

**Kreis Tübingen  
Gemeinde Starzach**

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



**Stand: 15.03.2019**

**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](http://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 über eine Hebeanlage an der nächsten Möglichkeit in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

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**

##### **6.1. Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend; die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht wurde von HPC AG, Rottenburg, erarbeitet. Er ist als eigenständiger Teil der Begründung beigefügt.

##### **6.2 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes wurde eine Relevanzprüfung durch die HPC AG, Rottenburg durchgeführt. Grundlage bildete eine Ortsbegehung im Oktober 2018, zur Erhebung der Habitatstrukturen im Plangebiet.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Felldorfer Straße“ wurden im Plangebiet wurden bisher noch nicht realisiert. Aktuell liegen Grundlandflächen mit Obstbäumen und eine Ackerfläche vor. Die Bäume können Fledermäusen und Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Um zu vermeiden, dass die Tiere und ihre Entwicklungsstadien verletzt und getötet bzw. zerstört werden, wird festgesetzt, dass 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.

Ggf. sind weitere Maßnahmen zum Schutz der Arten notwendig. Diese werden endgültig im Anschluss an entsprechende Fachuntersuchungen festgelegt. Die Gemeinde verpflichtet sich verbindlich, notwendige Maßnahmen vor Beginn der Baufeldvorbereitungen durchzuführen.

## **7.0 Planungsrechtliche Überlegungen**

Die Flst. 3420 und 3420/1 (1804 und 1804/1-alt) 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 „Felldorfer 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 Formensprache 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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Arbeiten bei günstiger Wetterlage (trocken oder Frost) erfolgen, um Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden.

### **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 Grundwasserschutz**

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hirrlinger Mühlen“, die entsprechende Rechtsverordnung ist einzuhalten. Besonderes Augenmerk liegt darauf, keine Schadstoffe in das Grundwasser einzutragen.

## 8.5 Begrünung von Dachflächen

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

## 8.6 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 Hauptgebäude mit Flachdach, sowie 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

Allgemeines Wohngebiet  
Mischgebiet  
Verkehrsfläche

ca.0.75ha  
ca.0.55ha  
ca.0.10ha  
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., hat ein geotechnisches Gutachten erarbeitet. Darin werden Aussagen zur Deckschichtenmächtigkeit, zur Versickerung und zur Beschaffenheit des Baugrunds aufgeführt. Dieses Gutachten ist eine Anlage zur Begründung.

Das Büro GN Bautechnik GmbH, Bahnhofstraße 27, 70372 Stuttgart hat eine Voruntersuchung Schallimmissionsschutz, sowie eine Schaltechnische Untersuchung erarbeitet. Dieses Gutachten ist eine Anlage zur Begründung.

Starzach, den 15.03.2019

Rottenburg a.N., den 15.03.2019

Noé

Gauss

Bürgermeister

GAUSS Ingenieurtechnik GmbH