

Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan "Dorfgärten" in Starzach-Felldorf



Geändert: 04.09.2013 KV
01.12.2014 BI
29.01.2015 BI

Verfasser:

ACER planungsgruppe
Landschaftsarchitekten+Stadtplaner
Johanniterstraße 28/1
72160 Horb am Neckar

INHALTSVERZEICHNIS

		Seitenzahl
1	Anlass der Planaufstellung	3
2	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	3
3	Räumlicher Geltungsbereich	3
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räuml. Geltungsbereiches	3
5	Städtebauliche Zielvorstellung	3
6	Eingriffe in Natur und Landschaft	4
7	Art der baulichen Nutzung	4
8	Maß der baulichen Nutzung	4
9	Beschränkung der Wohnungszahl/Erhöhung Stellplatzverpflichtung	4
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
11	Gemeinbedarfsflächen	5
12	Bodenordnung	5
13	Kosten	5
14	Flächenbilanz	6
15	Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
16	Realisierung	6

1 Anlass der Planaufstellung:

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für eine gezielte städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Demnach war zu prüfen ob und wann die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig und rechtlich erforderlich ist.

Im Jahr 1995 wurde der Bebauungsplan „Kugelwasen“ als erster Abschnitt der Gesamtüberplanung umgesetzt. 2004 folgte der südlich angrenzende Teil des Bebauungsplans „Kapellenstrasse“.

Das neue Planungsgebiet „Dorfgärten“ liegt zwischen den beiden v.g. Baugebieten sowie der vorhandenen Ortsbebauung im Westen und dem Friedhof im Norden. Die Arrondierung und Schließung dieser Lücke ist städtebaulich sinnvoll und entspricht den nachgefragten Grundstücken.

2 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Im am 26.März 2001 durch das Regierungspräsidium Tübingen genehmigten und seit 28.Juni 2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg ist das Plangebiet „Dorfgärten“ als gemischte Baufläche (M) enthalten.

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Für den Planbereich bestehen zur Zeit keine planungsrechtliche Festsetzungen. Der Bebauungsplan „Dorfgärten“ soll hier erstmalig planungsrechtliche Festsetzungen für diesen Bereich schaffen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich. Er liegt am östlichen Rand des Ortsteiles „Felldorf“. Die Grundstücke im Geltungsbereich fallen leicht in nördliche Richtung.

Der Planbereich wird begrenzt von der Kapellenstraße im Osten, dem Schlossgartenweg im Süden, dem Friedhof im Norden und der vorhandenen Ortsbebauung im Westen.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der angrenzende Bestand ist vorstehend beschrieben. Das Baugebiet selbst ist Wiesenland, bestanden mit einzelnen, teils abgängigen Obstbäumen. Im Norden grenzt der Friedhof Felldorf an die Bebauung an.

5 Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Gemeinde Starzach möchte mit dem Bebauungsplan "Dorfgärten" die östliche Ortsrandlage des Ortskernes von Felldorf arrondieren und baulich nachverdichten. Die durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel teils brach liegenden Grundstücke sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Art und Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Ortsbebauung und zielen auf eine städtebauliche Ergänzung (WA-Gebiet) mit Wohnnutzung ab. Der Bebauungsplan wird mit der Zielsetzung der innerörtlichen Nachverdichtung aufgestellt.

6 Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht / artenschutzrechtliche Prüfung

Bei dem Baugebiet „Dorfgärten“ handelt es sich um eine Bebauung innerhalb der Ortslage von Starzach-Felldorf. Der Bebauungsplan „Dorfgärten“ trägt den Belangen des Umweltschutzes durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, im Rahmen der Nachverdichtung gemäß § 1 a (2) BauGB, Rechnung.

Durch das Büro menz-umweltplanung Tübingen wurden mit Datum vom 01.09.2014 die Ergebnisse einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan "Dorfgärten" in Felldorf vorgelegt.

In Nr. 6 Zusammenfassung wird festgehalten:

" Durch das geplante Baugebiet "Dorfgärten" in Starzach-Felldorf kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

Das Töten und Verletzen von besonders geschützten Vogelarten kann weitgehend vermieden werden, wenn in Gehölzbestände nur außerhalb der Fortpflanzungsphase der Tiere eingegriffen wird.

Das Beseitigen von Bäumen führt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten. Da im Gebiet nur weit verbreitete Arten mit geringer Nistplatztreue brüten ist davon auszugehen, dass die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

Das Plangebiet wird intensiv als Nahrungshabitat etlicher Vogelarten genutzt, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs stehen, v.a. durch den Star. Von einer essenziellen Bedeutung des Gebietes selbst für die Starenkolonie in dem unmittelbar südwestlich angrenzenden Streuobstbestand ist jedoch nicht auszugehen, da Ausweichhabitate rund um Felldorf ausreichend zur Verfügung stehen. Der Erhalt der Starenkolonie am Rande des Baugebietes ist zu gewährleisten.

Eine Betroffenheit von Fledermäusen kann aufgrund des geringen Habitatpotenzials im Gebiet ausgeschlossen werden.

Gegen das Störungsverbot wird durch die geplante Entwicklung nicht verstoßen, da das Gebiet bereits jetzt stark durch die angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen geprägt ist."

Der Prüfungsbericht ist Bestandteil der Begründung.

7 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Zuordnung entspricht auch den angrenzenden Wohngebieten „Kugelwasen“ und „Kapellenstraße“.

In offener Bauweise sollen Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen werden. Da mehrere nebeneinander liegende Grundstücke denselben Eigentümer haben und nachträgliche Verschiebungen sowie neue Grundstücksteilungen erwartet werden, wurden die Baufenster großflächig ausgewiesen, um so Veränderungen bei der Grundstücksteilung zu ermöglichen. Die Bebauung ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen möglich.

