

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schreinerei Volk“ Mühringer Straße in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Adolph-Kolping-Straße 2-4, 78166 Donaueschingen, eingegangen am 09.04.2020

- Anregung: Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten bbb-donaueschingen@telekom.de , Tel. +498003301903, Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren. Ein Lageplan ist beigefügt (Anlage 1.)

- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

2. Netze BW GmbH, Eltstraße 1 – 5, 78532 Tuttlingen, eingegangen am 05.05.2020

- Anregung: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich derzeit keine Anlagen der Netze BW GmbH. Zur gesicherten Stromversorgung des neuen und der bestehenden Baugrundstücke wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen. Es wird sich vorbehalten, die Tiefbauarbeiten durch eine von den Netze BW beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. Eine fortlaufende Beteiligung am Verfahren ist erwünscht. Weiterhin wird um eine Rückmeldung über die Behandlung und Abwägung der vorgebrachten Anregung gebeten.

- Stellungnahme: Die Netze BW GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.
- Beschlussempfehlung: Zustimmung

3. Ein Bürger und seine Tochter aus 72181 Starzach-Felldorf Mühringer Straße gaben im Rathaus Starzach-Bierlingen am 11.05.2020 folgende Stellungnahme zur Niederschrift:

- Anregung: Der Bebauungsplan soll auf die Größe begrenzt werden, die von der Schreinerei Volk zur Errichtung der Lagerhalle benötigt wird, also sich nur auf das Grundstück beziehen, das von der Schreinerei erworben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2020 bis 18.05.2020, Stand 09.07.2020

worden ist. Es wird darauf hingewiesen, dass, wenn der Gemeinderat, an dem durch Herr Noe eingebrachten erweiterten Bebauungsplan festhält, der Bürger Einspruch dagegen erheben wird. Zur Begründung wird aufgeführt:

Erstens, dass die Mühringer Straße mit dem Lieferverkehr für die Schreinerei ausgelastet und nicht für weiteren Lieferverkehr für andere Betriebe ausgelegt ist.

Deswegen soll weiteres auch nichtstörendes Gewerbe nicht zugelassen werden. Zweitens, sich erhaltenswerter Baumbestand auf diesem Gebiet befindet und an anderer Stelle ein Ersatz ausgewiesen werden muss. Einzig die Änderung des Bebauungsplans wie folgt könnte sich die Familie eventuell, aber nach nochmaliger Prüfung unsererseits und nach Prüfung der oben genannten Einwände durch Fachbehörden noch vorstellen: In dem Bereich des Bebauungsplans, der nicht für die Lagerhalle verwendet wird, soll ausschließlich Wohnen, mit der Begrenzung der Wohneinheiten auf zwei Wohnhäuser mit jeweils einer Wohneinheit zulässig sein. Eine Begrenzung der Wohneinheiten wäre aus Gründen des zusätzlichen Straßenverkehrs notwendig. Das könnte durch die Festsetzung Mischgebiet (MI) für den Bereich der Lagerhalle und Allgemeines Wohngebiet (WA) für den restlichen Plan im Bebauungsplan erreicht werden.

- Stellungnahme: Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass in dem Mischgebiet nur nichtstörende Gewerbebetriebe, hier: „Lagerhalle“ und Wohnen zulässig sind. Aufgrund der Größe der Überbaubaren Grundstücksfläche sind neben der beabsichtigten Halle noch zwei Wohngebäude möglich. Die Anzahl der Wohneinheiten könnte auf zwei je Wohngebäude begrenzt werden, damit ein harmonischer Ortsrand gewährleistet ist.
- Vom selben Bürger ging am 02. Juli per Post folgende Korrektur der aufgeführten Einwendung ein:

1) Korrektur meines Einwendungsschreibens vom 02.06.2020

Dieses Schreiben möchte ich korrigieren.

Bitte streichen Sie den vorletzten und letzten Absatz in meinem Einwendungsschreiben vom 02.06.2020

Begründung:

Nach reiflicher Überlegung komme ich zu der Erkenntnis, dass der Bebauungsplan Mühringer Straße nur auf die Größe begrenzt werden soll, die von der Schreinerei Volk zur Errichtung der Lagerhalle benötigt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2020 bis 18.05.2020, Stand 09.07.2020

wird, also sich nur auf das Grundstück bezieht, das von der Schreinerei Volk erworben wurde.

- 2) Am 7.7.2020 soll in der Sitzung der Verwaltungsgemeinschaft Rottenb8rg der Flächennutzungsplan Starzach geändert werden.

Und zwar soll in dieser Sitzung die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Mühringer Straße,- -so wie es die Verwaltung möchte – dann in den Flächennutzungsplan eingearbeitet werden

Ich habe Ihnen in einem Telefonat am 28.06.2020 erklärt, dass ich das so nicht mittrage werde und dass ich rechtliche Schritte gegen den Bebauungsplan dann leider einlegen muss, was ich wirklich vermeiden möchte. Denn dann kann auch Herr Volk solange seine dringend benötigte Lagerhalle nicht bauen.

Ich trage das Bauvorhaben Schreinerei Volk mit. Aber es gibt keinen Grund, deshalb das Gebiet zu vergrößern.

Zudem hat der Gemeinderat über meine Bedenken noch gar nicht entschieden. Der Gemeinderat hat und muss vor einer Änderung des Flächennutzungsplans über die Einwendungen der Bürger zu beraten und zu entscheiden.

Was machen Sie, wenn der Gemeinderat den Bebauungsplan in seiner Größe abändert?

Oder sollen einfach Tatsachen geschaffen werden?

- Stellungnahme: Die Verwaltung möchte das Bauvorhaben der Schreinerei Volk weiterhin unterstützen. Deswegen schlägt die Verwaltung vor, entsprechend der geänderten Einwendung den Bebauungsplan auf die Größe des Grundstücks der Schreinerei Volk zu verkleinern. Damit möchte die Verwaltung einen zeitnahen Baubeginn für die Lagerhalle der Schreinerei Volk nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ermöglichen.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine so genannte Parallelfortschreibung. Dadurch werden keine Tatsachen geschaffen, sondern lediglich die zukünftige Baulandentwicklung in diesem Bereich erleichtert. Die Verwaltung hält zwar die bisher vorgesehene Abgrenzung des Flächennutzungsplanes weiterhin für städtebaulich sinnvoll, schlägt allerdings die Anpassung der Fläche entsprechend dem Bebauungsplanverfahren vor.

- Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird zugestimmt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2020 bis 18.05.2020, Stand 09.07.2020

4. Landratsamt Tübingen, Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz, Wilhelm-Keil-Straße 50, 72072 Tübingen, eingegangen am 14.05.2020

- Anregung:

I. Naturschutz

1. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren ist eine förmliche Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Neben den genannten Umweltbelangen ist entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Der Umweltbericht und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

2. Artenschutz

Zur Beurteilung der Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachbeitrag vorzulegen.

3. Baumfällungen März 2020

Nach Informationen der Unteren Naturschutzbehörde wurden auf dem Flst.Nr. 464/2, welches das Plangebiet betrifft, mehrere Bäume in KW 13 2020 gefällt.

Aus den Baumstümpfen ist zu schließen, dass es sich um vitale und große Obstbäume gehandelt hat, die für europarechtlich geschützte, auch etliche streng geschützte Arten bedeutsam waren. Sollte die artenschutzrechtliche Bedeutung dieser Bäume zuvor nicht gutachterlich dokumentiert worden sein, muss der Artenschutzprüfung der Worst-Case-Ansatz zu Grunde gelegt werden. Des Weiteren sind die gefällten Bäume mit einem plausiblen Wert in die Eingriff/Ausgleichs-Bilanz des Umweltberichts einzustellen.

II. Umwelt und Gewerbe

Der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich auf die Errichtung einer Lagerhalle für die Schreinerei Volk. Irritierend ist jedoch, dass gleichzeitig in den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Mischgebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt wird, so dass andere Nutzungen ebenfalls zulässig wären. Auch die sonstigen textlichen Festsetzungen sind allgemein formuliert und gehen jeweils von mehreren Baugrundstücken aus. Hier wäre eine Klarstellung wünschenswert, ob die

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2020 bis 18.05.2020, Stand 09.07.2020

Planung nun tatsächlich nur die Lagerhalle ermöglichen soll oder allgemein die Ausweisung eines Mischgebiets beabsichtigt ist.

Hinweise

Die zur Anhörung vorgelegten Unterlagen beinhalteten keine Begründung. Der Entwurf der Begründung war nur auf der Homepage der Gemeinde zu finden

III. Landwirtschaft

Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Durch das Plangebiet werden rund 0,16 ha der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Es handelt sich dabei um Vorrangflur II mit Acker- und Grünlandzahlen von 54-58, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Im Plangebiet findet ein Flurneuordnungsverfahren statt. Die neue Flurstücknummer ist 2030. Da kein Umweltbericht vorliegt, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Sollten im weiteren Verfahren Ausgleichsmaßnahmen nötig werden, bittet die ULB um frühzeitige Beteiligung.

IV. Flurneuordnung

Das überplante Gebiet liegt komplett im laufenden Flurbereinigungsverfahren Starzach (Höhengemeinden). Nach der vorzeitigen Ausführungsanordnung vom 20.05.2019 ist der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Rechtszustand am 11.06.2019 rechtskräftig geworden. Die Planunterlagen müssen auf dem seit dem 11.06.2019 rechtsgültigen Zustand aufbauen. Dies betrifft alle Flurstückgrenzen und -nummern in allen Planteilen. Am 31.03.2020 erfolgte die Übernahme von FN 2020/1 ins Liegenschaftskataster. Die geplante Grenze im Bebauungsplan stimmt nicht mit der Teilung des FN überein. Die Teilung sollte als geplante Grenze (solange die Übernahme ins Grundbuch nicht erfolgt ist) mit aufgeführt werden.

V. Baurecht

Der BPlan wird nicht aus dem FNP entwickelt (im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen). Der FNP ist entsprechend anzupassen. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2020 bis 18.05.2020, Stand 09.07.2020

Der BPlan ist beschränkt auf Wohngebäude, Büro- und Geschäftsgebäude und sonstige Gewerbebetriebe. Die untere Baurechtsbehörde empfiehlt, die Beschränkung auf „Wohn-, Bürogebäude und Lagergebäude ohne offene Lagerplätze“ vorzunehmen. Die untere Baurechtsbehörde empfiehlt, im BPlan die Zufahrt zu regeln. Nach Auffassung der unteren Baurechtsbehörde ist die geplante Gebäudehöhe mit 10m im Vergleich mit ähnlichen Vorhaben sehr hoch bemessen. Die untere Baurechtsbehörde empfiehlt, im vorhabenbezogenen BBP ein „Sondergebiet“ anstelle des vorgesehenen Mischgebiets auszuweisen oder die geplante Nutzung auf andere geeignete Weise konkreter zu fassen, um nicht beabsichtigte Nutzungen für die Zukunft auszuschließen.

- Stellungnahme:

- Zu I.:

- zu 1. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird, als Teil der Begründung des Bebauungsplans, im weiteren Verfahren erstellt.

- Zu 2. Der Fachbeitrag Artenschutz, zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, wird ebenfalls im weiteren Verfahren erstellt.

- Zu 3. Im Rahmen einer Begehung konnte bestätigt werden, dass die Bäume auf Flst. Nr. 464/2 gefällt wurden. Die Bäume wurden seitens der Gemeinde vorab nicht gutachterlich dokumentiert. Sie sind entsprechend im Fachbeitrag Artenschutz zu berücksichtigen. Auch in der Eingriff/Ausgleichs-Bilanz des Umweltberichts werden sie aufgeführt.

- Zu II: In den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist bereits geregelt, dass nur sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind. Die Festsetzung wird noch dahingehend konkretisiert, dass nur eine Lagerhalle und Wohnen zulässig ist.

- Zu IV: Die Planunterlagen werden so ausgeführt, dass sie auf den rechtsgültigen Zustand aufbauen. Die neue Grenzsituation wird in die Planzeichnung übernommen.

- Zu V: Die festgesetzte Gebäudehöhe ist die maximale Höhe für das gesamte zulässige Gebäude, geneigte Dachflächen sind auf diese Höhe mitzurechnen. Die festgesetzte Höhe wurde aus den Höhen der vorhandenen Bebauung und der erforderlichen Höhe für die geplante Halle unter Berücksichtigung des Standortes und des Landschaftsbildes abgeleitet.

- Für die Festsetzung einer Grundstückszufahrt besteht keine Notwendigkeit.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2020 bis 18.05.2020, Stand 09.07.2020

Ein Sondergebiet im Sinne der BauNVO entspricht in keiner Weise der Planungsabsicht für diesen Bereich und wäre völlig unangemessen.

- Beschlussempfehlung: Zustimmung

5. Eine Bürgerin und ein Bürger aus der Bergstraße in 72181 Starzach-Börstingen, eingegangen am 14.05.2020 haben folgende Stellungnahme abgegeben:

- Anregung:

1. Laut schriftlichem Teil (Teil B) Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht die „Notwendigkeit“ den Betrieb auf dem ausgewiesenen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in Form einer Lagehalle zu erweitern. Die Entwicklung dieses Bereichs sei „zwingend“ erforderlich. Das sind zunächst einmal Behauptungen. Eine schlüssige Begründung ist es nicht.
2. Im Rahmen touristischer Bemühungen hat die Gemeinde vor einiger Zeit Wanderwege rund um Starzach angelegt. Sie führen entlang der und zu den schönsten Plätzen der Gemeinde. Die Mühringer Straße bzw. ihre Verlängerung ist bisher einer dieser schönen Plätze. Ein visuelles Sahnestückchen sozusagen, wenn man dem ausgewiesenen Wanderweg folgt und sich der Mühringer Straße von Westen her nähert. Beschaulich mit kleinen Häusern, Gärten, Wiesen, Bäumen. Zukünftig soll hier also eine Halle stehen, die -egal wie man es anstellt- in dieser kleinteiligen Bebauung auf jeden Fall völlig deplatziert wirken wird.
3. Bisher handelt es sich laut Flächennutzungsplan um landwirtschaftlich genutzte Fläche. Genauer handelt es sich um eine Streuobstwiese mit wertvollem Baumbestand. Diese Wiese stellt einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz dar, da vor allem alte Bäume Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger darstellen, der bekanntermaßen immer knapper wird. Dies vor allem durch die Intensivnutzung der Ackerflächen, wo aus Sicht der meisten Bauern kein Strauch und kein Baum stehen bleiben darf und somit kein Rückzugsraum für Tiere besteht. Umso wichtiger ist der Schutz bestehender Biotope. Es dauert Jahrzehnte bis die Neupflanzung eines Obstbaums pro 300 qm Grundstücksfläche diese Lücke füllt.
4. Der Relevanz alten Baumbestands trägt der Gesetzgeber Rechnung, indem die Naturschutzbehörde gehört werden muss, bevor entsprechende Bäume für ein Bauvorhaben gefällt werden dürfen. Nun

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2020 bis 18.05.2020, Stand 09.07.2020

wurden die größten und den Artenschutz betreffend, wertvollsten Bäume dieser Wiese bereits gefällt. Und zwar nach der Beschlussfassung vom 23.03.2020 aber bevor die Naturschutzbehörde gehört wurde. Am 13.04.2020 waren die Schnittstellen frisch, das Sägemehl lag noch ringsum die Baumstümpfe. Unseres Erachtens ist solch eine Schaffung von Tatsachen eine Missachtung gesetzlicher Kontrollfunktionen und eine bodenlose Frechheit. Selbst wenn die oben genannten Argumente für den Gemeinderat nicht ausreichen, um den Antrag der Schreinerei Volk abzulehnen, dann muss dieses die Rechtsvorschriften verhöhnende Vorgehen zwingend eine Ablehnung nach sich ziehen; ansonsten macht sich der Gemeinderat zum Handlanger illegitimer Handlungsweisen. So sehr wir die Unterstützung lokalen Gewerbes und Handwerks seitens der Gemeinde schätzen, so sehr schätzen wir ein faires Miteinander und ein Abwägen aller Interessen: Gemeinwohl und Wohl der/des Einzelnen.

Ein faires Miteinander ist in dieser Sache leider nicht gegeben. Das sollte die Gemeinde entsprechend parieren und den Antrag ablehnen.

- Stellungnahme:
 - Zu 1.: Um der Entwicklung und damit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen am Standort Felldorf Rechnung zu tragen, ist eine Erweiterung des Betriebs zwingend erforderlich.
 - Zu 2.: Die geplante Halle ist nicht überdimensioniert und wird im Verhältnis zur umgebenden Bebauung, bezüglich Ihrer Höhe, nicht unverhältnismäßig erscheinen.
 - Zu 3.: Die Bedeutung der Bäume als Lebensraum für Tiere wird im Umweltbericht, als Teil des Schutzguts Tiere und Pflanzen berücksichtigt. Bei der Bewertung des Obstbaumbestands geht auch die Wiederherstellbarkeit ein. Im weiteren Verfahren wird zudem ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der die Bedeutung der Obstbäume für geschützte Tierarten berücksichtigt.
 - Zu 4: Zum Sachverhalt der Baumfällung hat sich bereits das Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, geäußert, und entsprechende Vorgaben formuliert. Das konkrete Vorgehen im Verfahren wird mit dem Naturschutz abgestimmt.
- Beschlussempfehlung: Zustimmung.

6. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br., eingegangen am 14.05.2020

- Anregung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2020 bis 18.05.2020, Stand 09.07.2020

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

Keine

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

Keine

3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken:

I. Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung: Lettenkeuper). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

II. Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2020 bis 18.05.2020, Stand 09.07.2020

III. Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

IV. Grundwasser

Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen" (LUBW-Nr.: 416-012) wird hingewiesen.

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

V. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamt. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

VI. Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

- Stellungnahme: Eine Empfehlung zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen befindet sich bereits bei den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.
- Beschlussempfehlung: Kein Beschluss erforderlich.

7. Regierungspräsidium Tübingen, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen, eingegangen am 13.05.2020 bzw. 18.05.2020

- Anregung: Als Art der Nutzung wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Es bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.
Da es sich jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der ein Baugebiet nach der BauNVO festsetzt, wird auf die Beachtung von § 12 Abs. 3a) BauGB hingewiesen. Eine solche Festsetzung ist in den vorgelegten textlichen Festsetzungen bislang nicht enthalten.
Ansonsten werden keine Bedenken geäußert.
- Stellungnahme: Die Art der baulichen Nutzung wurde dahingehend konkretisiert, dass „nur“ eine Lagerhalle zulässig ist. Entsprechende Aussagen werden entsprechend berücksichtigt.
- Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird zugestimmt.

8. Ein Bürger der Mühringer Straße 72181 Felldorf, hat folgende Stellungnahme vorgetragen, eingegangen am 30.04.2020

- Anregung: Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 erscheint insbesondere im Hinblick auf später eventuell notwendige werdende Erweiterungsmöglichkeiten zu niedrig.
Ich möchte deshalb vorschlagen, die GRZ auf das nach der Baunutzungsverordnung zulässige Maß von 0.6 zu erhöhen und beantrage dies hiermit. Eine GRZ von 0.6 ist dann auch der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche angemessen. Im Falle einer weiteren Expansion kann so eine später notwendig werdende Änderung des Bebauungsplanes vermieden werden. Ich möchte Sie hierbei um Ihre Unterstützung bitten.
- Stellungnahme: Die GRZ wird von 0,4 auf 0,6 erhöht und entspricht somit dem maximal zulässigen Maß von § 17 BauNVO.
- Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird zugestimmt.

9. Eheleute aus der Vogelsangstraße, 72181 Starzach-Felldorf haben im Rathaus Bierlingen am 06.05.2020 folgende Stellungnahme zur Niederschrift abgegeben:

- Anregung: Der Abwasserkanal in Starzach-Felldorf im Bereich Grund-Vogelsangstraße und der Flurstücke 174/5 und 174/9 (siehe Plan) ist bei stärkeren Regenfällen bereits jetzt überlastet. Das Abwasser wird durch die Kontrollschächte nach oben auf die Straße beziehungsweise Äcker gedrückt. Es werden sogar Schachtdeckel angehoben.
Im Gebiet des neuen Bebauungsplans entstehen durch die Bebauung weiterer Flächen noch mehr Abwässer, was der ohnehin überlastete Kanal im oben beschriebenen Bereich nicht abführen kann.
Die Eheleute geben deswegen die Einwendung zur Niederschrift, dass bei Erstellung des Bebauungsplans Mühringer Straße / Schreinerei Volk die Entwässerungsplanung in Starzach-Felldorf unbedingt mitberücksichtigt werden muss und sie beim derzeitigen Stand der Entwässerung gegen das Bebauungsplanverfahren sind.
Dieses Problem ist bereits seit der Bürgermeister-Amtszeit des Herrn Dunst bekannt.
- Stellungnahme: Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung lässt eine Lagerhalle und ohne die geplante Verkürzung in einem geringen Maße Wohnen zu, insofern entstehen nur sehr wenige Abwässer. Diese Menge

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2020 bis 18.05.2020, Stand 09.07.2020

wird bei einer Verkürzung des Bebauungsplans auf die Größe der Lagerhalle noch geringer.

Das anfallend Niederschlagswasser muss entsprechend den örtlichen Bauvorschriften auf dem Grundstück zurückgehalten und kann nur gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden.

- Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zugestimmt.

