

Stadt Markdorf
Teilort Ittendorf

**Begründung zum Bebauungsplan
„Azenberg, 2. Änderung“**

Dorfplatz



22.04.2024

Auftraggeber: Stadtbauamt Markdorf
Schlossweg 6-8
88677 Markdorf

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Grettel Schaub, M.Sc. Urban Design
Marc Vorrath, B.Eng. Landschaftsplanung u. Naturschutz

Proj. Nr. 5055C

INHALT

1. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	4
1.3. ALTERNATIVENPRÜFUNG/ KLIMASCHUTZ	8
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	8
2.1 FORTSCHREIBUNG REGIONALPLAN BODENSEE-OBERSCHWABEN 2020	8
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
2.3 SCHUTZGEBIETE	10
2.4 EINORDNUNG IN DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	10
2.5 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	11
3. PLANUNG	12
4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	14
4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE „DORFPLATZ“.....	14
4.2 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12, § 14 UND § 16 (2) BAUNVO	14
4.3 HÖHE DER NEBENANLAGEN.....	14
4.4 FLÄCHEN FÜR FAHRRADSTELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE DER FREIWILLIGEN FEUERWEHR	14
4.5 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	15
4.6 FLÄCHEN, VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN UND IHRE NUTZUNG	15
4.7 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS	16
4.8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	16
4.9 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES	17
4.10 PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNG	17
5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	18
5.1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	18
5.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN	18
6. FLÄCHENBILANZ	19
7. ANHANG	20

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Der Wunsch nach einem Dorfplatz besteht seit Jahren im Teilort Ittendorf. Seit 2020 befindet sich das Grundstück neben dem Dorfgemeinschaftshaus in kommunaler Hand. Im Jahr 2022 wurde der Dorfplatz im Rahmen eines Gemeindeentwicklungskonzeptes konkretisiert. Die Gestaltung des Dorfplatzes soll mit öffentlichen Mitteln aus dem Programm „ELR“ finanziert werden.

Der Entwurf sieht die Verlegung der bestehenden Scheune vor. Die Verlegung und Umgestaltung der Scheune dient vorrangig dem Zweck, im hinteren Bereich des Dorfplatzes eine „Kulturscheune“ mit Bühne zu realisieren und den zentralen Bereich des Platzes für vielfältige Nutzungen frei von Bebauung zu halten. Die Gestaltung sieht weiterhin eine Lärmschutzwand und Pergola sowie Stellplätze für Fahrräder und die Freiwillige Feuerwehr vor. Für Besucher des Dorfplatzes wird in der historischen Ortsmitte am Ortseingang ein öffentlicher Parkplatz mitgedacht.

Um die Voraussetzung für die Realisierung des Dorfplatzes mit Anlage einer Lärmschutzwand, der Verlegung der Scheune sowie den öffentlichen Parkplatz zu schaffen, muss der Bebauungsplan „Azenberg“ geändert werden.

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1. Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Azenberg, 2. Änderung“ (Dorfplatz) befindet sich am westlichen Ortseingang, innerhalb sowie außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Markdorf- Ittendorf an der B 33 und zählt räumlich zum historischen Ortskern. In direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich befinden sich gastronomische Einrichtungen sowie diagonal gegenüber die Ortsteilkirche St. Martin.

Das Vorhaben beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 8, Nr. 675 komplett und Nr. 19 teilweise der Gemarkung Ittendorf der Stadt Markdorf. Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße 33/ Meersburger Straße. Im Norden des geplanten öffentlichen Parkplatzes sowie im Westen des Dorfplatzes grenzt eine Gewerbefläche auf dem ehemaligen Algamarin-Gelände an. Westlich des Dorfplatzes befindet sich das Bürgerhaus mit Feuerwehr. Im Norden grenzt Wohnbebauung an den Dorfplatz an.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (markiert durch roten Kreis) (Planstatt Senner/ geoportal-raumordnung-bw)

1.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.728 m². Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 8 und Nr. 675 komplett und Flurstück Nr. 19 teilweise. Die exakte Abgrenzung des Plangebiets ist der Abbildung 2 (Abgrenzung des Geltungsbereichs) zu entnehmen. Flurstück Nr. 8 und Nr. 675 befinden sich in kommunaler Hand. Erschließungsflächen und Böschungen des öffentlichen Parkplatzes, die teilweise auf Flurstück Nr. 19 liegen, befinden sich auf Bundesgrund.

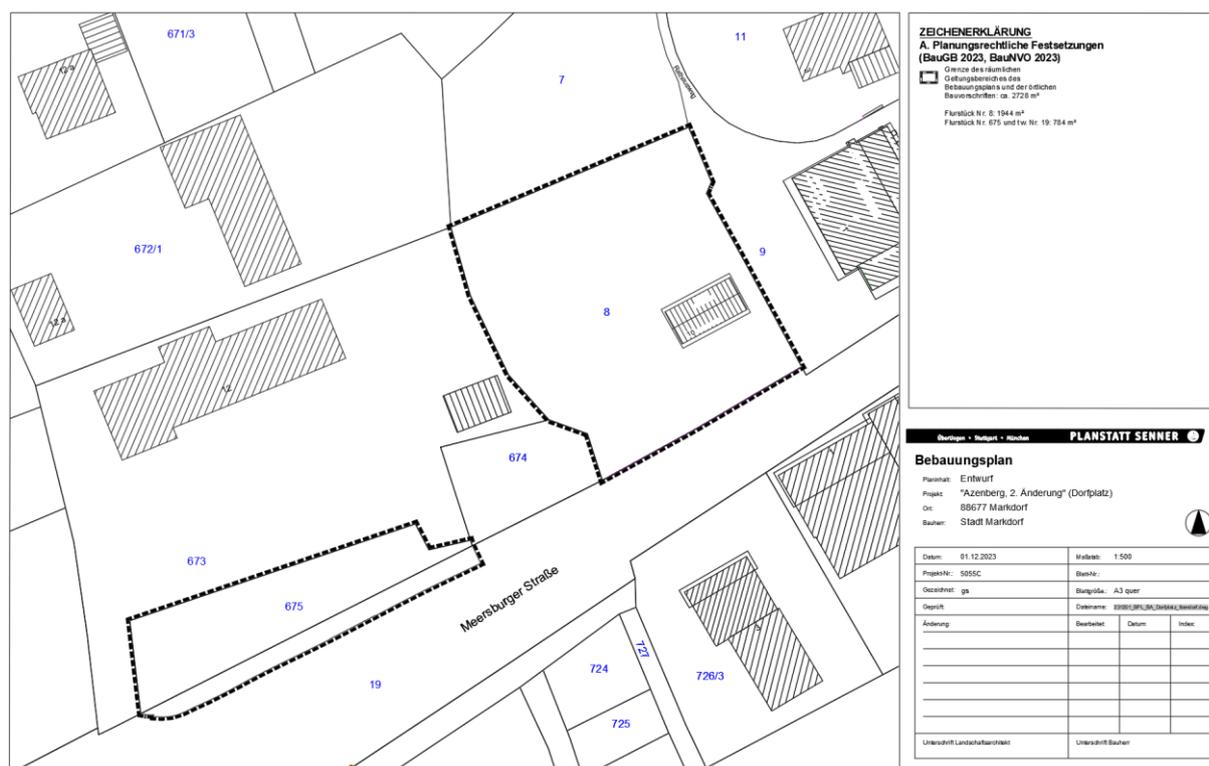


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz), Planstatt Senner, maßstabslos

1.2.3. Gebiets-/ Bestandssituation

Das Flurstück Nr. 8 ist derzeit mit einem Wirtschaftsgebäude/ Schuppen (Hausnummer 10) bebaut. Auf westlichem Nachbargrundstück befinden sich zu schützende und zu erhaltende Hecken. Das Grundstück fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Es besteht ein Höhenunterschied von ca. 4 m (höchster Punkt 447,60 m NN, niedrigster Punkt 443,5 m NN).

Das Flurstück Nr. 675 und der Teilbereich von Flurstück Nr. 19 ist derzeit unbebaut. Es befinden sich zwei mittelkronige Bäume auf dem Grundstück. Das Flurstück grenzt nördlich an Böschungen des Gewerbegebietes und südlich an den Geh- und Fahrradweg an. Es besteht ein Geländeabfall zum Gewerbegebiet hin von ca. 1 m.

Begründung zum Bebauungsplan „Azenberg, 2. Änderung“ (Dorfplatz)
Planstatt Senner

Planungsgegenstand

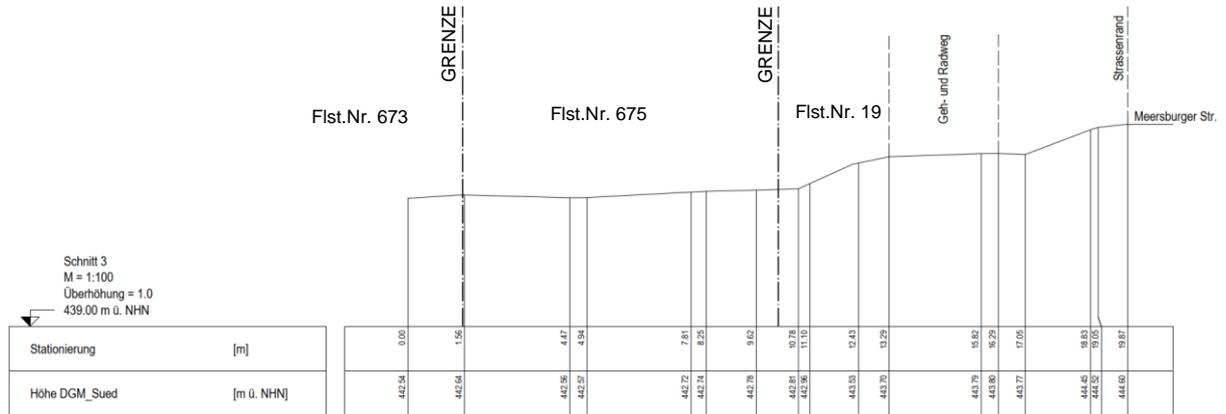


Abbildung 3a: Schnitt 3, öffentl. Parkplatz Dorfplatz, Quelle Kurzmann Maass Vermessung+Geoinformation, November 2023

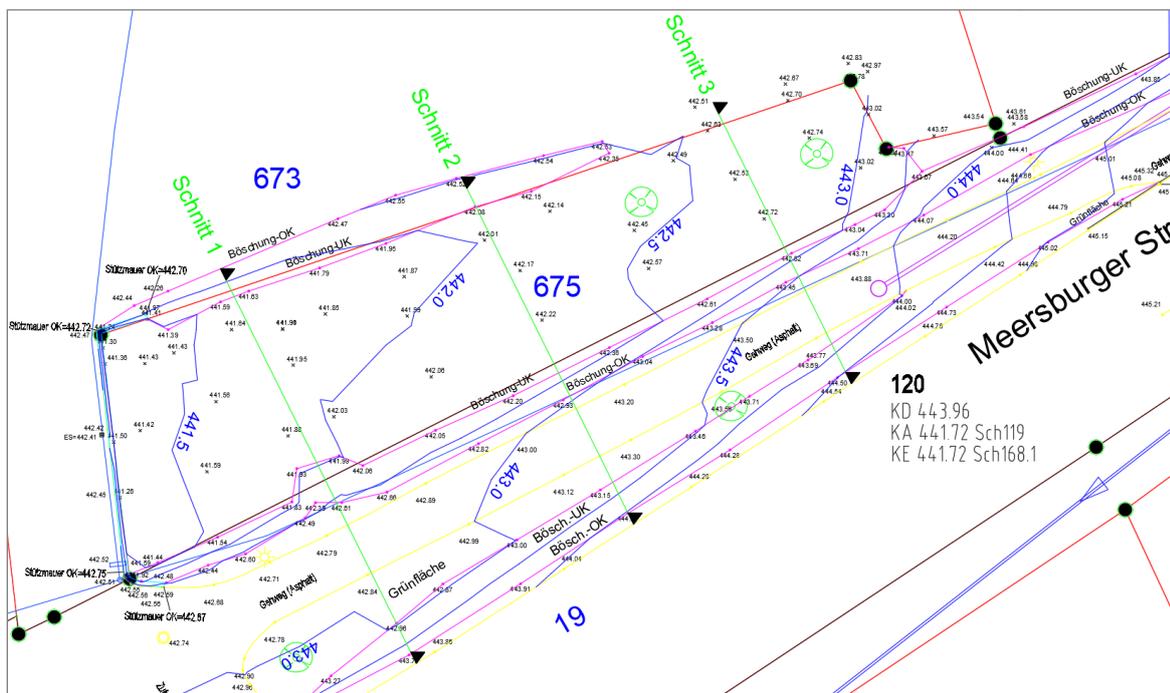


Abbildung 4b: Lageplan, öffentl. Parkplatz Dorfplatz, Quelle Kurzmann Maass Vermessung+Geoinformation, November 2023



Abbildung 4: Luftbild mit geplantem Geltungsbereich (Planstatt Senner/Google Earth)



Abbildung 5: Bestandsscheune und Freifläche Bestand, Ansicht von Süden



Abbildung 6: Bestandsscheune und Freifläche Bestand, Ansicht von Nord-West



Abbildung 7: Wegeverbindung zwischen Bürgerhaus und Dorfplatz, Ansicht von Nord-Ost

1.3. Alternativenprüfung/ Klimaschutz

Im aktuell geltenden Bebauungsplan Azenberg ist das Plangebiet für den Dorfplatz bereits als Fläche für einen zukünftigen Dorfplatz festgesetzt. Alternative Flächen, wie bspw. in der Kippenhauserstraße am Dorfbrunnen, wurden im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes für den Ortsteil Ittendorf geprüft und mit der Bürgerschaft und Verwaltung diskutiert mit dem Ergebnis, das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zum Bürgerhaus für den Dorfplatz zu nutzen.

Das Plangebiet hat aufgrund der geringen Größe sowie der Nutzung als intensives Grünland und den Schuppen keine Relevanz für die Kalt- und Frischluftproduktion. Für die Aufrechterhaltung der mikroklimatischen Verhältnisse wird die Durchgrünung des Geltungsbereichs festgelegt (M8 im Umweltreport).

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Fortschreibung Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020

Die Fortschreibung des Regionalplans ist mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigungserteilung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg am 24.11.2023 rechtskräftig geworden. Dadurch wird die Fortschreibung des Regionalplans für die Region Bodensee-Oberschwaben verbindlich und ersetzt den Regionalplan von 1996 und den Teilregionalplan Rohstoffe von 2003.

In der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 2020 wird Ittendorf der Randzone um den Verdichtungsbereich (N) zugeordnet und liegt jetzt mit der B 33 auf der regionalen Entwicklungsachse (PS 2.3.2) (Z) Ravensburg-Markdorf-Meersburg.

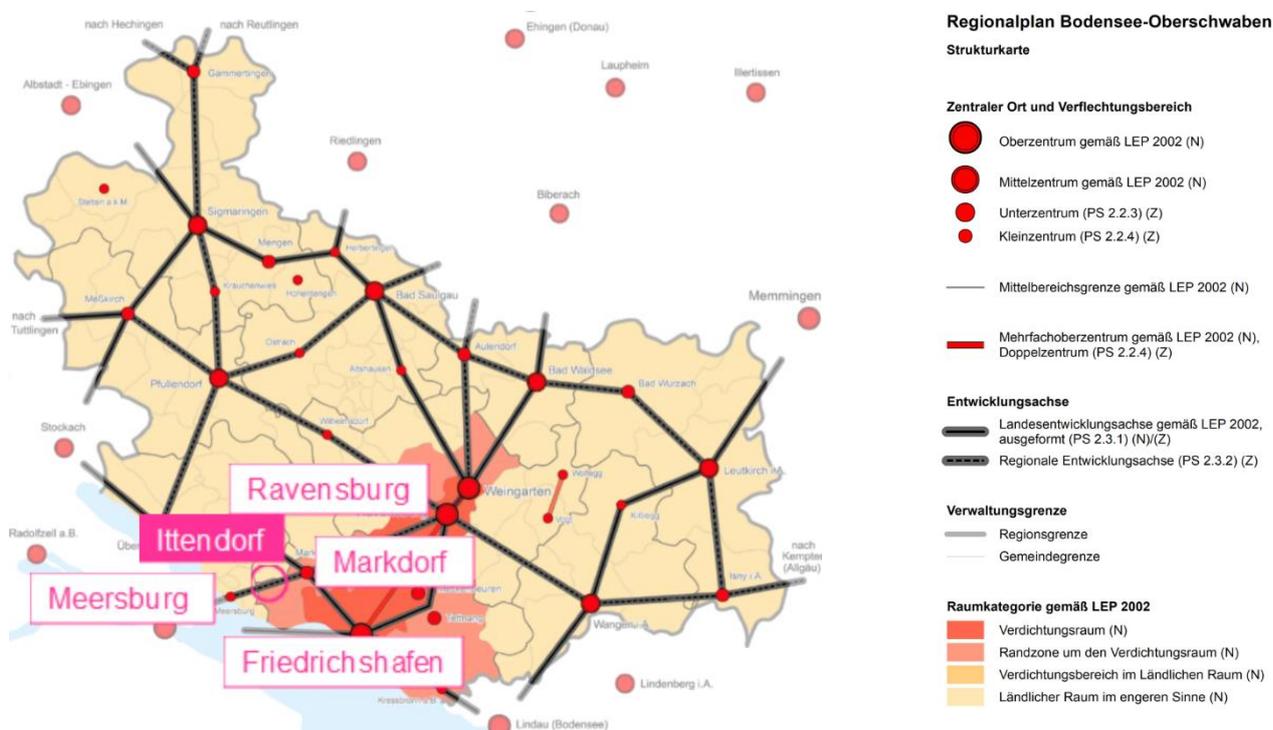


Abbildung 8: Strukturkarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Fortschreibung), Überlagerung Lage, Planstatt Senner

Im Regionalplan befindet sich das Plangebiet zentral im Siedlungsbereich des Teilortes Ittendorf, inmitten eines regionalen Grünzugs (Vorranggebiet). Im Süden angrenzend an das Plangebiet, verläuft von Osten nach Westen eine Bestandstraße für den großräumigen Verkehr

(Kategorie 1). Von Norden nach Süden verläuft eine Straße des sonstigen überörtlichen Verkehrs (N). Im Nord-Osten des Siedlungsgebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z). Die bestehende Bundesstraße 33 wird im Regionalplan als Straße für den überregionalen Verkehr (Kategorie 2) dargestellt.

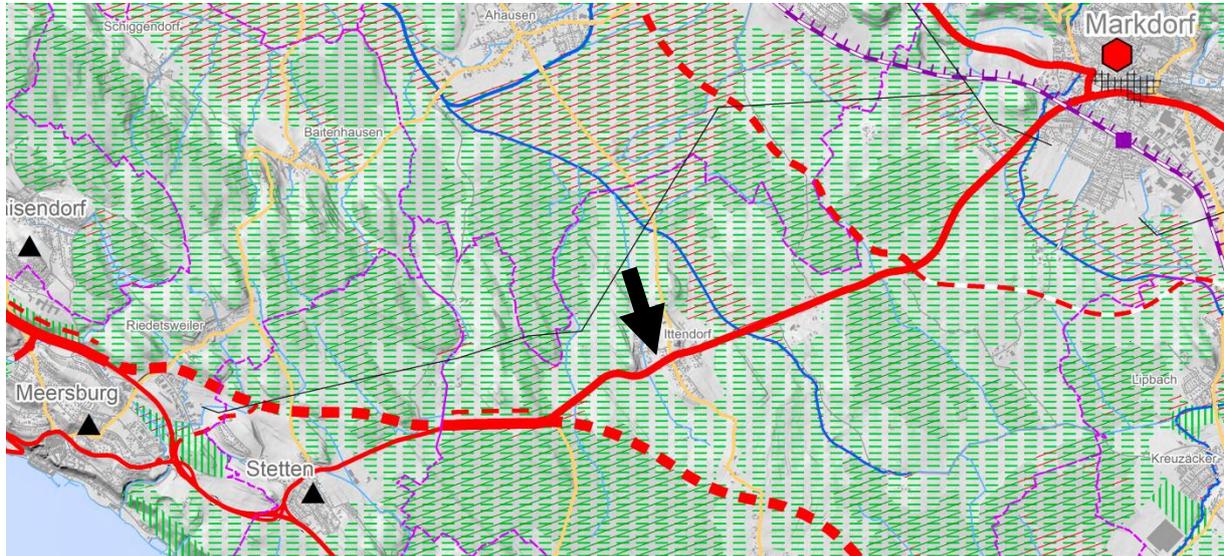


Abbildung 9: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Blatt Süd des Regionalplans 2020

2.2 Flächennutzungsplan

Das Areal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Markdorf von 2014 als Grünfläche (Dorfplatz) und als Mischgebietsfläche (öffentlicher Parkplatz) dargestellt. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die B 33, im Osten grenzt das Ittendorfer Bürgerhaus und die im Haus integrierte Feuerwehr an.

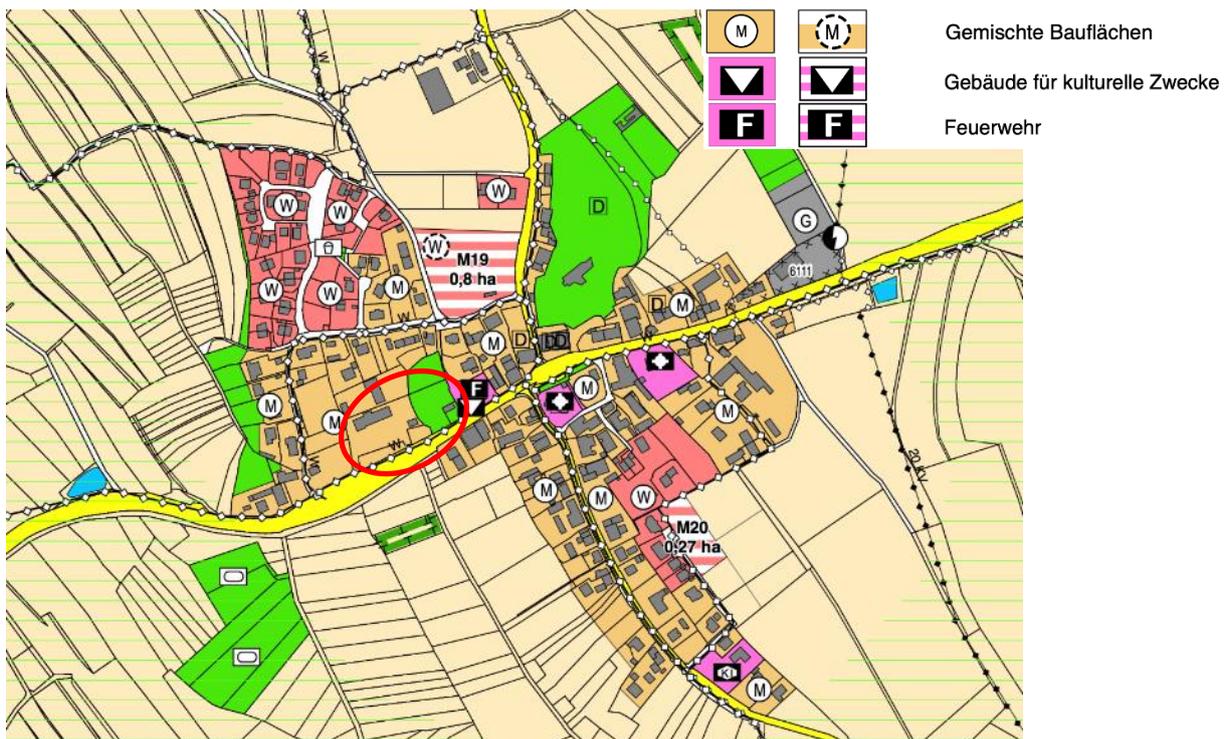


Abbildung 10: FNP GVV Markdorf, 2014, Teilplan Süd

2.3 Schutzgebiete

Sonstige Festsetzungen in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten sowie FFH-Gebieten oder Wasserschutzgebieten sind nicht betroffen.

2.4 Einordnung in die verbindliche Bauleitplanung

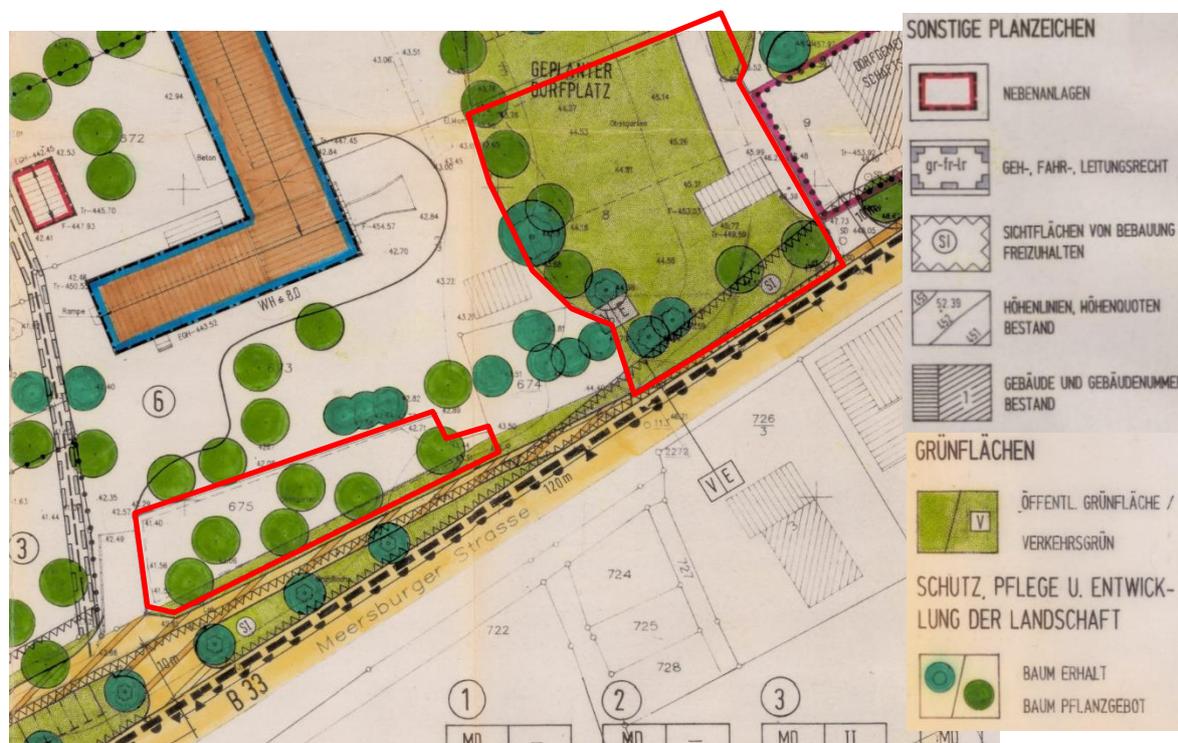


Abbildung 11: Bebauungsplan "Azenberg" (Planauszug)

Die Fläche liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan „Azenberg“ vom 12.03.1993.

Der Bebauungsplan weist für die Fläche des zukünftigen Dorfplatzes einen geplanten Dorfplatz aus. Die bestehende Scheune ist als Bestandsgebäude vermerkt. Da die dargestellte bestehende Scheune auf dem Dorfplatz versetzt und als neue Kulturscheune an anderer Stelle wieder aufgebaut werden soll, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Für die Fläche des geplanten öffentlichen Parkplatzes stellt der Bebauungsplan eine Freifläche und Böschung sowie zu pflanzende Bäume dar.

In der Planzeichnung des gültigen Bebauungsplans sind im gesamten Geltungsbereich insgesamt vier zu schützende Bäume und zwölf Pflanzgebote eingezeichnet. Laut Vermessergrundlage von Juli 2022 sind die zu erhaltenen und zu pflanzenden Bäume nicht auf dem Grundstück vorhanden. Der neue Bebauungsplan sieht 13 neue Pflanzgebote vor.

Der im aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte nördliche Teil, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist, wird nicht neu überplant, soll jedoch zukünftig als Dorfplatz-Erweiterungsfläche erhalten bleiben.

Weiterhin befindet sich auf der Fläche südlich ein Sichtdreieck für die Ausfahrt der Feuerwehr auf die Bundesstraße 33. Das Sichtdreieck wird nach den derzeit gültigen Richtlinien (RASt 06) im neuen Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Bebauungsplanverfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Azenberg, 2. Änderung“ (Dorfplatz) will die Stadt Markdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Dorfplatzes mit Anlage einer Lärmschutzwand, der Verlegung der (Kultur-) Scheune sowie die Realisierung eines öffentlichen Parkplatzes im Stadtteil Ittendorf schaffen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dies ist aus den folgenden Gründen möglich:

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die Fläche des Geltungsbereichs liegt bei ca. 2.728 m² und damit unter 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches befinden.

3. PLANUNG

Projektziel

In der Ortsmitte Ittendorfs sollen neben dem Bürgerhaus auf kommunalen Flächen ein Dorfplatz und ein öffentlicher Parkplatz entstehen. Ziel ist es, einen multifunktionalen Dorfplatz zu schaffen, der als Treffpunkt genutzt werden kann. Um der knappen Stellplatzsituation in Ittendorf gerecht zu werden und auch Besuchern des neuen Dorfplatzes öffentliche Stellplätze zur Verfügung zu stellen, soll in direkter Nachbarschaft zum Dorfplatz ein öffentlicher Parkplatz realisiert werden.

Ausgangslage

Aus dem Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) geht ein erster Entwurf für den Dorfplatz hervor: Ein Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität für Jung und Alt, mit einer Kulturscheune in der versetzten Bestandsscheune, einer großen Wiese, Pergola und Multifunktionsplatz sowie Stellplätzen für Fahrradfahrer und die Feuerwehr.

Planung

Die versetzte Scheune, zukünftig mit öffentlicher Toilette, soll als Kulturscheune für Proben der Vereine, Konzerte und Aufführungen genutzt werden können.

Die große Spiel- und Liegewiese im mittleren Bereich soll für verschiedenste Nutzungen offenbleiben, am östlichen Rand, gut erreichbar im Übergang zum Bürgerhaus befindet sich das Narrenbaumloch. Gerahmt wird die Wiese von Sitzstufen in Rasenkanten, welche sich zur Kulturscheune hin orientieren und ebenfalls einen Blick zum Schloss ermöglichen.

Während im nördlichen Bereich, mit maximaler Entfernung zur Bundesstraße, die Kleinkinder spielen, befindet sich im südlichen Teil des Dorfplatzes eine Aktionswand, die gemäß einer Schalltechnischen Untersuchung vom 11.01.2024, als Lärmschutzwand gegenüber dem Straßenverkehr dienen soll. Die Untersuchung liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

Der Dorfplatz teilt sich nördlich der Lärmschutzwand in Bereiche mit einer Pergola und verschiedenen „ruhigen“ Nutzungen und zur Bundesstraße hin in einen Multifunktionsplatz mit Skatemöglichkeit und Hüpfspiele auf. Auf der Multifunktionsfläche befinden sich außerdem Stellplätze für Fahrräder und für Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr. 21 öffentliche Pkw-Stellflächen werden in direkter Nachbarschaft auf dem Flst. Nr. 675 geschaffen. Die Ein- und Ausfahrten des öffentlichen Parkplatzes werden teilweise auf Flurstück Nr. 19 realisiert.

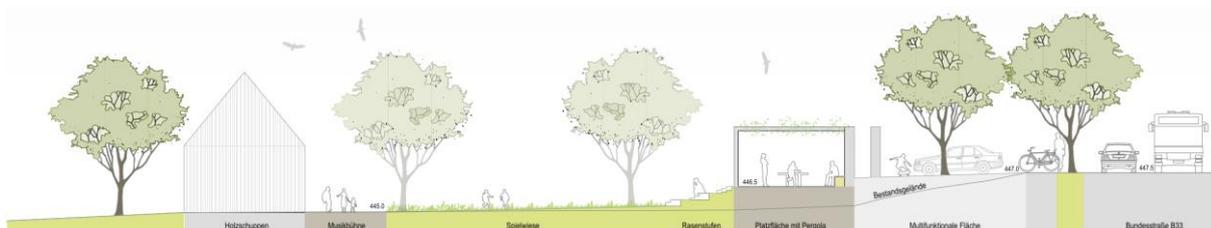


Abbildung 12: Schnitt, GEK Entwurf Planstatt Senner, Stand Juli 2022



Abbildung 13a: GEK Entwurf Planstatt Senner, Stand Juli 2022



Abbildung 13b: Ausschnitt öffentlicher Parkplatz, Planstatt Senner, Stand Januar 2024

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 Öffentliche Grünfläche „Dorfplatz“

Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ festgesetzt.

Um eine für den Dorfplatz passende Gestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen, sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ Fußwege, Ruhebänke, Liegen, Sitzgruppen, Spielgeräte und ähnliches, sowie die Anlage einer Kulturscheune und Pergola für kulturelle und soziale Zwecke, dessen Zweck in Verbindung zu dem benachbarten Gemeinschaftshaus steht, zulässig.

Die Erschließung des Plangebiets ist fußläufig über das Flurstück 9 (Dorfgemeinschaftshaus) sowie über die Ein- und Ausfahrt zur Bundesstraße 33 gesichert.

4.2 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 16 (2) BauNVO

Gemäß Planzeichnung ist eine Fläche für die Nebenanlage „Kulturscheune“ und eine Fläche für die Nebenanlage „Pergola“ festgesetzt.

Für die Nebenanlage „Kulturscheune“ ist entsprechend des Gestaltungsentwurfes für den Dorfplatz eine Größe von maximal 160 m² vorgesehen. Die Dimension der Scheune entspricht dem Gestaltungsentwurf des Dorfplatzes und ermöglicht zukünftig einen additiven Anbau mit sanitären Einrichtungen. Die leichte Ost-Rotation wurde mittels einer Sonnenstandsanalyse auf Blendwirkungen und Verschattungen hin untersucht. Der neue Standort der Scheune ist laut Analyse für die neue Nutzung der Scheune optimal ausgerichtet (siehe Anhang Sonnenstudie, Kap.7).

Die überdachte Pergola ist zur Abschirmung von Sitzplätzen und Freizeitanlagen im Freien als Nebenanlage „Pergola“ ausgewiesen. Die Größe der Nebenanlage von 190 m² entspricht dem Gestaltungsentwurf zum Dorfplatz.

4.3 Höhe der Nebenanlagen

Die Höhe der baulichen Anlage „Kulturscheune“ orientiert sich an der Höhe der bestehenden Scheune. Entsprechend wird die Höhe der Kulturscheune gemäß Eintragung in der Planzeichnung anhand der maximalen Gebäudehöhe (GH) auf 8 m. ü. EFH festgesetzt.

Als untere Bezugshöhe wird die EFH von 445.40 m ü. NN. +- 30 cm festgesetzt, um Geländemodellierungen auf dem zukünftigen Dorfplatz mit zu berücksichtigen.

Für die Pergola wird keine Bezugshöhe definiert, da diese nur als Überdachung dienen soll und eine flexible Geländegestaltung unterhalb der Pergola ermöglicht werden soll.

4.4 Flächen für Fahrradstellplätze und Stellplätze der Freiwilligen Feuerwehr

Für Besucher des Dorfplatzes sind entsprechend dem Entwurf zur Gestaltung des Dorfplatzes Fahrradbügel im Eingangsbereich auf dem Multifunktionsplatz vorgesehen. Innerhalb dieser

mit (St F) bezeichneten Fläche für Nebenanlagen, sind Fahrradbügel für Fahrräder gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) anzulegen.

Um bei Einsätzen der Freiwilligen Feuerwehr den Einsatzkräften ausreichend Stellplätze direkt vor Ort am Feuerwehrhaus zur Verfügung stellen zu können, sind Stellplätze (St FF) im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Planung sieht vor, dass die Stellplätze nur bei Einsätzen der Freiwilligen Feuerwehr temporär genutzt werden. Das heißt nur im Zeitraum des tatsächlichen Feuerwehreinsatzes. Öffentliche Stellplätze für Besucher befinden sich auf dem neu geschaffenen öffentlichen Parkplatz und sind auf dem Multifunktionsplatz nicht vorgesehen. Die Freizeitnutzung auf dem Multifunktionsplatz ordnet sich im Zeitraum des Einsatzes temporär unter. Pkw-Stellplätze für Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen (St FF) zulässig. Die schräg aufgestellten Stellplätze sind über den Hof der Freiwilligen Feuerwehr zugänglich. Es ist vorgesehen, dass die privaten Fahrzeuge nach dem Einsatz rückwärts wieder auf den Hof fahren und anschließend vorwärts auf die Bundesstraße rausfahren können.

4.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Multifunktionsplatz

Gemäß Planzeichnung ist der geplante Multifunktionsplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Multifunktionsplatz“ festgesetzt.

Der Multifunktionsplatz, südlich der Lärmschutzwand wird eingegrünt und sieht Skatemöglichkeiten und Hüpfspiele vor. Auf der multikodierten Fläche befinden sich außerdem Stellplätze für Fahrräder und temporäre Stellplätze für die Feuerwehr.

Öffentlicher Parkplatz

Gemäß Planzeichnung ist der geplante öffentliche Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.

Der Dorfplatz stellt eine (Freiflächen-) Erweiterung zur angrenzenden gemeinnützigen Fläche, dem bestehenden Dorfgemeinschaftshaus, dar. Im Dorfgemeinschaftshaus sowie auf dem geplanten Dorfplatz sollen zukünftig ganzjährig öffentliche Veranstaltungen stattfinden. Daher sollen mit der Neugestaltung des Dorfplatzes die derzeit vorhandenen Parkplätze für das Dorfgemeinschaftshaus erhalten bleiben und um weitere 21 Pkw Stellplätze und fünf Fahrradbügel erweitert werden.

Der neue Dorfplatz befindet sich zentral im Ortskern und ist für die Ittendorfer Bewohner fußläufig gut erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich 130 m entfernt.

4.6 Flächen, von der Bebauung freizuhalten und ihre Nutzung

Sichtfeld

Nach den derzeit gültigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bemisst sich das freizuhaltende Sichtfeld mit einer Tiefe von 3 m und einer Länge von 70 m, parallel zur Bundesstraße. Das vorgeschriebene Sichtfeld ist auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Anbauverbotszone Bundesstraße 33

Laut § 9 (1) S. 1 Nr. 1 und 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) dürfen an Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ebenso verboten ist außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt die Errichtung baulicher Anlagen, welche über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Bundesstraßen angeschlossen werden sollen.

Eine Ausnahme vom Anbauverbot auf 10 m und die Zulässigkeit von Pkw-Stellplätzen und Bäumen innerhalb der Zone kommen im vorliegenden Fall in Betracht, da durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Bundesstraße zu erwarten sind.

4.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss

Das anfallende Regenwasser soll ortsnah, am tiefsten Punkt des Plangebiets in einer Retentionsmulde versickern. Die Versickerung muss flächenhaft über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht erfolgen. [Das Schmutzwasser der Kulturscheune muss an den bestehenden Kanal angeschlossen werden.](#)

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

Um die Auswirkungen der Planung auf relevante Arten möglichst gering zu halten, werden entsprechende Festsetzung bezüglich artenfreundlicher Beleuchtungen im Plangebiet getroffen.

