



Gemeinde Ittlingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Eulenschnabel“

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

Begründung

Stand 15.09.2022

 **Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106

70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38

fax (0711) 487 469

e-mail: sippel@sippelbuff.de

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, für die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum ein der Marktlage angemessenes weiteres Angebot an Wohnbauflächen in der Gemeinde Ittlingen zu generieren. Hintergrund ist hier ein nach Auf siedlung des im Flächennutzungsplan enthaltenen Baugebietes Dieterstal weiterhin nicht ausreichend vorhandenes Baulandangebot und ein diesem Mangel an Wohnbauflächen gegenüber stehender dringender Bedarf an Wohnraum, welcher sich in einer Vielzahl von Anfragen bei der Gemeinde Ittlingen niederschlägt.

Die Gemeinde Ittlingen gehört nach den Darstellungen des Regionalplans Heilbronn-Franken zu den sonstigen Gemeinden im Ländlichen Raum im engeren Sinne ohne zentralörtliche Funktion. Da die Gemeinde dabei nicht auf die Eigenentwicklung beschränkt ist, kann sie entsprechend der Erforderlichkeit unter Berücksichtigung von Wanderungen eine angemessene Siedlungsentwicklung betreiben.

Im Hinblick auf die Prognose für die weitergehende Bevölkerungsentwicklung gibt das statistische Landesamt über seine Bevölkerungsprognose 2035 (Bezugsjahr 2017) einen Rahmen der Betrachtung: Die Prognose beruht dabei auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die sich aus der Anzahl der Geburten und Sterbefälle ergibt, sowie dem Ansatz eines Wanderungssaldos. Die Bevölkerungsprognose mit Wanderungen des statistischen Landesamtes prognostiziert in der Hauptvariante für das Jahr 2030 (Ansatz Planungszeitraum: 10 Jahre) für die Gemeinde Ittlingen eine Bevölkerungszahl von 2.639 EW, mithin ein Steigen der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 um 125 EW gegenüber dem Ausgangsjahr 2017.

Die reale Entwicklung zeigt sich jedoch als deutlich dynamischer, so stieg die Bevölkerungszahl zwischen 2017 und 2021 (3. Quartal) von 2.514 auf 2.624 EW, was einer Steigerung um 110 EW in den 5 Betrachtungsjahren entspricht.

Aufgrund der bis heute und auch in der weiteren Zukunft voraussichtlich deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung mit einer anhaltend starken lokalen und regionalen Nachfrage nach Wohnraum ist von einem grundsätzlichen und kontinuierlich vorhandenen Entwicklungsbedarf für Wohnbauflächen in der Gemeinde Ittlingen auszugehen.

Nachdem die im Flächennutzungsplan enthaltene mögliche Gebietsentwicklung im Gewinn Heppich umgesetzt wurden und auch südlich Katzenrain nur noch ein Bauplatz zur Verfügung steht, bietet der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen an weitergehenden Flächenpotenzialen derzeit noch mit dem Gebiet Berwanger Weg / Gewinn Fritzenreut eine kleinteilige wohnbauliche Entwicklungsoption.

An diesem Standort wurde 2020/21 im Zuge des Kaufs und der geplanten Innenentwicklung am Standort der ehemaligen Gärtnerei im Berwanger Weg durch die Gemeinde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abgefragt, welche jedoch durchgängig negativ ausfiel, was in einem mittelfristigen Zeitraum keine Baulandentwicklung an diesem Standort absehbar macht.

Weitergehende Entwicklungsreserven sind im Flächennutzungsplan nicht mehr vorhanden.

Bei städtebaulichen Entwicklungen ist gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB grundsätzlich der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung zu beachten. Deshalb ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinde Ittlingen richtet hier den Fokus bereits seit mehreren Jahren deutlich auf Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung und hat auch im Gemeindeentwicklungskonzept 2035 (Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart, 2019) dementsprechend Innenentwicklungsoptionen untersucht. Im Hinblick auf die erforderliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ist allerdings festzustellen, dass vorhandene Baulücken und Leerstände vollständig in privatem Besitz und deshalb kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nur sehr eingeschränkt mobilisierbar sind.

Vor diesem Hintergrund und der gleichzeitig weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Bauplätzen hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Ittlingen entschlossen, einerseits den Standort „Eulenschnabel“ über ein Verfahren nach § 13b BauGB wohnbaulich zu entwickeln. Zum anderen soll als strategischer Grundsatz aber auch weiterhin über die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen und über kleinteilige Arrondierungsmaßnahmen mit vorhandener Erschließungsgunst die Chance genutzt werden, punktuell und kleinteilig ergänzenden Wohnraum zu schaffen.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB resultiert damit in der Folge aus der kommunalen Zielsetzung zur wohnbaulichen Entwicklung zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs und zur Unterstützung der langfristigen kommunalen Bevölkerungsentwicklung und Sicherung der kommunalen Infrastruktur.

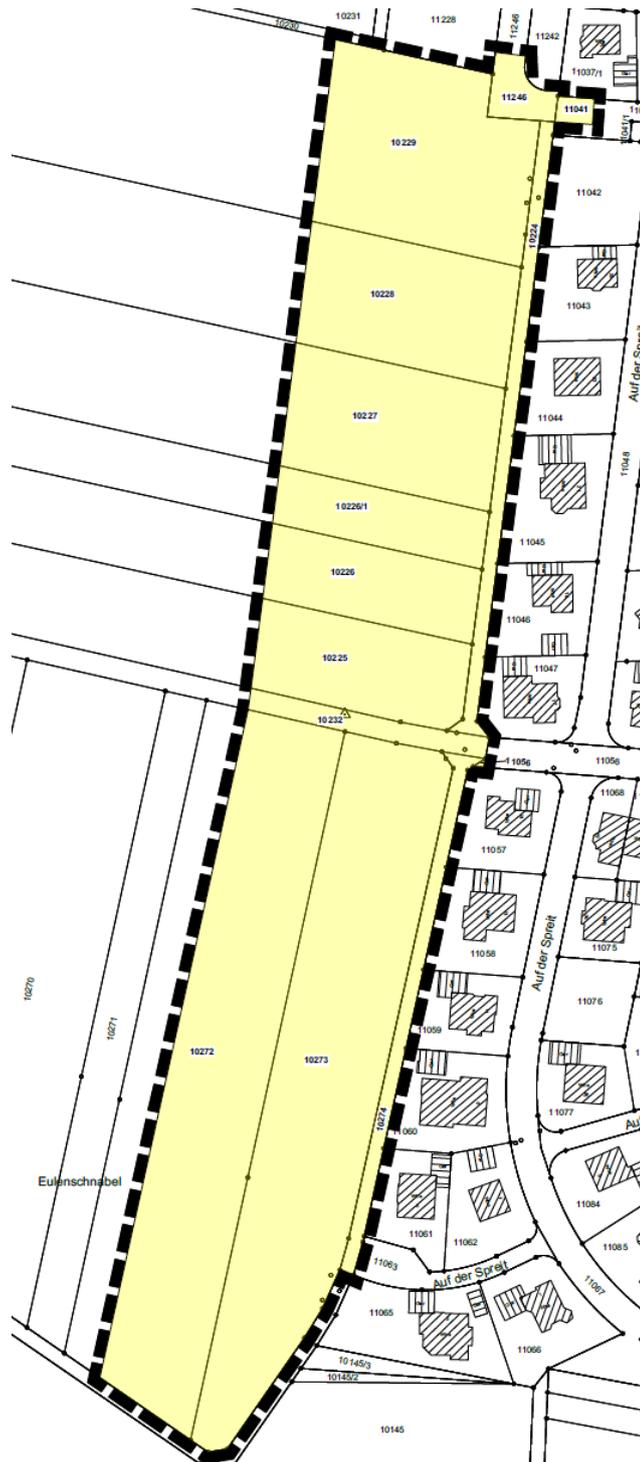
Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird von Seiten der Gemeinde Ittlingen das städtebauliche Ziel verfolgt, südlich des Baugebietes Dieterstal am westlichen Rand der Siedlungsstruktur unter Nutzung der vorhandenen Anschlusspunkte an das innerörtliche Erschließungssystem eine kleinteilige Abrundung des Siedlungskörpers umzusetzen, welche den vorhandenen Siedlungsbestand maßstäblich fortsetzt.

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Verfahrenswahl

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Ittlingen angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Auf der Spreit“.

Der Geltungsbereich bezieht sich ganz oder teilweise auf die Flst. 10224, 10225, 10226, 10226/1, 10227, 10228, 10229, 10232, 10272, 10273, 10274, 11041, 11056 und 11246 und umfasst eine Flächengröße von ca. 2,39 ha.

Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13b BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben:

Schwellenwerte gem. § 13b BauGB:

Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird der Schwellenwert von 10.000 m² einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (0,4) im Hinblick auf die im B-Plan festgesetzten Baugrundstücksflächen (ca. 6.452 m²) nicht erreicht. Weitere Bebauungspläne nach § 13a/13b BauGB, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht. Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

Zielsetzung einer Wohnnutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, mithin liegt der Schwerpunkt der Ausweisung auf einer wohnbaulichen Entwicklung

Anschließen des Plangebietes an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und Lage im Außenbereich

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Bestandswohnbebauung „Auf der Spreit“ und damit an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Das Plangebiet selbst ist dem Außenbereich zugehörig.

Mögliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Vor dem Hintergrund der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der vorliegenden Flächengröße und der damit verbundenen maximal überbaubaren Grundfläche liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Es existieren keine unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Schutzgebiete.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen

Im näheren und auch weiteren Umfeld des Plangebiets existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe.

Zeitliche Umsetzung

Das Bauleitplanverfahren wurde vor dem 31.12.2022 eingeleitet.

Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB:

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie das Monitoring nach § 4c BauGB. Von den dargestellten Verfahrensschritten wird in diesem Verfahren abgesehen.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine regionalplanerischen Ziele aus, welche im Konflikt mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung stehen.

Abb.: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020

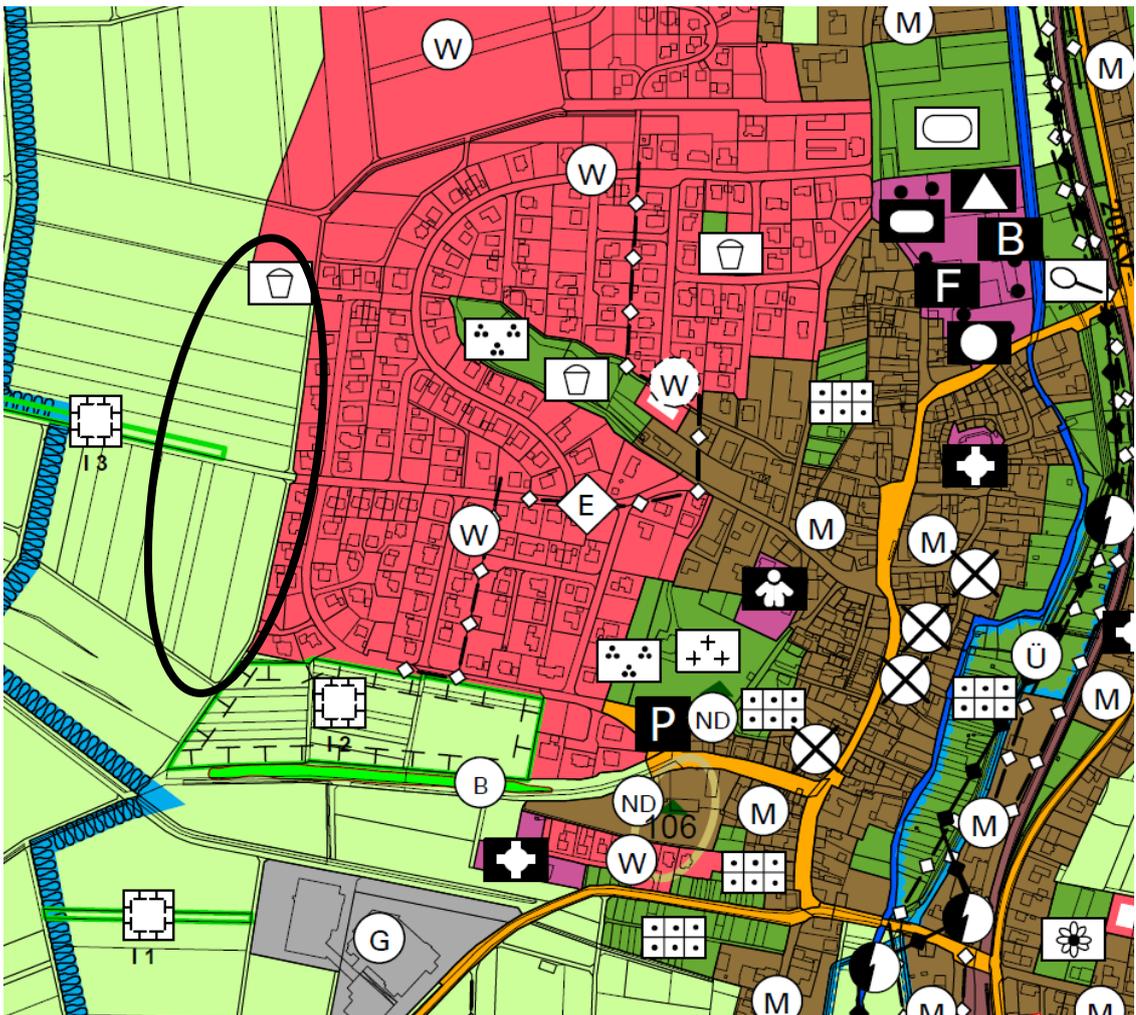


Hinsichtlich der Mindestdichten stellt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) für sonstige Gemeinden im ländlichen Raum eine Mindest-Bruttowohndichte von 40 EW/ha dar. Bei geplanten ca. 33 Gebäudeeinheiten mit ca. 49 WE und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,51 EW/WE (Stand 2020: 2.595 EW zu 1.035 WE (StaLA 2022)) werden absehbar rund 123 EW zu erwarten sein, was einer durchschnittlichen Bruttowohndichte von ca. 51 EW/ha entspricht. Die Bruttomindestdichte wird damit erfüllt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft aus. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zu dem Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung als Wohnbaufläche).

