

Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen

Begründung
zum Bebauungsplan
"Feldscheunengebiet 1. Änderung"
in Starzach-Wachendorf
Entwurf



Stand: ~~14.10.2021~~ 14.10.2022

Planung:

GAUSS
Ingenieurtechnik



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

Begründung in der Fassung vom 14.04.2022

Begründung zum Bebauungsplan „Feldscheunengebiet 1. Änderung“

1.0 Erfordernis der Änderung

Im Jahr ~~2012~~2011 wurde der Bebauungsplan „Feldscheunengebiet“ als Satzung beschlossen. Die Ausweisung erfolgte als Sondergebiet für landwirtschaftliche Schuppen. Mit dem Bebauungsplan sollte der Bedarf an landwirtschaftlichen Geräteschuppen im Ortsteil Wachendorf gedeckt werden. Gleichzeitig sollten die Nutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke definiert und festgelegt werden, um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Die Narrenzunft Wachendorf hat nun den dringenden Bedarf bekundet, ihren Narrenwagen und vereinstypische Utensilien unterzubringen. Aktuell ist dies mit der restriktiven Formulierung in der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

Eine Unterbringung und Lagerung von Maschinen und Geräten des Narrenvereins bringt keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der benachbarten Bauherren und auch nicht hinsichtlich der Umweltbelange mit sich. Daher wird empfohlen, die Zulässigkeiten bzgl. Lagerung und Unterbringung für diese im Sinne des Vereins definierten Gerätschaften zu erweitern.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Art des Verfahrens

Der für das Bebauungsplangebiet gültige Flächennutzungsplan umfasst das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach. Das Bebauungsplangebiet ist als Sondergebiet ausgewiesen.



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Geoportale BW

Der Geltungsbereich für diese Änderung befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Feldscheunengebiet“. Betroffen sind die beiden benachbarten Bauplätze (Nr. 2 und Nr. 3) im Norden des bestehenden Bebauungsplans. Da nur ein geringer Teil des bestehenden Bebauungsplans von der Änderung betroffen ist, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, somit wird das **vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB** angewendet.

3.0 Beschreibung des Planbereichs

Das Plangebiet liegt nordöstlich von Wachendorf, auf der Nord- bzw. Ostseite grenzt das Waldgebiet „Beulenberg“ an.

In diese Richtung wird das Plangebiet auch durch einen Begleitweg abgegrenzt.

Die betroffenen Flurstücke sind 3166 und 3167 ~~(Bezeichnung nach der Flurbereinigung)~~.

Begründung in der Fassung vom 14.04.2022

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende Bebauungsplan „Feldscheunengebiet“ weist das Plangebiet als Sondergebiet aus.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ (WSG-Nr. 416.012).

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.

5.0 Rahmenbedingungen

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist gesichert.

Verkehrerschließung

Das Schuppengebiet kann derzeit und auch künftig über den vorhandenen landwirtschaftlichen Begleitweg, der an der Nord- bzw. Ostseite des Bereichs verläuft, erreicht werden.

Entwässerung

Schmutzwasser wird auf den Grundstücken nicht anfallen. Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser soll durch jeden Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück in Retentions- und Versickerungsanlagen versickert werden. ~~Aufgrund der Lage des Plangebiets in Zone III des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ ist die direkte Versickerung von Dachflächenwasser z.B. über Sickerschächte nicht zulässig.~~

Wasser

Ein Anschluss an das Frischwassernetz ist nicht vorgesehen. Zum Betrieb der ~~landwirtschaftlichen~~ Schuppen ist die Wasserversorgung nicht notwendig.

Elektrische Energie

Das Schuppen Gelände soll einerseits mit Strom versorgt werden und andererseits die Möglichkeit haben, Strom in das bestehende Netz einzuspeisen. Es ist ein Standort für eine Umspannstation erforderlich. (Der Standort geht aus dem bestehenden Bebauungsplan „Feldscheunengebiet“ hervor. Er liegt im westlichen Bereich des Plangebietes.)

5.2 Geplante Gebäude

Die geplante Bebauung orientiert sich in Höhe, Kubatur und Dachform an der betrieblichen Notwendigkeit für ~~landwirtschaftliche~~ Schuppen.

5.3 Umweltbelange

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplans gelten die Bestimmungen nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, bei dem von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Gleichwohl sind die Umweltbelange zu berücksichtigen.

Im Zuge des Bebauungsplanes „Feldscheunengebiet“ wurde ein Umweltbericht erstellt; in dem die Umweltbelange, bezogen auf das Gesamtgebiet, berücksichtigt wurden. Die für den Bebauungsplan „Feldscheunengebiet“ festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden weitgehend übernommen. Insbesondere die Eingrünung und Abschirmung des Gebiets gegen den Waldrand wird, soweit technisch möglich, in Form ~~einer Heckenpflanzung von Hecken-~~ und ~~Baumpflanzung~~ Baumpflanzungen festgesetzt.

Begründung in der Fassung vom 14.04.2022

5.4 Waldabstand

Sicherheit von Gebäuden/Menschen

Gemäß § 4 Abs. 3 LBO ist ein Abstand von 30 m zwischen Gebäude und Wald einzuhalten. Dieser wird unterschritten. Daher verbleibt ein Gefährdungsrisiko für umstürzende Bäume. Für das auf den Plätzen 2 und 3 geplante Gebäude ist dies uneingeschränkt vorhanden. Für die Nutzenden der Schuppen liegt bei sachgemäßer Nutzung kein starkes Gefährdungsrisiko vor. Es ist reduziert, da das Gebäude nicht zu Wohnzwecken errichtet wird, sondern i. W. zu Lagerzwecken. Personen halten sich nur sporadisch im/am Gebäude auf; Aufenthaltsräume sind nicht zulässig. Zudem ist die Hauptwindrichtung aus westlichen Richtungen; der Wald liegt nördlich und östlich der Schuppen. Insofern liegt eine atypische Gefahrensituation vor.

Mit den öffentlichen Belangen ist dieser geringere Waldabstand daher zu vereinbaren, da Leben oder Gesundheit von Personen nicht gefährdet sind und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes gewährleistet bleibt (vgl. §§ 12-22 LWaldG).

Vollständig ausschließen kann man die Gefahr trotzdem nicht; für die Gebäude verbleibt sie.

6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sondergebiet „Feldscheune“ ausgewiesen. Es dient der Unterbringung und Lagerung von landwirtschaftlichen und vereinstypischen Gerätschaften und Utensilien.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festlegung der Dachneigung und die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die fehlende Festsetzung der Vollgeschosse ist nicht zu erwarten.

6.3 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgelegt.

6.4 Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Gebäude, sind auf den einzelnen Grundstücken über Versickerungsanlagen zur Versickerung zu bringen oder in ~~Retentionsanlagen~~Zisternen zu sammeln.

Mit den Festsetzungen wird gesichert, dass das Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird.

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

Im Bebauungsplan gelten Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz. Durch die Festsetzungen soll der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet nur im unbedingt erforderlichen Maß beeinträchtigt werden und insbesondere dem erforderlichen Grundwasserschutz Rechnung getragen werden.

6.5.1 Ausführung von Wegen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden. Aus diesem Grund sollen die Wege einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

6.5.2 Grundwasserschutz

Begründung in der Fassung vom 14.04.2022

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen und zum Schutz des Grundwassers dürfen keine unbeschichteten Metalle verwendet werden. Beschichtete Materialien können verwendet werden.

6.5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Lageplan festgesetzten Flächen sind einheimische und standortgerechte Sträucher zu einer Hecke zu pflanzen. Dies auf der Nord- und Ostseite.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

6.6 Artenschutz

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Feldscheunengebiet“ entsprach nicht den aktuellen Anforderungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes. Aufgrund dessen wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das gesamte Feldscheunengebiet in Auftrag gegeben (siehe Anlage).

Grundlage bildete eine Begehung des Gesamtgebiets und des Umfelds am 04.08.2021, mit Aufnahme der relevanten Habitatstrukturen. Eine Betroffenheit kann lediglich für die Artengruppe der Vögel nicht ausgeschlossen werden. Südlich des Plangebiets „Feldscheunengebiet 1. Änderung“ befindet sich ein kleinerer Baum, der grundsätzlich zur Brut aufgesucht werden kann. Ein aktueller Besatz lag nicht vor. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Baum zukünftig Vögel brüten, empfiehlt der Artenschutzbeitrag, den Baum nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zu fällen. In Anlehnung an § 39 BNatSchG wird dafür der Zeitraum Oktober bis Februar empfohlen.

Mit dieser Maßnahme können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Da der Baum ggf. im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet entfernt werden muss, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird empfohlen, zukünftige Bauherren [der Schuppen](#) darauf hinzuweisen.

Als weitere Hinweise führt der Artenschutzbeitrag auf, dass für Begrünung und Eingrünung einheimische Laubbäume und Sträucher, zur Stützung der heimischen Tierwelt, verwendet werden sollten. Wo möglich, sollten die Freiflächen mit Blühwiesen gestaltet werden.

Vogelarten und auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlüpfе und Nisthilfen. Entsprechende Ruhe- und Nistmöglichkeiten können bei der Neubebauung direkt in die Schuppenfassaden integriert werden. Hinweise bietet die Website „Artenschutz am Haus“ (www.artenschutz-am-haus.de) des LRA Tübingen.

7.0 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Es werden insbesondere geregelt:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform und Dachneigung)
- Gestaltung der unbebauten Flächen
- Anforderungen an Werbeanlagen und Beleuchtung
- Einfriedungen

Die Dächer der Gebäude sind mit Satteldächern auszuführen, um ein einheitliches Bild im Außenbereich zu erhalten.

Begründung in der Fassung vom 14.04.2022

Die Dachneigung muss sich in einem Bereich von 10°- 35° bewegen, um eine sinnvolle Ausnutzung der Dachflächen mit Solar- oder Photovoltaikmodulen zur Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Befestigte Flächen sind nur in den Gebäuden zugelassen, um eine Verunreinigung des Grundwassers mit Treib- oder Schmiermitteln zu verhindern.

Das auf den Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser muss zur Versickerung gebracht oder in Retentionsanlagen/Zisternen gesammelt werden.

Mit diesem System soll der Lage in der Wasserschutzzone Rechnung getragen werden und ~~so~~ ein Maximum an unbelastetem Niederschlagswasser ~~dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege~~ wieder zugeleitet dem Untergrund zugeführt werden.

8.0 Anlage

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC AG, Rottenburg, 27.09.2021

Starzach, den

Rottenburg, den

Thomas Noé

Fabian Gauss

Bürgermeister

Stadtplaner
GAUSS Ingenieurtechnik GmbH