Anlage 3 zu Drucksache 99/2018

Gemeinde Starzach

Landkreis Tübingen

Begründung zum Bebauungsplan

„Oberer Mühleweg“ in Starzach-Wachendorf (Vorentwurf)

Stand: 22.10.2018

Planung:

GAUSS Ingenieurtechnik

Tübinger Straße 30
72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 9671-0

HPC AG

Schütte 12 -16
72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 158-0

Begründung zum Bebauungsplan „Oberer Mühleweg“ in Starzach-Wachendorf

1.0 Erfordernis der Planung

Mittlerweile sind in Wachendorf fast alle kommunalen Flächen verkauft, so dass die Ausweisung von kommunalen Bauflächen im Ortsteil Wachendorf voranzutreiben ist. Um den geplanten Ausbau des Oberen Mühlewegs möglichst wirtschaftlich und im Sinne eines nachhaltigen Flächenverbrauchs zu realisieren ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
Vor allem im Hinblick auf die zeitnahe Bereitstellung von kommunalen Baugebietsflächen bzw. der Vermeidung von weiteren privaten Baulücken und der damit geförderten Innenentwicklung, sowie im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen, die die Gemeindeverwaltung für den Ortsteil Wachendorf erhält, ist die Entwicklung des Bebauungsplans "Oberer Mühleweg" notwendig.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Art des Verfahrens

Der Geltungsbereich befindet sich zum großen Teil im Innenbereich, ein kleiner Teil liegt im Außenbereich. Daher empfiehlt es sich für das Verfahren den § 13 b BauGB heranzuziehen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen und Grünflächen, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet.

3.0 Beschreibung des Planbereichs

Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang des Oberen Mühlewegs von der Ortsmitte nach Osten in die freie Landschaft. An diesen Oberen Mühlenweg sind auf beiden Seiten Bebauungen vorhanden, jedoch befindet sich an der ein oder anderen Stelle noch einen unbebaute Fläche. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,12 ha.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, d.h. der Bereich stellt teilweise bebaute Ortslage im Sinne von § 34 BauGB oder Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ (WSG-Nr. 416.012). Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.

5.0 Erschließung

Bei der Erschließung wird beabsichtigt, so wenig Straßenfläche wie möglich herzustellen um den Anteil an versiegelter Fläche so gering wie möglich zu halten.

6.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bei der Unzulässigkeit von Vorhaben werden ergänzt: Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Diese baulichen Anlagen sind bei der geringen Größe des Geltungsbereichs unangebracht.

7.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie Festzungen zu Traufhöhe, maximalen Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung und der Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Eine Beschränkung der maximalen Gebäude und Traufhöhen sowie der Dachneigung und die Festsetzung zu Kniestöcken gewährleisten eine angemessene Integration in die städtebauliche Ordnung der bereits bestehenden Bebauung.

Die oben aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen somit dem Bauherrn/Architekten einen ausreichend definierten bebaubaren Raum zur Gestaltung.

Die überbaubaren Flächen werden überall, wo dies möglich ist, auf 2,50 an den Straßenraum herangerückt, um einen möglichst großen Bereich für Bebauungen anbieten zu können.

8.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen sind nur bis zu einem umbauten Raum von 60 m³ zulässig, da dieses Maß ausreichend dem Nutzungszweck des Baugrundstückes dient um beispielsweise Geräte zur Bewirtschaftung von Grünflächen außerhalb des Wohngebäudes unterzubringen, auch außerhalb der überbaubaren Fläche. Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig, die zudem mindestens einen Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten muss. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sowohl eine funktionale Nutzung der Grundstücke erfolgen kann, diese sich aber in ihren baulichen Maßen deutlich der Wohnbebauung unterordnet.

Die getroffenen Vorgaben für Stellplätze sollen dafür sorgen, dass die verhältnismäßig hohe Anzahl von Personenkraftwagen, wie Sie im ländlichen Raum üblich ist, auf den Grundstücken und nicht im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden muss.

Garagen und überdachte Stellplätze als Anbauten oder in sonstiger oberirdischer Verbindung mit dem Hauptgebäude sind bis auf 1,50 m Tiefe auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Dadurch soll gewährleisten werden können, dass ein einheitliches Straßenbild und somit der städtebauliche Charakter, nicht durch weit an den Fahrbahnrand heranrückende Garagenbauten oder Carports, gestört wird. Ein Stauraum von 5,00 m gemessen von der hinteren Straßenbegrenzung ist nur in dem Fall nicht einzuhalten, wenn die Zufahrt zum (überdachten) Stellplatz oder der Garage so hergestellt wird, dass das Fahrzeug nicht auf der Straße abgestellt werden muss, um das Tor zu öffnen.

9.0 Pflanzgebot und Pflanzerhaltung.

Im Gebiet gehen einige Bäume durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen verloren. Zum Ersatz wird pro Baugrundstück 1 einheimischer Laub- oder Obstbaum festgesetzt.

10.0 Umweltbericht, Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan im Außenbereich im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Korrespondierend zu § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) beim planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

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

Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt sind aufgrund der wenigen Baugrundstücke und der Nutzung als Wohngebiet nur in geringem Maße zu erwarten. Als höherwertige Elemente sind wenige ältere Obstbäume betroffen; zum Ausgleich setzt der Bebauungsplan Neupflanzungen von einheimischen Laub- oder Obstbäumen im Gebiet fest. Die Funktionen des insgesamt ökologisch hochwertigen Bodens bleiben zumindest in den Gartenanteilen erhalten. Zum Schutz des Grundwassers schließt der Bebauungsplan unbeschichtete Metalle als Dach- und Regenleitmaterialien sowie Drainagen aus und setzt abgedichtete Untergeschosse fest.

Seitens des Regierungspräsidiums Freiburg erfolgten folgende Hinweise:
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper), welche im Bereich des Plangebietes von quartärem Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens
empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

10.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Aufgrund der wenigen Grundstücke, die für eine Wohnbebauung ermöglicht werden sollen, sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet, in Wachendorf sowie insgesamt gegeben.

10.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

10.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die neuen Baugrundstücke liegen am Ortsrand, entlang einer vorhandenen Straße und teilweise in Baulücken. Im weiteren Verlauf der Straße liegen Schuppen. Relevante Emissionen sind nicht zu erwarten. Das Gebiet ist an die örtliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

10.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig.

10.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan der VVG Hirrlingen, Rottenburg, Neustetten-Remmingsheim und Starzach, in der Fortschreibung von 1999, stellt lediglich den östlichen, nicht bebauten Teil des Plangebiets dar. Entsprechend seiner Nutzung sind Streuobstwiesen eingetragen. Sonstige Pläne liegen nicht vor.

10.8 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.

10.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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 gestört. In den zukünftig als Grünflächen und Gärten genutzten Teilflächen werden sie aufgewertet.

11.0 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 durch das Ingenieurbüro HPC, Rottenburg, erstellt.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen und Vogelarten weist der Bebauungsplan darauf hin, dass Baumfällarbeiten nach § 39 BNatSchG von Oktober bis Februar zu erfolgen haben. Sollten Gebäude abgerissen werden, so müssen diese vorab auf das Vorhandensein von Fledermäusen und Vögeln sowie deren Quartiere bzw. Niststätten geprüft werden.

12.0 Festsetzungen hinsichtlich der Dachform

Um den Bauherren einen möglichst hohen Spielraum im Hinblick auf Ihr Bauvorhaben gewährleisten zu können sind verschiedene Dachformen zulässig.

13.0 Dachaufbauten

Die festgesetzten Abstandsflächen von Dachaufbauten von First und Traufe sowie vom Ortgang sollen gewährleisten, dass die entstehenden Bauten sich harmonisch also in ihren baulichen Dimensionen und Verhältnissen einfügen.

Gleiches gilt für die Festsetzungen Dacheinschnitte und für Querhäuser.

Gleiches gilt für die getroffenen Festsetzungen für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Flachdächer sind zu begrünen um ein zusätzliches Rückhalten von anfallendem Niederschlagswasser zu erwirken.

Aufgestellt:

Starzach, den 22.10.2018

Thomas Noé

Bürgermeister

Rottenburg, den 22.10.2018

Fabian Gauss

GAUSS
Ingenieurtechnik GmbH