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans 2017 fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Flächen mit geringem bis mittleren Raumwiderstand dar.

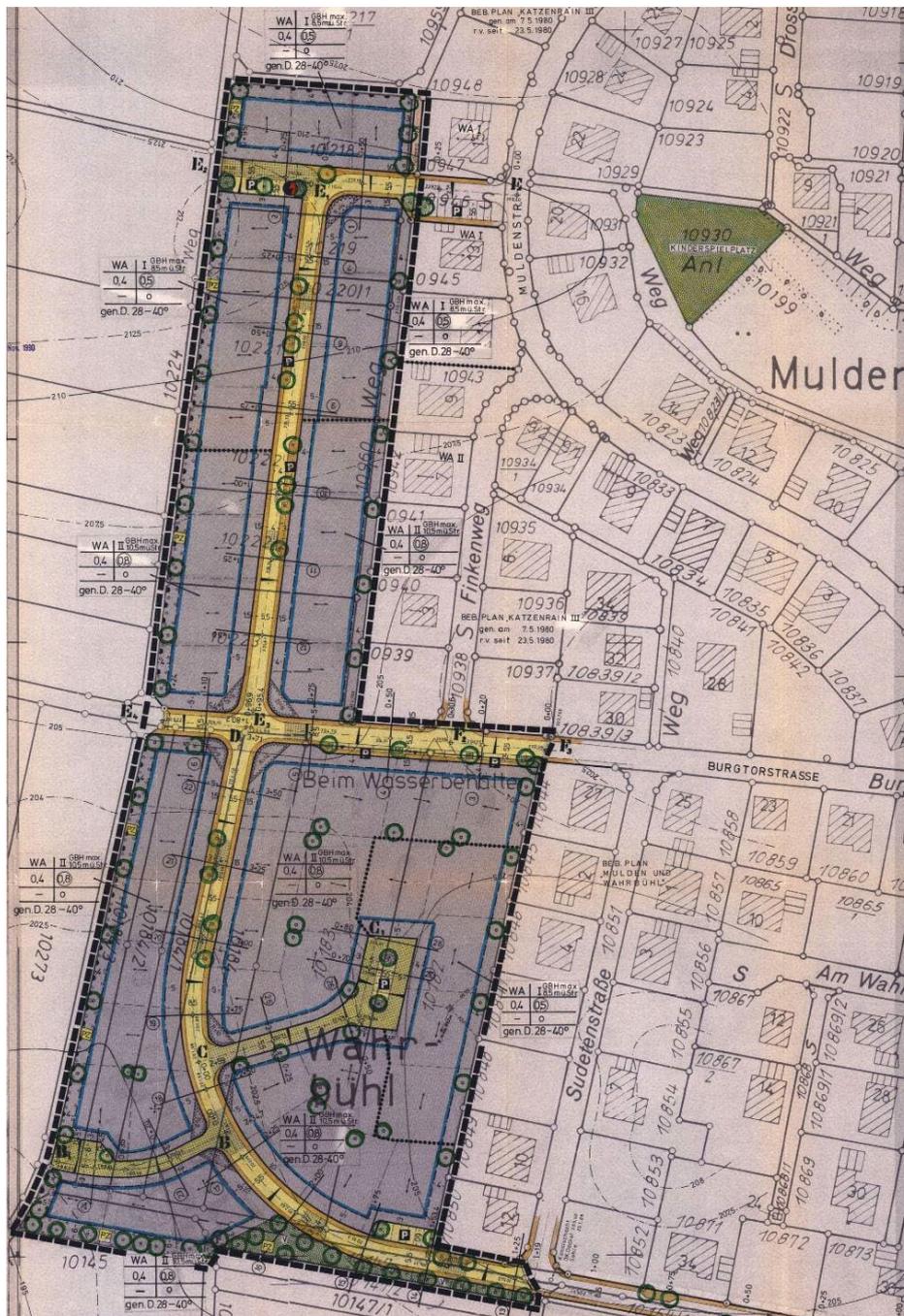
In Bezug auf das Schutzgut Mensch wird das Plangebiet laut Landschaftsplan von einer Hauptwegeverbindung aus der Ortslage in den Landschaftsraum gequert, die berücksichtigt werden sollte.

In den Vorschlägen für landschaftsplanerische Maßnahmen ist insbesondere die Notwendigkeit grünordnerischer Maßnahmen zur Einbindung des Ortsrandes formuliert.

Angrenzende Bestandsbebauungspläne

An den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Spreit“ vom 26.09.1990 an. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 0,5. Zulässig ist dabei im südlichen Teil eine 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m und im nördlichen Teil eine 1-geschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m. Im gesamten Gebiet sind nur geneigte Dachformen mit 28-40° Dachneigung zulässig.

Abb.: Plandarstellung des Bebauungsplans „Auf der Spreit“



Im Norden grenzt zudem der Bebauungsplan „Dieterstal“ (rechtsverbindlich seit dem 27.06.1997) inklusive der vollzogenen Änderungen, zuletzt der 5. Änderung vom 14.02.2019, an.

Dieser setzt ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Im Teilbereich angrenzend an das Plangebiet ist eine 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Zulässig sind geneigte Dachformen mit 35-42° Dachneigung.

Abb.: Plandarstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dieterstal“ (Ausschnitt)



Schutzgebietskulissen / Biotopverbund

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz.

Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG geschützten Biotope kartiert.

Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

Abb.: Schutzgebiete (Quelle: LUBW 2021)



Abb.: Flächen des landesweiten Biotopverbunds (Quelle: LUBW 2022)



Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III bzw. IIIA des Wasserschutzgebiets „Zweckverband WVG Oberes Elsenztal“.

Im Plangebiet existieren jedoch keine natürlichen Gewässer und Hochwassergefahren.

Abb.: Gewässer und Hochwassergefahren (Quelle: LUBW 2020)



Altlasten / Kampfmittel

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durch Luftbildauswertung durchgeführt. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern ergeben, es sind deshalb keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen oder Verdachtsmomente auf archäologische Bodendenkmale existieren nach derzeitigem Wissensstand nicht innerhalb des Plangebietes.

Landwirtschaftliche Belange

Wirtschaftsfunktionenkarte

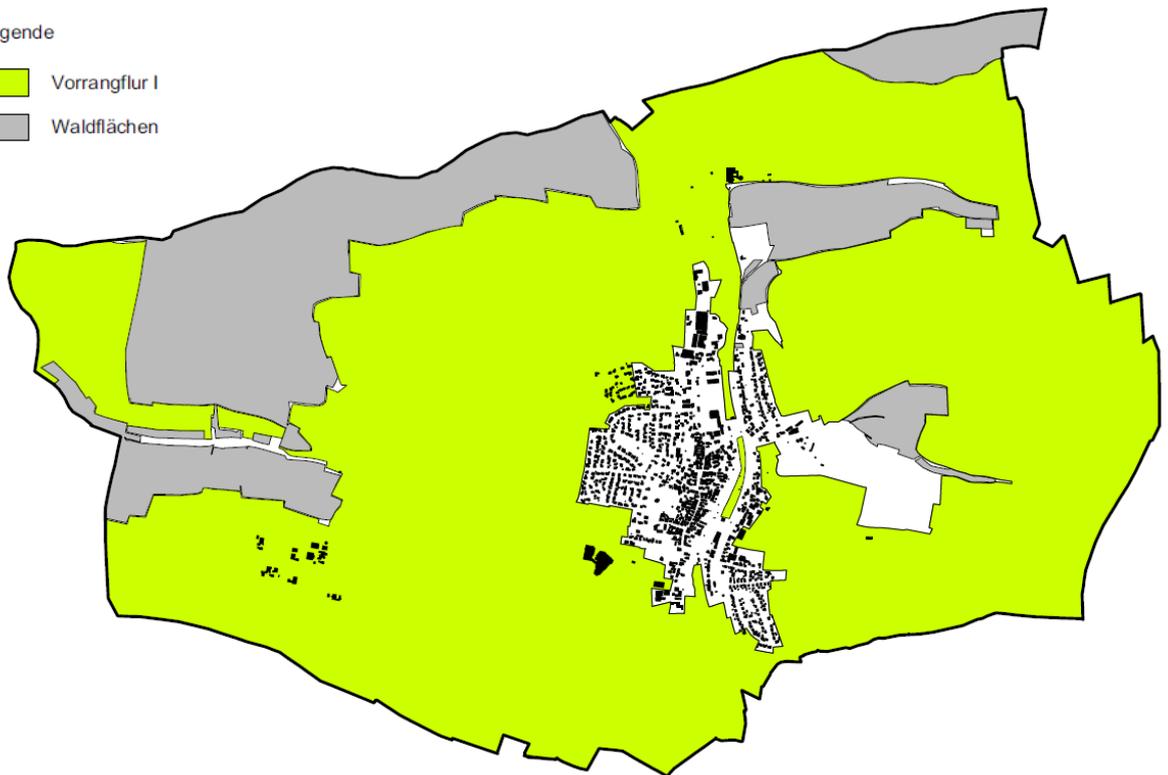
Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine sehr hohe Bedeutung. Hinzu kommt, dass das Plangebiet sich als großer landwirtschaftlicher Schlag darstellt und aufgrund der Ortsnähe und der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen sehr gut bewirtschaftbar ist. In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet dementsprechend auch als Vorrangflur Stufe I dargestellt. Im Vergleich zeigt sich jedoch, dass diese Kategorisierung faktisch für alle Teilräume der Gemeinde Ittlingen, welche sich auf den leicht hügeligen, offenen Kraichgau mit seinen durchweg hohen Bodengüten beziehen, gleichermaßen gilt.

Abb.: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2021)

Gemeinde Ittlingen Wirtschaftsfunktionenkarte

Legende

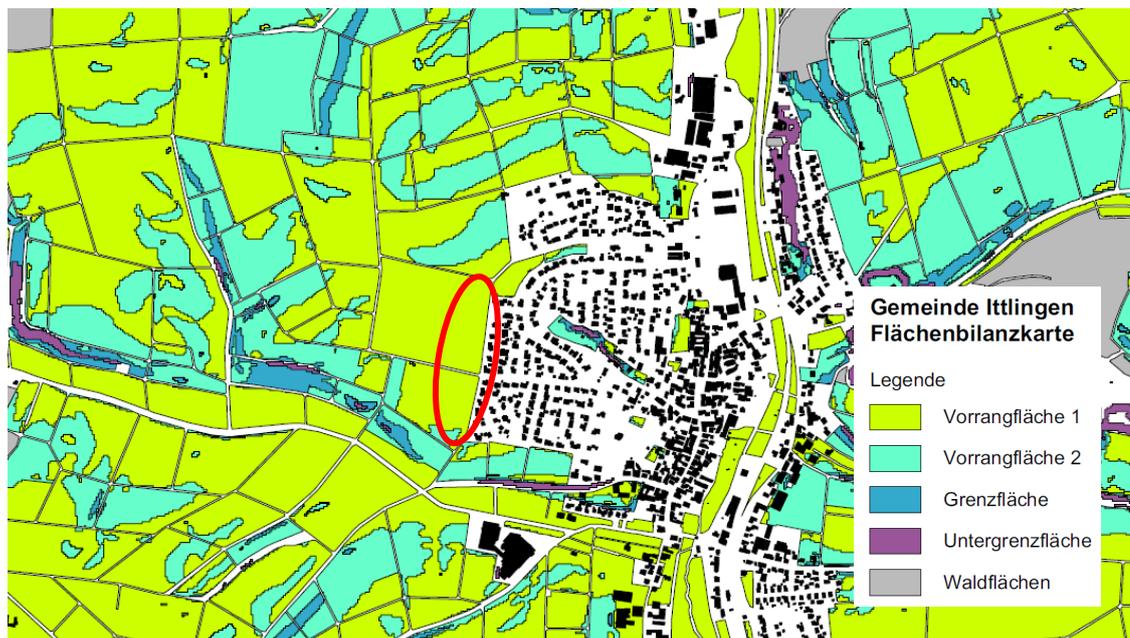
-  Vorrangflur I
-  Waldflächen



Flächenbilanzkarte

Mit Blick auf die Flächenbilanz am Standort Eulenschnabel und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das gesamte Plangebiet als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wird. Gleichmaßen sind die Flächen im Umfeld der Siedlungsstruktur von Ittlingen überwiegend als Vorrangflächen der Stufen 1 oder 2 kategorisiert. In diesem Rahmen ist zu konstatieren, dass auch andere siedlungsstrukturell denkbare räumliche Optionen der Außenentwicklung in ebenfalls hochwertige landwirtschaftliche Flächen eingreifen würden (vgl. Darstellung der Wirtschaftsfunktionen- und der Flächenbilanzkarte).

Abb.: Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2021)



4 Alternativenprüfung

Entsprechend § 1a (2) BauGB sollen landwirtschaftliche und forstwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden, was eine entsprechende Abwägungsentscheidung voraussetzt. Hierbei ist festzustellen, dass die Gemeinde Ittlingen basierend auf den Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen letztlich nur noch über eine kleinteilige wohnbauliche Entwicklungsfläche am Standort Berwanger Weg / Gewann Fritzenreut verfügt. An diesem Standort wurde 2020/21 im Zuge des Kaufs und der geplanten Innenentwicklung am Standort der Gärtnerei am Berwanger Weg durch die Gemeinde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abgefragt, welche jedoch durchgängig negativ ausfiel, was in einem mittelfristigen Zeitraum keine Baulandentwicklung an diesem Standort absehbar macht. Weitergehende Flächenpotenziale zur Schaffung von Wohnraum sind derzeit in der Gemeinde Ittlingen nicht vorhanden.

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Prüfungen zu Standortalternativen für eine wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Ittlingen wurden bereits im Zuge des Gemeindeentwicklungskonzeptes (Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart, 2019) durchgeführt. Dabei wurden einerseits Innenentwicklungspotenziale (bspw. Standort Alte Gärtnerei am Berwanger Weg), zum anderen aber auch Außenentwicklungspotenziale erhoben und eine Gebietsentwicklung im Bereich des Standortes „Eulenschnabel“ empfohlen. Darüber hinaus sollen kleinere Arrondierungsflächen und Standortoptionen unter Nutzung der Bestandserschließung geprüft werden. Insofern wurde die grundsätzliche Alternativenprüfung bereits auf Ebene des Gemeindeentwicklungskonzeptes mit dem Ergebnis einer Empfehlung für den vorliegenden Plangeltungsbereich vollzogen.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort

Die Grundstruktur der vorgesehenen Entwicklung ergibt sich aus den vorhandenen Anschlusspunkten an die Burgtorstraße und die Straße „Auf der Spreit“ und lässt letztlich nur die gewählte Erschließungsform eines Ringschlusses zu. Die Ausdehnung der Entwicklung Richtung Westen orientiert sich zum einen am Bestandsbebauungsplan „Dieterstal“ nördlich angrenzend und ermöglicht dabei die Entwicklung einer zweizeiligen und damit ökonomisch umsetzbaren Bebauung parallel zum bisherigen Ortsrand.

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt dabei eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar, die dazu beiträgt, eine möglichst effiziente Nutzung vorhandener Außenentwicklungsfläche sicherzustellen.

5 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Das Plangebiet wird derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf fruchtbaren Lössböden geprägt. Landschaftliche Strukturelemente sind keine vorhanden. Ebenso Teil des Plangebiets ist ein bestehender Spielplatz im Norden, der bereits im Zuge der Aufsiedlung des Wohngebiets „Dieterstal“ hergestellt wurde.

An den Plangeltungsbereich grenzen westlich und südlich weitere ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an. Östlich befindet sich das bestehende Wohngebiet „Auf der Spreit“ und im Norden ebenfalls Wohnbauflächen („Dieterstal“).

Bezüglich der Topographie befindet sich das Plangebiet in leichter Hanglage mit einer durchschnittlichen Hangneigung von ca. 5 %. Der höchste Bereich mit ca. 211 m ü. NHN befindet sich an der nördlichen Gebietsgrenze. Von dort fällt das Gelände nach Süden ab bis ca. 192 m. ü. NHN.

Abb.: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (Quelle: LUBW 2021)



Abb.: Bestandssituation im Plangebiet



6 Planungskonzept

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde auf Grundlage der vorhandenen faktischen Ausgangssituation zunächst die Erschließungsstruktur definiert und anschließend im Rahmen von städtebaulichen Entwürfen verschiedene Bebauungsmöglichkeiten untersucht. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme des Außenbereichs wurde grundsätzlich eine flächensparende wohnbauliche Entwicklung vorgesehen, die strukturell auf die aktuellen Bedarfe reagiert. Dabei wurden in Entwurfsvarianten hauptsächlich unterschiedliche städtebauliche Dichten, von der reinen Einfamilienhausbebauung bis zu verdichteten Individualwohnungsformen mit Ergänzung von kleineren Geschosswohnungsbauten, untersucht (siehe nachfolgende Abbildung). Aufgrund der Lage des Gebiets fiel die Entscheidung des Gemeinderats auf eine insgesamt eher lockere Bebauung mit Abstufung der Dichte zum künftigen Siedlungsrand und die Umsetzung von Geschosswohnungsbau eher im Bereich der Innenentwicklung (bspw. Gärtnerriegelände am Berwanger Weg).

Die Erschließungsstruktur ist durch die vorhandenen Anschlusspunkte der Burgtorstraße und der Straße „Auf der Spreit“, die bereits im Bestandsbebauungsplan „Auf der Spreit“ vorgesehen wurden, im Prinzip vordefiniert. Geplant ist deshalb im südlichen Teil des Plangebiets ein Ringschluss, der über eine untergeordnete Erschließung parallel zum bisherigen Ortsrand die beiden Anschlusspunkte verbindet. Die Fortführung der Burgtorstraße mittig im Gebiet stellt darüber hinaus die HAUPTerschließung dar, die eine spätere Weiterentwicklung Richtung Westen grundsätzlich ermöglicht. Für den nördlichen Teil des Plangebiets war zunächst auch ein Ringschluss vorgesehen (vgl. Abbildung), Da sich bei der Vorbereitung des Umlegungsverfahrens jedoch gezeigt hat, dass ein Eigentümer nicht mitwirkungsbereit ist, kann diese Planung nicht weiterverfolgt werden. Hier sind deshalb eine Sticherschließung von Norden mit Wendehammer, sowie eine Fußwegeverbindung zur Burgtorstraße vorgesehen. Der Straßenquerschnitt ist im gesamten Gebiet mit 5,50 m und beidseitigen Gehwegen mit einer Breite von je 1,50 m vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind im Norden und Süden, sowie an der Burgtorstraße, insgesamt 20 öffentliche Stellplätze geplant.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur ist im gesamten Gebiet Individualwohnbebauung vorgesehen, dabei sind östlich der Erschließungsstraße Einzel- und Doppelhäuser zulässig und westlich am zukünftigen Siedlungsrand nur Einzelhäuser. Innerhalb des Plangebietes können so insgesamt ca. 33 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 480 m² entwickelt werden.

Grünordnerisch sind im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen am westlichen Gebietsrand auf den privaten Grundstücken Pflanzungen zur Eingrünung Richtung Landschaftsraum vorgesehen.

Im Norden des Plangebiets ist ein öffentlicher Spielplatz als Ersatz für den im Baugebiet Dieterstal weggefallenen Spielplatz festgesetzt. Dieser ist im Bestand bereits vorhanden und kann zukünftig auch als Treffpunkt und Kommunikationsort der Anwohnerschaft der Bestands- und Neubaugebiete dienen.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser vor Einleitung in den Vorfluter ist im Süden des Plangebiets ein Retentionsbecken mit einem Rückhaltevolumen von ca. 570 m³ geplant.

Abb.: Städtebauliches Konzept, Variante 1 und 2 (Stand: 10.12.2020)



7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Nutzungsausschlüsse tragen der beabsichtigten wohnbaulichen Prägung der städtebaulichen Gesamtsituation Rechnung, die eine Ansiedlung von Anlagen oder Betrieben in besonders eigenständiger, gebietsuntypischer Ausprägung oder mit einem spezifischen, gebietsfremden Emissionsverhalten vermeiden soll:

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist und sich im Gemeindegebiet adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten, auf welche eine Entwicklung fokussiert werden soll (Ziel: Funktionssicherung des Ortskerns in Bezug auf den vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen).

Damit sind von den Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unterstützt die lokalen Wohnfunktion, wird sich aber im Plangebiet schon aufgrund der begleitenden Umliegung und entstehenden Kleinteiligkeit der Grundstückszuschnitte unterordnen, womit der Fokus weiterhin auf dem Aspekt des „Wohnens“ liegen wird. Der Charakter eines durch Wohnnutzung geprägten Gebietes nach § 13b BauGB bleibt dementsprechend gewahrt. Zudem lassen sich die genannten Nutzungen mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren und zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungspotentiale hinsichtlich der Umweltbelange sind durch diese Nutzungen nicht zu erkennen.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da diese mit dem Ziel einer Funktionssicherung des Ortskerns in Bezug auf den dort vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen an dieser Stelle konzentriert und an peripheren Standorten wie dem Plangebiet ausgeschlossen werden sollen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, weil das Plangebiet aufgrund seiner umgebenden Kleinteiligkeit und dem Ziel der Stärkung der Wohnnutzung nicht mit flächenzehrenden Nutzungen belegt werden soll und weil das Gebiet vom strukturellen Standort her für den LKW-Verkehr nur untergeordnet erschlossen ist und besser geeignete gewerbliche Standorte existieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von den differenzierten Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks mit dem Ziel einer effektiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und gewährleistet gleichzeitig, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist durchgängig eine GRZ von 0,4 und entspricht im Maß der Festsetzungen der angrenzenden Bestandsbebauungspläne.

Die maximale Traufhöhe (THmax) und die maximale Firsthöhe (FHmax) der Gebäude werden in Metern, gemessen ab der Bezugshöhe (BZH) festgesetzt. Die Traufhöhe wird im Vergleich zu den angrenzenden Bauungsplänen etwas höher festgesetzt, um eine bessere Ausnutzung in Form einer zweigeschossigen Bebauung zu ermöglichen. Die Firsthöhe orientiert sich jedoch in ihrer Höhenentwicklung an der der Festsetzung des östlich angrenzenden Bauungsplans „Auf der Spreit“, womit eine städtebauliche Maßstäblichkeit auch im Vergleich zu angrenzenden Bestandsbebauung gewahrt bleibt.

Über die getroffenen Festsetzungen ist zusammen mit den festgesetzten Dachneigungen (Satteldach 20-38°, Pultdach, Flachdach) entweder eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock und steilem Dach oder auch eine zweigeschossige Bebauung mit flachem Dach umsetzbar.

Die Bezugshöhe (BZH) ist in ihrer Höhenlage auf die mittlere Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße ausgerichtet. Von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe darf zur Sicherung einer Flexibilität in der Bauantragsstellung um maximal 50 cm abgewichen werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Um eine möglichst gute Einbindung der Bebauung in den umliegenden Siedlungsbestand und den angrenzenden Landschaftsraum zu sichern und die städtebauliche Dichte in einem angemessenen Rahmen zu halten, werden westlich der Erschließungsstraße jedoch nur Einzelhäuser zugelassen. Im östlichen Teil des Plangebiets sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die im Bauungsplan dargestellt sind.

7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (definiert über die Hauptausrichtung des Hauptbaukörpers und der Hauptfirstrichtung) orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und der Erschließungssituation. Die Festsetzung dient dem Einfügen der zukünftigen Bebauung und sichert eine städtebauliche Ordnung.

7.5 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken dient dem Ziel im Übergang von Siedlung und Landschaft einen durchgrünten Gebietscharakters zu gewährleisten. Eine zu intensiv baulich ausgenutzte Siedlungsstruktur soll vermieden werden und Grundstücksteilungen sollen soweit beschränkt werden, dass Mindestgrößen an Grundstückseinheiten verbleiben.

7.6 Nebenanlagen

Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück in ihrer Größe und Anzahl begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren und eine zu starke baulich-visuelle Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für Gebäude die maximale Kubatur von 25 m³ Rauminhalt je Grundstück festgesetzt.

7.7 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass die aus städtebaulicher Sicht wichtige Vorgartenzone zum öffentlichen Straßenraum sowie der zukünftige Ortsrand von visuell dreidimensional wirkenden baulichen Anlagen (hier Carports und Garagen) weitestgehend frei bleiben.

Tiefgaragen sind unzulässig, da sie die Kleinteiligkeit der Siedlungsstruktur stören würden und insbesondere die erforderlichen Rampen und Zufahrten, aufgrund ihrer Gestaltung und Flächeninanspruchnahme, auch bedingt durch die topographische Situation, störend und unverhältnismäßig in Erscheinung treten würden.

7.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Vor dem Ziel der Gewährleistung eines durchgrünten Gebietscharakters mit lockerer Individualwohnbebauung, wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Einzelhäusern auf maximal 2 Wohnungen, in Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit soll gleichermaßen sichergestellt werden, dass die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können und eine zusätzliche bauliche Dichte und Beanspruchung der privaten Freiräume durch eine Parkierung für weitere Wohneinheiten auf dem privaten Grundstück minimiert wird. Ebenso ist es das Ziel dieser Festsetzung, den Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren.

7.9 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion und zudem öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der Verkehrsflächen. Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung definiert. Diese beziehen sich auf den beschränkt öffentlichen Feld-, Fuß- und Radweg im Anschluss an die Burgtorstraße Richtung Westen sowie auf den Fuß- und Radweg zur Verbindung von Nord- und Südteil.

7.10 Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bezieht sich auf ein Retentionsbecken im Süden des Plangebiets, welches vor dem Hintergrund der Ableitung im Trennsystem zur Pufferung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser vor Einleitung in den Vorfluter notwendig ist.

Zur Sicherung der elektrotechnischen Versorgung des Plangebiets wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Umspannstation angrenzend an die Burgtorstraße entsprechend der Vorgaben der Netze BW festgesetzt.

7.11 Grünflächen

Im Norden des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. In diesem Bereich wurde bereits ein Spielplatz hergestellt, der als Ersatz für einen weggefallenen Spielplatz im nördlich angrenzenden Wohngebiet „Dieterstal“ dient. Weiterhin sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt, die der Strukturierung und Durchgrünung des Straßenraums, insbesondere im Bereich der öffentlichen Parkierungsflächen, dienen.

Die am westlichen Gebietsrand festgesetzten Pflanzgebotsflächen für eine grünordnerische Einbindung werden entsprechend ihrer Funktion als private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung dient auch der Klarstellung, dass in diesen Flächen keine baulichen Anlagen (bspw. Gartenhaus etc.) zulässig sind und diese Flächen ausschließlich der grünordnerischen Einbindung dienen.

7.12 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zum Schutz des Plangebiets vor abfließenden Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen wird am westlichen Rand des Plangebiets im Bereich der privaten Grünflächen ein Erdwall festgesetzt. Dieser dient der Ableitung des Außenwassers Richtung Retentionsbecken. Die Verwallung wird im Zuge der Erschließung des Baugebiets hergestellt. Die Grundstückseigentümer haben sie zu dulden bzw. das Entfernen zu unterlassen.

7.13 Flächen für die Landwirtschaft

Die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft auf dem Flurstück 10226 ist die Konsequenz aus den erfolgten Abstimmungen mit dem Eigentümer dieses Flurstücks, welcher sich auch nach mehrfachen Gesprächen als nicht mitwirkungsbereit bei der Baugebietsentwicklung gezeigt hat. Die Festsetzung entspricht damit dem Wunsch des Eigentümers nicht am Verfahren beteiligt zu werden, sondern die Fläche weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen.

7.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze und private Fußwege getroffen. Diese Maßgaben dienen der Minimierung von Versiegelungen und Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima.

Das Verbot des Waschens und Wartens von Fahrzeugen, Geräten und Anhängern sowie die Maßgabe zu erdverlegten Leitungen dienen der Vermeidung von Kontaminationen und der Minimierung von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf flachen und flach geneigten Dächern erfolgt im Hinblick auf die Wirkung auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und dient dabei auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Wasser.

Die Maßgabe zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel bei der Beleuchtung von Freiflächen und privater Erschließungsräume dient der Minimierung der Eingriffswirkungen im Schutzgut Arten und Biotope.

7.15 Pflanzgebote

Die festgesetzten allgemeinen Pflanzgebote und Einzelpflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Hierbei wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke eingeführt, welches dazu dienen soll, den Gartenanteil der Wohnbauflächen durch visuell prägende Gehölze zu strukturieren. Hinzu kommen Pflanzgebote für die grünordnerische Gliederung des öffentlichen Straßenraums und der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Parkierungsflächen.

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Randeingrünung dienen der Gewährleistung einer angemessenen Eingrünung des Plangebietes zum angrenzenden Landschaftsraum. Vor dem Hintergrund der Minimierung öffentlicher Flächen erfolgt die Festsetzung der Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen, welche überlagernd mit einem Pflanzgebot belegt sind. Die Gemeinde Ittlingen wird im Rahmen dieser Regelungen ein Augenmerk insbesondere auch auf die Umsetzung der Randeingrünung haben, um das Entwicklungsziel abzusichern.

Zur Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes ist ein Pflanzgebot festgesetzt, das der grünordnerischen Strukturierung der Fläche sowie der Eingrünung zur angrenzenden Wohnbebauung und zum Landschaftsraum.

Das festgesetzte Pflanzgebot zur Einbindung des Retentionsbeckens dient der naturnahen Gestaltung des Beckens und der Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum.

8 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung verfolgen das städtebauliche Ziel, ein homogenes Siedlungsbild sicherzustellen und gleichzeitig aber auch eine Flexibilität für die Bauherren zu bieten. Um die Regelungen möglichst klar und nachvollziehbar zu halten, werden differenzierte Festsetzungen zu Hauptdächern, untergeordneten Dächern und Dachaufbauten getroffen.

Die Regelungen zur Nutzung regenerativer Energien unterstützen die Absicht, die vermehrte Nutzung für private Haushalte im Plangebiet zu fördern. Die Regelungen hinsichtlich Anpassung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie an die jeweilige Dachform sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das Ortsbild auswirken.

8.2 Fassadengestaltung

Zum Erreichen eines zum angrenzenden Siedlungsbestand möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in der Wirkung der Gebäude, werden grelle und leuchtende Farben sowie hochglänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen. Im Bezug zu den grünordnerischen Zielen werden Fassadenbegrünungen zugelassen.

8.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Um den Öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken und deren Integration in bauliche Anlagen getroffen.

8.4 Stützmauern und Böschungen, Aufschüttungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen innerhalb des Plangebietes städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge / Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Grundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert bzw. gestaffelt und im Zuge einer Staffelung begrünt ausgeführt werden. Zudem wird die maximale Neigung von Böschungen und Aufschüttungen gegenüber Nachbargrundstücken geregelt.

8.5 Einfriedigungen

Durch die Festsetzung möglicher Einfriedigungsarten soll ein zu starkes visuelles Abschotten des Baugrundstücks gegenüber dem öffentlichen Raum und dem angrenzenden Baugrundstück vermieden werden. Die Regelungen der Einfriedigungen wurden deshalb in Art und Höhe so begrenzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen.

8.6 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung einer Durchgrünung des Baugrundstücks. Dieses städtebauliche Ziel ergibt sich zum einen aus der Prägung der angrenzenden, bebauten Grundstücke sowie aus der Lage des Plangebiets am zukünftigen Ortsrand. Die Regelung dient dabei auch der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Arten/Biotope, Boden, Wasser und Klima.

8.7 Ruhender Verkehr

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 50 m² festzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da in der Umgebung des Plangebiets in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen. Für Wohneinheiten kleiner als 50 m² (bspw. Einliegerwohnungen) gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

8.8 Werbeanlagen

Lage, Art und Größe von Werbeanlagen sind für das Allgemeine Wohngebiet beschränkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, nächtliche Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Selbstständigen die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

8.9 Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

9 Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

9.1 Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine artenschutzrechtliche Prüfung (Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Mosbach, Stand 10.11.2020).

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Auszug):

„Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden zwischen Ende März und Ende Mai 2020 viermal begangen. Dabei wurden insgesamt 15 Vogelarten erfasst. Innerhalb des Geltungsbereichs gab es keine Brutnachweise. In den Ackerflächen westlich und nördlich wurden insgesamt sechs Brutreviere der Feldlerche festgestellt.“

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden folgende Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorgeschlagen:

Vermeidungsmaßnahmen:

„Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen und das Mähgut abzuräumen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.“

Vorgezogene Maßnahmen (CEF):

„Ziel der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist es, die Brutrevierdichte im Raum der lokalen Population aufrecht zu erhalten. Da keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden können, ist die verbleibende Fläche so aufzuwerten, dass die Brutrevierdichte insgesamt gleich bleibt. Die hohe Revierdichte im Bereich westlich von Ittlingen deutet darauf hin, dass die Feldlerchen hier schon ausreichend Brutmöglichkeiten vorfinden und vor allem das Nahrungsangebot bei der Erhöhung der Revierdichte der begrenzende Faktor ist. In den Ackerflächen im Raum der lokalen Population, nach Möglichkeit westlich von Ittlingen in den Gewannen Nonnenpfad, Kriegbaum, Weiergrund, Schmidtsbuckel, Rotenberg, Viehweg oder Wittumberg, ist daher ein mehrjähriger Blühstreifen mit einer Fläche von mind. 1.000 m² anzulegen. Der Blühstreifen ist an dieser Stelle oder im Wechsel mit einer oder mehreren anderen geeigneten Stellen, für mindestens 25 Jahre spätestens alle 5 Jahre immer wieder neu anzulegen. Der Blühstreifen soll nicht entlang eines stark frequentierten Wegs und in weniger als 100 m Abstand zum Waldrand angelegt werden.“

Die Gemeinde trifft entsprechende Vereinbarungen mit den Eigentümern bzw. Pächtern der Flächen, in denen die Vorgehensweise für das Anlegen des von Blühstreifens langfristig abgesichert wird.

Die Maßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt gesichert. Der Erfolg der Maßnahme wird im Rahmen eines Monitorings überprüft.“

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

9.2 Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan handelt, entfällt nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Ein Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs - Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen jedoch grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen. Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen. Dieses wird im Folgenden vollzogen, die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

Darstellung der grünordnerischen Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkungen in die Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet ist in der Ausgangssituation durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Die Wertigkeit im Schutzgut Arten und Biotope ist deshalb insgesamt als gering einzustufen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die vollständige Inanspruchnahme der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die bauliche Entwicklung und die Erschließung.

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur räumlichen Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zur Gestaltung von Freiflächen, zur Bepflanzung und gärtnerischen Gestaltung der Baugrundstücke und zur Beleuchtung öffentlicher Räume zur Schonung nachtaktiver Insekten getroffen.

Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund

Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds. Nachteilige Beeinträchtigungen für den Biotopverbund sind deshalb nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden,

Laut Geologischer Karte (GK50, LGRB 2021) besteht der Untergrund im Plangebiet aus wärmzeitlichem Lösssediment. Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich der Bodentyp Parabraunerde (Bodenkarte (BK50, LGRB 2021)) gebildet. Nach Heft 23 der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2010) werden die Bodenfunktionen dieser Böden insgesamt hoch bewertet. In der Ausgangssituation handelt es sich innerhalb des Plangebiets somit um hochwertige, unbelastete Bodenstrukturen.

Insofern existiert hier ein erheblicher Eingriff durch Überbauung (Vollausnutzung GRZ zzgl. Überschreitung 50%) und Erschließungsanlagen in einer Größenordnung von bis zu ca. 1,4 ha. Im Zuge des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffswirkungen getroffen (Festsetzungen zum Überbauungsgrad bei Freiflächen, Festsetzungen zur Versiegelung), welche dem Schutzgut Boden zwar zu Gute kommen, es verbleibt jedoch ein irreversibler, erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III bzw. IIIA des Wasserschutzgebiets „Zweckverband WVG Oberes Elsenztal“. Die Schutzgebietsverordnung ist entsprechend zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereichs existieren jedoch keine Gewässer und keine Konflikte mit Hochwassergefahren.

Die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Wasser sind aber aufgrund der irreversiblen Zerstörung der Bodenstrukturen durch Überbauung und Erschließungsanlage ebenfalls als erheblich anzusehen (Verlust der Bodenfunktion als Filter und Puffer und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung

Die bauliche Weiterentwicklung bezieht sich auf ein Offenlandklimatop in einem größeren räumlichen Kontext. Die Flächen haben jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungslagen. Aufgrund der vorhandenen Topografie und der Situation, dass das Plangebiet und die angrenzende Bestandsbebauung auch weiterhin in einem großflächigen und baulich nicht belasteten klimatischen Gesamteinzugsbereich des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes westlich des Plangebietes gelegen sind, die Eingriffswirkungen als nicht erheblich abzuschätzen.

Im Aspekt der Klimafolgenanpassung ist ein geregelter Abfluss des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen gewährleistet und im Plangebiet existieren im Zuge der privaten Freiflächen ausreichend Aufenthaltsmöglichkeiten bei besonders heißen Wetterlagen. In diesem Zuge wurden Maßgaben zur Pflanzung von beschattenden Gehölzen auf den privaten Freiflächen getroffen. Die Frage des Erosionsschutzes bei Starkregenereignissen wurde von

Seiten der Erschließungsplanung dahingehend beachtet, als dass am Südrand der Baugrundstücke ein Retentionsbecken vorgesehen wird. Erst von dieser Mulde aus erfolgt eine gepufferte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Im Hinblick auf den Klimaschutz gewährleistet die städtebauliche Struktur über die möglichen Gebäudestellungen eine optimierte Ausnutzung regenerativer Energien.

In der Summe sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung als nachgeordnet anzusehen.

Schutzgut Mensch / Erholung

Im Schutzgut Mensch / Erholung besitzt der vorhandene Wirtschaftsweg in Verlängerung der Burgtorstraße als Fußwegebeziehung zwischen der Ortslage und dem Landschaftsraum für die siedlungsnahen Erholungsnutzung eine Bedeutung. Diese Wegebeziehung wird erhalten. Ebenso erhalten und durch den Bebauungsplan gesichert wird der Spielplatz im Norden des Plangebiets.

Weitere für die siedlungsnahen Erholungsnutzung relevante Angebotsstrukturen sind nicht betroffen. Vor diesem Hintergrund sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Mensch / Erholung als nachgeordnet anzusehen.

Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit befindet sich in einer Entfernung von ca. 230 m südöstlich des Plangebiets ein schallemittierender Gewerbebetrieb. Da im Bestand jedoch bereits Wohnbebauung in geringerer Entfernung zu dem Betrieb vorhanden ist, sind im Plangebiet Überschreitungen der Schallimmissionsrichtwerte für Wohngebiete nicht zu erwarten. Folglich wird es absehbar weder zu Auswirkungen im Aspekt der menschlichen Gesundheit, noch zu einer Einschränkung des Betriebs durch heranrückende Wohnbebauung kommen.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Siedlungsbild im Plangebiet wird in der Ausgangssituation bereits durch die ein- bis zweigeschossige Bestandsbebauung des Wohngebiets „Auf der Spreit“ geprägt. Damit besteht bereits ein baulich vorgeprägter Siedlungsrand, welcher nun in Verlängerung des Baugebiets „Dieterstal“ ergänzt wird. Der angrenzende Landschaftsraum zeigt sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als sehr transparent und offen.

Fernwirkungen im Landschaftsbild ergeben sich nur in untergeordnetem Maße, da das Plangebiet lediglich von den direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zum Teil von den im Südwesten befindlichen Aussiedlerhöfen (Forlenhöfe) einsehbar ist. Zur Minimierung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen und Maßnahmen zur Randeingrünung getroffen.

Insofern sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild insgesamt als nachgeordnet anzusehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Derzeit sind keine Kulturdenkmale oder archäologischen Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Im Zuge der baulichen Entwicklung wird jedoch die landwirtschaftliche Produktionsfunktion als Sachgut vollumfänglich in Anspruch genommen (vgl. unten).

Eingriffsaspekt der „Fläche“

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Kapitel 1 dieser Begründung ist in diesem Kontext die Erforderlichkeit der Planung dargelegt, die insbesondere aus einem hohen Bedarf an Nachfrage nach Wohnraum, einem nicht verfügbaren Angebot an Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde Ittlingen und einer nicht ausreichenden Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen resultiert.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt ca. 2,12 ha an ackerbaulich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. In Bezug auf die in der Gemeinde Ittlingen landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (850 ha, davon 777 ha Ackerflächen (Stand: 2016) durch insgesamt 5 Haupterwerbs- und 7 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2010)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan 0,27 % der ackerbaulich genutzten Flächen. In der Dimension macht dies deutlich, dass zwar erhebliche standörtliche Eingriffswirkungen vorhanden sind, in der Quantität diese jedoch nicht zu einer Gefährdung in den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnissen innerhalb der Gemeinde Ittlingen führen werden.

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. ist als sehr gering anzusehen, da keine klassifizierten Straßen mit Durchgangsverkehr in der Nähe des Plangebiets vorhanden sind.

Sonstige immissionsschutzrechtliche Katastrophen ausgehend von möglichen Havarien von umliegenden Gewerbebetrieben sind kaum anzunehmen, da hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind.

Fazit der geprüften Eingriffswirkungen

In der Summe liegen die wesentlichen Eingriffswirkungen

- in den Schutzgütern Boden und Wasser (Inanspruchnahme der ungestörten Bodenstrukturen mit hochwertigen Bodenfunktionen),
- sowie im Schutzgut „Fläche“ (Inanspruchnahme hochwertiger, landwirtschaftlich genutzter Flächen).

10 Vorhandene Fachgutachten (Anlage zur Begründung)

- Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Mosbach, Stand 10.11.2020
- Luftbildauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Stuttgart, Stand 03.03.2021

11 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	ca. 2,39 ha
davon	
Baufläche (WA):	ca. 1,43 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,36 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbest.	ca. 0,09 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,13 ha
private Grünfläche	ca. 0,22 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,16 ha

Netzwerk für Planung und Kommunikation,
Sippel, 15.09.2022