

**Kreis Tübingen
Gemeinde Starzach**

**Begründung zum Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ in
Starzach-Bierlingen**



Stand: 17.12.2018

Planung:

GAUSS Ingenieurtechnik GmbH

**Tübinger Straße 30 . 72108 Rottenburg am Neckar
Tel +49(0)7472/9671-0 . Fax +49(0)7472/9671-40**

www.gauss-ingenieurtechnik.de

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Der westliche Ortsrand von Bierlingen hat sich in den letzten Jahren unterschiedlich entwickelt.

Im Norden der Felldorfer Straße, der L392, ist vor einigen Jahren ein kleines Gewerbegebiet für örtliche Handwerker entstanden. Dieses Gewerbegebiet soll insbesondere für örtliche Gewerbebetriebe aus Starzach erweitert werden. Ein Bebauungsplan wurde bereits erarbeitet und ist rechtsverbindlich, die Erschließung steht noch aus.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Gewerbegebiet besteht ein Lebensmittelmarkt, er sichert die Grundversorgung von Starzach.

Die bestehende Grünfläche zur bebauten Ortslage ist ebenfalls überplant, hier sollen noch drei weitere Wohngebäude entstehen. Dieser Bebauungsplan ist ebenfalls rechtsverbindlich.

In Anschluss daran befindet sich der historisch gewachsene Ortskern.

Südlich der Felldorfer Straße am westlichen Ortsrand befindet sich eine Gärtnerei mit Gewächshäusern, daran schließen sich zwei bestehende Wohnhäuser und das Gebäude einer Autowerkstatt an. Die letztgenannte Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben und stellt zurzeit eine Gewerbebrache dar.

In östlicher Richtung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Marktstraße“.

Die städtebauliche Entwicklung ist damit weitgehend geordnet.

Für den Bereich, der nun überplant wird, und die angrenzenden Grundstücke zur L 392 besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Felldorfer Straße“ aus dem Jahr 1995. Die damalige Konzeption wurde bisher nur im nördlichen Teil realisiert. Im südlichen Bereich wird die Planung nun überarbeitet, um eine zeitgemäße Wohnbebauung auf den Weg zu bringen.

Um dies zu ermöglichen, müssen die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Aus diesem Grund ist ein neuer Bebauungsplan mit einem geänderten Geltungsbereich erforderlich.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N./Hirrlingen/Neustetten/Starzach ist rechtswirksam.

Der Bereich „Schwäbische Toskana“ in Starzach-Bierlingen ist als gemischte Baufläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch der Flächennutzungsplan fortgeschrieben und hier eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

3.0 Beschreibung des Planbereiches

Der gesamte Bereich liegt in zweiter Reihe südlich der Landesstraße L392. Im Plangebiet ist bisher keine Bebauung vorhanden.

Um eine zeitgemäße Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen und eine bauliche Abrundung von Bierlingen mit einem geordneten Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Grundstücke werden derzeit als Acker- und Grünland genutzt. Im Norden und Süden zum Gebietsrand hin auf den Wiesenflächen befinden sich einige Obstbäume.

Das Plangebiet liegt topografisch auf einer Höhe zwischen ca. 515 und ca.519 über NN.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von circa 7.500 Quadratmeter.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1995, als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Zone III und III A des Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen".

5.0 Rahmenbedingungen

5.1 Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten direkt an die bestehende Marktstraße und die wiederum ist an die L 392 die Felldorfer Straße angebunden. Im Süden und Westen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehen Feldwege. An den Feldweg im Süden schließt ein Wassergraben an.

5.2 Wasserversorgung

Ein Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz ist möglich.

5.3 Entwässerung

Das Plangebiet kann aufgrund der bestehenden Topographie nicht im Freispiegelgefälle an das vorhandene Kanalsystem von Bierlingen angeschlossen werden.

Das Schmutzwasser wird deshalb im Bereich der geplanten Wendeanlage gesammelt und von dort an der nächsten Möglichkeit in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Dies muss noch näher untersucht werden.

Das Niederschlagswasser wird auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen zurückgehalten und dann einer Retentionsfläche zugeleitet.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist möglich, muss jedoch innerhalb des Gebietes neu hergestellt werden.

5.5 Geplante Gebäude

Für die künftige Bebauung sind bis zu zwei Vollgeschosse vorgesehen. Als Dachform sollen Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer zugelassen werden.

6.0 Umweltbericht, Arten- und Biotopschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Grün- und Ackerflächen.

Auf den Grünflächen stehen Obstbäume.

6.1 Umweltbelange

6.1.1 Umweltbericht / Konzept

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend; die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht wird von HPC AG, Rottenburg, erarbeitet. Zum derzeitigen Verfah-

rensstand wird auf einen eigenständigen Umweltbericht verzichtet. Die ersten Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden.

Das geplante Gebiet „Schwäbische Toskana“ liegt am westlichen Ortsrand von Bierlingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst die beiden Flurstücke Nr. 1804 und Nr. 1804/1. Für diesen Bereich gelten die Bestimmungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Felldorfer Straße“. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg, Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Plangebiet als geplantes Mischgebiet (M) dargestellt. Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft empfiehlt im Süden von Bierlingen eine Eingrünung mit Obstbäumen.

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden i. W. Flächen überplant, die als Mischgebiet und Verkehrsflächen festgesetzt sind. Weiterhin sind Pflanzgebote zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Gebiets betroffen. Entlang der südlichen Grenze sind Flächen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die Festsetzungen sind bisher nicht umgesetzt worden; das Gebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. An der südlichen und nördlichen Gebietsgrenze befinden sich Obstwiesen, der mittlere Teilbereich wird als Acker bewirtschaftet.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Schwäbische Toskana“ schließt in südliche Richtung an die bestehende Bebauung entlang der Felldorfer Straße an. An der östlichen Grenze verläuft ein Fahrweg, der zur südwestlichen Ortsrandbebauung von Bierlingen führt. Nach Westen und Süden erstreckt sich die freie Feldflur; südwestlich, in einer Entfernung von ca. 220 m, befindet sich eine kleinere Aufforstungsfläche.

Das Plangebiet liegt innerhalb von Zone III und III A des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ (WSG-Nr. 416.012). Die entsprechende Rechtsverordnung ist einzuhalten.

Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Aufgrund der ehemals bestehenden Autowerkstatt wird in unmittelbarer Nachbarschaft ein Mischgebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine verträgliche Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen erreicht werden.

Das Plangebiet ist an die örtliche Abfallwirtschaft angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird im Bereich der Wendeanlage gesammelt und mit einer Hebeanlage an den nächstmöglichen, bestehenden Abwasserkanal angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird in Zisternen auf den einzelnen Baugrundstücken gesammelt und das überschüssige Wasser wird einer geplanten Retentionsfläche zugeleitet.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig.

6.1.4 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.

6.1.5 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.

6.2 Artenschutz

Die Untersuchungen zum besonderen Artenschutz werden durch die HPC AG, Rottenburg durchgeführt. Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials im Plangebiet „Schwäbische Toskana“, Starzach-Bierlingen, wurde am 19.10.2018 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Danach können die Bäume innerhalb des Plangebiets Fledermäusen sowie Vogelarten der Gilden Zweig- und Höhlen-/Nischenbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Um zu vermeiden, dass die Tiere und ihre Entwicklungsstadien verletzt und getötet bzw. zerstört werden, sollten Baumfällarbeiten grundsätzlich in den Wintermonaten von Februar bis Oktober, außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel, erfolgen.

Da Fledermäuse teilweise auch in Baumhöhlen überwintern, müssen Höhlenbäume vorher auf Besatz geprüft werden. Besetzte Bäume dürfen erst gefällt werden, wenn sie verlassen wurden.

Als Ersatz für das verlorene Quartier- und Nisthöhlenpotenzial sind CEF-Maßnahmen in Form künstlicher Fledermaushöhlen und Vogel-Nisthöhlen erforderlich. Pro Höhlenbaum sind je zwei Fledermaus- und Vogelkästen vor der auf die Rodung folgenden Vegetationsperiode an Bäumen in der Umgebung aufzuhängen. Insgesamt lagen vier Bäume mit geeigneten Höhlen vor. Die genaue Anzahl der Ersatzquartiere und Nisthilfen ist davon abhängig, ob Höhlenbäume im Rahmen der Planung erhalten werden können.

Im Umfeld sind häufige, für den Siedlungsbereich typische Brutvögel anzunehmen. Weiterhin sind Brutreviere von selteneren Offenlandbrütern grundsätzlich möglich. Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten, da die Kulissenwirkung, die derzeit durch Ortsrand und den Baumbestand des Plangebiets hervorgerufen wird, mit der des zukünftigen Ortsrands vergleichbar ist.

Darüber hinaus sind keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden, es gibt keine belastbaren Hinweise auf weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen oder Arten.

7.0 Planungsrechtliche Überlegungen

Die Flst. 1804 und 1804/1 haben bisher keine innere Erschließung, sind jedoch städtebaulich als Mischgebiet überplant. Die Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen liegen vor.

Die Grundstücke befinden sich seit der Aufstellung des bisher gültigen Bebauungsplanes „Feldorfer Straße“, auch nach verschiedenen Eigentümerwechseln, immer in privater Hand. Eine entsprechend den Festsetzungen getroffene Nutzung fand nie statt.

Der neue Eigentümer beabsichtigt nun selbstständig die Umsetzung der inneren Erschließung und Bebauung der o.g. Flurstücke.

Für das gesamte Gebiet ist überwiegend eine Wohnbebauung vorgesehen. In der näheren Umgebung der ehemals bestehenden Autowerkstatt wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Hier können Nutzungen entstehen, die hinsichtlich der Emissionen miteinander verträglich sind. Die Bebauung soll bis zu einem gewissen Grad einer einheitlichen Formsprache gerecht werden, aber dem einzelnen Bauwilligen noch einen gewissen Gestaltungsspielraum lassen.

Mit diesen Überlegungen soll dem weiteren Bedarf an Wohnraum in Starzach-Bierlingen Rechnung getragen werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der ehemals bestehenden Autowerkstatt auf einem benachbarten Grundstück sollen in dem Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Mit diesen Festsetzungen soll ein Nutzungspalette ermöglicht werden, die ein verträgliches Nebeneinander mit der ehemals bestehenden Autowerkstatt zulässt.

Auf Grund dieser Sachlage wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der umliegenden, bestehenden Bebauung orientieren.

Aus diesem Grund werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

7.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im gesamten Wohngebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude begrenzt. Mit dieser Regelung soll das Verkehrsaufkommen reduziert und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bereich wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern definiert. Hausgruppen sollen nicht zugelassen werden, damit zum Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung entsteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5.5 Meter einhalten, hiervon ausgenommen sind Stellplätze, die nicht überdacht sind.

Nebenanlagen sind grundsätzlich zulässig. Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze, die weniger als 15° Dachneigung haben, sind aus ökologischen Gründen zu begrünen.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass diese Einrichtungen geordnet und in räumlicher Nähe zu den Gebäuden errichtet werden.

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

8.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen 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 der Insekten und Fledermäuse 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 sowie das Baugebiet in die Landschaft eingebunden werden.

9.0 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll eine Grundstruktur für ein harmonisches Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes erreicht werden.

9.1 Dachgestaltung

Mit den festgesetzten Flach-, Pult- und Satteldächern mit einer Neigung bis maximal 30 Grad soll ein weitgehend harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden.

Innerhalb des Baugebietes sind keine Kniestöcke zulässig. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass keine übergroßen Wandhöhen entstehen.

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

Auf den Gebäuden 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 und innerhalb der Dachfläche liegen.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports, die weniger als 15° Dachneigung haben, müssen die Dachflächen aus ökologischen Gründen begrünt werden.

9.2 Einfriedungen, Werbeanlagen und Niederspannungsleitungen

Mit den Regelungen über die Gestaltung von Einfriedungen, von Werbeanlagen und von Niederspannungsleitungen sollen Mindestanforderungen im Gebäudeumfeld definiert werden.

9.3 Niederschlagswasser

Das Sammeln und Zurückhalten von Niederschlagswasser soll bereits in Zisternen auf dem Baugrundstück erfolgen. Überschüssiges Wasser wird innerhalb des Baugebietes in Leitungen einer geplanten Retentionsfläche zugeführt. Eine anderweitige Behandlung des Niederschlagswassers ist aufgrund der bestehenden Topographie und den vorhandenen Entsorgungseinrichtungen nicht möglich.

10.0 Flächen und städtebauliche Kennwerte

Geltungsbereich	ca.0.75ha
Eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet	ca.0.65ha
Verkehrsfläche	ca.0.10ha

11.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Der Investor hat die Grundstücke bereits erworben und beabsichtigt, sie im Zuge der Realisierung des Wohngebietes wieder zu veräußern.

12.0 Fachgutachten

Das Büro HPC AG, Schütte 12-16, 72108 Rottenburg a.N., wird einen Umweltbericht erarbeiten.

Rottenburg a.N., den 17.12.2018

Starzach, den 17.12.2018

Noé

Gauss

Bürgermeister

GAUSS Ingenieurtechnik GmbH