8 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen, bei der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im „Kugelwasen“ und der „Kapellenstrasse“ wird die Höhe der Gebäude im Planungsgebiet auf zwei Vollgeschosse und durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe beschränkt. Das zweite Vollgeschoss ist im Dach auszubilden.

Im neuen WA- Gebiet sind Einzelhäuser bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 vorgesehen, die mit den entsprechenden Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 900 m² auch dem Wunsch nach einem eigenem Garten entsprechen können.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Klein- und Haustierhaltung soll auf eine Größe von 1,00 m³ begrenzt werden, auch um die Versiegelung der Flächen zu begrenzen und die Wohnqualität des Gebietes nicht zu beeinträchtigen.

9 Beschränkung der Wohnungszahl und Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Zur Sicherstellung der gesamtörtlichen Infrastruktur und der angestrebten Wohnungsdichte wird eine Begrenzung der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Einzelgebäude und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die Verkehrsplanungen und Verkehrserschließungen des Baugebietes sind so ausgelegt, dass der öffentliche Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr soweit als möglich entlastet wird, um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer und den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. Insbesondere in den Stichwegen soll zudem die Aufenthaltsqualität auch als Spielmöglichkeit für Kinder verbessert werden. Der Umsetzung dieser Ziele wird auch durch Straßenausbaubreiten von 5,00 m Rechnung getragen. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen auf 2 Stellplätze je Wohnungen gemäß § 74 (2) Nr. 2, i. V. mit § 37 (1) LBO, soll diesen Belangen entsprochen werden.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

10.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen (Kapellenstrasse und Schlossgartenweg. Die geplanten Straßen sollen im Zuge der Bau-landerschließung neu ausgebaut werden.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendige Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Baugebiet „Dorfgrärten“ werden, soweit nicht bereits vorhanden, im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen hergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem, mit Ableitung über den vorhandenen Mischwasserkanal und ggf. mit Vorflut über ein RÜB.

Durch die Bebauung des Gebietes "Dorfgrärten" erhöht sich die Mischwassermenge, die über die Ortskanalisation in Richtung Herdererstraße, Tulpenstraße, Rosenstraße abgeleitet werden muss. Bei Extremregenfällen treten dort Probleme in Form von Rückstau im Kanal bzw. auch in einigen Hausanschlussleitungen auf. Durch Bau eines Rückhaltebeckens soll das Mischwasser aus den Bereichen Kugelwasen und Dorfgrärten zunächst zurückgehalten und dann gedrosselt in das Kanalsystem abgegeben werden. Damit soll ein verträglicher Abfluss für die Unterlieger ohne Rückstauprobleme sichergestellt werden.

Da auf Grund des vorhandenen Mischwasseranschluss eine getrennte zentrale Ableitung des Niederschlagwassers nicht möglich ist, werden im Textteil des Bebauungsplans „Dorfgrärten“ Maßnahmen zur Versickerung durch versickerungsfähige Beläge empfohlen (Textteil Ziffer 3.9). Da aus der Erfahrung bei anderen Baugebieten eine oberirdische Versickerung auf Grund der bindigen Böden nur bedingt möglich ist, wird eine Regenwasserrückhaltung und -nutzung durch Zisternen festgesetzt (Textteil Ziffer 3.9).

11 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind nicht erforderlich. Zur Sicherung der Erdgasversorgung werden Schutzbereiche für Gas-Erdtanks vorgesehen.

12 Bodenordnung

Das Planungsgebiet weist bei den vorhandenen Grundstücken eine Parzellenstruktur auf, die nach Lage, Form und Größe nicht für eine bauliche Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan geeignet ist. Zur Durchführung der beabsichtigten Bebauung und zur Sicherung der Verkehrsflächen wird eine gesetzliche Baulandumlegung durchgeführt.

13 Kosten

Die Erschließungskosten für Straße, Kanal-, Wasser- und Energieversorgung sind zur Zeit noch nicht ermittelt. Sie sollen über Beiträge nach den Ortsatzungen der Gemeinde Starzach sowie durch Haushaltsmittel der Gemeinde abgedeckt werden.

14 Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	ca.	14.945 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.861 m ²
öffentliche Grünfläche	ca.	848 m ²
Fläche für Wasserrückhaltung/Hochwasserschutz	ca.	457 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	96 m ²
Nettobauland	ca.	11.683 m ²

15 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Neubebauung im Rahmen des Bebauungsplanes „Dorfgärten“ soll die vorhandene Ortsbebauung arrondieren und Baulücken schließen. Durch die Art der Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) sind keine Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen zu erwarten.

Der Abstand zum nördlich angrenzenden Friedhof wird durch die Ausweisung von Stellplätzen und/oder Garagen sichergestellt. Eine Befreiung der Abstandsfläche auf 25 m wird auch auf Grund des leicht ansteigenden Geländes, angestrebt.

Besondere Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht oder nur in vertretbarem Maße zu erwarten.

Die Gemeinde Starzach erwartet durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Dorfgärten“ eine Befriedigung der aktuellen Baunachfrage, eine Nachverdichtung der innerörtlichen Bebauung und eine städtebauliche Abrundung des Ortsteiles Felldorf.

16 Realisierung

Der Gemeinderat hat bereits am 21. Mai 2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dorfgärten“ und in der Sitzung am 21. Mai 2012 den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplans gefasst. Nach Satzungsbeschluss und der Genehmigung ist die Umsetzung der Erschließung teilweise im Jahr 2015 geplant.

Anerkannt:

Gemeinde Starzach
Bürgermeisteramt

Starzach, den 09. Februar 2015

.....
Thomas Noé, Bürgermeister