



Gemeinde Ittlingen

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„2. Änderung Katzenrain“
Bebauungsplan nach § 13a BauGB**

Begründung

Stand 14.02.2019

 **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: info@sippel-netzwerk.de

1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Der Bestandsbebauungsplan „Katzenrain“ (Beschlussfassung am 20.01.1969, Bekanntmachung am 05.02.1969, Genehmigung LRA am 20.10.1969) bildet bislang die rechtliche Basis für die städtebauliche Entwicklung im Nordwesten von Ittlingen westlich der Straße „Katzenrain“.

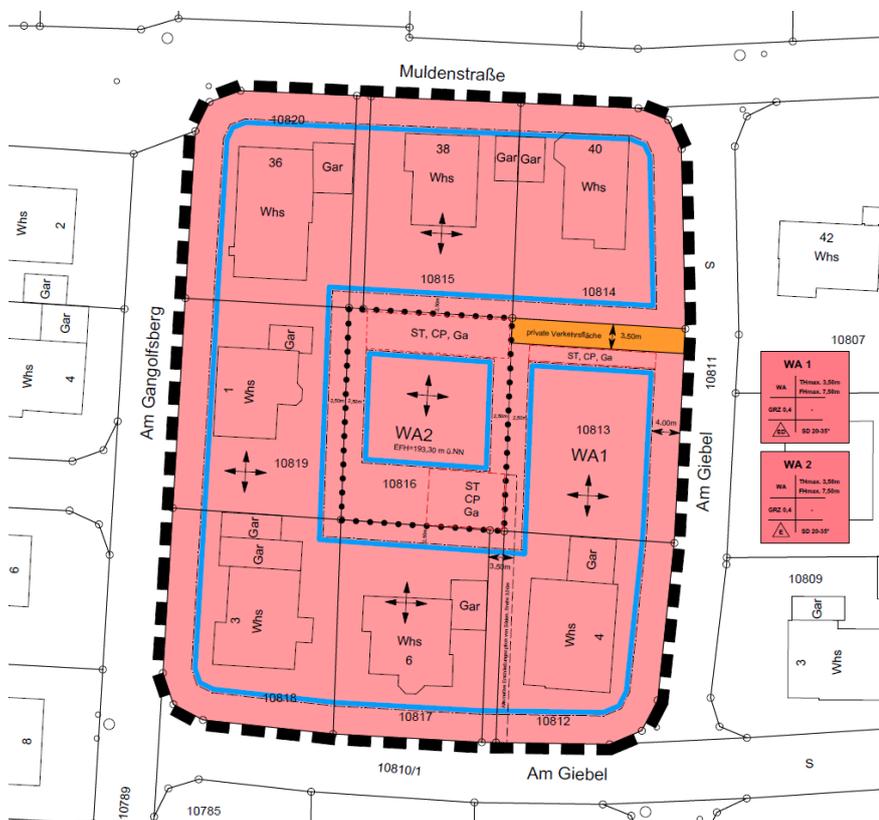
Nach Aussage des Spielplatzkonzepts der Gemeinde Ittlingen ist der bisherige Spielplatzstandort im Blockinnenbereich zwischen Muldenstraße, Am Giebel und Am Gangolfsberg nicht mehr notwendig, wurde bereits aufgegeben und liegt seit ca. 2013 brach, die Geräte sind komplett abgeräumt.

Anlass und Erfordernis des Bebauungsplans ist der städtebauliche Wille der Gemeinde Ittlingen zur wohnbaulichen Innenentwicklung auf dem Flurstück 10816 (ehemaliger Spielplatz) und der Baulücke an der Straße Am Giebel zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs, welcher derzeit innerhalb der Gemeinde nicht befriedigt werden kann.

Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da der bislang rechtskräftige Bestandsbebauungsplan den Spielplatzstandort als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausweist.

Der Bebauungsplan baut auf einem Bauleitplanverfahren auf, welches 2013 eingeleitet wurde. Die damalige Planung sah vor, den ganzen Block zwischen Muldenstraße, Am Giebel und Am Gangolfsberg zu überplanen (vgl. Abbildung).

Abb.: Nicht weitergeführter Bebauungsplan Katzenrain 2. Änderung, Plandarstellung Vorentwurf, Stand: 07.05.2014



In diesem Verfahren erfolgte im Jahr 2014 die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom 10.06.2014 bis einschließlich 11.07.2014 und nach § 4 (1) BauGB durch Versand an die Träger Öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.06.2014. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gingen Anregungen und Hinweise von Seiten der Träger Öffentlicher Belange ein. Eine Abwägungsentscheidung durch den Gemeinderat erfolgte jedoch aufgrund einer Nicht-Weiterführung des Verfahrens nicht. Das im Jahr 2013 eingeleitete Bebauungsplanverfahren ruhte daraufhin aufgrund ungelöster liegenschaftlicher Fragestellungen seit Mitte 2014.

Da das an der Straße liegende unbebaute Grundstück (Flst. 10813) nun für die Gemeinde verfügbar wurde, wird das Verfahren wiederaufgenommen. Am 17.05.2018 erfolgte deshalb eine Ergänzung / ein erneuter Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Katzenrain 2. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In der Gemeinderatssitzung am 15.11.2018 erfolgte noch ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit einem verkleinerten und auf die eigentliche Ergänzungsbebauung ausgerichteten Plangeltungsbereich, da für die bereits bebauten Grundstücke keine Änderungen erforderlich sind.

Ziel des Bebauungsplans ist eine effektive Ausnutzung der beiden freien Grundstücke für eine wohnbauliche Entwicklung und verbunden damit die Sicherung einer ausreichenden Erschließung. Die beiden Fußwege, die bisher zur Erschließung des Spielplatzes gedient haben, werden nicht mehr benötigt und sollen deshalb den angrenzenden privaten Wohnbauflächen zugeschlagen werden.

2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bestandssiedlungsfläche entlang der Muldenstraße nordwestlich angrenzend an den Ortskern der Gemeinde Ittlingen mit Schul- und Rathausstandort.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flst. 10813 und 10816 und umfasst eine Flächengröße von ca. 0,15 ha.

Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans



3. Verfahrenswahl: Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben,

- da sich der Bebauungsplan auf eine städtebaulich vorgeprägte Siedlungsstruktur (überplanter Innenbereich) bezieht,
- der Bebauungsplan den Aspekt der Innenentwicklung, hier explizit der städtebaulichen Nachverdichtung wohnbaulicher Flächen verfolgt,
- weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (keine Natura 2000-Schutzgebietskulissen im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhanden).
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (keine Störfallbetriebe im weiteren räumlichen Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhanden).

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine weiteren Flächen anzutreffen, welche auf Grund gleicher oder ähnlicher Voraussetzungen Anlass für eine entsprechende Innenentwicklung geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

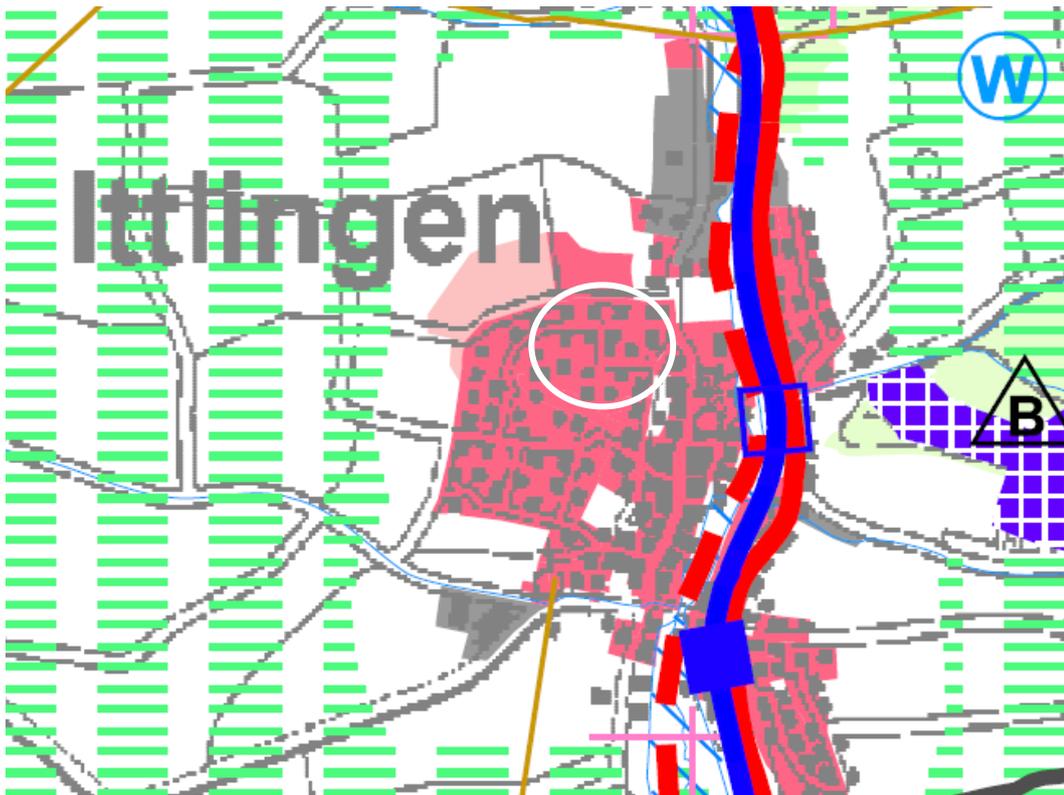
- auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 verzichtet wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird,
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist und die Möglichkeit gegeben ist, den Flächennutzungsplan redaktionell zu berichtigen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

Das Plangebiet ist im Regionalplan innerhalb der Siedlungsstruktur der Gemeinde Ittlingen als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Regionalplanerische Ziele sind damit durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht berührt.

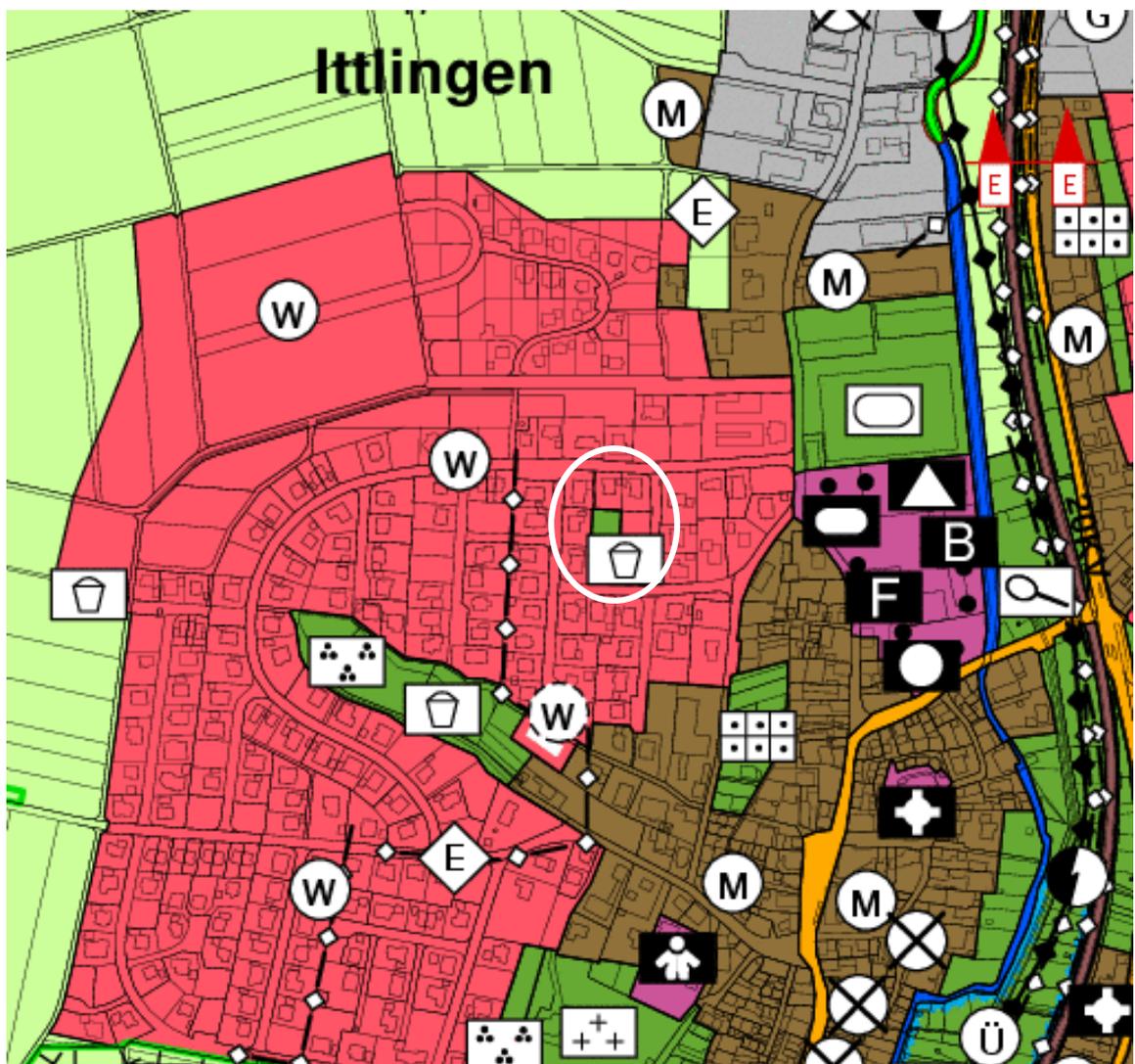
Abb.: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet im Blockinnenraum als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und das an die Straße „Am Giebel“ angrenzende Flurstück sowie die beiden Fußwege als Wohnbauflächen aus. Der Flächennutzungsplan muss demnach im Nachgang zu dem Bebauungsplanverfahren berichtigt werden (Darstellung als Wohnbaufläche).

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007

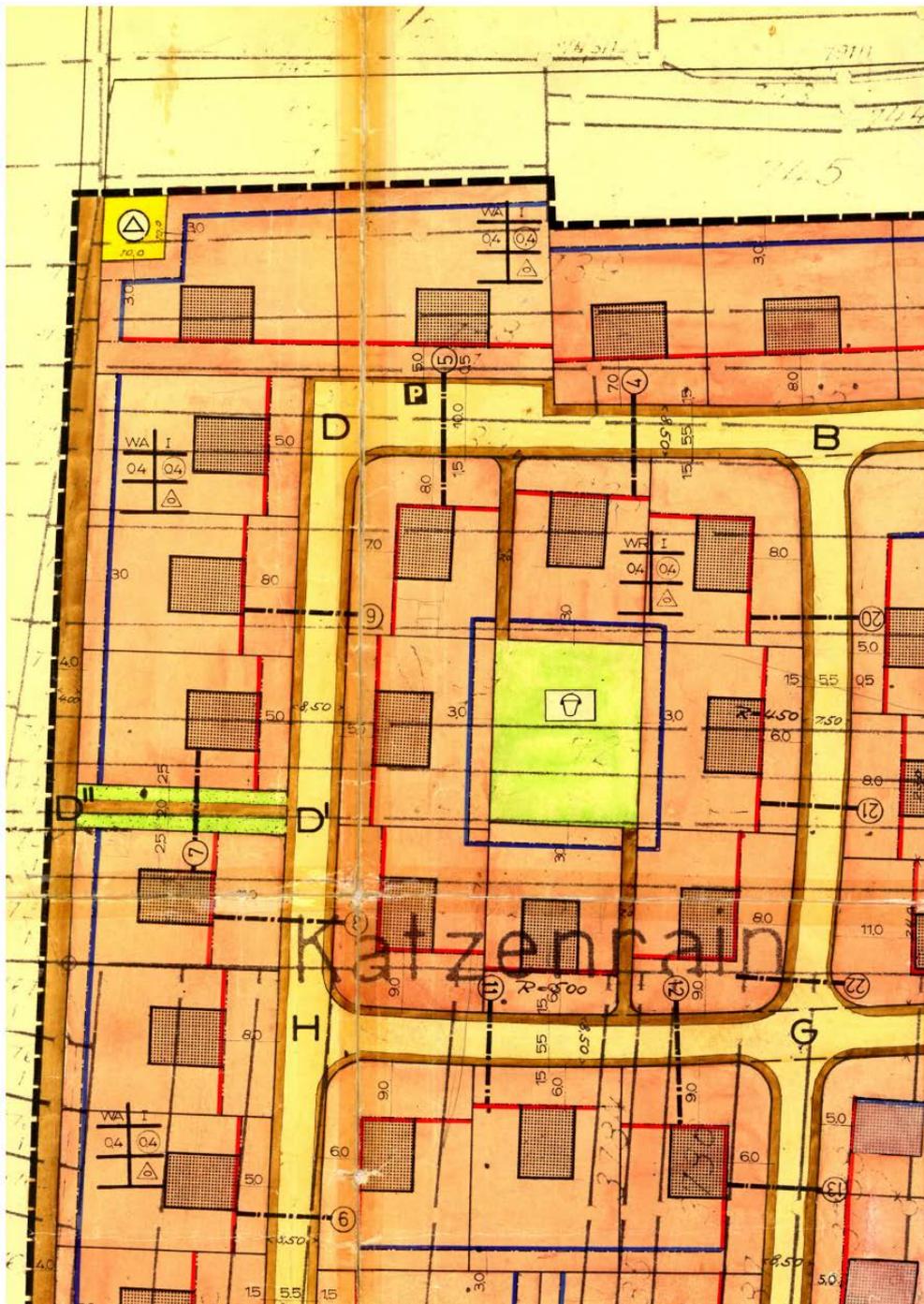


Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans

Der vorhandene rechtskräftige Bestandsbebauungsplan „Katzenrain“ stellt eine Bebauung, welche den Blockrand umfasst und im Inneren des Baublocks den bislang vorhandenen Kinderspielfeld mit Zugängen von Norden (Muldenstraße) und Süden (Am Giebel) dar.

Die Bebauung ist in Orientierung zu den öffentlichen Straßenräumen mit Baulinien belegt, es ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bestandsbebauungsplan ein reines Wohngebiet (WR) fest.

Abb.: Plandarstellung des Bestandsbebauungsplans (Ausschnitt)



Schutzgebietskulissen

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 Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG kartiert.

Abb.: Schutzgebiete (Quelle: LUBW 2018)



Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Denkmalschutz

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

5. Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Plangebiet befindet sich in einem Bestandsquartier zwischen Muldenstraße, Am Giebel und Am Gangolfsberg und ist bereits durch die angrenzende wohnbauliche Nutzung geprägt. Das Grundstück an der Straße (Flst. 10813) ist noch unbebaut. Das Grundstück in der Mitte des Baublocks (Flst. 10816) wurde in der Vergangenheit als Kinderspielplatz genutzt, die Nutzung ist aber bereits aufgegeben und die Spielgeräte etc. wurden abgeräumt. Der ehemalige Spielplatz wurde bisher über zwei Fußwege Richtung Süden bzw. Norden erschlossen.

Abb.: Luftbild des Plangebiets und der umliegenden Siedlungsstruktur (Quelle: LUBW 2018)



Abb.: Bestandssituation im Plangebiet



6. Planungskonzept

Für das Plangebiet liegt ein städtebauliches Konzept vor mit dem Ziel, die Fläche im Sinne der Innenentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Hierzu ist die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Erschließung soll über einen gemeinschaftlich genutzten Weg am nördlichen Grundstücksrand mit Anbindung an die Straße „Am Giebel“ erfolgen.

Abb.: Städtebauliche Untersuchung Variante 2 – Zoll Architekten, Stuttgart (Stand: 05.12.2017)



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. Dies entspricht der städtebaulichen Absicht, ein auf die Nutzungsart Wohnen ausgerichtetes Quartier zu entwickeln. Von der im Bestandsbebauungsplan noch festgesetzten Reinen Wohnnutzung wird abgesehen, da im Bestandsbebauungsplan auch in den umliegenden Baublöcken bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist.

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

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten von sonstigen nicht störenden Handwerksbetrieben sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da 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), weil das Plangebiet aufgrund seiner infrastrukturellen Standortgunst nicht mit flächenzehrenden Nutzungen belegt werden soll, weil das Gebiet vom strukturellen Standort her für den LKW-Verkehr nur untergeordnet erschlossen ist und besser geeignete gewerbliche Standorte existieren.

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

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

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie 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. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, weil das Plangebiet aufgrund seiner umgebenden Kleinteiligkeit und dem Ziel der Stärkung der Wohnnutzung im Sinne der Innenentwicklung nicht mit flächenzehrenden Nutzungen belegt werden soll, weil das Gebiet vom strukturellen Standort her für den LKW-Verkehr nur untergeordnet erschlossen ist und besser geeignete gewerbliche Standorte existieren.

Damit sind von den Nutzungen nach §4 (3) BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

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 Festsetzung dem Bestandsbebauungsplan.

Die maximale Traufhöhe (THmax) und die maximale Firsthöhe (FHmax) der Gebäude wird in m ü.NN festgesetzt und orientiert sich an der Gebäudehöhe des rückliegenden Bestandsgebäudes Am Gangolfsberg 1. Die festgesetzten Höhen erlauben zusammen mit den festgesetzten Dachneigungen (Satteldach 30-38°) und in Bezug auf die abzusehende Höhenlage des privaten Erschließungsstichs auf Höhe des Bestandsgeländes eingeschossige Gebäude mit Satteldach (mit Kniestock und ausgebautem Dachgeschoß).

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt, da die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen für die neu entstehenden Gebäude eine äußere Hüllkurve vorgeben und den Bauherren eine Flexibilität im Hinblick auf die Orientierung der EFH-Höhen auf den neu entstehenden privaten Erschließungsstich gewährt werden soll.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt (analog Festsetzung im Bestandsbebauungsplan), im Rahmen derer Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden dürfen. Die offene Bauweise soll im Sinne der Innenentwicklung auch dichtere Individualwohnbauweisen ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die im Bebauungsplan dargestellt sind. Auf die im Bestandsbebauungsplan noch enthaltene Baulinie zum angrenzenden Straßenraum wird jedoch verzichtet, da diese im Bestand bereits in einigen Fällen über- oder auch unterschritten wurde.

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (definiert über die Ausrichtung des Hauptbaukörpers und der Hauptfirstrichtung) orientiert sich an der Grundstruktur der Umgebungsbebauung bzw. der städtebaulichen Konzeption und der Erschließungssituation. Die Festsetzung dient dem Einfügen der zukünftigen Bebauung, sichert eine städtebauliche Ordnung und gewährleistet ein harmonisches Gesamterscheinungsbild.

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 bauliche Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für Gebäude die maximale Kubatur von 22,5 m³ Rauminhalt je Grundstück vorgeschrieben.

7.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

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 zur Straße am Giebel zum öffentlichen Straßenraum von visuell dreidimensional wirkenden baulichen Anlagen weitestgehend frei bleiben. Ziel ist es, öffentliche Räume zu schaffen, die durch klar definierte Raumkanten der Gebäude gebildet werden.

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.

7.5 Verkehrsflächen

Für die Zufahrt zu den beiden geplanten Grundstücke, die keinen direkten Anschluss an den öffentlichen Straßenraum haben, wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt (vgl. Beschreibung des Planungskonzepts).

7.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Duldungspflicht zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Pflicht zur Duldung erforderlicher Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten / Versätze dienen der Sicherung der Herstellung / Unterhaltung des öffentlichen Straßenkörpers, sofern die Bestandsstraßen einer Erneuerung unterliegen sollten.

7.7 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken dient der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die Sicherung eines Strukturreichtums der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen und einer grünordnerischen Einbindung.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen daher grundsätzlich auch der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/Erholung.

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

Der Ausschluss unbeschichteter Metalldächer dient der Vermeidung von Kontamination des abzuführenden Oberflächenwassers und damit dem Schutzgut Wasser.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern dient ebenfalls dem Schutz von Boden und Grundwasser.

Die Maßgabe zur vegetativen Gestaltung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der durchgängigen gärtnerischen Gestaltung mit lebenden Materialien dient der Minimierung von Versiegelungen und damit der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima.

Die Maßgabe zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel bei der Beleuchtung öffentlicher und privater Erschließungsräume mittels des Einsatzes von LED-Leuchtmitteln dient der Minimierung der Eingriffswirkungen im Schutzgut Arten und Biotope.

Das Verbot des Waschens und Artens von Fahrzeugen, Geräten und Anhängern dient der Vermeidung von Kontaminationen und der Minimierung von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden / Wasser.

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, Solaranlagen und Dachaufbauten / Dacheinschnitten getroffen.

Die Regelungen zu Solaranlagen unterstützen die Absicht, die vermehrte Nutzung von erneuerbaren Energien 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.

Garagen und Carports sind vor dem Hintergrund des Ziels eines geordneten Erscheinungsbilds mit begrüntem Flachdach auszuführen. Dies auch um die Massivität der entstehenden Bebauung zu den nördlich angrenzenden Unterliegern an der Muldenstraße zu minimieren.

Ziel der Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist einerseits eine angemessene Ausnutzung des Dachraums auch in den Dachgeschossen und andererseits auch das Wahren einer ablesbaren Dachfläche entsprechend dem umliegenden städtebaulichen Bestand.

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

Die Festsetzung zur Gestaltung von Plätzen und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter hat den Zweck vom öffentlichen Straßenraum ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

8.5 Aufschüttungen / Stützmauern und Böschungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen vor dem Hintergrund der Hanglage 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 trotz der Hanglage eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Bestandsgrundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert bzw. gestaffelt und im Zuge einer Staffelung begrünt ausgeführt werden.

8.4 Einfriedigungen

Die Regelungen der Einfriedigungen wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen. Die Maßgaben zur Art der Einfriedigungen orientieren sich am Charakter des städtebaulichen Umfelds des Plangebietes.

8.6 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 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

8.7 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 auszuführen.

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 Ortsbild 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 Außenantennen

Aufgrund der Hanglage wird zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbilds die Zahl von Rundfunkantennen je Gebäude begrenzt.

9. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

9.1 Artenschutz

Das Plangebiet wurde von Seiten des Ingenieurbüros für Umweltplanungen Simon, Mosbach begangen und hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz beurteilt.

Auf dieser Basis wurde ein Fachbeitrag Artenschutz (Ingenieurbüro für Umweltplanungen Simon, Mosbach, 22.04.2014/04.10.2018) erarbeitet.

Hierzu werden auszugsweise folgende Hinweise wiedergegeben:

Vögel

Bei einer Begehung der Fläche am 14.4.2014 konnte eine futtertragende Amsel festgestellt werden, die wohl in der zentralen Hecke brütet.

So wie sich der Bestand inzwischen verändert hat, ist es unwahrscheinlich, dass im Jahr 2018 überhaupt Vögel in den beiden Grundstücken gebrütet haben.

Der Bebauungsplan wird festsetzen, dass im Vorfeld einer Bebauung die zentrale Hecke bzw. ihre Stockausschläge und der Haselstrauch nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gerodet werden dürfen. Damit wird sichergestellt, dass der Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 (verletzen, töten, zerstören) nicht eintreten kann. Beginnt die Bebauung nicht unmittelbar nach der Rodung, muss in der Vegetationsperiode das Baufeld mindestens alle zwei Wochen gemäht werden.

Von der Rodung und der anschließenden Bebauung sind nur wenige Individuen weniger Vogelarten betroffen. Es ist deshalb nicht zu befürchten, dass es zu erheblichen Störungen kommt, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten verschlechtern (§ 44 (1) Nr. 2). Der Verbotstatbestand wird nicht eintreten.

Es entfielen ca. 100 m² Gehölze und eine Fichte, die vor allem für freibrütende Vogelarten Fortpflanzungs- oder Ruhestätte sein können. Der Verlust ist vom Umfang her aber so gering, dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 (1) Nr. 2 und (5)). Der Verbotstatbestand wird nicht eintreten.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstruktur sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht zu erwarten.

Für Fledermäuse gibt es keine Quartiere. Für Zauneidechsen ist die Neubaugebietsfläche, in der das verinselte Quartier liegt zu intensiv gepflegt und genutzt.

Raupenfutterpflanzen der einschlägigen Schmetterlinge konnten nicht festgestellt werden.

Auf das vorliegende Gutachten als Anlage der Begründung wird verwiesen.

9.2 Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach § 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 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Kompensationserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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 § 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:

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

Bei der östlichen Teilfläche an der Straße (Flst. 10813) handelt es sich um eine Wiesenbrache mit untergeordneter Wertigkeit, die relativ häufig gemäht wird.

Der ehemalige Spielplatz wurde bereits geräumt, dabei wurden sowohl die Spielgeräte, als auch die Befestigungen und Sandflächen entfernt. Die Fläche liegt nun ebenfalls brach und wird gemäht und gemulcht. Im Norden ist ein einzelnes Gehölz (Haselstrauch) vorhanden und auf der Grenze zwischen den beiden Grundstücken eine Hecke. Diese Gehölze stellen für den Artenschutz relevante Strukturen dar.

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen im Schutzgut Arten und Biotope werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen Grundfläche für Gebäude, zur Gestaltung von Freiflächen, zur Bepflanzung und gärtnerischen Gestaltung der Baugrundstücke und zur Art der Beleuchtung Öffentlicher Räume getroffen.

Zudem trägt die Planung dazu bei, die Inanspruchnahme von Flächen ohne Vorbelastung im Außenbereich zu vermeiden.

Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund

Das Plangebiet weist schon aufgrund der Insellage im bestehenden Siedlungsgefüge keine Funktion für den landesweiten Biotopverbund auf.

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.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt ca. 0,15 ha an Bruttobauland in Anspruch genommen werden. Da für den gesamten Geltungsbereich allerdings bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der bereits für die Teilfläche an der Straße Am Giebel eine wohnbauliche Nutzung vorsieht und die übrige Fläche bereits funktional vorgegenutzt wurde und nun einer baulichen Innenentwicklung mit dem Ziel einer Vermeidung weiterer Außenentwicklungsflächen zugeführt werden soll, sind die Eingriffswirkung im Aspekt der „Fläche“ als untergeordnet anzusehen.

Schutzgut Boden

Aufgrund der Siedlungslage liegen für das Plangebiet keine konkreten Aussagen zu Bodentypen und Bodenwerten vor. Laut Geologischer Karte (GK50) besteht der Untergrund aus Löss (Lösslehm, mit Übergängen zu Fließerde).

Im Bereich des bisherigen Spielplatzes wurde der Boden durch die Nutzung bereits beeinträchtigt. Insgesamt wird es aber durch die Bebauung zu einem irreversiblen, erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden kommen. In der Summe können über die Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl zzgl. der nach § 19 (4) zulässigen Überschreitung sowie über die Anlage der privaten Erschließungsanlagen rund 940 qm versiegelt / überbaut werden.

Im Zuge des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffswirkungen getroffen (Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen Grundfläche für Gebäude, Festsetzungen zur Gestaltung von Freiflächen, Pflanzgebote, Hinweise zum Bodenschutz), welche dem Schutzgut Boden zu Gute kommen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Gewässer, das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und es existieren keine Konflikte mit Hochwassergefahren.

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

Im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen zur Minimierung das Verbot unbeschichteter Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink und das Verbot von Waschen und Warten von Fahrzeugen vor dem Ziel der Vermeidung eines Eintragens von Schmutzstoffen.

Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlung und seiner geringen Flächengröße keine besondere Funktion im Schutzgut Klima und Luft.

Als Maßnahmen für das Schutzgut Klima werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Durchgrünung der neu entstehenden privaten Freiflächen und zur Minimierung der Versiegelung getroffen. Zu berücksichtigen ist auch in diesem Schutzgut, dass über den rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan bereits teilweise eine bauliche Entwicklung ermöglicht wurde.

Im Aspekt der Klimafolgenanpassung ist ein geregelter Abfluss des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen über die bestehenden Kanaltrassen gewährleistet. Auch die grünordnerischen Festsetzungen tragen den Bedürfnissen der Klimaschutzfolgenanpassung Rechnung (Festsetzungen zur vegetativen Gestaltung der Freiflächen, Pflanzgebote für Baumstandorte zur Beschattung etc.). Zudem ist im Rahmen der Festsetzungen die Nutzung regenerativer Energien über entsprechende Ausrichtung von Dachflächen möglich.

Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet besitzt im Aspekt des Schutzguts Mensch / Erholung in der Ausgangssituation aufgrund des bisherigen Angebotes als Kinderspielplatz eine wertgebende Bedeutung. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Spielplatzaufgabe bereits vor längerer Zeit vor dem Hintergrund einer kommunalen Spielleitplanung erfolgte. In diesem Rahmen stehen alternative und in der Ausstattung qualifiziertere Spielplatzangebote zur Verfügung, die augenscheinlich auch sehr intensiv frequentiert werden. Die vorhandenen Fußwegebeziehungen hatten bislang nur die Funktion der Zugänglichkeit des Spielplatzstandortes und werden aufgegeben. Es bestehen jedoch entlang des öffentlichen Straßenraums ausreichend dimensionierte Gehwege für eine sichere Abwicklung des Fußgängerverkehrs.

Vor diesem Hintergrund sind keine nachteiligen Folgewirkungen im Schutzgut Mensch / Erholung zu konstatieren.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einer nach Norden orientierten Hanglage und ist umgeben von einem Siedlungsbestand, welcher durch eine kleinteilige Individualwohnbebauung geprägt ist. In der Summe besitzt das Plangebiet keine wertgebende Bedeutung im Siedlungs- und Landschaftsbild der Gemeinde Ittlingen und die Folgewirkungen durch die ergänzende Bebauung sind nicht als erheblich einzuschätzen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Information über Kulturgüter bzw. denkmalpflegerisch besondere Situation existieren nicht, in der Folge sind Wirkungen durch die ergänzende Bebauung als nicht erheblich einzuschätzen.

Landwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet besitzt in der Ausgangssituation keine Bedeutung für die Landwirtschaft.

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt könnten nach heutigem Ermessen im Hinblick auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind. Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. besteht auf der Landesstraße L592. Aufgrund der Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet sind Folgewirkungen allerdings eher unwahrscheinlich.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, bestehen nicht.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Fazit der geprüften Eingriffswirkungen

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung zu vollziehenden Eingriffswirkungen beziehen sich vorrangig auf die Eingriffe in die Schutzgüter Arten+Biotope, Boden und Wasser.

Vor dem Hintergrund

- dass der Bestandsbebauungsplan für einen Teil des Plangebiets bereits eine Bebauung ermöglichte,
- dass das Plangebiet insgesamt durch die Bebauung in der Umgebung vorgeprägt ist,
- der Bebauungsplan zusätzliche Bebauungsoptionen im Innenbereich schaffen soll, wodurch Entwicklungen im Außenbereich vermieden werden können
- und die Eingriffswirkung in die Schutzgüter Arten+Biotope, Boden und Wasser zwar als erheblich dargestellt werden, im Sinne der Innenentwicklung aber noch in einem angemessenen und grünordnerisch akzeptablen Rahmen liegen,

kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

10. Vorhandene Fachgutachten (Anlage zur Begründung)

- Fachliche Einschätzung zum besonderen Artenschutz, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 04.10.2018

11. Flächenbilanz

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Geltungsbereich: | ca. 0,15 ha |
| davon Baufläche (WA): | ca. 0,14 ha |
| davon Private Verkehrsfläche: | ca. 0,01 ha |

Netzwerk für Planung und Kommunikation,
Sippel, 14.02.2019