

Gemeinde Ittlingen Entwicklungssatzung Heppich Satzung nach §34 (4) Nr. 2 BauGB

Begründung

**Planungsstand:
Satzungsbeschluss, Stand 13.07.2011**



Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de

1 Anlass und Ziel des Satzungsverfahrens

Im Bereich Heppich ist in den letzten Jahren ein zunehmender Wandel von einer typisch dörflich geprägten Splittersiedlung am Südrand der Ortsstruktur von Ittlingen hin zu Um- und Ergänzungsnutzungen festzustellen gewesen. Diese Gebietsentwicklung hat sich auch in baulichen Ergänzungen niedergeschlagen, so sind neue Wohngebäude hinzugekommen, welche nach §34 BauGB genehmigt wurden, gleichermaßen sind auch Umnutzungen von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden festzustellen. Eine weitergehende bauliche Entwicklung in Form von weiteren Wohngebäuden im Kontext zur vorhandenen Siedlungsstruktur ist perspektivisch abzusehen und war auch Teil und Intention der im Flächennutzungsplan getroffenen Ausweisung des Gewanns Heppich als Mischbaufläche. Um die sich abzeichnende ergänzende bauliche Entwicklung planerisch zu fassen und einen Rahmen für eine Genehmigung nach §34 BauGB zu geben, wird die Entwicklungssatzung Heppich nach §34 (4) Nr.2 BauGB aufgestellt.

Die Entwicklungssatzung soll dabei für diejenigen Flurstücke und Flurstücksteile aufgestellt werden, welche über den Flächennutzungsplan als bestehende und geplante Mischbaufläche dargestellt sind. Mit der Entwicklungssatzung soll in der Folge eine Rechtsgrundlage zur Genehmigung von Bauvorhaben in diesem Bereich geschaffen werden. Dabei wird keine gestaltende Satzung im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig, da dem angrenzenden Siedlungsbestand heute schon die für eine Beurteilung nach § 34 BauGB erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale wie Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, gesicherte Erschließung erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale entnommen werden können.

Im Zuge der Satzung nach §34 (4) Nr.2 BauGB soll die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet definiert und im Bereich entlang der Hilsbacher Straße die bestehenden kleingärtnerischen Nutzung zu deren Sicherung als private Grünfläche festgesetzt werden. Darüber hinaus soll zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Maß der baulichen Nutzung definiert und die Höhenentwicklung über die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse in den rückliegenden zum Landschaftsraum orientierten Teilbereichen des Plangebietes geregelt werden.

Das Satzungsverfahren wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach §34 (6) BauGB in einem vereinfachten Verfahren nach §13 (2) BauGB durchgeführt.

2 Lage, Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Siedlungsstruktur der Gemeinde Ittlingen südlich der Hilsbacher Straße, umfasst die Siedlungsstruktur der Splittersiedlung im Gewann Heppich, bezieht sich auf die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellten Teilflächen und beinhaltet folgende Flurstücke:

- Flst. Nr. 8383, 8384, 8385, 8385/1, 8388, 8388/1, 8657, 8658, 8660, 8660/1, , 9785, 9786, 9787, 9788, 9789, 9790, 9791, 9792 (jeweils komplett)
- Teilflächen der Flurstücke: 9770, 9771, 9771/1, 9772, 9764, 9765/1, 9766, 9773
- sowie die Straßen- und Wegflächen Flst. Nr. 9784 und 9720/1 im Gewann Heppich.

3 Bestandssituation/-nutzungen, bestehende Rechtsverhältnisse

Die Bestandssituation im Plangebiet wird geprägt von einem Nutzungsmix aus landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsnutzungen und einer sich in den letzten Jahren verstärkenden Wohnnutzung sowie ergänzenden kleingewerblichen Nutzungsstrukturen.

Im städtebaulichen Aspekt existiert im Nordabschnitt eine straßenbegleitende Bebauung mit ein- bis vorrangig zweigeschossigen Gebäuden, welche teils kombiniert sind mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Zum östlich an das Plangbiet angrenzenden Grabenverlauf entwickelt sich derzeit eine Bebauung in zweiter Reihe (eingeschossige Bauweise). Zum Westrand des Plangebietes liegen im Nordabschnitt landwirtschaftliche Schuppengebäude, welche sich entlang eines südlich der Kleingärten liegenden Feldwegs nach Westen in die Tiefe erstrecken.



Im südlichen Abschnitt des Plangebietes wird die städtebauliche Situation durch zweigeschossige Wohngebäude und größere landwirtschaftliche Gebäudestrukturen geprägt, welche sich beidseits der Straße Heppich in die Tiefe entwickeln. Ein Teil der am Südoststrand liegenden ehemals landwirtschaftlichen Gebäude sind mittlerweile für eine Wohnnutzung umgenutzt worden.



Das Plangebiet ist über die Straße Heppich an die Hilsbacher Straße und weiter an die Ortslage von Ittlingen angeschlossen, die Ver- und Entsorgung ist über die dort vorhandenen Leitungstrassen gesichert. Der Stadtbahnhaltepunkt befindet sich in fußläufig erreichbarer Entfernung östlich der Elsenz.

Im grünordnerischen Aspekt sind entlang der Straße Heppich die privaten Grundstücksfreiflächen durch ein mannigfaltiges Nutzungsmosaik aus Hausgärten, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen, Lagerplätzen etc. charakterisiert.

Am Nordrand des Plangebietes zur Hilsbacher Straße liegen teils eingefriedete private Grünflächen, welche größtenteils (klein-)gärtnerisch bzw. als Grabeland genutzt werden und die südliche Eingangssituation auf der Hilsbacher Straße markieren.



Am Ostrand des Plangebietes verläuft ein linearer Graben mit einer begleitenden Hochstaudenvegetation, welche die Plangebietsgrenze scharf nach Osten markiert.



Im Umfeld des Plangebietes grenzen westlich ausgedehnte und stark ausgeräumte agrarische Strukturen und im Osten die gut strukturierte und landschaftsökologisch hochwertige Elsenzaue mit einer bachbegleitenden Gehölzstruktur an.

In der Entwässerung wird der Geltungsbereich derzeit über ein in der Straße Heppich liegendes Mischsystem entwässert. Die Kanäle sind in einem guten Zustand. Im Zuge der ergänzenden Bebauung soll weiterhin über das Mischsystem entwässert werden. Bei den unmittelbar zu dem Graben angrenzenden Baugrundstücken kann unverschmutztes Regenwasser über den Vorfluter abgeleitet werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen als bestehende (Nordteil) und aufgrund des Wandels in der landwirtschaftlichen Situation im Südteil als geplante Mischbaufläche dargestellt (vgl. Auszug auf Plandarstellung).

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung existieren bislang keine Planungen, die ergänzenden bauliche Entwicklung wurden bislang nach §34 BauGB beurteilt.

Naturschutzrechtliche oder europäische Schutzgebietskulissen sind von der städtebaulichen Entwicklung nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

4 Voraussetzungen nach §34 (5) BauGB für die Aufstellung der Satzung

Die Voraussetzungen für ein Satzungsverfahren nach §34 (4) Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung) sind gegeben:

- Die vorgesehene bauliche Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (planerische Absicht Ausweisung FNP, städtebauliche Vorprägung und bereits erfolgte Ergänzungsbebauung nach §34 BauGB),
- es werden mit der geplanten, funktional einem Dorfgebiet entsprechenden Nutzung keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1(6) Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäische Vogelschutzgebiete).

Die Entwicklungssatzung steht in einem räumlichen Verbund mit der parallel in Aufstellung befindlichen Ergänzungssatzung Heppich, welche sich auf den Westteil des Flst. 9773 bezieht.

5 Inhalte der Entwicklungssatzung

Im Zuge der Entwicklungssatzung besteht entsprechend §34 (5) BauGB die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach §9 (1) und (3) Satz 1 sowie (4) BauGB zu treffen, ohne dabei den Bemessungsmaßstab einer Beurteilung nach §34 BauGB abzulösen (dies bleibt qualifizierten Bebauungsplänen vorbehalten). Im Zuge der Festsetzungsoption werden im Rahmen der Entwicklungssatzung Heppich folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO

Die Festsetzung eines Dorfgebietes entspricht dem bestehenden und geplanten Nutzungskanon innerhalb des Plangebietes. Dieser ist durch einen Mix geprägt, welcher dem funktionalen Grundcharakter des §5 (1) BauNVO entspricht (landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsstellen, Wohnen, nicht störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe)

Zulässig sind hierbei

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Wohngebäude
- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (bspw. auch Ferienwohnungen)
- Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des der Bewohner des Gebietes dienen- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden die nach § 5 (2) Nr.5, 8 und 10 BauNVO im Dorfgebiet (MD) zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt vor dem Ziel der Gemeinde Ittlingen, diese publikumswirksamen Nutzungen auf den zentralen Ortskern zu konzentrieren, hier über diese Nutzungen eine Urbanität im Kern herzustellen und deshalb dezentrale Entwicklungen zu vermeiden.

Ergänzend werden Tankstellen ausgeschlossen, weil in der Gemeinde Ittlingen geeignetere Standorte mit einer besseren Lagegunst zum überörtlichen Verkehrsnetz existieren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Im Geltungsbereich wird dabei vor dem Hintergrund der weiterhin z.T. landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung die im §17 BauNVO definierte Obergrenze von 0,6 festgesetzt.

In der Festsetzung zur Geschossigkeit wird eine Differenzierung zwischen den Teilbereichen entlang der Straße Heppich (zwei Vollgeschosse analog der überwiegenden Bestandsnutzung) und den rückwärtigen Teilen des Plangebietes (ein Vollgeschoss) vorgenommen, um die Höhe der baulichen Anlagen gegenüber den angrenzenden Landschaftsräumen (angrenzende Elsenzaue im Osten und freier, offener agrarisch geprägter Landschaftsraum im Westen) abzustufen.

5.3 Weitere Festsetzungen

Dachform / Dachneigung

Um neu entstehende Gebäude möglichst gut in das umgebende Siedlungsbild einzubinden werden für das Plangebiet Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung getroffen. Hierfür werden für Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes Satteldächer mit Dachneigungen festgesetzt, welche sich an den bestehenden baulichen Strukturen entlang der Straße Heppich orientieren.

Um größere betriebliche Strukturen für die weiteren im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen (insbesondere Landwirtschaft und gewerbliche Nutzungen) zu ermöglichen, werden für diese Nutzungen auch abweichende Dachformen (flacher geneigte Satteldächer, Flach- und flach geneigte Pultdächer) zugelassen.

Randstreifen zum Grabenverlauf

Entlang des am Ostrand angrenzenden Grabenlaufs wird zur Sicherung des Gewässerabstands und zur mittelfristigen Entwicklung von grünordnerischen Maßnahmen (bspw. über Ökokontomaßnahmen) ein freizuhaltender Streifen von 6,0m in Form einer privaten Grünfläche festgesetzt. Ein entsprechender Abstand zum Gewässer ist mit ergänzenden baulichen Anlagen (auch mit Nebenanlagen) einzuhalten.

Private Grünflächen

Die am Nordrand des Planungsgebietes liegenden privaten Grünflächen stellen eine für Ittlingen prägende Ortseingangssituation dar, welche über die Festsetzung von privaten Grünflächen als Art der baulichen Nutzung gesichert werden soll. Entsprechend sind auch bauliche Anlagen unzulässig, Ausnahmen für notwendige Nebenanlagen zur Bewirtschaftung werden in den textlichen Festsetzungen zusammen mit der Festsetzung einer maximalen Kubatur abschließend geregelt. Die festgesetzte Kubatur mit 20 cbm unterschreitet die in der LBO festgesetzten verfahrensfreien 40cbm und wird vor dem Hintergrund festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt vor dem Ziel, den gärtnerischen Charakter des Ortseingangs zu wahren und in den sehr klein parzellierten privaten Grünflächen entlang der Hilsbacher Straße, welche den Ortseingang in grünordnerischer Sicht markieren, die baulichen Anlagen auf ein visuell wirksames Mindestmaß zu reduzieren

Um die im westlichen Teil des Flst. 9773 absehbar entstehende Bebauung (vgl. räumlich verbundene Ergänzungssatzung Heppich) ergänzend zur vorhandenen Bestanderschließung alternativ an die Hilsbacher Straße anzubinden, wird eine Zufahrtsoption mit einer maximale Breite über die privaten Grünflächen zugelassen. Die genaue Lage dieser Zufahrt kann noch nicht definiert werden und ist von entsprechenden Grunderwerbsverhandlungen abhängig.

Freizuhaltende Sichtfenster zur K 2147

Das Plangebiet liegt südlich der K 2147 (Hilsbacher Straße), wird von dieser erschlossen bzw. grenzt an. Um die Sicherheit des Verkehrs auf der K 2147 zu gewährleisten, werden bei der Neuanlage bzw. Änderung vorhandener Erschließungsstraßen sowie Zu- und Abfahrten zu Grundstücken von Sicht behindernder Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Sichtfelder (5 m/70 m) festgesetzt.

Artenschutz

Für den Geltungsbereich der Satzung liegt eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung (Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Entwurf März 2011) vor. Auf das Gutachten, was der Begründung der Satzung als Anlage beiliegt wird verwiesen. Basierend auf dem Gutachten und in Abstimmung mit dem Landratsamt werden folgende Festsetzungen im Zuge der Satzung getroffen, welche vor dem Hintergrund zu sehen sind, dass die ergänzende Bebauung über einen längerfristigen Zeitraum erfolgen wird:

„Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf die artenschutzrechtlichen Belange des §§ 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen. Hierfür sind Kontrollbegehungen zu Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechse vorzusehen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich zu realisieren, wobei erfassungsmethodische und autökologische Sachzwänge zu beachten sind.“

Um Verbotstatbestände auszuräumen werden zudem im artenschutzrechtlichen Aspekt Maßgaben zum Zeitpunkt von Baufeldberäumungen, zur ökologischen Baubegleitung und zu Eingriffen in den Boden getroffen:

„Rodungen sind im Geltungsbereich nur in der Zeit vom 01.11.-28.02. zulässig.

Der Abbruch ist nur nach Kontrollbegehung und Freigabe durch einen Fachgutachter zulässig. Geeignete Zeiten für den Abbruch von Gebäuden sind nach der Kontrollbegehung in Abhängigkeit von den festgestellten Arten festzulegen.

Zeitliche Beschränkungen für Eingriffe in den Boden sind nach der Kontrollbegehung in Abhängigkeit vom Vorkommen der Zauneidechse festzulegen.“

Hinweise

Da der sich am östlichen Gebietsrand anschließende Grabenverlauf heute keinerlei vegetativen Randbewuchs aufweist, wird zur Gestaltung des entlang des Grabens freizuhaltenen Streifens die Empfehlung einer Pflanzung von hemisch standortgerechten Laubgehölzen feuchter Standorte und von Obstbäumen ausgesprochen. Ziel ist eine langfristige Beschattung des Grabenverlaufs zur funktionalen Verbesserung und landschaftsökologischen Wertigkeit des Grabenverlaufs.

Netzwerk für Planung und Kommunikation,
Sippel, Stuttgart den 13.07.2011