10. Ein Bürger Scheibenbußstraße, 72160 Horb am Neckar, Eigentümer des Flst. 467/1 nach Flurbereinigung 2029 in Felldorf, hat zur Niederschrift im Rathaus Bierlingen am 12.05.2020 folgende Stellungnahme abgegeben:

- Anregung: Ein geplantes Bauvorhaben auf dem Grundstück des Bürgers wurde vor ca. 30 Jahren mit der Begründung abgelehnt den Streuobstgürtel, um Felldorf erhalten zu wollen. Dies hat er als Naturschutzwart des Alb-Vereins akzeptiert, da es für ihn schlüssig begründet war.

Sein Grundstück betreibt der Bürger als Streuobstwiese. Er hat die Möglichkeit begrüßt im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens weitere Obstbäume zu erwerben und sein Grundstück diesbezüglich aufzuwerten. Auch schon zuvor hat der Bürger sich bemüht durch Neupflanzungen zur Vielfalt der Streuobstwiesen beizutragen.

Er spricht sich nun ausdrücklich gegen die Möglichkeit eines Mischgebietes oder gar eines Wohngebietes aus, da er hierdurch die Ruhe und den Erholungswert des Streuobstgürtels und insbesondere seines Grundstückes als gefährdet sieht. Er sieht keine maßvolle Entwicklung des Gebietes als gegeben.

Eine weitere Gefährdung sieht er darin, dass bereits heute von den „Grünen“ zur Vermeidung des Landverbrauchs mindestens eine Zweistöckigkeit von Gebäuden gefordert wird. Durch ein Heranrücken von Wohnraum an die Streuobstwiesen wäre dann die Ruhe der Streuobstwiesen noch stärker gestört. Der Bürger bezieht sich hier auf den Naherholungswert aber auch auf die Artenvielfalt, da bestimmte Tierarten aber auch Pflanzenarten sich nicht in der Nähe von Siedlungen nicht aufhalten und die Artenvielfalt reduziert wird.

Er fordert, dass, wenn überhaupt, nur eine Halle zu Lagerzwecken zugelassen wird. In dieser sollte jedoch nicht zugelassen werden, dass darin Maschinen verwendet werden dürfen, die dem Zweck einer Lagerhalle widersprechen.

Weiter ist er besorgt um eine „Politik der kleinen Schritte“ so dass letzten Endes durch eine weitere Entwicklung des Gebietes durch weitere Gebäude der Streuobstgürtel gefährdet wird.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2020 bis 18.05.2020, Stand 09.07.2020

- Stellungnahme: Zur Sicherung und Erhaltung der Arbeitsplätze der Schreinerei ist die beabsichtigte Entwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden Schreinerei erforderlich.
Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und die Größe des Grundstücks lässt nur eine Lagerhalle zu.
- Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird zugestimmt.

11. Regionalverband Neckar-Alb, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen, eingegangen am 28.04.2020

- Anregung: Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für ein Mischgebiet geschaffen werden. Zulässig sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe. Das Gebiet soll der Erweiterung und Standortsicherung einer Schreinerei dienen, die sich nördlich der Mühringer Straße befindet.
Das Plangebiet liegt südlich der Mühringer Straße und umfasst 1.582 m². Am westlichen Ortsrand von Felldorf ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ein regionaler Grünzug (VRG) festgelegt. Für den Standort mit knapp 60m Länge entlang der Mühringer Straße und ca. 27m Tiefe kann eine planerische Unschärfe angenommen werden. Die Bebauung südlich der Mühringer Straße sollte dabei nicht weiter nach Westen reichen als die Bebauung auf der nördlichen Seite.
Wir weisen darauf hin, dass sich im Anschluss ein regionaler Grünzug (Vorranggebiet gemäß PS 3.1.1 Z (3) Regionalplan Neckar-Alb 2013) befindet und darüber hinaus ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt ist (Vorranggebiet gemäß PS 3.2.1 Z (3)). Eine weitere Bebauung an dieser Stelle ist damit nicht möglich.
Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Der FNP ist entsprechend anzupassen. Einzelhandel wurde ausgeschlossen. Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.
- Stellungnahme: Der FNP wird entsprechend angepasst. Der Bebauungsplan soll auf die Größe der Lagerhalle der Schreinerei Volk verkleinert werden.
- Beschlussempfehlung: Zustimmung.

12. Stadt Rottenburg am Neckar, Marktplatz 18, 72108 Rottenburg a.N., eingegangen am 24.04.2020

- Anregung: keine
- Stellungnahme: nicht erforderlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühringer Straße“ in Starzach-Felldorf, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2020 bis 18.05.2020, Stand 09.07.2020

- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

13. Vodafone BW GmbH, Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, eingegangen am 27.04.2020

- Anregung: keine
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme