**Gemeinde Starzach**
**Landkreis Tübingen**

## Abrundungssatzung „Oberer Mühleweg“ Ortsteil Wachendorf

# Begründung

Stand: 07.12.2020

GAUSS Ingenieurtechnik

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

# BEGRÜNDUNG ABRUNDUNGSSATZUNG "OBERER MÜHLEWEG“ GEMEINDE STARZACH, ORTSTEIL WACHENDORF LANDKREIS TÜBINGEN

## 1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Für Gemeinden im ländlichen Raum wie die Gemeinde Starzach ist es von großer Bedeutung vorhandene Infrastruktur (Kanal, Straße, Wasser) möglichst optimal auszunutzen, um somit wirtschaftlich haushalten zu können. Dies bedeutet, dass neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung auch Flächen in Randbereichen, die unmittelbar an bereits bestehende Bebauung angrenzen, einer Bebauung zugeführt werden sollten. In solchen Fällen kann, um Bauvorhaben zu realisieren, unmittelbar an vorhandene Erschließungsanlagen angeschlossen werden und die Neuerschließungskosten können in Grenzen gehalten werden.

Nahezu alle unbebauten Grundstücke (Baulücken) in der Gemeinde Starzach bzw. im Ortsteil Wachendorf befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Gemeinde hat keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke. Derzeit ist nicht absehbar, wann weitere gemeindeeigene Bauflächen in Wachendorf verfügbar sind.

Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, auch für Einwohnerinnen und Einwohner des Ortsteils Wachendorf, ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde.

Ziel der Satzung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine Wohnbauentwicklung des Bereichs „Oberer Mühleweg“ herbeizuführen.

## 2.0 Übergeordnete Vorgaben

### Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche und grenzt an einen regionalen Grünzug (VRG). Gemäß PS 3.1.1 Z (3) sind regionale Grünzüge (Vorranggebiet) von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

## 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

### Flächennutzungsplan

Die betroffenen Flurstücke 2904 und 2905/1 (ehemals 175/2, 177/1 und 177/2) sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Der Bereich erfüllt den Tatbestand des § 34 Abs. 4 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dar.

Das Gebiet befindet sich in der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ (WSG-Nr. 416.012). Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.

## 4.0 Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.300 m².

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2898 teilw., 2904 und 2905/1 (ehemals 175/2 teilw., 177/1 teilw., 177/2, 221/2 teilw., 222 teilw., 222/1 teilw., 223 teilw.)

Das Plangebiet befindet sich im seit Juni 2019 rechtskräftig gewordenen Flurneuordnungsverfahren Starzach Höhengemeinden. Die neue Grenzsituation ist im amtlichen Liegenschaftskataster noch nicht integriert.

## 5.0 Umweltbelange

Für die Aufstellung dieser Satzung gelten die Bestimmungen wie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, wobei beim Aufstellen einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

## 6.0 Arten- und Biotopschutz

Der besondere Artenschutz wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung berücksichtigt. Grundlage bildete die Einschätzung des Habitatpotenzials, unter Einbeziehung der betroffenen Bäume und des überplanten Grünlands.

Geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

## 7.0 Planung

Der in der Planzeichnung ausgewiesene Bereich stellt eine städtebaulich maßvolle Abrundung des bestehenden Ortsrandes dar. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich eine mögliche Bebauung angemessen in die bebaute Umgebung ein.

## 8.0 Erschließung

Die bauliche Erschließung der bebaubaren Grundstücke erfolgt über eine schmale Zufahrtsstraße, welche aufgrund ihrer geringen Dimensionierung nur sehr wenig Fläche versiegelt. Bisher ist diese Straße als Flurbegleitweg gewidmet. Außerdem erfolgt eine wirtschaftliche Erschließung, da an vorhandene Anlagen im Oberen Mühleweg angeschlossen werden kann.

## 9.0 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Zusätzlich müssen zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf jedem Baugrundstück Zisternen hergestellt und dauerhaft erhalten werden.

## 10.0 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

Starzach, den 21. Dezember 2020 — Rottenburg, den 21. Dezember 2020

Thomas Noé
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner