

**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

**Bebauungsplan „Schloss Weitenburg 1. Änderung“
Ortsteil Sulzau**

Begründung

ENTWURF



Stand: ~~18.06.2021~~26.08.2022

gauss-ingenieurtechnik.de

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Schloss Weitenburg 1. Änderung“

1.0 Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Schloss Weitenburg“ wurde im Jahr 2003 aufgestellt und am 25.06.2004 rechtskräftig.

Das neue Plangebiet entspricht dem zur Burg zum „Schloss Weitenburg“ gehörenden Bereich „Gutshof“ und befindet sich im Eigentum der Familie von Raßler. Der Bebauungsplan „Schloss Weitenburg“ wurde im Jahr 2003 aufgestellt und am 25. Juni 2004.

Während die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Teil des Schlosses (Sondergebiet 2) keiner Änderung bedürfen und beibehalten werden, sind in den letzten Jahren neue Nutzungspotentiale vom Gutshof (Sondergebiet 1) deutlich geworden, die in dieser 1. Änderung erarbeitet wurden und neu festgesetzt werden sollen.

Grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, ~~den zeitgemäßen Ansprüchen in den Bereichen Wohnen, Handwerk und Gewerbe gerecht~~ die Möglichkeit zu werden und die eröffnen, durch weitergehende Nutzungsmöglichkeiten flexibler auszugestalten. dem Bestand des Schlosses Weitenburg zeitgemäßes Entwicklungspotential einzuräumen. Das bedeutet, dass dem Schloss Weitenburg eine rechtliche Grundlage für Bestand und Weiterentwicklung gegeben wird, damit es weiterhin mit seinen traditionellen Nutzungen wie Hotel, Gastronomie, Land- und Forstwirtschaft und Golfen rechtlich gesichert ist und wirtschaftlich bestehen kann. Dabei steht im absoluten Vordergrund, dass die ergänzenden Nutzungen im direkten Zusammenhang mit dem Schloss Weitenburg und mit seinem Betrieb als Tourismus- und Gastronomiebetrieb, sowie mit dem dazugehörigen Golfplatz und den Flächen für Land- und Forstwirtschaft stehen. Es ist ausdrückliches Ziel, das Fortbestehen der historischen Gesamtanlage bzw. des Gesamtbildes nachhaltig zu sichern.

Gleichzeitig ~~soll~~sollen die zukünftige Bebauung und die wirtschaftliche Struktur mit der umgebenden Landschaft, Bebauung und Nutzung im Einklang stehen. Es wird bezweckt, eine maßvolle Weiterentwicklung zuzulassen.

Die Bebauungsplanänderung soll u.a. ermöglichen, dass Angestellte des gesamten Betriebes in nächster Nähe wohnen können. Durch die geplante (Teil-) Änderung der bisherigen Nutzung in Wohn-, Dorf- und Mischgebiet, würde diese gewünschte Entwicklung ermöglicht. Sie stellt sowohl die Basis dar, das Gebiet als Wirtschaftsstandort zu stärken, indem neue kurzen Wege zur Arbeitsstelle können die v.a. im Gastronomiebereich notwendigen flexiblen Arbeitszeiten (unregelmäßige Arbeitsintervalle bzw. Dienstsichten bis nach Mitternacht) optimal abgedeckt werden. Dadurch steigt außerdem die Attraktivität der Arbeitsplätze geschaffen werden können, als auch den Tourismusbereich auszubauen, insbesondere im Hinblick auf das benachbarte.

Auch für Dienstleistungsbetriebe, die im Bereich Tourismus, Management und Software für die Schlossanlage tätig sind, können Räumlichkeiten angeboten werden; mit dem Vorteil der schnellen Verfügbarkeit.

Weitere Beispiele für Nutzungsmöglichkeiten wären die Ansiedlung von Handwerksbetrieben, in denen Kunstmalerei*innen, Restaurator*innen für Gemälde, Möbel u.ä. die regelmäßige Arbeiten am – unter Denkmalschutz stehende – Schloss

Weitenburg stehenden - Schloss verrichten, sowie Forst-, Landwirtschafts- und Gartenbaubetriebe, die hauptsächlich für die gesamte Anlage tätig sind.

Für eine maßvolle Erweiterung im Tourismusbereich soll beispielsweise auch die Möglichkeit geschaffen werden, Ferienwohnungen zur Verfügung zu stellen.

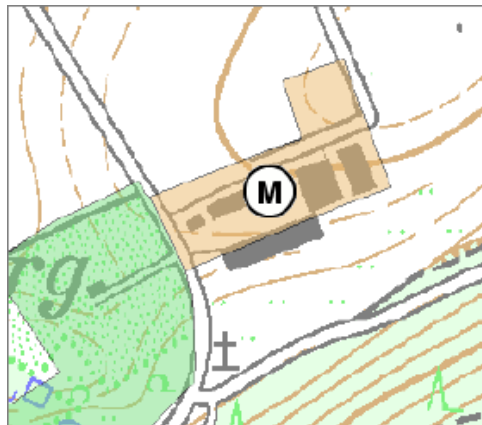
Von diesem Konglomerat an Entwicklungsmöglichkeiten kann die gesamte Region profitieren.

Um die Entwicklung Weiterentwicklung dieses Standortes zu ermöglichen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Starzach am 28.07.2020 beschlossen, diesen Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren im Regelverfahren aufzustellen. Dies bedingt im Weiteren die Vorlage eines Umweltberichtes.

2.0 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a. N. / Hirrlingen / Neustetten / Starzach ist ein Teil der zu überplanenden Fläche als bestehendes Mischgebiet ausgewiesen bestehende Mischbaufläche dargestellt.



Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans hätte bereits für den bereits bestehenden Bebauungsplan vorgenommen werden müssen. Da das nicht stattgefunden hat, wird die Änderung in Zusammenhang mit diesem Verfahren im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3) durchgeführt.

3.0 Beschreibung des Planbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf etwa 500 m Höhe über N.N. im Oberen Neckartal, am Rande der bewaldeten Abbrüche. Neckartal und Randbereiche sind als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz gestellt.

Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 406 und umfasst eine Fläche von etwa 2,8 ha. Er befindet sich östlich der Burg „Schloss Weitenburg“. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird das Gebiet in starker Hanglage durch Wald begrenzt.

Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird das Gebiet durch Wald in starker Hanglage begrenzt.

Der Geltungsbereich ist weitestgehend bebaut, jedoch befinden sich an einigen Stellen noch unbebaute Flächen.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es den rechtsgültigen Bebauungsplan „Schloss Weitenburg“ (rechtskräftig [mit](#) seit 25.06.2004). Dieser weist das Gebiet als Sondergebiet aus.

Das Gebiet ist im Westen und im Süden vom Landschaftsschutzgebiet Oberes Neckartal umgeben.

5.0 Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung zum Gebiet ist gewährleistet.

6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als [sonstiges Sondergebiet „Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Gesamtanlage Schloss Weitenburg“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen.](#)

- ~~allgemeines Wohngebiet (WA),~~
- ~~Dorfgebiet (MD) und~~
- ~~Mischgebiet (MI)~~

~~ausgewiesen.~~

[Die ergänzenden Nutzungen \(Wohnen, Dienstleistung, Handwerk, ...\), die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Schlossanlage Weitenburg stehen, kann keiner anderen Baugebietsart der BauNVO zugeordnet werden und bleibt daher als Sondergebiet bestehen.](#)

[Ausdrücklich betont wird bei der Zulässigkeit dieser Art der baulichen Nutzung der klare Zusammenhang der Nutzungen zum Gesamtbesitz „Schloss Weitenburg“. Damit wird sichergestellt, dass der Bezug und damit verbunden die Identität zum Schloss gewährleistet ist. \(siehe dazu 1.0 Erfordernis der Planung\)](#)

Mit dieser Ausweisung ~~soll eine sinnvolle Verflechtung von Wohnen mit dörflichen (Wirtschafts-)Strukturen ermöglicht werden. Dadurch stehen diese Nutzungsarten mit der bisherigen Ausweisung als Sondergebiet nicht im Widerspruch; vielmehr~~ lassen die geplanten Nutzungsarten eine [flexible, maßvolle Entwicklung für Wohnen, Handwerk und Gewerbe im Sinne des weiteren Bestehens der Schlossanlage](#) zu, die sich optimal in das landschaftliche Gefüge integrieren ~~können~~ [kann](#).

[Eine markante Änderung im Vergleich zum bisherigen Sondergebiet \(SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3\) stellt der Ausschluss von jeglicher Pferdehaltung und deren ehemals notwendigen Gebäude und Flächen dar. Da vor allem die Bereiche im östlichen Teil des Plangebietes \(ehemals SO 1.2 und SO 1.3\) für solche Nutzungen vorgesehen waren, kommen hier die neuen Nutzungsmöglichkeiten besonders zum Tragen. Für den deutlich größeren Bereich - \(aktuell\) mit Gebäudebestand bis zum Anschluss an die Wiese - \(ehemals SO 1.1\) gibt es lediglich leichte Veränderungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten.](#)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie Festsetzungen zu Traufhöhe und maximalen Gebäudehöhe definiert.

Eine Beschränkung der maximalen Gebäude- und Traufhöhen soll gewährleisten, dass Neubauten mit dem Landschaftsbild ~~harmonisieren~~ [harmonisieren](#).

6.3 Bauweise

Die Bauweise ist als offen ausgewiesen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Bebauung zu.

6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen, Lagerplätze usw. sind innerhalb ~~und außerhalb~~ der überbaubaren Grundstücksflächen ~~oder den dafür festgesetzten Flächen~~ zulässig.

~~Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erlauben, unterstreicht das Bestreben der Flexibilität. Es setzt voraus, dass es keine nachbarschaftsrechtlichen Bedenken gibt.~~

6.6 Private Grünflächen

Im Bebauungsplan ist die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt. Die bereits bestehende Wiese definiert - neben ihrer ökologischen Funktion - eine markante Sichtbeziehung vom und zum Schloss, wodurch die besondere Wirkung dieses historischen Baus zusätzlich unterstrichen wird. Dazu tragen in besonderem Maße die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume bei.

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

6.7.1 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

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

6.7.2 Erdaushub / Bodenschutz

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschieben und abseits des Baubetriebes zu lagern.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur minimiert und soweit wie möglich ausgeglichen werden.

6.7.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Um möglichst wenig in die Natur und deren Lebewesen einzugreifen, sind für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Für Straßen-, Gehweg- und Hofbeleuchtung sind außerdem asymmetrische Planflächenstrahler (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) zu verwenden.

6.7.4 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers dürfen keine unbeschichteten Metalle verwendet werden, um Auswaschungen von den Metallen zu vermeiden. Beschichtete Materialien können verwendet werden

6.7.5 Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln erfolgen Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Vogelbrutzeit.

Der Artenschutz ist vorhabenbezogen zu berücksichtigen. Daher ist die Besatz- bzw. Nutzungssituation in bzw. an Gebäuden und Bäumen, durch Fledermäuse und Gebäude-/Höhlenbrüter erneut, zeitnah vor der Durchführung relevanter Umgestaltungsmaßnahmen zu prüfen. Bei positivem Befund sind Ersatzquartiere bzw. Ersatznistkästen erforderlich.

6.7.6 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken.

Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

6.8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Norden und Osten entlang des ausgewiesenen ~~Mischgebietes~~Sondergebietes werden Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff teilweise ausgeglichen werden soll. ~~Dieses~~Die dort mittels Pflanzgebot festgesetzte Hecke dient der Eingrünung und der Einbindung des Gebietes in die landschaftliche Umgebung. ~~Für die Anpflanzungen~~Die Flächen sind ~~Pflanzempfehlungen heimischer und standortgerechter Arten beigefügt~~als privates Grün ausgewiesen.

~~Für die Anpflanzung und Erhaltung der Bäume und Sträucher ist der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig. Für die Heckenpflanzung sind Pflanzempfehlungen heimischer und standortgerechter Arten beigefügt.~~

Abgängige Pflanzen sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Dies gewährleistet, dass das Ausgleichskonzept nachhaltig umgesetzt werden kann.

Die Baumreihe entlang der privaten Grünfläche wird teilweise erhalten, um die bestehende Eingrünung zu sichern. Entlang des Waldrands wird eine Obstbaumreihe festgesetzt, um die Artenvielfalt im Gebiet zu sichern.

~~Zur Durchgrünung des Gebiets wird pro angefangene 300m² Grundstücksfläche eine Baumpflanzung festgesetzt.~~

7.0 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit der Gestaltung der baulichen Anlagen soll ein ~~einheitliches~~ Erscheinungsbild - erreicht werden, das im Einklang mit dem Kulturdenkmal „Schloss Weitenburg“ und der unter Landschaftsschutz stehenden Umgebung erreicht werden. ~~Es werden insbesondere Dacheindeckungen, formenumgebenden Landschaft steht. Dies wird im Speziellen durch Vorgaben an Farben bei der Dacheindeckung und im Allgemeinen durch die möglichen Dachformen und -neigungen sowie~~ diedurch die Unzulässigkeit von grellen und glänzenden Materialien / Farben bei der Fassadengestaltung geregelt.

Die weiteren Festsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone.

Flachdächer sind zu begrünen, um ein zusätzliches Rückhalten von anfallendem Niederschlagswasser zu ~~erwirken~~bewirken.

~~Die Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Nutzung sind zulässig.~~

Es gilt außerdem, das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg, § 8a – Verpflichtung zu Photovoltaikanlagen bei Neubauten, zu beachten.

7.2 Außenantennen

Im Hinblick auf ein harmonisches Erscheinungsbild ist maximal eine Antenne pro ~~Wohneinheit~~Gebäudeeinheit erlaubt.

7.3 Niederspannungsfreileitungen

Zeitgemäß müssen alle Niederspannungsleitungen erdverlegt werden.

Für die nachrichtlich dargestellte oberirdische Stromleitung ist keine Festsetzung erfolgt, da diese Freileitung im Zuge der Erschließungsarbeiten erdverlegt werden soll.

7.4 Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke

Überschüssiger Oberboden ist auf dem Baugrundstück einzubauen. Die Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser

Es ist vorgesehen, das unverschmutzte Oberflächenwasser auf dem Gelände zurückzuhalten und anschließend ~~entweder~~ zu versickern ~~oder einem Oberflächengewässer zuzuführen~~. Damit soll auch die mit der Neubebauung verbundene Versiegelung ausgeglichen werden.

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden.

7.5.2 Schmutzwasser

~~Die Dimensionierung der bestehenden Kläranlage wird im Zuge der weiteren Planung überprüft und falls erforderlich erweitert.~~

Die Dimensionierung der bestehenden Kläranlage ist nach heutigem Stand ausreichend und wird aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren nicht an ihre Kapazitätsgrenze stoßen. Grund für diese Annahme ist, dass Neubauten prioritär für die Umverlagerung der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits vorhandenen Bewohner*innen (Hotelpersonal) in das neue Plangebiet vorgesehen sind. Außerdem minimiert sich die Anzahl an möglichen Bewohner*innen durch die dauerhafte Reduktion von (33 auf 25) Hotelzimmern.

Im Rahmen der Eigenkontrollverordnung werden die Werte der Kläranlage monatlich überprüft. Der mögliche Fall, dass zukünftig die Kapazitätsgrenze der Kläranlage erreicht wird, ist bereits heute bedacht. Das Abwasser von zusätzlichen Bewohner*innen soll dann über eine Erweiterung der bestehenden Anlage oder durch eine neue Kleinkläranlage aufgenommen werden können. Als möglicher Standort für eine neue Kleinkläranlage wäre ein Bereich auf der Wiese (privates Grün) im Süden des Plangebietes denkbar.

7.6 Ordnungswidrigkeiten

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.

8.0 Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,82 ha	100 %
Sondergebiet	1,96 ha	70 %
Private Grünfläche	0,86 ha	30 %

Starzach, den
den . .2021

 . .2021

Rottenburg,

Thomas Noé
Bürgermeister

Fabian Gauss
GAUSS

Ingenieurtechnik GmbH