

**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"LANGE STRAÙE SÜD"

in Starzach, Ortsteil Felldorf



Starzach, den 10.03.2015

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Starzach beabsichtigt, im Teilort Felldorf einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Planung für diesen südlichen Ortseingang von Felldorf wurden Vorüberlegungen bereits bei der Vorbereitung der letzten Flächennutzungsplanänderung besprochen. Nach der Wirksamkeit der FNP-Änderung im Jahre 2001 wurde schon 2007 ein konkretes Konzept für einen Bebauungsplan aufgestellt, der eine städtebauliche Neuordnung entlang des südlichen Teils der Langen Straße bis zur Kapellenstraße vorsah. Mit dieser Ergänzung entsprechend FNP sollte ein Abschluss des Ortes Richtung Süden geschaffen werden. Da der überwiegende Teil der Grundstückseigentümer östlich der Straße zum damaligen Zeitpunkt kein Interesse an einer Bebauung hatte, wurde die geplante Ergänzung planerisch nur im Westen der Langen Straße mit dem Bebauungsplan vollzogen (2007). Es ist nun sinnvoll, den östlichen kleinen Abschnitt ebenfalls umzusetzen, um damit einen städtebaulich befriedigenden Ortsabschluss zu erreichen und gleichzeitig die Flächennutzung in diesem Randbereich rechtlich abzusichern. Zwischenzeitlich ist auch die Mehrheit der im Plangebiet liegenden Grundstückseigentümer an der Schaffung der Baumöglichkeit interessiert. Die zusätzliche Baufläche wird in jedem Fall nur eine teilweise Deckung des örtlichen Eigenbedarfes bewirken.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des Wohngebietes ist in dem seit 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Diese Fläche entspricht größtmäßig der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche. Die Ausformung der gemischten Baufläche aus der vorbereitenden Bauleitplanung in ein allgemeines Wohngebiet im verbindlichen Bauleitplan ist in vorliegendem Fall sinnvoll, da es sich um eine kleine Randfläche des im Anschluss an die mehr dörflich geprägte Innenstruktur handelt und da der Bebauungsplan für die gegenüberliegende Straßenseite bereits ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt hat. Außerdem ist von vornherein eindeutig, dass die Bauinteressenten nur eine Wohnbebauung ins Auge fassen. Somit kann der Bebauungsplan aus der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB als entwickelt gelten. Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der Planung entgegenstehen.

3. Planbereich

Der Planbereich orientiert sich an der im FNP ausgewiesenen Baufläche **entsprechend dem derzeitigen Katasterstand**. Dementsprechend wurden die Flurstücke 1079 bis 1081 voll in den Geltungsbereich einbezogen und als Baugrundstücke ausgewiesen. Die anschließenden Grundstücke 1078/2 (nördl. Richtung) bis 1076/1 wurden zwar auf ihre volle Länge in den Geltungsbereich einbezogen, jedoch nur die Fläche als Bauland festgesetzt, die im FNP als Baufläche ausgewiesen ist. Für die übrige Fläche wird die bisherige Nutzung als gärtnerische/landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Vom Flst. 1082/2 wird nur der nördliche Teil bis auf Höhe der südlichen Grenze des Flst. 1181, Lange Straße 44 einbezogen. Die Fläche der Langen Straße wurde nur in dem Maße einbezogen, wie diese Fläche als Gehwegfläche benötigt wird.

Im Süden wird ein im Rahmen der Flurneuordnung Starzach Höhengemeinden entstehender landwirtschaftlicher Erschließungsweg als Grenze angenommen, im Norden die Grundstücke 1059/4 und 1059/5, die noch zum Innenbereich nach § 34 BauGB zu zählen sind.

