

## **Antrag auf Erlass einer Veränderungssperre und auf Aufstellung eines Bebauungsplans für den unbeplanten Innenbereich des Ortskerns Ittendorf**

Am 15. Juni 2020 hat der Ortschaftsrat Ittendorf mit 5 Ja- und 2 Nein-Stimmen den Beschluss gefasst, den Gemeinderat zu bitten, für den unbeplanten Innenbereich des Ortskerns Ittendorf eine Veränderungssperre zu erlassen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Namen des Ortschaftsrats bringe ich deshalb diesen Antrag als Ortsvorsteher von Ittendorf und Gemeinderatsmitglied ein.

### **Zur Begründung:**

Der Ortskern Ittendorf ist im Wesentlichen durch eine historisch gewachsene Bebauung gekennzeichnet. Diese setzt sich zum einen aus für die Gegend charakteristischen Hofstellen mit meist einem dominanten Hauptgebäude und zusätzlichen meist deutlich kleineren Nebengebäuden zusammen. Für diese Ensemble ist der Anteil von bebauter Fläche zu Grundfläche zum Teil recht hoch.

Andererseits befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft dieser Anwesen zweigeschossige Wohnhäuser auf großem Grundstück, z.B. Pfarrhaus mit etwa 175m<sup>2</sup> Gebäudefläche auf 2718m<sup>2</sup> Grundstück oder Gebäude Kirchstraße 2 mit etwa 100m<sup>2</sup> Fläche auf 1217m<sup>2</sup> Grund – also in beiden Fällen weniger als 10% bebaut - , und Einfamilienhäuser – teils durch Bebauungsplan geregelt. Hierdurch ergibt sich insgesamt ein aufgelockerter Eindruck. Dieser aufgelockerte Eindruck, der einem historisch gewachsenen Ortskern entspricht, soll weitgehend durch den Bebauungsplan erhalten bleiben.

Bei mehreren Gebäuden in diesem Gebiet gab es bereits oder steht ein Generationswechsel bevor. Eine Anschlussbebauung richtet sich z.Zt. ausschließlich nach §34 BauGB. Dieser erlaubt bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen eine deutlich verdichtete Bauweise mit Gebäuden deutlich höher als die zur Zeit vorhandenen Nebengebäuden. Hierdurch wird das Gesamtbild des Ortes erheblich gestört. Eine solche Bebauung mag sich gesetzlich einfügen, fügt aber auf keinen Fall ästhetisch ins Dorfbild sondern verändert dieses drastisch in einer Art, wie es weder vom Ortschaftsrat noch von der Ittendorfer Bevölkerung gewünscht wird.

Der zu erstellende Bebauungsplan soll deshalb Regeln festlegen, wie das Bild des historisch gewachsenen Ortskerns im Wesentlichen erhalten werden kann. Dies soll nicht bedeuten, dass verhindert werden soll, dass Hofstellen durch Wohngebäude ersetzt werden - dies gehört zum Lauf der Zeit – sondern dass Regeln für diese Bebauung gegeben werden.

Zu diesen Regeln könnte gehören, dass die Grundfläche der neu zu erstellenden Gebäude die Grundfläche der bestehenden Gebäude nicht oder nur geringfügig überschreitet. Außerdem sollte die Höhe der neuen Gebäude in Abhängigkeit aller bestehenden Gebäude eines Grundstücks geregelt werden und nicht nur nach dem höchsten. Details sind zu erarbeiten.

Zur besseren Übersicht ist ein Plan des unbeplanten Gebiets von Ittendorf angefügt. Der Bebauungsplan soll sich auf jeden Fall auf die Teile südlich der B31 erstrecken und auf die direkt angrenzenden Grundstücke nördlich der B31. Die genauen Grenzen können zu Beginn des Verfahrens festgelegt werden. Sollte es verfahrenstechnisch besser sein, das Gebiet in Teilgebiete zu zerlegen, soll dies selbstverständlich möglich sein.

Im Namen des Ortschaftsrats Ittendorf

*B. Grafmüller*

B. Grafmüller, Ortsvorsteher



Eingrenzung des unbeplanten Innenbereichs im Ortskern Ittendorf;  
maximale Ausdehnung für den beantragten Bebauungsplan