

Gemeinde Allmendingen  
Alb-Donau-Kreis

# **Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bei der Kleindorfer Kirche, 1. Änderung“**

**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB**

**zur Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zur Äußeren Gestaltung**

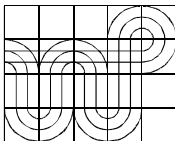
Stand:

17.01.2022 / 26.01.2022

Rechtskraft durch  
Bekanntmachung am:

.....

Bearbeitung:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 178 • 70178 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## 1. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan "Bei der Kleindorfer Kirche" in Allmendingen wurde am 19.12.2008 rechtsverbindlich und bildet die planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage der Gebietsentwicklung.

Mit der Gebietsentwicklung ist der Gemeinde gelungen, in zentraler Ortslage attraktiven Wohnraum zu schaffen. Im Sinne der Innenentwicklung konnten Angebote an Bauinteressierte gemacht werden. Die Besonderheit dieses Baugebiets besteht sicherlich in der Lage, zum einen ist das Ortszentrum über kurze Wege zu erreichen, zum anderen der direkte Freiraumbezug zur Schmiech. Die Nähe zu Kindergarten und Schule bieten darüber hinaus insbesondere für junge Familien Standortqualitäten, in Allmendingen am Ort zu bleiben.

Aufgrund der städtebaulichen Lage im Umfeld der Kleindorfer Kirche, die als Kulturdenkmal auch Schutzanspruch auf ihre Umgebung ausstrahlt (§ 15 Abs. 3 DSchG), wurden die baugestalterischen Festsetzungen in den Örtlichen Bauvorschriften restriktiv gefasst. Bei der Kirche St. Laurentius handelt es sich um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28 i. V. m. § 12 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Die Nutzung der Solarenergie ist in den Örtlichen Bauvorschriften deshalb auf eine flächenbegrenzte Zulässigkeit ausschließlich von Solarthermieanlagen beschränkt. Die Festsetzung erfolgte aufgrund der Lage in Nachbarschaft des Kulturdenkmals und der damit verbundenen Auswirkungen auf die gesamte Ortsansicht. Im Rahmen der Behördenbeteiligung kamen zur Zulässigkeit von Solaranlagen (insbesondere Fotovoltaik) restriktive Stellungnahmen seitens der Denkmalpflege im Regierungspräsidium Tübingen. Diese Einschränkungen wurden bereits im Aufstellungsverfahren kontrovers diskutiert.

Die Örtlichen Bauvorschriften bezüglich Dachgestaltung, hier insbesondere zu Farbe und Material der Dacheindeckung (1.1) stellen das damalige Abwägungsergebnis dar. Die Denkmalpflege hat hierauf ihre Bedenken zu einer Gebietsentwicklung zurückgestellt.

In der gesellschaftlichen und politischen Diskussion haben Fragen der Klimaanpassung, des grundsätzlichen Klimaschutzes und damit Fragen einer klimagerechten Energiegewinnung heute einen ganz anderen Stellenwert erhalten und werden in der städtebaulichen Planung auch anders gewichtet.

Nicht zuletzt sind mit den Novellierungen des Baugesetzbuches, insbesondere die Novellierung der Fassung 2017, die Belange des Klimaschutzes bzw. Maßnahmen zum Klimaschutz als städtebauliche Ziele der Bauleitplanung aufgenommen (u.a. § 1 Abs. 5 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ...die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) und f) BauGB). Zudem soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen ... Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Für das Plangebiet "Bei der Kleindorfer Kirche" soll, auch auf Anregung aus der Bürgerschaft, geprüft werden, ob zukünftig die Zulässigkeit von Solaranlagen, darunter auch Photovoltaikanlagen eröffnet werden kann.

Neben den Zielen des aktuellen Baugesetzbuches formuliert auch die Landesbauordnung seit ihrer Novellierung 2010 in § 74 Abs. 1, dass Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen dürfen.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Ordnungsgebers lassen damit eine erneute Abwägung zu den Festsetzungsinhalten des rechtsgültigen Bebauungsplans mit seinen örtlichen Bauvorschriften zu.

Um die Zulässigkeit von Solarenergieanlagen neu zu regeln, ist die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung erfolgt durch ein Deckblatt mit Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zu Teil C – Ziffer 1.1, Dachgestaltung.

## 2. Verfahren zur Planänderung

Das Änderungsverfahren „Bei der Kleindorfer Kirche, 1. Änderung“ erfolgt entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 erfolgt die Änderung nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung) abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird (Offenlage)
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- von dem Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

## 3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Abgrenzung des rechtsgültigen Bebauungsplans, in Kraft getreten am 19.12.2008.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Allmendingens westlich der Großen Schmiech. Der Geltungsbereich wird begrenzt, nach Westen durch die Kleindorfer Straße, nach Norden durch den Kleindorfer Kirchenweg und die Flurstücke Nr. 718/1 und 718. Nach Osten und Süden bildet die Schmiech die Grenze.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Nr. 719, 719/1, 719/2, 720, 720/9, 720/10, 720/11, 720/12, 720/13, 720/14, 720/15, 720/16, 720/17, 720/18, 720/19, 720/20, 720/21, 720/22, 720/23, 720/24, 720/25, 720/26 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 720/27.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,59 ha.

Eine detaillierte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Plandarstellung zu entnehmen.



Abb.: Planteil, Geltungsbereich der Planänderung; ohne Maßstab

#### 4. Ausgangssituation und städtebauliche Planung

- 4.1 Vorhandene Nutzung innerhalb des Planungsgebietes  
Das Plangebiet ist entsprechend des Bebauungsplans mit Einzelhäusern bebaut.
- 4.2 Topographie  
Das bebaubare Plangebiet ist nahezu eben.
- 4.3 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Die gewachsene Nutzungs- und Siedlungsstruktur im Umfeld ist in ihrem Gesamtcharakter weiterhin dörflich geprägt. Im Plangebiet sind 17 Baugrundstücke entstanden und überwiegend bebaut. Der Bereich nördlich des Plangebiets ist der historische Siedlungsteil. Westlich und östlich befinden sich eher Bereiche mit Einfamilienhäusern der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Bebauung im Umfeld, u.a. auch (ehemalige) landwirtschaftliche Scheunengebäude, sind teilweise bereits mit großflächigen Photovoltaikerelementen belegt.

Ortsbildprägend und im direkten Umfeld des Baugebiets befindet sich die Kleindorfer Kirche, als Kulturdenkmal geschützt, noch innerhalb des Geltungsbereichs. Im Zusammenhang mit der angrenzenden Obstbaumwiese bildet es eine markante Ansicht des Kleindorfs.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dieser gewachsenen Dorfstruktur in Art und Maß der baulichen Nutzung. Dazu wurden spezifische bauliche Merkmale berücksichtigt: zum Beispiel freistehende, längsgerichtete Baukörper die in ihrer Ausrichtung Gruppen bilden, eine einheitliche Dachform und reduzierte Erschließungsflächen mit Aufweitungen als Wohnwege mit Aufenthaltsqualität. Die städtebauliche Anordnung der Gebäude erlaubt weiterhin Durchblicke, auch die Ansicht auf die Kleindorfer Kirche von Süden. Unter anderem die naturnahe Gestaltung der Schmiech bietet ein attraktives Wohnumfeld.

Aufgrund der oben unter Anlass dargestellten klimapolitischen Zieldiskussion hat die Gemeinde ihre städtebauliche Zielvorstellung dahin fortentwickelt, die regenerative Energienutzung auch durch Photovoltaikanlagen im Plangebiet zuzulassen.

## 5. Umweltbelange

### 5.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

### 5.2 Belange des Umweltschutzes

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Mit der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt kein weiterer Eingriff. Vielmehr wird mit der Öffnung zur Zulässigkeit von Solarenergieanlagen eine nachhaltige Energienutzung gefördert. Die Substitution fossiler Energieträger durch eine regenerative Energienutzung durch Solaranlagen trägt u.a. zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei. Die Umweltauswirkungen sind daher insgesamt positiv zu werten.

### 5.3 Artenschutz

Die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften lässt keine Eingriffe zu, die zu erheblichen Störungen bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände führen.

## 6. Begründung der Änderung der Örtlichen Bauvorschrift

Aufgrund der örtlichen Situation sowie der Lage am Kulturdenkmal der Kleindorfer Kirche wurden im rechtsgültigen Bebauungsplan durch Örtliche Bauvorschriften Maßgaben zur Äußeren Gestaltung bezüglich Dachgestaltung, Dacheindeckung, Material und Farbigekeit sowie zu Solaranlagen getroffen.