Der Planbereich umfasst insgesamt 0,25 ha. Davon sind:

Allgemeines Wohngebiet:	0,19	ha
Private Grünfläche:	0,05	ha
Gehwegfläche	0,01	ha

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist derzeit nicht als Bauland, sondern als landwirtschaftliche Fläche, d.h. als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu definieren. Die Flächen werden somit erstmals in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen. Beschränkungen einer Bebauung durch überörtliche Planungen liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets "Hirrlinger Mühlen". Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Naturdenkmale oder Vorrangflächen des Naturschutzes (Schutzgebiete, Biotope, Habitate streng geschützter Arten, Vertragsflächen).

5. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur – Umweltbericht -

Der Bebauungsplan greift in den Außenbereich ein. Mit diesem Eingriff sind unvermeidbar auch Eingriffe in den Boden z.B. durch neue Versiegelungen und Bodenumformungen verbunden, die Flora wird verändert sowie auch das Orts- und Landschaftsbild. Da es sich flächenmäßig um ein kleines Gebiet handelt, werden, in der Menge gesehen, die Eingriffe klein sein. Jedoch wird ein Ausgleich für die Eingriffe erforderlich sein. Seitens des Büros Menz-Umweltplanung Tübingen wurde mit Datum vom 16.12.2014 ein Umweltbericht erstellt, der selbständiger Teil dieser Begründung ist.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Städtebaulich-Gestalterische Ziele

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lange Straße Süd“ war städtebaulich bestimmend, dass es bereits ein Gebäude Nr. 44 gibt, das etwas abgesetzt vom Ortsrand auf der Westseite der Lange Straße steht. Mit der Ergänzungssatzung und dem B.-Plan von 2007 wurde diese Lücke mit zwei Gebäuden planerisch gefüllt (und inzwischen auch realisiert). Die dann einseitige Straßenrandbebauung ist unbefriedigend und war von Anfang an auch nicht beabsichtigt. Der neue Planentwurf, Lange Straße Süd, sieht deshalb vor, zu dieser einseitigen Bebauung das Pendant auf der östlichen Seite zu schaffen. In seiner Struktur und Nutzung soll sich der neue Entwurf an das Vorhandene anpassen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Bebauung macht es nur Sinn, wie bei der gegenüberliegenden Seite, ein „allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen. Dabei werden verschiedene Ausschlüsse von ausnahmsweise zulässigen Anlagen getroffen, um keine störungsbezogenen Spannungen mit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufkommen zu lassen.

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt – das sind die Größen, die städtebaulich relevant sind und optisch in Erscheinung treten. Für die Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe für die Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wegen der Berücksichtigung der vorhandenen umgebenden Bebauung wurden ebenfalls Einzelgebäude festgesetzt. Um diese Zielsetzung zu konkretisieren, wurde die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass zu kleine Grundstücke entstehen. In diesem Sinne ist auch die Festsetzung zu verstehen, dass pro Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Zudem ist angestrebt, dass hier größere Wohnungen für Familien mit Kindern entstehen sollen. Topographie, Verkehrssituation und Umgebungscharakter würden bei mehreren Wohnungen pro Gebäude zu Spannungen führen.

7.3 Nebenanlagen

Im dörflichen Bereich ist der Bedarf zur Unterbringung von Gerätschaften immer gegeben. Diesem Bedürfnis wird dadurch Rechnung getragen, dass, kleine Schuppen für Gartengeräte als Nebenanlagen, allerdings nur je eines pro Grundstück zugelassen werden.

7.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Der zu überbauende Bereich liegt ca. 1,30 m über dem Niveau der Lange Straße. Es soll ermöglicht werden, auf dem erhöhten vorhandenen Niveau das Erdgeschoss aufzusetzen, oder auf der Ebene der Straße zu bleiben. Wie bei den Grundstücken auf der westlichen Straßenseite werden deshalb Maximalhöhen für die Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt.

8. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt direkt von der Straße her, die ausreichende Dimensionen für den KFZ-Verkehr ausweist. Allerdings ist die Straßenverkehrsfläche für Fußgänger, z.B. Kinder, auch Mütter mit Kinderwagen oder Ältere mit Rollator schlichtweg zu gefährlich. Ein Gehweg in den Mindestmaßen von 1,5 m Breite ist deshalb erforderlich und eingeplant.

9. Private Grünflächen

Die Tiefe der Baugrundstücke beträgt etwa im südlichen Bereich 22 m und wächst bis zum nördlichen Bereich auf ca. 27 m an. Gerade im nördlichen Bereich verlaufen die Parzellen noch weiter nach Osten bis auf eine Gesamttiefe von ca. 47 m. Diese letzten Grundstücksabschnitte von ca. 20 m Tiefe werden nicht mehr als Bauland sondern als private Grünfläche zur gärtnerischen Nutzung festgesetzt. **Diese Grünfläche wird auch als Ausgleich zum Eingriff durch die Belange benötigt in dem dort ein "streubstwiesenähnlicher Baumbestand" gepflanzt werden soll.**

10. Baugestalterische Festsetzungen

Die Gestaltung der Baukörper orientiert sich an der vorhandenen dörflichen Struktur, allerdings mit einigen möglichen Abweichungen. Im Prinzip ist die Grundform das Satteldach, dessen First jedoch versetzt werden kann. Ergänzt wird diese vorgeschriebene Grundstruktur durch Regeln über die Dachaufbauten und vor allem über die – maßgebende! – zulässige Traufhöhe.

Als eine gewisse Ausnahme besteht auch die Möglichkeit, ~~ein~~ Gebäude mit Flachdach auszubilden. Durch die spezielle Höhenfestlegung für diesen Typ ist sichergestellt, dass diese Bauform in ihrem Kubus nicht dominant wirkt.

11. Ergänzende Festsetzungen nach Bauordnungsrecht

Zu den gestalterischen Festsetzungen gehören noch die Festlegungen über die Grenzzäune, über Werbeanlagen und in einem großen Rahmen über die Farbgestaltung. Bei den Grenzzäunen ist zu beachten, dass zur landwirtschaftlichen Fläche ein Abstand einzuhalten ist. Der Verformung des Geländes sind ebenfalls Grenzen gesetzt.

Eine für die Bauwilligen maßgebende Festsetzung regelt eine höhere Stellplatzanzahl als nach Stellplatzverordnung erforderlich (1,5 Stellplätze pro Wohnung).

~~Des Weiteren wird~~ Da für das schadlose Niederschlagswasser eine Versickerung ~~auf Grund der Bodensituation nicht möglich ist wird das vorgeschrieben oder ein~~ Sammeln in Zisternen ~~näher geregelt~~. Dies sind Vorschriften, die bereits durch das Wassergesetz allgemein gegeben sind, hier jedoch zur größeren Transparenz noch einmal aufgegriffen werden.

12. Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

13. Kosten

Die Kosten für die Erschließung werden noch errechnet, für die Grundstückseigentümer werden die üblichen Erschließungskosten nach Satzung anfallen.

14. Zeitliche Verwirklichung

Zurzeit wird noch ein Flurbereinigungsverfahren vom Sachgebiet für Flurneuordnung beim Landratsamt Tübingen durchgeführt. Das Flurneuordnungsverfahren ist soweit mit dem Bebauungsplanverfahren abgestimmt, dass dieses B-Plan-Verfahren zeitlich unbeschadet weitergeführt werden kann. Seitens der Flurneuordnung sind die Flächen im Bebauungsplan aus dem Verfahren der Flurneuordnung zu nehmen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes könnte also die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke begonnen werden.

Aufgestellt:

Gemeinde Starzach, 24.09.2013/
16.12.2014/10.03.2015

Rottenburg, 24.09.2013/
16.12.2014/10.03.2015

Noé
Bürgermeister

Gauss
GAUSS + LÖRCHER
Ingenieurtechnik GmbH