

**Kreis Tübingen  
Gemeinde Starzach**

**Begründung zum Bebauungsplan „Bühne“ in Starzach-Bierlingen  
Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren  
nach § 13a BauGB**



**Stand: 13.09.2016**

**Planung:**

**Gauss+Lörcher  
Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30  
72108 Rottenburg  
Tel: 07472/9671-0

**Gemeinde Starzach  
Hauptamt**  
72181 Starzach

## 1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Der restliche Ortsrand hat sich in der Vergangenheit unterschiedlich entwickelt. In der Felldorfer Straße, der L392, befinden sich Ökonomiegebäude, der historisch gewachsene Ortskern und südlich davon bestehen Wohngebäude aus den 50er bis 80er Jahren. Ein Teil dieser Wohngebäude steht leer und werden derzeit nicht genutzt. Nördlich davon ist eine dem Außenbereich zuzurechnende Grünlandfläche zwischen dem Gebäude 26, Felldorfer Straße und dem Friedhof vorhanden. Im Westen des Bereichs "Bühne" und des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich der Friedhof. Nördlich der Felldorfer Straße und westlich des Friedhofes wurde in den letzten Jahren ein Gewerbegebiet entwickelt und ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Mit dem Bebauungsplan "Bühne" soll eine städtebauliche Ordnung für die unbebauten Grundstücke geschaffen werden, um das dörflich geprägte Ortsbild zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Insbesondere soll der Eingangsbereich in den Ortsteil Bierlingen der Gemeinde Starzach dorfgerecht gestaltet werden.

Um eine öffentlich-rechtliche Erschließung aller Grundstücke zu sichern bzw. die Bebauung zu ermöglichen müssen die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Aufgrund dieser Sachlage ist ein Bebauungsplan erforderlich.

## 2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der gemeinsamen Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N./Hirrlingen/Neustetten/Starzach ist rechtswirksam. Der Bereich "Bühne" in Starzach-Bierlingen ist als Außenbereichsfläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch der Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche fortgeschrieben werden.

## 3.0 Beschreibung des Planbereiches

Das zu überplanende Gebiet "Bühne" befindet sich am westlichen Rand von Bierlingen. Der gesamte Bereich liegt nördlich der Landesstraße L392.

Im Plangebiet ist bisher eine Bebauung nicht vorhanden, da dieser Bereich als Außenbereichsfläche dargestellt ist.

Um eine Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen und aus städtebaulichen Gründen gesehen eine Verbindung zwischen dem alten Ortskern und der westlich liegenden Bebauung herzustellen, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Erschließung der drei möglichen Baugrundstücke soll direkt von der Felldorfer Straße L392 erfolgen.

Die Grundstücke selber sind derzeit Grünland und zum Teil mit Obstbäumen bestanden.

Das Plangebiet liegt topografisch auf einer Höhe zwischen 519 und 517 über NN.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von circa 2.000 m<sup>2</sup>.

## 4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bebauungsplan der Innenentwicklung

Für das Plangebiet gibt es bisher keine planungsrechtlichen Festsetzungen (Bebauungsplan), da der Bereich dem Außenbereich i.S.v. §35 zugeordnet ist. Der gesamte

---

räumliche Geltungsbereich ist kleiner als 2 Hektar. Dies bedeutet, dass die künftige überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls kleiner ist und somit ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren erarbeitet werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Schutzzone 3 des Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen".

## **5.0 Rahmenbedingungen**

### **5.1 Erschließung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch bestehende Verkehrsflächen aufgeschlossen und direkt an die Felldorfer Straße angebunden.

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken soll direkt über die Felldorfer Straße (L392) erfolgen. Der dazwischenliegende landwirtschaftliche Begleitweg soll als solcher erhalten bleiben.

### **5.2 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz ist gegeben.

### **5.3 Entwässerung**

Das gesamte Plangebiet kann an das vorhandene Kanalsystem in der Felldorfer Straße bzw. im landwirtschaftlichen Begleitweg angeschlossen werden. Eine Trennungsmöglichkeit von Schmutzwasser und Niederschlagswasser besteht nicht.

Aufgrund der bestehenden Kanalisation kann das anfallende Niederschlagswasser künftig nur in Zisternen gesammelt werden.

### **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung für das Gebiet muss neu hergestellt werden.

### **5.5 Geplante Gebäude**

Die künftige Bebauung entlang der Felldorfer Straße soll sich an der vorhandenen historischen Bebauung orientieren und diese aufnehmen und weiterführen. Deshalb sollen diese durch eine Baulinie gesichert, abgestuft die westliche Einfahrt in den Ortsteil Bierlingen städtebaulich sinnvoll abschließen.

## **6.0 Umweltbericht, Arten- und Biotopschutz**

Der Bebauungsplan stellt Grünland dar, das teilweise mit Obstbäumen bestanden ist.

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche beträgt circa 2.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan ist somit ein Plan der Innenentwicklung und kann im vereinfachten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Aufgrund der rechtlichen Vorschriften ist daher kein Umweltbericht erforderlich

### **6.1 Umweltbelange**

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird u. a. von der (förmlichen) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Davon unabhängig sind in jeder Bauleitplanung die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nachfolgend dargestellt.

#### **6.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt**

Mit dem Bebauungsplan wird eine Neubebauung ermöglicht. Die Grundstücke werden bisher als Wiese genutzt und sind mit Bäumen, vorwiegend Obstbäumen bestanden. Ein Teil der abgehenden Obstbäume wird durch festgesetzte Neupflanzungen ggf. auch außerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken der beteiligten Grundstückseigentümer ersetzt. Damit entspricht der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Die zulässige Versiegelung auf den Grundstücken ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8.

Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot des § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen indem hier eine bauliche Nutzung zulässig wird. Um die Bodenfunktion im überbauten Bereich so weit wie möglich zu erhalten, sollen Stellplätze, die nicht überdacht sind und Zufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Weiterhin ist bei der Bebauung der Grundstücke ein Ausgleich zwischen Bodenauf- und Bodenabtrag anzustreben.

Das Gebiet wird als Wohngebiet festgesetzt. Es liegt innerhalb der Zone 3 des Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen". Zum Schutz des Grundwassers müssen Flächen geschützt werden. Insofern ist der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nicht zugelassen.

Aufgrund der nur geringfügig höheren Versiegelungsrate unter der genannten Schutzvorschriften ergeben sich für die Umweltschutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft Wirkungsgefüge zwischen biotopischen und abiotopischen Faktoren und biologische Vielfalt insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen. Die Obstbaumgärten werden in ihrer Wertigkeit erhalten, indem der Bebauungsplan hier neuzusetzende Obstbäume festsetzt. Da im Landkreis Tübingen keine entsprechende Empfehlung vorliegt, orientiert sich die im Bebauungsplan vorgegebene Pflanzliste den Empfehlungen für die Landkreise Zollernalb und Calw. Das Landschaftsbild wird derzeit durch die Ortsrandlage mit den vorhandenen Gebäuden, Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Gärten geprägt. Es wird durch die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht wesentlich beeinflusst. Die festgesetzte bauliche Nutzung mit einer maximalen dreigeschossigen Bebauung entlang der Felldorfer Straße passt sich in die Umgebung ein.

#### **6.1.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

#### **6.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht den bisherigen Nutzungen im direkten Umfeld. Es sind im östlichen und westlichen Bereich des Plangebietes keine Gewerbebetriebe vorhanden, die das Wohnen stören würden. Nachteilige Umweltauswirkungen für die Bewohner im Plangebiet, in Bierlingen sowie insgesamt sind nicht gegeben.

#### **6.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Bebauungsplan hat als Angebotsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf die bestehenden Gebäude im Plangebiet.

#### **6.1.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Ausgeschlossen sind auf jeden Fall Tankstellen im Planbereich. Mit dieser Festsetzung können unfallbedingte nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser von vorneherein ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist an die örtliche Abfallwirtschaft angeschlossen.

Der gesamte Bereich wird im Mischsystem entwässert. Um das abgeführte Abwasser zu minimieren, werden für jedes Grundstück Zisternen festgesetzt.

#### **6.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig.

#### **6.1.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Der gültige Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar, Hirrlingen, Neustetten, Starzach (1990) enthält keine Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet. Fachpläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht liegen nicht vor.

#### **6.1.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,**

Derartige Gebiete liegen nicht vor.

#### **6.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (6.1.1, 6.1.3, 6.1.4)**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Die Wechselwirkungen innerhalb der neu überplanten Grundstücke werden durch die geplante Bebauung und Versiegelung geringfügig gestört.

## **6.2 Artenschutz**

Im Rahmen der Planaufstellung ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch die Planänderung vorbereitet werden. Nach dem Erlass des Ministeriums für Ernährung und Ländlicher Raum vom 18.12.2007 ist die artenschutzrechtliche Prüfung auch für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Plangebiet wurde 2015/2016 durch das Ingenieurbüro HPC - Rottenburg wird noch erstellt. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, die es ermöglicht, vorhandene Bäume und Sträucher zu roden. Relevante Vorhabenswirkungen ist für die Artengruppe der Vögel nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Tötungen und Verletzungen von Individuen dieser Artengruppen weist der Bebauungsplan darauf hin, dass der Zeitraum für Baum- bzw. Gehölzrodungen generell außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und der Brutperiode von Vögeln zu wählen ist. Dies soll von der Baurechtsbehörde als Auflage der Baugenehmigung formuliert werden.

## **7.0 Planungsrechtliche Überlegungen**

Der auf der Ostseite des Plangebiets sowie auf der nördlichen Seite der Felldorfer Straße bestehende und nicht überplante Innenbereich ist durch eine ortstypische Straßenrandbebauung geprägt. Diese charakteristische Bauweise soll nachvollzogen und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. In dem nördlichen von der Straße abgewandten Bereich werden die städtebaulichen Anforderungen den heutigen Gegebenheiten angepasst. Die Bereiche hinter der geplanten Bebauung sowie zur freien Landschaft sollen als Grünflächen/Obstbaumflächen und gärtnerisch angelegt, in Erscheinung treten.

Der Alleincharakter der Felldorfer Straße soll bis zum bestehenden Ortseingang weitergeführt werden, aus diesem Grund werden auf den neu herzustellenden Grundstücken Bäume zur Pflanzung festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Bebauungsgebiet "Stumpacher Weg" westlich des Friedhofes stellt der Planbereich in gewissem Maße eine "Baulücke" im Außenbereich dar. Mit dem Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen diese Lücke zu schließen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies soll im Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Da sich das Plangebiet im Osten unmittelbar an den Friedhof anschließt, soll in diesem Bereich keine Mischnutzung mit Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entstehen.

---

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich entlang der Felldorfer Straße an der historischen Bebauung orientieren.

Aus diesem Grund werden hier Steildächer und drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Traufhöhe soll mindestens 6,0 Meter, aber auch nicht mehr als 6,5 Meter betragen. Dies bedeutet, dass sich das dritte Vollgeschoss im Dachraum befinden muss.

## **7.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten**

Im gesamten Baugebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Aufgrund der historischen Baustruktur entlang der Felldorfer Straße wird die Anzahl der Wohnungen auf vier pro Wohngebäude begrenzt. Die Rahmenbedingungen im Bereich "Bühne" machen eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten erforderlich.

## **7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund der bestehenden Bebauung östlich des Plangebietes ist es notwendig, eine geschlossene und eine halboffene Bauweise festzusetzen.

Für andere Bereiche wird die offene Bauweise definiert, hier sind seitliche Grenzabstände im Sinne der LBO einzuhalten.

Aufgrund der Charakteristik der Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt, sollen die Gebäude unmittelbar an die Straße gebaut werden, deshalb wird hier eine Baulinie festgesetzt.

Ansonsten werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen definiert.

## **7.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Im Bereich der Felldorfer Straße ist aus historischen Gründen die Traufstellung der Gebäude ein ausgeprägtes und charakteristisches Merkmal. Aus diesem Grund wird hier zwingend eine Firstrichtung bzw. Gebäuderichtung definiert. Um ein ruhiges und einheitliches Straßenbild bei zu behalten, sind Nebenfirste nur auf der der Straße abgewandten Seite, zulässig.

## **7.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens fünf Meter einhalten, hiervon ausgenommen sind Stellplätze, die nicht überbaut sind.

Nebenanlagen sind grundsätzlich zulässig. Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet, nachdem die Freiflächen von solchen Einrichtungen freigehalten werden.

## **8.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **8.1 Stellplätze**

Stellplätze und Zufahrten müssen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, damit das Niederschlagswasser unmittelbar versickern kann und somit dem Wasserkreislauf auf kürzestem Wege wieder zugeführt wird.

---

## 8.2 Oberboden

Aus Gründen des Bodenschutzes muss der Oberboden auf dem Grundstück verbleiben und wieder eingebaut werden.

## 8.3 Insektenschonende Lampen und Leuchten

Die Straßen, Hof- und Gebäudeaußenbeleuchtung muss zum Schutz von Insekten und Fledermäusen mit umweltverträglichen Leuchtmitteln ausgestattet werden.

## 8.4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen

Mit der Festsetzung über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen soll insbesondere das Ortsbild geprägt und aufgewertet werden. Deshalb ist am Ortseingang zur Weiterführung der bestehenden Allee vorgesehen, drei weitere Bäume zu pflanzen.

Zur Eingrünung des Gebietes in die freie Landschaft sind am südlichen Ortsrand eine private Grünfläche und drei Baumgruppen mit jeweils drei Bäumen festgesetzt.

## 9.0 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein Erscheinungsbild erreicht werden, das historische Baumerkmale aufnimmt, damit ein harmonisches Erscheinungsbild entlang der Ortsdurchfahrt entsteht.

### 9.1 Dachgestaltung

Entlang der Ortsdurchfahrt werden Steildächer mit 50 bis 60 Grad und die Firstrichtung bzw. die Stellung der Gebäude festgesetzt.

Um das Gesamtbild der Bebauung abzurunden werden auch die Gestaltung der Dachaufbauten, die Traufhöhen und die Traulängen sowie einige Baumaterialien für die Wandflächen und die Dächer geregelt.

Auf der Südseite der Gebäude können Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie errichtet werden, sie sollen jedoch aus gestalterischen Gründen zum Ortgang, zum First und zur Traufe einen Mindestabstand einhalten.

Aufgrund der beabsichtigten Fortführung der vorhanden dorfgerechten Bebauung sind nur geneigte Dächer zulässig.

### 9.2 Einfriedungen, Werbeanlagen und Niederspannungsleitungen

Regelungen über die Gestaltung von Einfriedungen, von Werbeanlagen und Niederspannungsleitungen sollen Mindestanforderungen definieren. Insbesondere Großflächenwerbung und Werbung mit Licht sollen im Bereich der Ortsdurchfahrt mit dem historischen Ortsbild vermieden werden.

### 9.3 Niederschlagswasser

Für das Sammeln und Zurückhalten von Niederschlagswasser wird eine Festsetzung getroffen, sodass Zisternen errichtet werden müssen. Eine anderweitige Ableitung des Niederschlagswassers ist aufgrund der bestehenden Situation der Entsorgungseinrichtungen nicht möglich.

---

## 10.0 Flächen und städtebauliche Kennwerte

Geltungsbereich	2.000.0 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	2.000.0 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.500.0 m <sup>2</sup>

## 11.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nach momentanem Kenntnisstand nicht notwendig. Der Erwerb einer Grundstücksfläche zur möglichen Erweiterung des landwirtschaftlichen Begleitweges kann über einen Kaufvertrag abgewickelt werden.

Die bestehenden Grundstücke sind in ihrem Zuschnitt bebaubar, unter Umständen kann an einzelnen Grundstücken eine Grenzkorrektur sinnvoll sein und notwendig werden.

## 12.0 Fachgutachten

Das Büro HPC AG, Schütte 12-16, 72108 Rottenburg a.N. wird noch eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ erarbeiten.

Rottenburg a.N., den 13.09.2016

Starzach, den 13.09.2016

Gauss  
Gauss + Lörcher  
Ingenieurtechnik GmbH

Noé  
Bürgermeister