

Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen



Bebauungsplan „Brühl III“
Ortsteil Wachendorf

Begründung

ENTWURF

Stand: 13.09.2022



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

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Brühl III“

1. Erfordernis der Planänderung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Mittlerweile sind in Wachendorf fast alle kommunalen Flächen verkauft, so dass die Ausweisung von kommunalen Bauflächen im Ortsteil Wachendorf voranzutreiben ist. Das Gebiet "Brühl III" ist in den Fokus einer möglichen Baulandentwicklung gerückt, da sich diese Fläche für eine sinnvolle innerörtliche Entwicklung für den Ortsteil Wachendorf anbietet. Gerade im Hinblick auf die zeitnahe Bereitstellung von kommunalen Baugebietsflächen bzw. der Vermeidung von weiteren privaten Baulücken und der damit besseren Innenentwicklung, sowie im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen, die die Gemeindeverwaltung für den Ortsteil Wachendorf erhält, ist die Entwicklung des Baugebiets "Brühl III" notwendig.

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Regionalplan

Die Gemeinde Starzach liegt im Westen der Region Tübingen und ist im zentralörtlichen Gefüge als Kleinzentrum eingestuft, umgeben von den Mittelzentren Rottenburg am Neckar und Horb am Neckar.

Zum Gemeindegebiet gehören die 5 Ortsteile Bierlingen, Wachendorf, Felldorf, Sulzau und Börstingen. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wachendorf (mittig im südlichen Siedlungsbereich).



Abb. 2.1.1: Auszug aus Raumnutzungskarte (Quelle: Regionalplan 2013, Tübingen, Rnk2013_CMYK_West_web.pdf (rvna.de))

Der Regionalplan zeigt den nördlichen Bereich des Planungsgebietes als geplante Siedlungsfläche auf.

2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der südöstliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt.



Abb. 2.2.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

3. Art des Verfahrens

Bei dem gewählten Aufstellungsverfahren handelt es sich um das Verfahren nach § 13b BauGB. Dieses Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne ist seit Mai 2017 durch die Novelle des Baugesetzbuches ermöglicht worden. Bebauungspläne, deren Geltungsbereich im Außenbereich liegt und deren Fläche geringer als 10.000 m² ist, können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Wie die Fläche zu berechnen ist, wurde durch eine Information des kommunalen Landesverbands kreisangehöriger Städte und Gemeinden mit Datum vom 29.08.2017 definiert.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen und Grünflächen, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Die nächste Teilfläche eines Natura 2000-Gebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Natura 2000-Gebiets ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.

4. Beschreibung des Planbereichs

Das Bebauungsplangebiet hat ein bestehendes Gefälle von Nordwesten (491 m ü. NN) nach Südosten (478 m ü. NN).

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 56 teilw., 448/3 teilw., 448/4, 2580 teilw., 3785, 3780, 3781, 3782, 3783, 3785, 3786, 3787, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792, 3793, 3794, 3795, 3796, 3797, 3798, 3799, 3800, 3801, 3801, 3802, 3803, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827 im Ortsteil Wachendorf.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich durch die Bebauung der Albstraße, im östlichen Bereich durch den Bahnweg und die Wohngebäude an der Brunnenstraße begrenzt. In südlicher Richtung wird der Geltungsbereich durch einen Wirtschaftsweg begrenzt und in westlicher Richtung ebenfalls durch einen Wirtschaftsweg sowie Grundstücke an der Höfendorfer Straße.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von 2,79 ha. Die Summe der überbaubaren Grundstücksflächen, beträgt insgesamt 7.440 m² (40 % des ausgewiesenen Wohngebietes).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, d.h. der Bereich stellt teilweise bebaute Ortslage im Sinne von § 34 BauGB oder Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

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

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotop sind nicht betroffen.

Das Gebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb (siehe Abb. 2.1.1) Es ist als regionaler Grünzug ausgewiesen. Im schriftlichen Teil des Regionalplanes Neckar-Alb ist hierzu erläutert, dass zur Gewährleistung einer ausgewogenen Siedlungsstruktur und zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Erholungsqualität und eines ausgewogenen Landschaftshaushalts solche Freiräume zu erhalten sind. In Absatz 7 und 8 unter 3.1.1 ist formuliert, dass es neben den als Vorranggebiet festgelegten regionalen Grünzüge an Siedlungen angrenzende regionale Grünzüge gibt, wie im Falle des Plangebietes, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind. In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Diese Abwägung ist im Falle des Plangebietes Brühl III vollumfänglich erfolgt. Des Weiteren fehlte es zur Ausweisung eines Baugebietes in Wachendorf an zumutbaren Alternativen außerhalb der regionalen Grünzüge. Das öffentliche Interesse überwiegt zudem. Es gibt im Ortsteil Wachendorf keinen kommunalen Bauplatz mehr und zur Förderung der Infrastruktur ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes unerlässlich.

6. Erschließung

Bei der Erschließung wird beabsichtigt, so wenig Straßenfläche wie möglich herzustellen. Außerdem erfolgt ein Anschluss an bereits bestehende Straßen im nördlichen Bereich an die Brühlstraße, im westlichen Bereich an die Höfendorfer Straße/Riedholzstraße und im östlichen Bereich an den Bahnweg.

7. Verkehrsberuhigende Maßnahmen

Um für die besonders vulnerablen Verkehrsteilnehmer*innen bestmöglich zu schützen, werden verschiedene Maßnahmen zur Beruhigung des fließenden Verkehrs ergriffen.



Der Verkehrsfluss wird durch regelmäßige Gehwegweiterungen aktiv gebremst. Auf den Gehwegweiterungen sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

Zusätzlich sollen sowohl alle Stichstraßen, als auch die von Norden nach Süden verlaufende Verbindung zwischen Brühl- und Riedholzstraße als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgewiesen werden.

Sowohl durch die Herstellung von Gehwegweiterungen als auch die Ausweisung von verkehrsberuhigten Wohnstraßen wird der Nutzung der neuen Straßen im Baugebiet als Umfahrung des Ortskerns aktiv entgegengewirkt.

8. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungsarten sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO in einem WA grundsätzlich zulässig, können jedoch nach § 1 Abs. 5 BauNVO auch nur ausnahmsweise zugelassen werden, da die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets („dienst vorwiegend dem Wohnen“) gewahrt bleibt, gleichzeitig aber eine gewisse Flexibilität für die Ortsteilentwicklung gewahrt bleibt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO ausgeschlossen, da in einem Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauBG aufgestellt worden ist, grundsätzlich nur die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden soll.

9. Maß der baulichen Nutzung

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

Der Staffelung der maximalen Gebäudehöhen liegt zu Grunde, dass ein einheitliches Maß der baulichen Anlagen über den Höhenverlauf des gesamten Geltungsbereichs innerhalb der Baufelder entsteht und dadurch zur städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Die oben aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen somit dem Bauherrn/Architekten einen ausreichend definierten bebaubaren Raum zur Gestaltung.

10. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen sind nur bis zu einem umbauten Raum von 40 m³ zulässig, da dieses Maß ausreichend dem Nutzungszweck des Baugrundstückes dient, um beispielsweise Geräte zur Bewirtschaftung von Grünflächen außerhalb des Wohngebäudes unterzubringen, auch außerhalb der überbaubaren Fläche. Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig, die zudem mindestens einen Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten muss. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sowohl eine funktionale Nutzung der Grundstücke erfolgen kann, diese sich aber in ihren baulichen Maßen deutlich der Wohnbebauung unterordnet.

Die getroffenen Vorgaben für Stellplätze sollen dafür sorgen, dass die verhältnismäßig hohe Anzahl von Personenkraftwagen, wie sie im ländlichen Raum üblich ist, auf den Grundstücken und nicht im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden muss.

Grundsätzlich ist ein Stauraum von 5,00 m gemessen von der hinteren Straßenbegrenzung einzuhalten. Wenn das Fahrzeug zum Öffnen eines Tores nicht auf der Straße halten muss, kann der Stauraum geringer sein, jedoch ist in jedem Fall ein Mindestabstand von 3,00 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass ein einheitliches Straßenbild und somit der städtebauliche Charakter nicht durch weit an den Fahrbahnrand heranrückende Garagenbauten oder Carports gestört werden.

11. Parkplätze

Um dem Wohngebiet ein gewisses Maß an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung zu stellen sind auf dem zentralen Platz im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs 8 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Des Weiteren werden in der Stichstraße südlich des Bahnweges 8 weitere Parkplätze eingeplant.

12. Umweltbericht, Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan im Außenbereich im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Korrespondierend zu § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) beim planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

12.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan überplant i. W. Ackerflächen sowie einen Bolzplatz mit einzelnen Obstbäumen. Randlich wird ein Grünlandstreifen mit Obstbäumen in den Geltungsbereich einbezogen. Im nördlichen Teilbereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Erschließung ausgewiesen. Das Gebiet wird mit Bäumen durchgrünt. Der Bolzplatz wird nach Westen verschoben; an seiner Stelle wird eine Retentionsfläche festgesetzt.

Mit den festgesetzten Wohnbauflächen und Erschließungswegen wird die Versiegelung bzw. Bebauung von Flächen zulässig. Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, indem die maximal in Wohngebieten zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird, und die Fläche somit gut ausgenutzt wird. Um die Bodenfunktionen im überbauten Bereich so weit wie möglich zu erhalten, sollen Stellplätze auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Weitere Festsetzungen dienen der Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Mit der zulässigen Versiegelung und Bebauung ergeben sich für die Umweltschutzgüter "Tiere und Pflanzen", "Boden", "Wasser", "Klima und Luft", "Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren" und "Biologische Vielfalt" nachteilige Auswirkungen. Demgegenüber wird eine Aufwertung der Umweltschutzgüter erreicht, indem mit öffentlichen Grünflächen, Pflanzgebieten und auch der vorgesehenen Retentionsfläche höherwertige Nutzungen als bisher entstehen.



Das Landschaftsbild wird derzeit durch die Ortsrandlage geprägt, der die intensiv genutzte Ackerfläche vorgelagert ist. Diese „Lücke“ wird nun mit einem durchgrüneten, für den Ortsrand typischen Wohngebiet gefüllt. Vor diesem Hintergrund bestehen für das Umweltschutzgut „Landschaft“ keine wesentlichen Auswirkungen.

12.2. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

12.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im nördlichen Teil wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bebauung in der Umgebung.

Die Zufahrt zum Gebiet ist sowohl von Norden und Westen als auch von Osten her möglich. Insgesamt sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet, in Wachendorf sowie insgesamt gegeben.

12.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Bolzplatz bleibt erhalten; er wird lediglich nach Westen verlegt.

12.5. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Umweltrelevante Emissionen werden vermieden, indem nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen sind. Nicht zulässig sind Tankstellen, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Auf diese Weise werden Lärmemissionen und geruchsintensive Emissionen ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist an die örtliche Abfallwirtschaft angeschlossen. Es wird im Trennsystem entwässert. Das auf den Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird abgeleitet und in die festgesetzte Retentionsfläche geleitet.

12.6. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig.

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

12.7. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der gültige Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg, Hirrlingen, Starzach enthält keine Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet. Fachpläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht liegen nicht vor.



12.8. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Derartige Gebiete liegen nicht vor.

12.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Die Wechselwirkungen innerhalb der neu überplanten Grundstücke werden durch die geplante Bebauung und Versiegelung gestört. In den zukünftig als Grünflächen und Gärten genutzten Teilflächen werden sie aufgewertet.

13. Artenschutz

Im Rahmen der Planaufstellung ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch die Planänderung vorbereitet werden. Nach dem Erlass des Ministeriums für Ernährung und Ländlicher Raum vom 18.12.2007 ist die artenschutzrechtliche Prüfung auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Plangebiet wurde im Jahr 2018 durch das Ingenieurbüro HPC, Rottenburg, erstellt. Im Vergleich zur heutigen Situation gibt es seit damals keine nennenswerten Änderungen. Insofern kann weiterhin auf den vorliegenden Bericht verwiesen werden.

Im Plangebiet befinden sich derzeit mehrere Obstbäume, die teilweise Höhlen aufweisen. Sie werden i. W. erhalten.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Tötungen und Verletzungen von Individuen dieser Artengruppen weist der Bebauungsplan darauf hin, dass Baumfällarbeiten nach § 39 BNatSchG von Oktober bis Februar zu erfolgen haben. Die Höhlen in den Obstbäumen können Fledermäusen als Quartier und Vögeln als Nistplatz dienen. Für diese wird im Vorfeld der Rodungen ein Ersatz geschafft (CEF-Maßnahme).

14. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um den Bauherren eine große Freiheit bei der Auswahl von Haustypologien bieten zu können, wurde neben den Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch die Herstellung von Hausgruppen (Reihenhäusern) zugelassen. Für die Bebauung solcher Hausgruppen gibt es im nordwestlichen und im mittleren Bereich des Plangebiets bereits entsprechende Parzellierungen.

Die festgesetzten Abstandsflächen von Dachaufbauten von First und Traufe sowie vom Ortgang sollen gewährleisten, dass sich die entstehenden Bauten harmonisch - also in ihren baulichen Dimensionen und Verhältnissen - einfügen.

Gleiches gilt für die Festsetzungen Dacheinschnitte und für Querhäuser sowie für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.



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

15. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,79	ha	100	%
Allgemeines Wohngebiet	1,86	ha	67	%
Öffentliche Verkehrsfläche	0,45	ha	16	%
Öffentliches Grün	0,48	ha	17	%
<i>davon Retentionsfläche</i>	<i>0,18</i>	<i>ha</i>		

16. Anlagen

- Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 05.04.2018, HPC Rottenburg

Starzach, den

Rottenburg, den

Thomas Noé
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner