




Gemeinde Ittlingen

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„5. Änderung Dieterstal“
Bebauungsplan nach § 13 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, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Dieterstal (rechtsverbindlich seit 27.06.1997) wurde bereits in mehreren Änderungsverfahren inhaltlich angepasst. Die jüngst vorliegende Änderung war dabei die 4. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2014 (rechtsverbindlich seit 29.08.2014) im Rahmen derer u.a. Veränderungen in Baufenstergrößen / überbaubaren Grundstücksflächen und Modifikationen in Parkieranlagen vorgenommen wurden.

Im Zuge der Vorarbeiten der Erschließung und der Bauplatzvergabe des Baugebietes Dieterstal im 6. Bauabschnitt hat sich nun erwiesen, dass die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans vollzogenen Änderungen der Traufhöhen bei zweigeschossigen Gebäuden (Änderung auf Traufhöhe 4,0 m im Zusammenhang mit Änderung der Sockelhöhe) zwar entsprechend der damaligen Planungsabsicht der Gemeinde Ittlingen in der Plandarstellung geändert und in der Begründung entsprechend dargelegt wurden, in den textlichen Festsetzungen jedoch eine entsprechende Anpassung unterbliebt. In der Folge existieren innerhalb des Bebauungsplans damit divergente Aussagen zur Höhenentwicklung zwischen der Plandarstellung und den textlichen Festsetzungen.

Darüber hinaus besteht bei einer Vielzahl von Bauherren der Wunsch nach einer Öffnung der Regelungen zur Dachfarbe in den Örtlichen Bauvorschriften.

Das Erfordernis und der Anlass des vorliegenden einfachen Bebauungsplans bildet deshalb einerseits die Klarstellung der kommunalen Planabsicht der Neuregelung der Traufhöhen und damit im Zuge der Änderung des Bestandsbebauungsplans inhaltlich ein Nachziehen der textlichen Festsetzungen an die bereits in der Plandarstellung formulierte Planungsabsicht. Darüber hinaus sollen die Regelungen zur Farbe der Dacheindeckung entsprechend der aktuellen Anforderungen im Kontext zur Regelungen Photovoltaikanlagen angepasst werden.

Ziel der Planung ist es damit, im Hinblick auf die Höhenfestsetzungen eine innerhalb des Bebauungsplans kongruente Regelung herzustellen und inhaltliche Widersprüche auszuräumen und die Vorschriften zur Dacheindeckung dahingehend zu ergänzen, dass in Abhängigkeit des Aufbringens von Photovoltaikanlagen auch gegenüber dem Bestandsbebauungsplan abweichende Dachfarben zulässig sind.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet bezieht sich auf den Gesamtgeltungsbereich des Bestandsbebauungsplans Dieterstal, es werden ausschließlich die textlichen Festsetzungen, die für den gesamten Geltungsbereich gelten, geändert

3 Verfahrenswahl

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

Grundzüge der Planung werden nicht berührt (vgl. § 13 (1) Satz 1 BauGB)

Durch die Inhalte der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da der planerische Grundgedanke, welcher im Zuge der vollzogenen und rechtskräftigen 3. Änderung des Bestandsbebauungsplans über die Änderung der Plandarstellung und der entsprechenden Begründung dargelegt wurden, beibehalten wird. Auch die Änderungen zu den Vorschriften der Dacheindeckung berühren nicht die Grundzüge der Planung, da eine Öffnung der Dachfarben an die Bedingung des Anbringens einer (auch über den Bestandsbebauungsplan bereits zulässigen) Photovoltaikanlage auf mindestens 75% einer Dachhälfte geknüpft wird und damit erweiterte visuelle Wirkungen stark eingeschränkt werden.

Mögliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (vgl. § 13 (1) Nr. 1 BauGB)

Vor dem Hintergrund der Inhalte der Planänderung (Klarstellung der bereits heute über die Plandarstellung definierten Traufhöhen) 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 (vgl. Lage des Plangebietes zu entsprechenden Schutzgebietskulissen).

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

Im auch weiteren Umfeld der Plangebietsfläche existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe.

Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB:

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden kann: Diese Regelung wird in vorliegendem Bebauungsplanverfahren in Anspruch genommen.
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden kann: Es wird eine Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden kann: Es wird eine Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Dies bedeutet ferner, dass

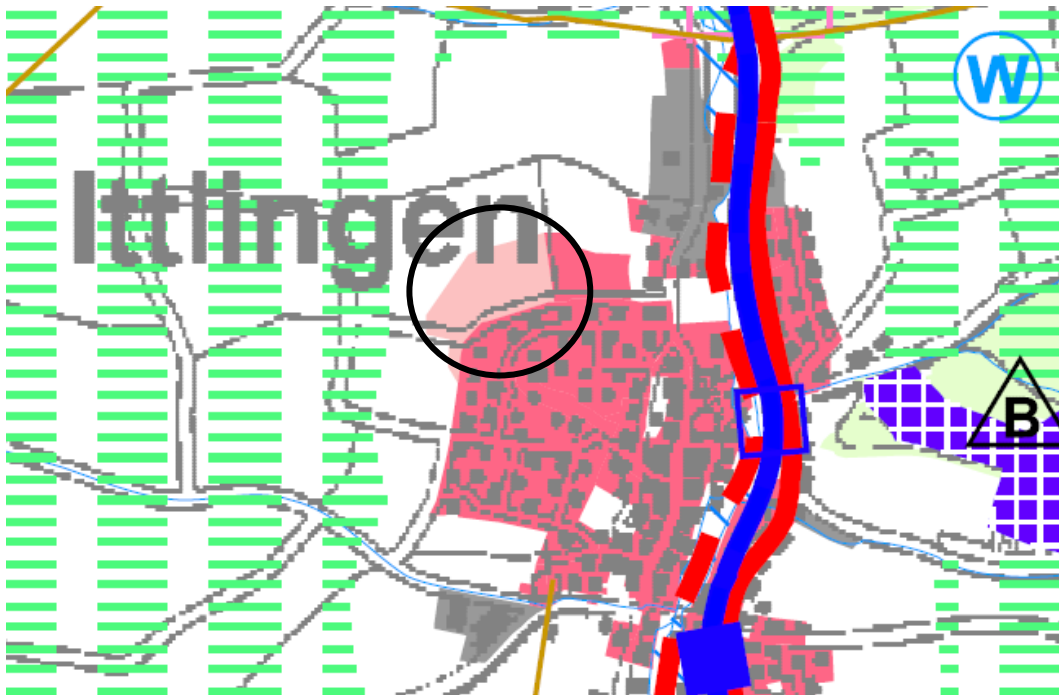
- von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB: Von den dargestellten Verfahrensschritten wird in diesem Verfahren abgesehen.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

Das Plangebiet ist im Regionalplan innerhalb der Siedlungsstruktur der Gemeinde Ittlingen als geplante Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Damit existieren keine Konflikte mit raumordnerischen Zielen.

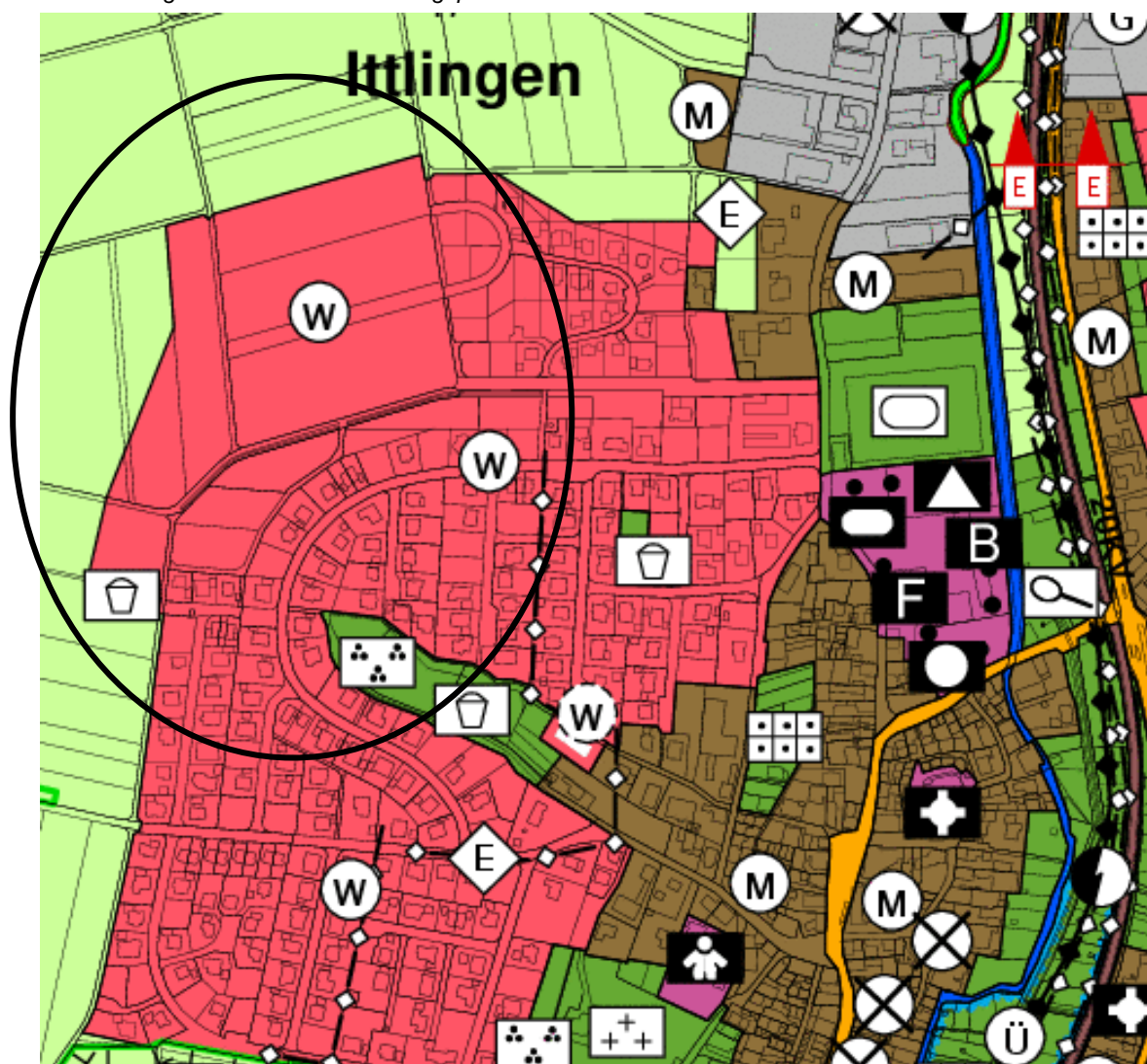
Abb.: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet als Bestandswohnbaufäche aus. Damit entspricht der Bebauungsplan den Aussagen des Flächennutzungsplans

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007

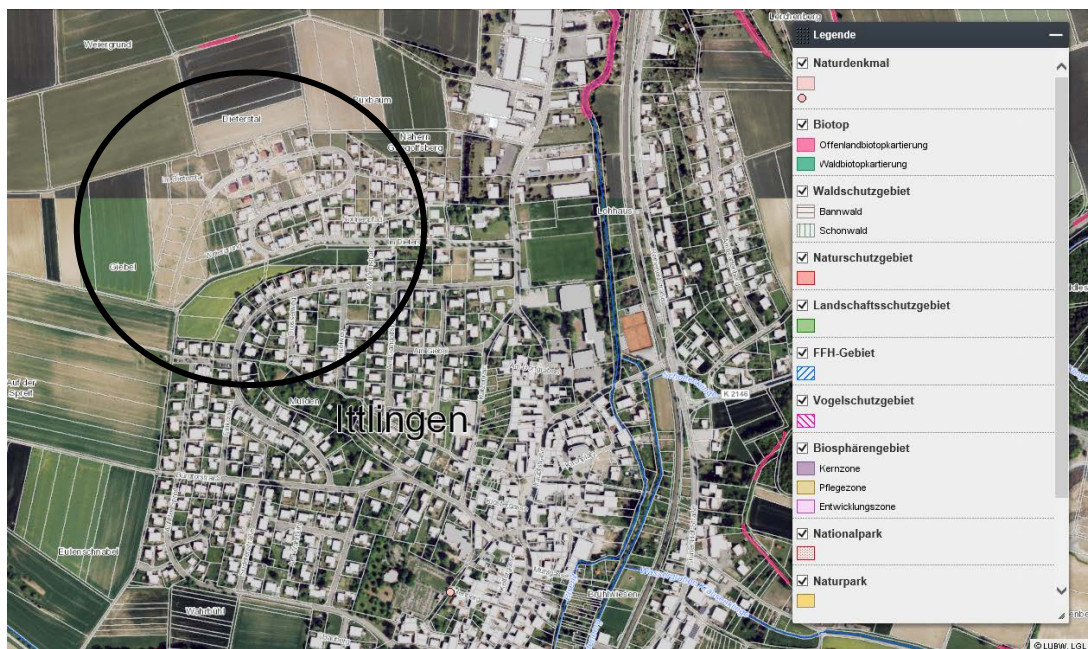


Schutzgebietskulissen

Innerhalb oder auch im weiteren Umfeld 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 Biotop nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG kartiert.

Abb.: Lage zu Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW 2018)



5 Begründung der vorgesehenen Änderungen

Die im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans Dieterstal vorgesehenen Änderungen beziehen sich auf folgende Aspekte ausschließlich innerhalb der textlichen Festsetzungen:

Punkt A.6.2) des Bestandsbebauungsplans

Im Punkt A .6.2) erfolgt ein ergänzender Verweis auf die in der Plandarstellung bereits enthaltenen Planeinschriebe zur maximalen Traufhöhe (TH) sowie eine ergänzende Definition der entsprechenden Bezugspunkte. Die übrigen Regelungen werden beibehalten.

Über diese Änderungen wird klargestellt, dass die im Zuge der 3. Änderung vollzogenen Änderungen in den Planeinschrieben der Bereiche II Geschosse mit TH 4,0 m bindend sind und die vorhandenen textlichen Festsetzungen zu den übrigen Gebäudehöhen weiterhin gelten.

Die ergänzende textliche Festsetzung dient damit ausschließlich der Klarstellung der im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans vollzogenen Anpassungen der Traufhöhen für Teile der Bereiche II Geschosse in der Plandarstellung und dem Ausräumen von Widersprüchen zwischen den textlichen Festsetzungen und der Plandarstellung.

Punkt B.1.3) des Bestandsbebauungsplans

Im Punkt B.1.3) erfolgt eine Öffnung der bislang erfolgten Reglementierung auf naturrote bis rot-braune Ziegel und Dachsteinmaterialien auch auf andere Dachfarben. Um jedoch die visuellen Wirkungen anderer Dachfarben quantitativ zu minimieren, wird die Öffnung unter den Vorbehalt gestellt, dass mindestens 75% der Dachflächen mindestens einer Dachhälfte mit Photovoltaikanlagen zu belegen sind. Photovoltaikanlagen sind dabei bereits über den Bestandsbebauungsplan zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Wirkung anderer Dachfarben entsprechend dem städtebaulichen Ziel eines ruhigen, harmonischen Erscheinungsbilds der entstehenden Dachlandschaft durch die visuelle Prägung durch die Photovoltaikanlage und den damit verbundenen untergeordneten Anteil an Dachflächen mit anderen Dachfarben weiterhin gewährleistet bleibt. Gleichzeitig bleiben aber zur Vermeidung von im Gesamterscheinungsbild störenden Dachflächen weiterhin grelle und reflektierende Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Die zusätzliche Regelung zum Aufbringen der Photovoltaikanlage auf das Dach im Zuge der Fertigstellung des Hauses sichert zudem eine zeitgleiche Umsetzung und vermeidet so abschnittsweise Realisierungen, welche wiederum visuell nachteilige Wirkungen der Dachflächen in der Interimszeit bis zum Aufbringen der Photovoltaikanlage mit sich bringen würden.

6 Artenschutz und abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der vorliegenden 5. Änderung ausschließlich um das Ausräumen von widersprüchlichen Aussagen zwischen Plandarstellung und textlichen Festsetzungen handelt und der planerische Grundgedanke der 3. Änderung, welcher bereits in der Plandarstellung vollzogen und in der Begründung dargelegt wurde, nicht verändert wird, werden keine artenschutzrechtlichen Folgewirkungen gesehen, welche eine gesonderte Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erfordern.

Ebenso entstehen in allen Schutzgütern keine über die bereits über den Bestandsbebauungsplan und die vollzogenen Einzeländerungen hinausgehenden Umweltauswirkungen, welche durch die vorliegende 5. Änderung des Bestandsbebauungsplans ausgelöst werden, da durch die vollzogene 3. Änderung bereits das Maß der baulichen Nutzung im Kontext der Höhenentwicklung gegenüber dem ursprünglichen Bestandsbebauungsplan zurückgenommen wurde und die hier zugrunde liegende 5. Änderung lediglich widersprüchliche Aussagen zwischen Plandarstellung und textlichen Festsetzungen ausräumt und den Grundgedanken der 3. Änderung entspricht.

Auch die Änderungen zu den Dachfarben beinhalten keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild, da Photovoltaikanlagen bereits über den Bestandsbebauungsplan zulässig waren und der Einsatz anderer Dachfarben unter den Vorbehalt des Aufbringens von Photovoltaikanlagen gesetzt werden, mithin die visuelle Wirkung anderer Dachfarben stark eingeschränkt wird.

7 Beschluss zur Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ittlingen in der Sitzung am 14.02.2019 gebilligt.

Netzwerk für Planung und Kommunikation,
Sippel, Stand 14.02.2019