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Sämtliche wildlebende europäische Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Sie sind durch die europäische Vogelschutzrichtlinie geschützt und werden somit nach § 44 Abs. 5 BNatSchG abgehandelt.

Gemäß planungsrechtlicher Festsetzung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG die baulichen Maßnahmen „Versetzung des Schuppens“ und „Gehölzrodungen“ außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten (z.B. Fledermäusen) im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Bei Umsetzung der Scheune (Flurstück Nr. 8) und Rodung der zwei Bestandsbäume auf dem geplanten Parkplatzgrundstück (Flurstück Nr. 675) ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. September von einem erhöhten Tötungsrisiko für betroffene Arten auszugehen. Dies kann durch eine Zeitenregelung, die die Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode festlegt (V2 im Umweltbericht), auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Der Ittendorfer Dorfplatz wird im Rahmen des ELR Förderprogramms realisiert. Das Förderprogramm sieht eine zügige Projektumsetzung im Förderjahr vor und gibt ebenfalls Vorgaben zum zeitlichen Rahmen. Um den Bauherren zeitlich mehr Flexibilität einzuräumen, ist die Versetzung der Scheune und die Rodung der zwei Bäume in Ausnahmefällen auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich, wenn vor Versetzung bzw. Rodung eine Kontrolle auf aktuellen Besatz artenschutzrechtlich relevanter Arten durch geschultes Fachpersonal erfolgt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können.

Vogelnisthilfen und Fledermauskästen

(A1 im Umweltreport)

Als Ausgleich für potenziell entfallende Habitats am Schuppen sowie den beiden Bäumen auf Flst. 675 sind folgende Nisthilfen anzubringen:

- 2 Höhlenkästen mit Fluglochweite 32 mm: Kohl-, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Feld- und Haussperling
- 3 Halbhöhlenkästen: Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper. Gelegentlich Rotkehlchen und Zaunkönig
- 2 Fledermaus-Flachkästen

Alle Kästen sind an der Südost- oder Ostseite des Schuppens im Geltungsbereich anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Da der Schuppen im Winter (Oktober bis Februar) versetzt wird (V2), ist eine durchgehende Funktionalität gewährleistet. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Vogel- bzw. Fledermausschutz besprochen werden.

4.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmschutzwand

Mit einem Abstand von 11 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße, im südlichen Teil des Grundstücks, ist eine Fläche zur Umsetzung einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand (Basis 447m ü. NN) festgesetzt.

Der Dorfplatz wird durch die Lärmschutzwand von den Immissionen des Straßenverkehrs der Bundesstraße B33 abgeschirmt. Gleichzeitig dient sie dem Schutz der umliegenden Bebauung vor den Immissionen des Dorfplatzes. In der vorliegenden Ausführung bietet die Lärmschutzwand der umliegenden Bebauung im Rahmen städtebaulicher Verträglichkeit größtmöglichen Lärmschutz bei Einhaltung des dörflichen Charakters.

Gestalterisch wird die Lärmschutzwand in eine Pergolakonstruktion integriert und als Multifunktionswand genutzt. Die Lärmschutzwand ist nicht geschlossen und weist eine Öffnung als direkte Wegeverbindung zwischen Wiese und Multifunktionsplatz auf. Die Schalltechnische Untersuchung vom 11.01.2024 liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

4.10 Pflanzgebote und Pflanzbindung

Im aktuell gültigen Bebauungsplan Azenberg von 1993 sind auf dem Plangebiet des Dorfplatzes und des zukünftigen öffentlichen Parkplatzes zwölf Baumpflanzgebote sowie vier Erhaltungsgebote von Bestandsbäumen festgesetzt. Die dort verzeichneten Bäume sind auf der Fläche nicht vorhanden. Als Kompensationsmaßnahme sind zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets Bäume und Hecken zu pflanzen.

5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Nebenanlagen ist heimisches Holz zu verwenden.

Der Dorfplatz soll auch einen visuellen Beitrag zur dörflichen Baukultur in Ittendorf leisten und im Rahmen der Holzbauoffensive dem Baustoff Holz fördern. Daher wird die Konstruktion der Pergola aus Holz gebaut und der Bestandsschuppen mit Holzfassade an neuer Stelle wieder aufgebaut. Erweiterungen und Umbauten am Schuppen sollen den bestehenden Charakter erhalten.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Mit dem Ziel, regenerative Energien zu fördern und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sind auf den Dachflächen der Nebenanlagen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig.

Die maximale Höhe der Aufständering darf bei Flachdächern 0,5 m ab der Dachhaut nicht überschreiten. Bei Satteldächern muss die Anlage die Dachneigung des Daches aufnehmen und darf nicht zusätzlich aufgeständert werden.

5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Gestaltung der unbebauten Flächen auf dem Grundstück wird festgelegt, um die Versiegelung des Bodens und den Eingriff in das Ortsbild zu minimieren.

Wasserdurchlässige Beläge

(M2 im Umweltreport)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wege, Zugänge und Plätze als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge können beispielsweise wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine sein (s. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 74 Abs.3 Nr.2 LBO).

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

Kleintierdurchlässige Einfriedungen

(M6 im Umweltreport)

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

- unten offene Einfriedungen mit 10 cm Abstand zum Boden
- natürliche Hecken
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm mind. im Abstand von 12 m in Einfriedungen.

Freileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch als Kabelnetz zu verlegen sind.

6. HINWEISE

Im Textteil zum Bebauungsplan werden unter Punkt 4 „Hinweise“ weitere rechtliche Vorgaben zu den Themen Boden, Bodenschutz, Grundwasser, Altlasten und Denkmalschutz aufgeführt, die bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind.

Bei anfallenden Erdarbeiten ist § 3 Abs. 3 LKreiWiG zu beachten.

7. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

Gesamtfläche	ca. 2.728 m ²	100,0 %
davon:		
Verkehrsfläche	ca. 796 m ²	29 %
Grünfläche	ca. 1932 m ²	71 %

8. ANHANG

Sonnenstudie

Durch die Verlegung der Scheune entsteht an zentraler Stelle des Dorfplatzes eine große Wiese, auf der vielfältige Nutzungen und Aktivitäten möglich sind. Die „Kulturscheune“ bildet mit dem Kleinkindbereich und den Schaukeln den nördlichsten Rahmen des Dorfplatzes. Die Scheune soll den Vereinen auch als Proberaum und für Konzerte, Aufführungen oder Präsentationen dienen. Die Zuschauer oder Zuhörer sitzen etwas erhöht gegenüber auf den geplanten Sitzstufen mit Blick auf die Wiese, die Kulturscheune und das Schloss. Durch die Lärmschutzwand und die Pergola im Rücken, sitzen Zuschauer geschützt und z.T. schattig. Die Sonnenstudie zeigt beispielhaft an zwei Tagen auf, wie sich die Sonneneinstrahlung in der Scheune verhält. Als repräsentative Tage für die Sonnenstudie der Kulturscheune wurden der 21. Juni (Sommersonnenwende; der Tag mit der steilsten und Längsten Sonneneinstrahlung) sowie der 21. September (Tag- Nachtgleiche) und der 21.12. (Wintersonnenwende, Tag mit der flachsten Sonneneinstrahlung) gewählt.

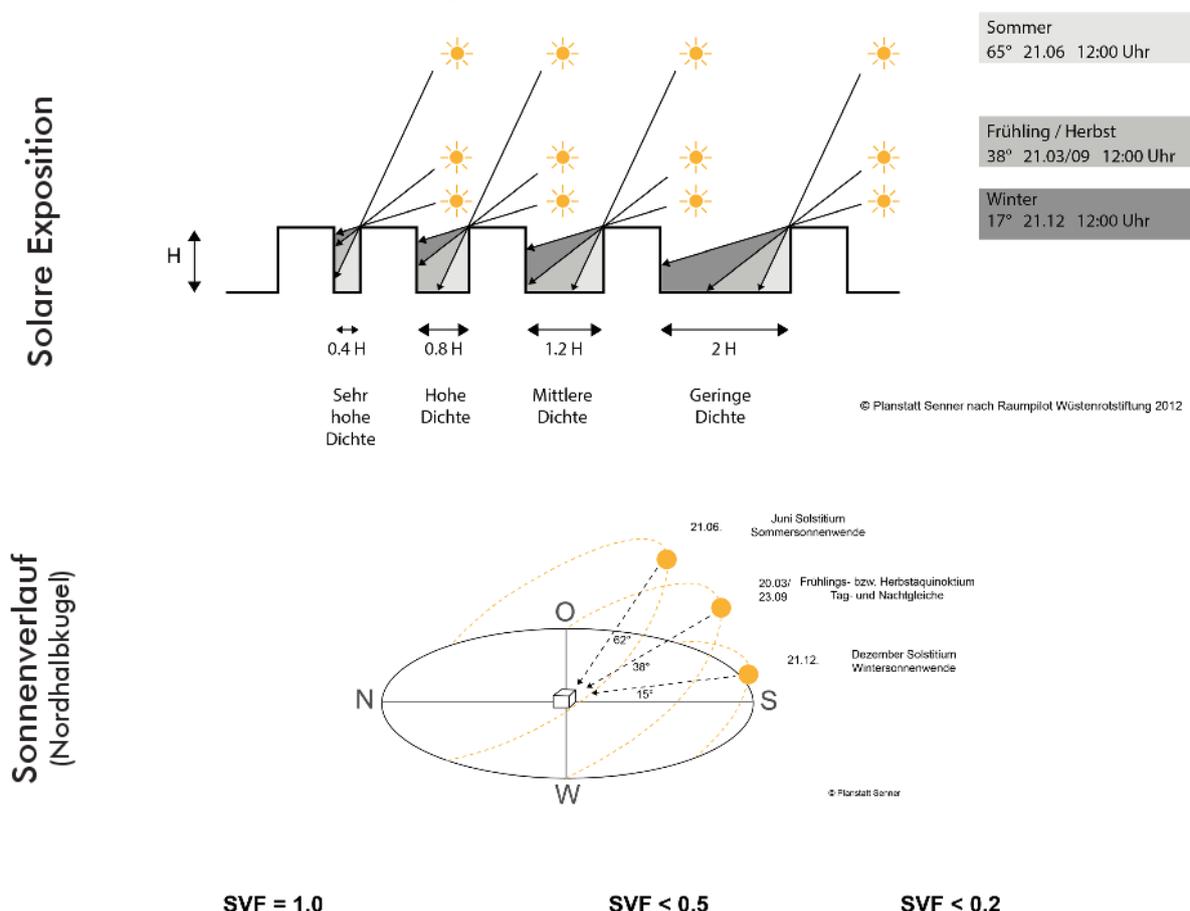


Abbildung 14: Solare Exposition und Sonnenverlauf, Planstatt Senner, September 2023

Durch die leichte Ost-Rotation der Scheune fällt am 21. Juni nur am frühen Morgen direktes Sonnenlicht in die Scheune. Dies ist auch auf den hohen Einstrahlungswinkel (ca. 65°) der Sonne zurückzuführen. Am Abend liegt keine Blendwirkung vor.

Im Herbst nimmt durch den niedrigeren Sonneneinstrahlungswinkel (ca. 35°) die direkte Einstrahlung in die Scheune zu. Hierdurch können vormittags leichte Blendungen entstehen.

Durch die weiterhin sinkenden Sonnenwinkel nimmt die Einstrahlung am 21. Dezember zu und damit die Blendung um 12 und 15 Uhr.

Zusammenfassend ist zu erwähnen, dass die Scheune durch ihre leichte Rotation von März bis September nur eine minimale direkte Sonneneinstrahlung bekommt und somit optimal für Veranstaltungen geeignet ist.

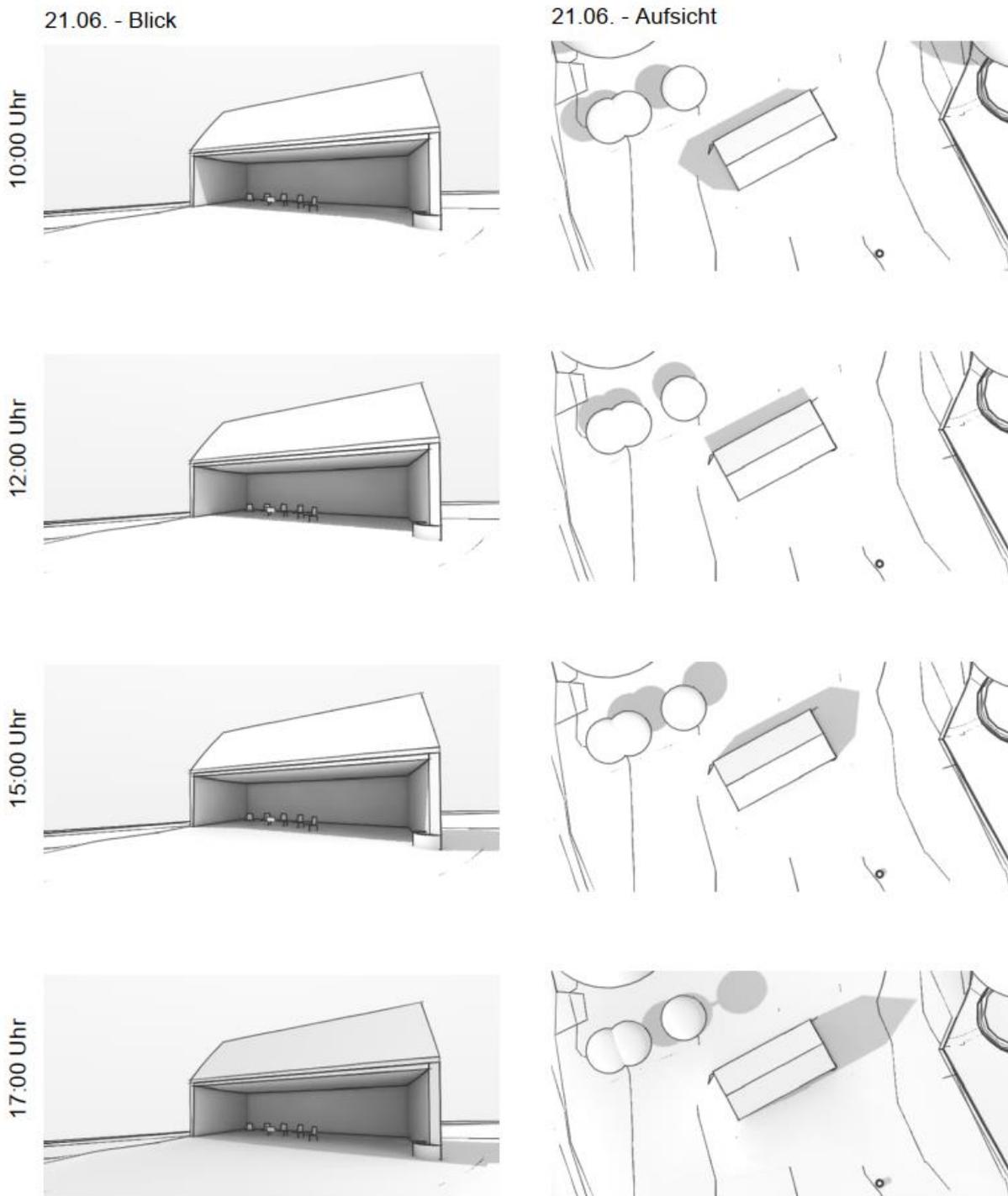


Abbildung 15: Sonnenstudie, Sommersonnenwende, Planstatt Senner, September 2023

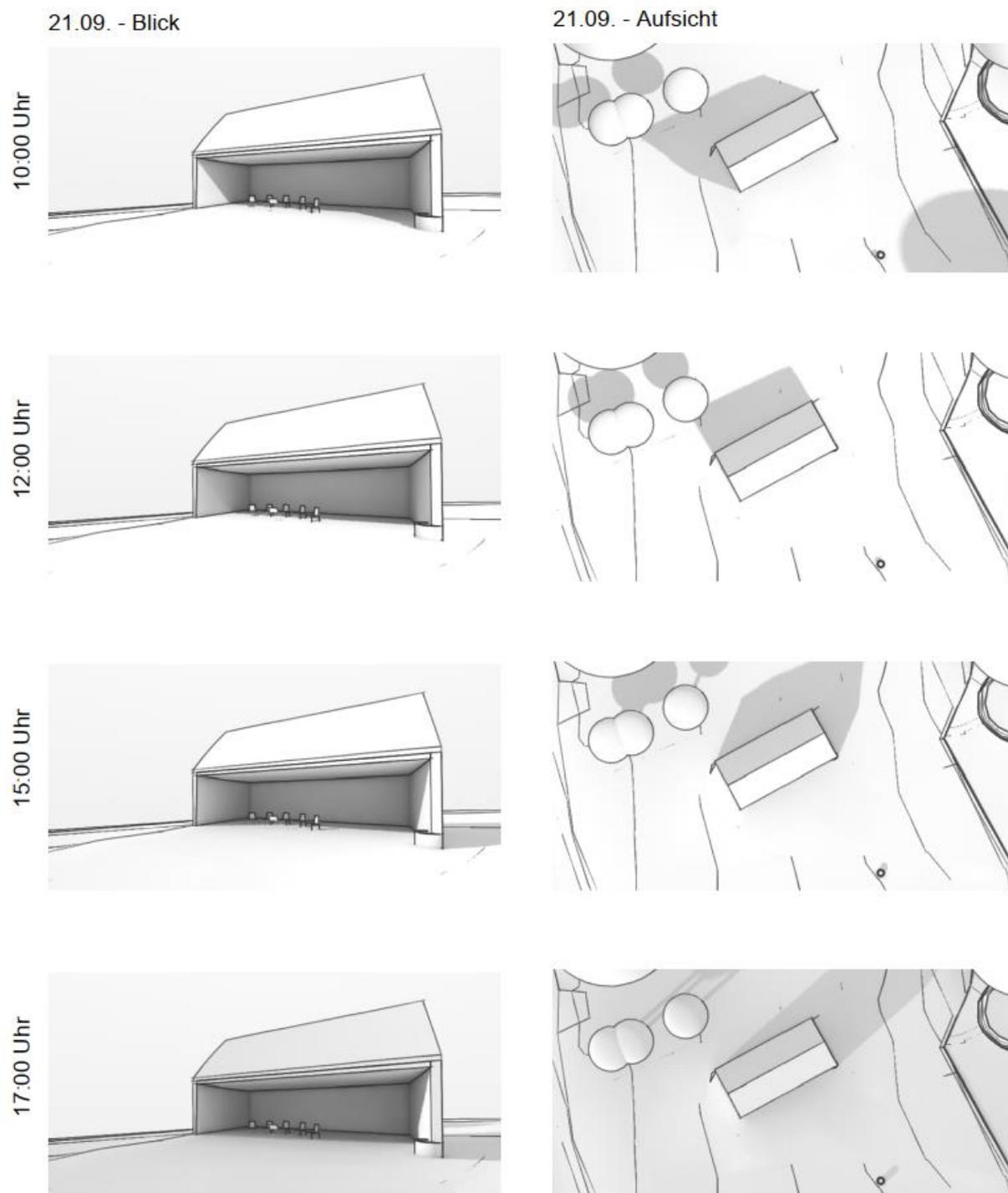
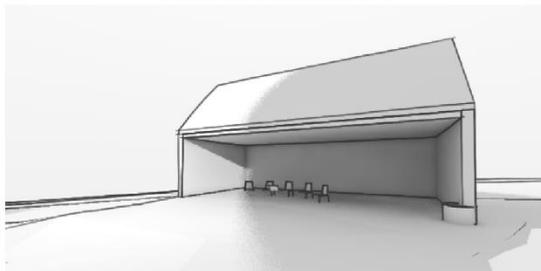


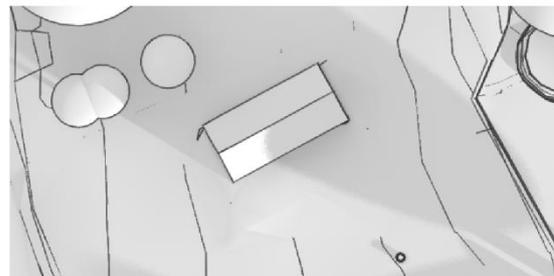
Abbildung 16: Sonnenstudie, Tag- Nachtgleiche, Planstatt Senner, September 2023

21.12. - Blick

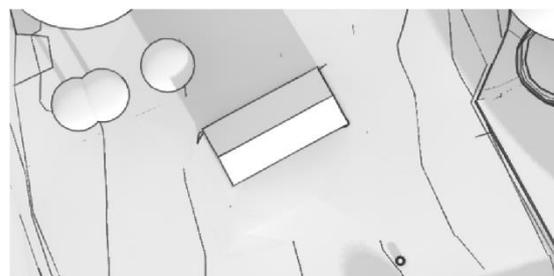
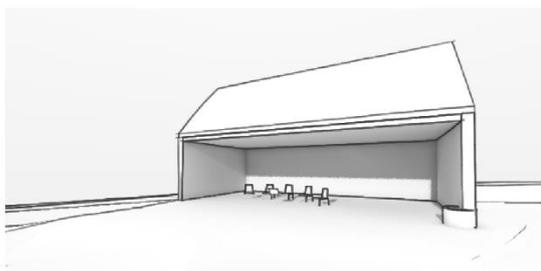
10:00 Uhr



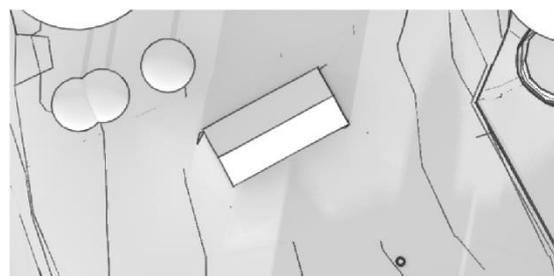
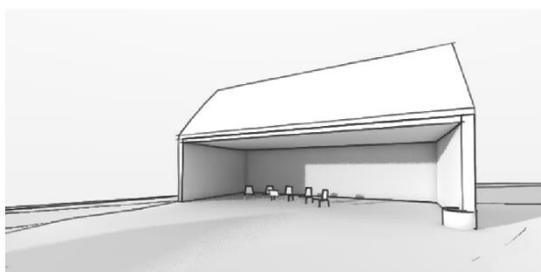
21.12. - Aufsicht



12:00 Uhr



15:00 Uhr



17:00 Uhr

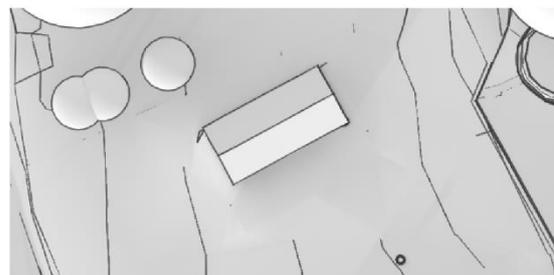
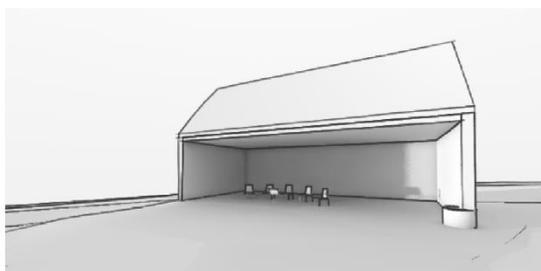


Abbildung 17: Sonnenstudie, Tag- Nachtgleiche, Planstatt Senner, September 2023