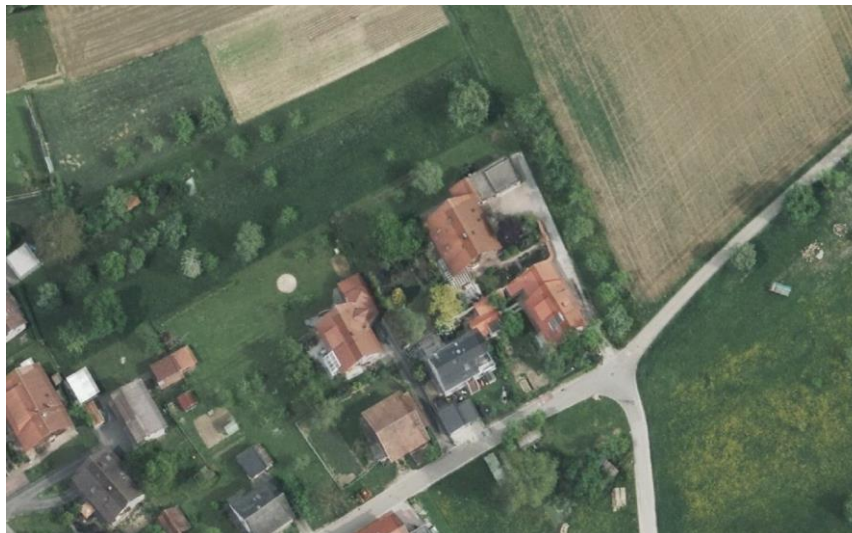


**Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen**

Abrundungssatzung „Brechengasse“ Ortsteil Bierlingen

Begründung

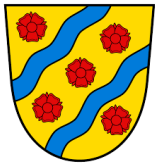


29.06.2020

GAUSS
Ingenieurtechnik



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



**BEGRÜNDUNG ABRUNDUNGSSATZUNG "BRECHENGASSE"
GEMEINDE STARZACH, GEMARKUNG BIERLINGEN
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 bestehender 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.

Sämtliche unbebauten Grundstücke (Baulücken), welche in der Gemeinde Starzach bzw. im Ortsteil Bierlingen vorhanden sind, befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Gemeinde hat keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke.

Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde, so auch im Ortsteil Bierlingen.

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

2.0 Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb grenzt das Gebiet an einen regionalen Grünzug. Nach der Raumnutzungskarte ist eine eindeutige Zuordnung jedoch nicht möglich. 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 Grünzügen 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 Geltungsbereichs vollumfänglich erfolgt. Des Weiteren fehlt es in Bierlingen an zumutbaren Alternativen außerhalb der regionalen Grünzüge. Es gibt im Ortsteil Bierlingen keinen **voll erschlossenen** kommunalen Bauplatz mehr und zur Förderung der Infrastruktur ist die Ausweisung von Baumöglichkeiten unerlässlich. Es ist im öffentlichen Interesse, diesen Bereich einer Wohnbebauung zuzuführen **zumal der Ortsteil Bierlingen als Kleinzentrum im Regionalplan (Ziff. 2.3.4) ausgewiesen ist.**

3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Das Flurstück Parzelle Nr. 1167/4 ist als Mischbaufläche dargestellt. Die anderen Flurstücke im Geltungsbereich sind als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Die Abrundungssatzung wird daher zu einem kleinen Teil, welcher an die bestehende Bebauung grenzt, aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Abrundungssatzung besteht zudem noch die Verpflichtung, nach dem Satzungsbeschluss die Genehmigung der Aufsichtsbehörde einzuholen, da diese nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, der Bereich stellt bis auf Flst. 1167/4 Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

Das Gebiet grenzt an die 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. 0,13 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 1166 (alt) teilw. (3101 neu, teilw.); 1167/4; 1159/1 (alt) und 1159/2 (alt) jeweils teilw.(neu 3114 und 3102). Das Plangebiet befindet sich im Flurneuerordnungsverfahren 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 das vereinfachte Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches angewandt und dabei von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6.0 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.

6.0 Erschließung

Die Erschließung der bebaubaren Grundstücke erfolgt über eine Zufahrtsstraße mit einer Breite von 3,5 Meter, welche aufgrund ihrer geringen Dimensionierung nur sehr wenig Fläche versiegelt. Außerdem erfolgt eine wirtschaftliche Erschließung, da an vorhandene Anlagen in der Brechengasse angeschlossen werden kann.

7.0 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.

6.3 Stromversorgung

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

Starzach, den 29.06.2020

Rottenburg, den 29.06.2020

Noé
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner