

# **Gemeinde Ittlingen Ergänzungssatzung Heppich Satzung nach §34 (4) Nr. 3 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](mailto: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. In diesem Rahmen soll auf dem Flst. 9773 (Teils in der Abgrenzung des Flächennutzungsplans liegend) eine bauliche Weiterentwicklung vollzogen werden, welche sich auf den Abbruch der rückliegende Bausubstanz und den Neubau eines Handwerksbetriebs mit zugeordnetem Wohnhaus auf dem Gelände des Plangebietes der Ergänzungssatzung bezieht.

Vor dem Hintergrund, dass das zu entwickelnde Wohnhaus im westlichen Teil des Flst 9773 nicht mehr im Flächennutzungsplan als Bestandsmischbaufläche enthalten ist,

- jedoch eine Bebauung einerseits in der Quantität städtebaulich dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans entspricht,
- Die geplante Bebauung in eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Nachbarschaft einbindbar ist und in einem funktionalen Zusammenhang zu ihr steht,
- die Erschließung über den Bestand gesichert ist
- und die bauliche Entwicklung über die in der Nachbarschaft existierenden Gebäude auch nach §34 BauGB bewertbar ist,

soll mit der vorliegenden Ergänzungssatzung nach §34 (4) Nr. 3 BauGB die derzeit im Außenbereich liegende Teilfläche des Flst 9773 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Im Zuge der Satzung nach §34 (4) Nr.3 BauGB soll die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Maß der baulichen Nutzung definiert, die Höhenentwicklung geregelt und die naturschutzrechtliche und artenschutzrechtlichen Aspekte abgearbeitet werden.

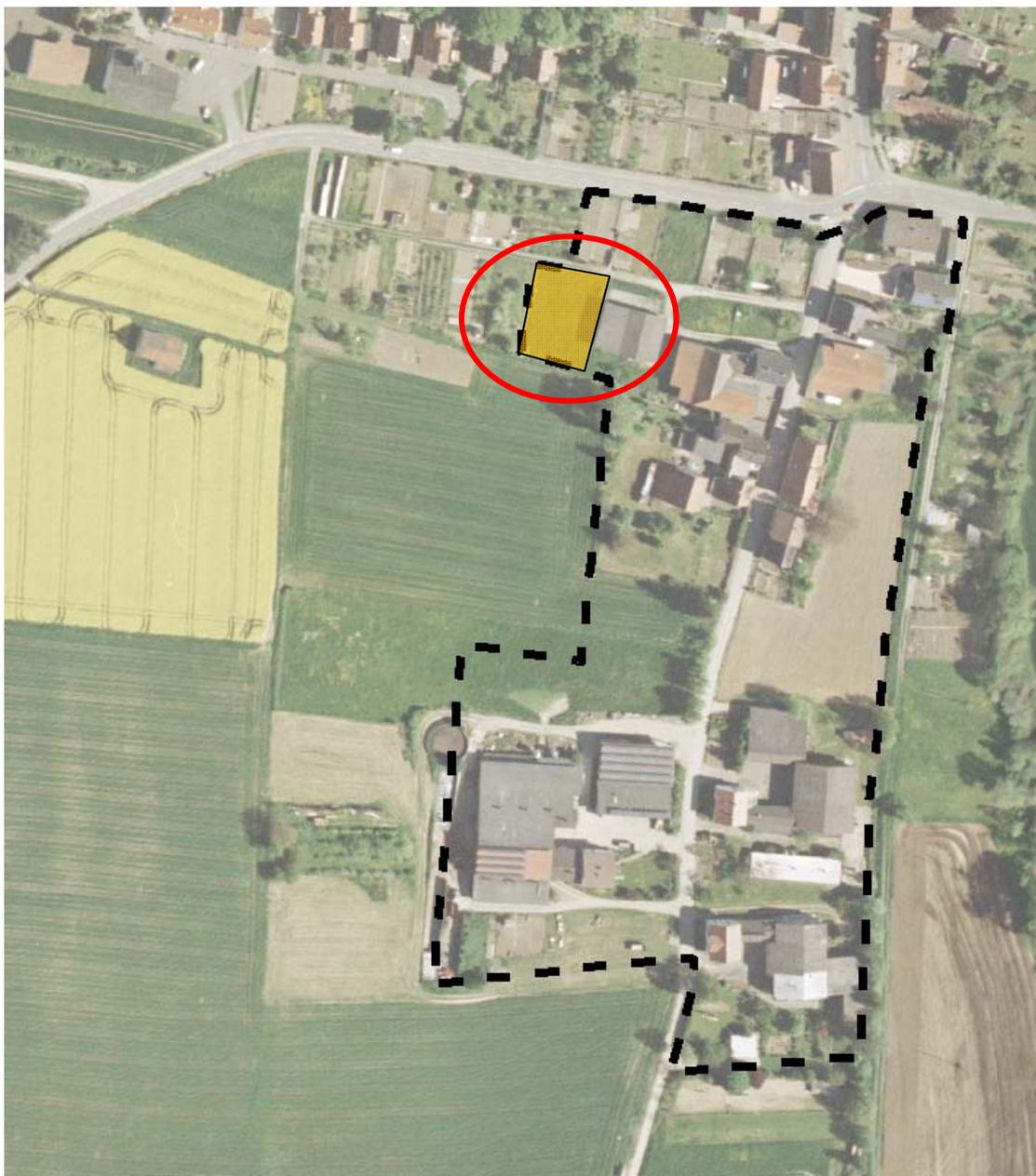
Das Satzungsverfahren wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach §34 (6) BauGB in einem vereinfachten Verfahren nach §13 (2) BauGB durchgeführt. Die Pflicht einer Umweltprüfung ist nicht vorhanden, jedoch muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

## 2 Lage, Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Siedlungsstruktur der Gemeinde Ittlingen südlich der Hilsbacher Straße, grenzt unmittelbar an die in Aufstellung befindliche Entwicklungssatzung Heppich an und beinhaltet den Westteil des Flurstücks 9773.

Die Ergänzungssatzung steht in einem räumlichen Verbund mit der parallel in Aufstellung

befindlichen Entwicklungssatzung Heppich, welche sich auf die weiterführende Siedlungsstruktur im Gewann Heppich bezieht.



Quelle: GÖG, 2011

### 3 Bestandssituation/-nutzungen, bestehende Rechtsverhältnisse

Die Bestandssituation im Plangebiet wird geprägt durch die Gebäude der Nachbarschaft, welche durch eine bislang landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind und sich von der Straße Heppich aus in die Tiefe nach Westen bis hin zum Flst. 9773 staffeln. Das Plangebiet wird über eine Wegeerschließung an die Straße Heppich angebunden. Alternativ wird im Zuge der Entwicklungssatzung auch ein Anschluss an die Hilsbacher Straße ermöglicht.



Das Plangebiet selbst wird heute ungeordnet landwirtschaftlich genutzt und grenzt unmittelbar rückwärtig an eine landwirtschaftliche Schuppenanlage an, welche im Zuge der Errichtung einer Handwerkerhalle abgebrochen werden wird (Lage in Entwicklungssatzung)

Nördlich und westlich des Plangebietes zur Hilsbacher Straße hin grenzen teils eingefriedete private Grünflächen an, welche größtenteils (klein-)gärtnerisch bzw. als Grabeland genutzt werden und die südliche Eingangssituation auf der Hilsbacher Straße markieren.



Im weiteren räumlichen Umfeld des Plangebietes grenzen südlich / südwestlich ausgedehnte und stark ausgeräumte agrarische Strukturen an.

Die Entwässerung erfolgt andockend an den Bestand über das vorhandene und intakte Mischwasserkanalnetz.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen als Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt (vgl. FNP-Auszug auf Plandarstellung).

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung existieren bislang keine Planungen.

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. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) sind gegeben:

- Die vorgesehene bauliche Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (planerische Absicht Ausweisung FNP im angrenzenden Bestand, städtebauliche Vorprägung und bereits erfolgte Ergänzungsbebauung nach §34 BauGB im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich, geringe Quantität der weiteren baulichen Entwicklung),
- 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).

#### **5 Inhalte der Ergänzungssatzung**

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 Ergänzungssatzung 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. Vor dem Hintergrund der angestrebten handwerklichen Nutzung kombiniert mit einem Wohngebäude und des Kontextes zur der zu Straße Heppich orientierten Bestandsbebauung wird dabei die im §17 BauNVO definierte Obergrenze von 0,6 festgesetzt.

In der Festsetzung zur Geschossigkeit wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer Höhenbegrenzung (maximale Firsthöhe) von 9,00m gemessen von der Höhe des Rohfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Gebäudehöhe orientiert sich an dem zur Straße Heppich hin liegenden Siedlungsbestand und ist auch in der Wirkung auf die Hilsbacher Straße verträglich einbindbar.

## 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 festgesetzt, welche sich an den bestehenden baulichen Strukturen orientieren. Die festgesetzte Dachneigung orientiert sich in ihrer Bandbreite an den umliegenden Bestandssituationen. Da das vorgesehene Wohngebäude zudem in einem engen Kontext zu unmittelbar angrenzend neu entstehenden flach geneigten Halle stehen wird und kein unmittelbarer Kontext zur Bestandsbebauung existiert, wird die Dachneigung für die Ergänzungssatzung zudem in einer gegenüber der Entwicklungssatzung breiteren Spanne von 20-38° zugelassen

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

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Folgende Einschätzung kann aus grünordnerischer Sicht gegeben werden, auf eine quantitative Bilanzierung wird aufgrund der geringen Flächengröße verzichtet:

- Im Hinblick auf die Bestandssituation sind die prägenden Wertigkeiten im Schutzgut Boden zu sehen. Hier existieren zumindest im westlichen Teil der Fläche noch ungestörte Bodenstrukturen, während im Ostteil aufgrund des unmittelbar angrenzenden Schuppens als bauliche Anlage bereits vorhandene Störungen zu erwarten sein dürften. Über die Festsetzung der GRZ von 0,6 wird in einem Gesamtrahmen von max. 660qm das Schutzgut Boden in Anspruch genommen und durch eine Versiegelung entwertet.

- Im Schutzgut Wasser existieren im Plangebiet keine Oberflächengewässer, es besteht jedoch eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Gesamtfläche des Plangebietes (ca. 1.100qm).
- Im Schutzgut Arten und Biotope bildet die kleinräumige Grünlandnutzung die Randzone der unmittelbar angrenzenden Bebauung aus und besitzt nur eine untergeordnete Wertigkeit.
- Dies gilt auch im Aspekt des Schutzguts Klima, wo zwar eine lokale kleinräumige Kaltluftproduktion zu konstatieren ist, diese jedoch in der Einschätzung ihrer Quantität keinen Einfluss auf angrenzende Siedlungs- und Landschaftsstrukturen hat.
- Das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild ist durch die angrenzende bauliche Anlage bereits deutlich vorgeprägt.
- Im Schutzgut Mensch / Erholung sind weniger das Plangebiet selbst als vielmehr die angrenzenden kleingärtnerischen Strukturen und deren Zuwegung über den vorhandenen Feldweg von Belang. In beide Strukturen wird nicht eingegriffen.
- Im Schutz Kultur- und Sachgüter ist festzuhalten, dass weder Kultur- noch entsprechende Sachgüter innerhalb des Plangebietes vorhanden sind.

In der Gesamtheit ist eine untergeordnete Wertigkeit in der Ausgangssituation zu konstatieren. Um einen angemessenen naturschutzfachlichen Ausgleich herzustellen, stehen nur die Flächen des Plangebietes und des östlich angrenzenden Teilflächen des Flst 9773 zur Verfügung. Auf weitere Flächen im Bereich der angrenzenden Entwicklungssatzung besteht kein Zugriff. Vor diesem Hintergrund werden folgenden Festsetzungen / Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Zur Erreichung einer naturschutzrechtlichen Kompensation ist auf dem Flst 9773 am Südrand (im Bereich der Ergänzungs- oder der Entwicklungssatzung) eine mind. 20,0m lange Hecke aus freiwachsenden Laubgehölzen aus standortgerechten heimischen Gehölzen mit einer Mindestentwicklungstiefe von 3,0m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Ziel der Festsetzung: Entwicklung einer klaren grünordnerischen Grenze zum südlich angrenzenden Landschaftsraum

- Die übrigen, nicht für Gebäude und private Erschließungszwecke genutzten privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der privaten Freiflächen sind zudem auf Flst 9773 (im Bereich der Ergänzungs- oder der Entwicklungssatzung) mindestens fünf mittelkronige Laubbäume (auch hochstämmige Obstgehölze) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Ziel der Festsetzung: Sicherung einer gärtnerischen Gestaltung der privaten Freiflächen, Einbinden von Gehölzpflanzungen zur Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Kontext zu den nördlich und westlich angrenzenden gärtnerisch genutzten Flächen.

## **Artenschutz**

Für den Geltungsbereich der Satzung liegt eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung (Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Entwurf März 2011) vor.

Diese ermittelte ein Habitatpotenzial für gebäudebesiedelnde Fledermaus- und Vogelarten im Bereich der abzureißenden Scheune auf Flst 9773, woraus sich ein erkennbares artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ergibt, da die Aufsiedlung des Plangebietes in einem unmittelbaren Kontext zum Abbruch des Scheunengebäudes steht.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn wurde daher eine Gebäudebegehung vereinbart, um anhand konkreter Hinweise das aktuelle Vorkommen dieser Arten zu klären. Die am 22.03.2011 erfolgte Sichtkontrolle ergab zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Nach- bzw. Hinweise auf aktuelle Vogel- oder Fledermausvorkommen. Dementsprechend ist bei einem sofortigen Abriss der Scheune nicht zu erwarten, dass Vögel oder Fledermäuse bzw. ihre Entwicklungsstadien zu Schaden kommen und Verbotstatbestände ausgelöst werden. Bei fortschreitender Brutzeit sind jedoch Ansiedlungen ubiquitärer Brutvögel sowie die Nutzung einzelner Tagesverstecke durch Fledermäuse zu erwarten.

Sollte ein Abriss im April / Mai 2011 nicht möglich sein, ist entsprechend der Aussagen des Gutachtens zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Abriss des Scheunengebäudes auf einen Zeitraum auf das Winterhalbjahr (November bis Februar) zu verschieben.

Alternativ kann auch zuvor ein Abriss vollzogen werden, sofern eine nochmalige Kontrollbegehung unmittelbar vor dem Abriss stattfindet und diese zu keinem artenschutzrechtlich negativem Ergebnis kommt.

Netzwerk für Planung und Kommunikation,  
Sippel, Stuttgart den 13.07.2011