Die Örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachgestaltung, hier insbesondere zu Farbe und Material der Dacheindeckung (Teil C – Ziffer 1.1) stellen das damalige Abwägungsergebnis aufgrund von Einwendungen der Denkmalpflege dar.

Die Nutzung der Solarenergie ist in den Örtlichen Bauvorschriften auf eine flächenbegrenzte Zulässigkeit ausschließlich von Solarthermieanlagen beschränkt. Diese Einschränkungen wurden bereits im Aufstellungsverfahren kontrovers diskutiert.

Mit der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften werden den geänderten Zielen einer nachhaltigen Energieversorgung als Beitrag zum Klimaschutz nachgekommen und gegenüber den denkmalschützenden Gestaltungsbelangen Vorrang eingeräumt. Auch die städtebaulich-gestalterische Situation und Vorprägung der Dachlandschaft in Allmendingen rechtfertigt die bisher restriktive Zulässigkeitsfestsetzung nicht mehr. Mit der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen, die dunkle Dachflächen mit sich bringen, wie sie bereits im Umfeld der Ortslage bereits vorhanden sind, wird die Festsetzung zur Dachfarbe mit bisher naturrotem bis rotbraunem Material folglich um anthrazitfarbene Dachfarbe ergänzt. Eine dunklere Grunddachfläche stellt dann keinen großen Kontrast zur Solaranlage dar.

Mit der Änderung der Festsetzung wird zudem den Zielen des Baugesetzes und Landesbauordnung einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung des Klimaschutzes durch Ressourcenschutz nachgekommen.

## 7. Belange des Denkmalschutzes

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, wird festgestellt, dass Solaranlagen auf Gebäuden im südlichen und östlichen Geltungsbereich keine störenden Wirkungen in Bezug auf die Kirche entfalten können.

Für das nähere Umfeld der Kirche, insbesondere auf den Grundstücken Flurstück-Nr. 720/9, 720/10, 720/11, 720/13 und 720/25 werden seitens des Denkmalamtes jedoch Ansichten im Zusammenhang mit dem Kirchenbau erwartet, bei denen Solaranlagen auf Hausdächern den Blick auf die Kirche stark stören würden und damit die Umgebung erheblich beeinträchtigen würden. Mit der getroffenen Festsetzung zur Errichtung von Solaranlagen, die auf die Dachfläche in gleicher Neigung begrenzt sind, wird aus Sicht des Plangebers lediglich das Erscheinungsbild der Dacheindeckung bzw. Dachansicht (vorhandener Gebäude) verändert, was jedoch nicht generell dazu führt, dass "Solaranlagen den Blick auf die Kirche stark stören und damit die Umgebung erheblich beeinträchtigen würden".

Den Denkmalbelangen wird, bei bauordnungsrechtlich allgemeiner Zulässigkeit von Solaranlagen im Geltungsbereich durch dieses Verfahren, insoweit nachgekommen, da Solaranlagen im Umfeld der Kirche gemäß § 15 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) denkmalschutzrechtlich dennoch genehmigungspflichtig sind und den Denkmalschutzbehörden zur Anhörung vorzulegen sind.

Es kommt damit im nachgelagerten Verfahren zu Einzelfallprüfungen, um zu klären, dass es durch eine geplante Solaranlage tatsächlich zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Umgebung der Kirche kommt. Es erscheint damit sachgerecht, mit der Änderung der Örtlichen Bauvorschrift eine allgemeine Zulässigkeit entsprechender Anlagen zur Solarnutzung für den gesamten Geltungsbereich festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. der Anlage zu § 50 LBO entsprechend § 50 Abs. 5 LBO den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen müssen und hier vorliegend die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind.

In die Ermessensentscheidung ist das öffentliche Interesse an der Erschließung erneuerbarer Energien mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen, dahingehend dass die Belange des Klimaschutzes nicht nur als städtebaulicher Belang des Baugesetzbuches sondern auch als Staatszielbestimmung des Artikel 20a Grundgesetz (GG) und des Artikel 3a Landesverfassung BW (LV) verankert sind.

**8. Im Änderungsverfahren zu örtlichen Bauvorschriften wurden folgende Hinweise gegeben:**

8.1 Baugrund, Geotechnik

Zur Klärung geotechnischer Anforderungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

aufgestellt:

Stuttgart, 16.09.2021,

letztmalige geändert: 17.01.2022

Wick+Partner