Gemeinde Starzach

Landkreis Tübingen

Abrundungssatzung „Neuhauser Straße“

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

Stand: 29.10.2026



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

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zur Abrundungssatzung „Neuhauser Straße“ 3
1. Erfordernis der Abrundungssatzung sowie Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Übergeordnete Vorgaben 3
2.1. Regionalplan 3
2.2. Flächennutzungsplan 4
3. Bestehende Rechtsverhältnisse 5
4. Beschreibung des Planbereichs (und seiner Umgebung) 5
5. Planung 5
6. Erschließung 5
7. Entwässerung 6
8. Stromversorgung 6
9. Umweltbelange und Artenschutz 6
10. Textliche Festsetzungen 6
Art, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 6
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze 6
Anpflanzung von Bäumen 6
Maßnahmen zum Artenschutz 6
Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser 7
11. Anlagen 7

BEGRÜNDUNG zur Abrundungssatzung „Neuhauser Straße“

1. Erfordernis der Abrundungssatzung 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.

Zwei Bauherren haben ihren Bedarf an Wohnfläche für das Plangebiet ausgesprochen. Die Gemeinde Starzach sieht die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken als eine wichtige Aufgabe und kommt dieser konkreten Nachfrage nach: Da sich das im Außenbereich liegende Plangebiet im Zusammenhang bebauter Ortsteile befindet und die angrenzenden Flächen durch bauliche Nutzung geprägt sind, kann mittels dieser Abrundungssatzung das gewünschte Planungsrecht nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht werden.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1. Regionalplan

Zum Gemeindegebiet Starzach gehören die 5 Ortsteile Bierlingen, Börstingen, Felldorf, Sulzau und Wachendorf. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bierlingen, dem Hauptort der Gemeinde.

Die Gemeinde Starzach liegt als Kleinzentrum innerhalb der Raumkategorie Ländlicher Raum im westlichen Bereich des Regionalverbandes Neckar-Alb, angrenzend zur Region Nordschwarzwald.

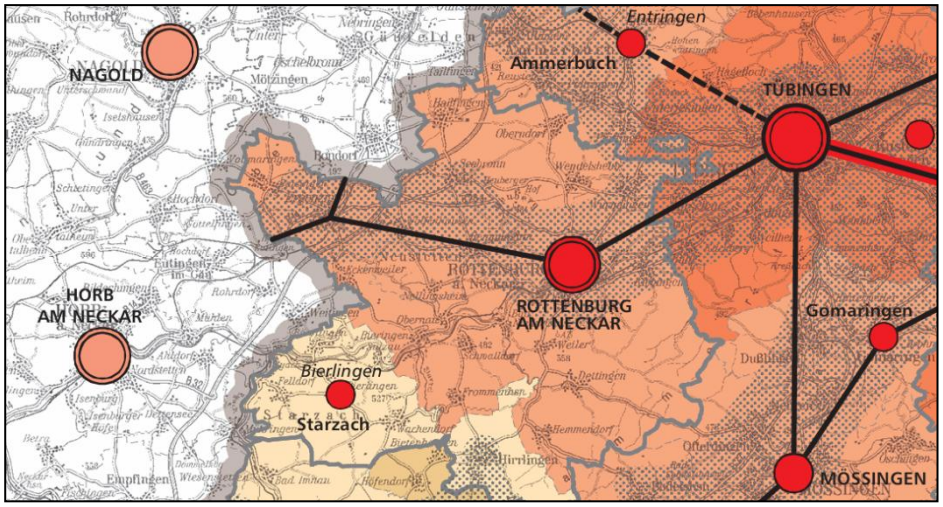


Abb. 2.1.1 Auszug aus Regionalplan 2013 Regionalverband Neckar-Alb, Strukturkarte

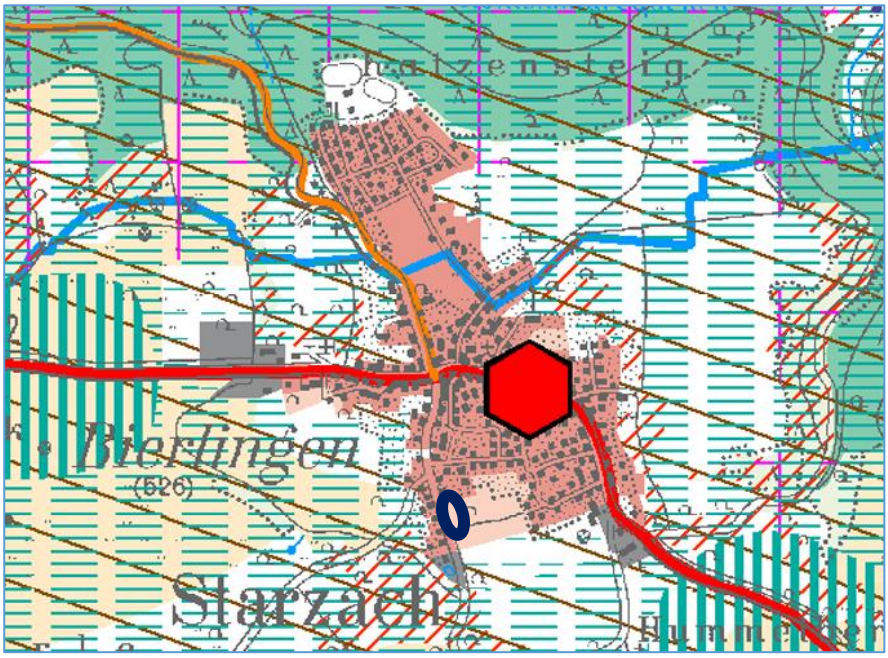


Abb. 2.1.2 Auszug aus Regionalplan 2013 Regionalverband Neckar-Alb, Raumnutzungskarte Blatt West, Stand Jan. 2023

Das Plangebiet befindet sich innerhalb geplanter Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiet.

2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

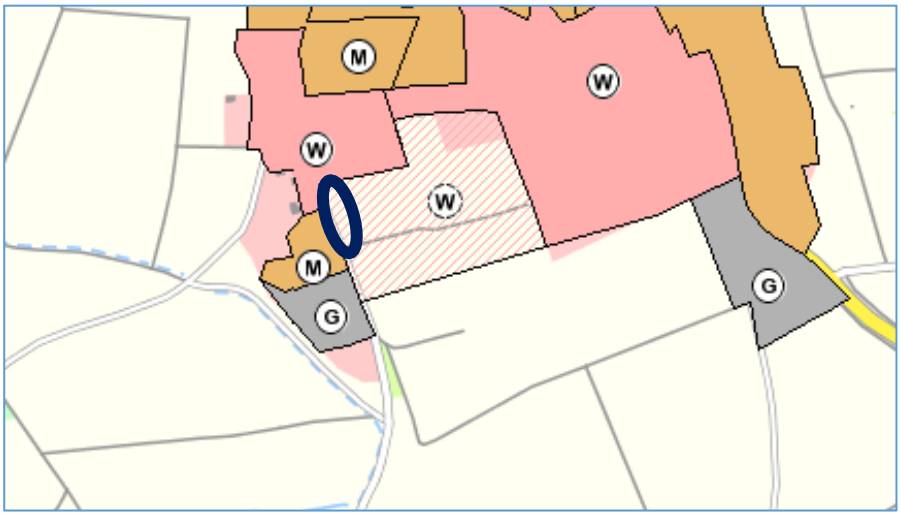


Abb. 2.2.1 Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan, Geoportal Baden-Württemberg

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III/IIIA im Wasserschutzgebiet „Hirrlinger Mühlen“. Ein Offenlandbiotop befindet sich östlich des Plangebietes. Innerhalb des Planungsgebietes sind 3 Streuobstbäume kartiert.



Abb. 4.1 Offenlandbiotop und Streuobsterhebung (LUBW)

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Auf dem Flurstück 3343 (Bierlingen) liegt kein geschützter Streuobstbestand im Sinne des § 33a NatSchG vor.

4. Beschreibung des Planbereichs (und seiner Umgebung)

Der Planbereich definiert sich durch das Flurstück 3343 und umfasst eine Fläche von 0,14 ha. Es handelt sich dabei um eine Wiesenfläche mit vereinzelten Obstbäumen.

Im Westen wird der Planbereich durch die Neuhauser Straße von Wohnbebauung (Einzelhäuser) getrennt. Richtung Norden - auf beiden Seiten der Neuhauser Straße - setzt sich diese Wohnform fort. Südlich zur bestehenden Wohnbebauung (auf der westlichen Seite der Neuhauser Straße) befinden sich eine Schlosserei und der Bauhof von Starzach.

Die südliche Begrenzung erfolgt durch einen Wirtschaftsweg, der in ein Wohngebiet in die Baumackerstraße mündet.

Der Bereich östlich und südlich des Geltungsbereiches ist landwirtschaftlich durch Wiese und Äcker geprägt.

5. Planung

Der in der Planzeichnung ausgewiesene Bereich stellt eine städtebaulich maßvolle Ergänzung des bestehenden Ortsrandes dar. Die geplante Bebauung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

6. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die Neuhauser Straße gewährleistet.

7. 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 Rückhalteeinrichtungen hergestellt und dauerhaft erhalten werden.

8. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

9. Umweltbelange und Artenschutz

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials der Fläche wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Die Abrundungssatzung findet in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB statt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird demgemäß abgesehen.

Die Umweltbelange gem. § 1 Abs 6 Nr. 7 BauGB wurden berücksichtigt.

10. Textliche Festsetzungen

Art, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Art, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise orientieren sich am benachbarten Bestand.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sollen den Anspruch einer städtebaulichen Baustruktur und -anordnung verdeutlichen. Daher sind Nebenanlagen in Ihrer Größe eingeschränkt.

Die Festsetzungen zu den Abständen zur öffentlichen Verkehrsfläche stellen den Schutz des öffentlichen Raumes sicher.

Anpflanzung von Bäumen

Es ist davon auszugehen, dass bestehender Pflanzbestand im Zuge der Bebauung entfallen wird. Zur weiteren Gewährleistung der Durchgrünung des Plangebietes ist in Abhängigkeit der Grundstücksgröße das Pflanzen von einheimischen Bäumen festgesetzt.

Maßnahmen zum Artenschutz

Die Festsetzung der Rodungszeiten dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für Vögel und Fledermäuse.

Nachts sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

Die Festsetzung zur Gestaltung großflächiger Fensterfronten/Verglasungen als erkennbare Barriere für Vögel dient zur Vermeidung von Vogelschlag und der damit einhergehenden Verletzung/Tötung von Vögeln.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung werden auf den Baugrundstücken Zisternen festgesetzt.

11. Anlagen

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung –, HPC, Rottenburg, 18.05.2026
- Überprüfung Zauneidechse (*Lacerta agilis),* HPC AG, Rottenburg, 31.08.2026

Starzach,

Thomas Noé
Bürgermeister

Rottenburg,

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner