

## Kreis Tübingen

### Gemeinde Starzach Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Stumpacher Weg Nord" in Starzach-Bierlingen

Teil A: Städtebauliche Begründung

Teil B: Verfahren und Gutachten

Teil C: Umweltbericht (Büro HPC; getrennt beigelegt)



Stand: 25.07.2017

Planung:

**Gauss+Lörcher**  
**Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30  
72108 Rottenburg  
Tel: 07472/9671-0

## **A. Städtebauliche Begründung**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Am westlichen Ortsrand von Bierlingen wurde das Gewerbegebiet „Stumpacher Weg“ entwickelt. Die dort zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sind zwar noch nicht alle genutzt aber seit Juni 2014 alle verkauft. Nachdem die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, insbesondere aus dem ortsansässigen Gewerbe, aber auch von außerhalb nach wie vor besteht und mit dem vorhandenen Gebiet die wesentlichen Erschließungsvoraussetzungen für eine mögliche Erweiterung geschaffen sind, hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, den Gewerbebestandort „Stumpacher Weg“ in Starzach-Bierlingen zu erweitern.

Aktuell bestehen lediglich noch in dem Gewerbegebiet „Starzach“ in Börstingen einige gewerbliche Baugrundstücke. Diese sind jedoch in privatem Eigentum und somit für die Gemeinde nicht verfügbar.

Es gibt keine nennenswerten untergenutzten gewerblichen Gebäude, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten.

Um insbesondere für örtliches Gewerbe und örtliche Handwerker entsprechende Baugrundstücke verfügbar zu haben, hat der Gemeinderat am 29.09.2014 beschlossen, das vorhandene Gewerbegebiet „Stumpacher Weg“ nach Norden zu erweitern und den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Mit der Erarbeitung und Aufstellung eines Bebauungsplanes wird damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar, Hirrlingen, Neustetten, Starzach wurde im Jahr 2005 unter anderem dahingehend geändert, dass im Bereich „Stumpacher Weg“ gewerbliche Bauflächen dargestellt wurden.

Die Flächen für das künftige Gewerbegebiet „Stumpacher Weg Nord“ sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund dieser Sachlage hat die Verwaltung mit dem Regierungspräsidium Tübingen ein Gespräch geführt, in dem signalisiert wurde, dass hier eine gewerbliche Entwicklung mitgetragen wird. Diese Sachlage macht neben der Aufstellung des Bebauungsplanes noch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft hat in der Sitzung am 06.07.2015 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

### **3. Beschreibung des Planbereiches**

Das vorgesehene Gewerbegebiet „Stumpacher Weg Nord“ befindet sich am westlichen Rand von Bierlingen und grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Stumpacher Weg“.

Der gesamte Bereich liegt an der Landesstraße 392 (L 392), sie führt in westlicher Richtung nach Felldorf und von dort weiter zur L 360, ins Eyachtal.

Das geplante Gebiet soll über die bestehende Einmündung an der L392 erschlossen werden.

Die Grundstücke sind landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünland genutzt.

Das Plangebiet liegt topographisch auf einer Höhe von etwa 521 Meter bis 527 Meter ü. NN.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,9 ha und befindet sich innerhalb des laufenden Flurbereinigungsverfahrens Starzach Höhengemeinden.

#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets "Hirrlinger Mühlen".

#### **5. Rahmenbedingungen**

##### **5.1 Erschließung**

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ist mit dem bereits bestehenden Anschluss an die L392 gesichert.

##### **5.1.2 Entwässerung**

Es ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser, das Oberflächenwasser von Straßen-, Parkierungs-, Be- und Entladeflächen sowie befestigte Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, werden in den Schmutzwasserkanal geleitet.

Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im Ortsteil Bierlingen reichen für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers aus.

Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Niederschlagswasser von Grundstücksflächen und Stellplätzen werden in einem getrennten Rohrnetz gesammelt und der Retentions- und Versickerungsfläche mit Rigole östlich des Gebiets zugeleitet. Das aus Norden anströmende Außenbereichswasser wird ebenfalls gesammelt und der Versickerungsfläche zugeleitet.

##### **5.1.3 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an das vorhandene Frischwassernetz für die betrieblichen Belange ist gewährleistet. Das vorhandene Wassernetz gewährleistet die Löschwasserversorgung nicht. Deshalb muss ein Löschwasserbehälter installiert/gebaut werden. Dieser Löschwasserbehälter wird außerhalb des Geltungsbereichs positioniert werden. Ein geeigneter Standort muss noch festgesetzt werden.

##### **5.1.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann hergestellt werden. Zur Stromversorgung des Plangebietes ist zunächst noch die bestehende Umspannstation "Stumpacher Weg" ausreichend. Die Errichtung und Notwendigkeit einer weiteren Station hängt von der Nutzung und dem benötigten Leistungsbedarf der neuen Gewerbebetriebe in dem Gebiet ab. Deshalb kann derzeit noch kein Standort festgelegt werden. Sollte eine weitere Station erforderlich werden, kann sie innerhalb der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich im Einvernehmen mit der Gemeinde realisiert werden.

Die vorhandene 20-kV-Freileitung soll verkabelt werden. Da die Rahmenbedingungen noch nicht geklärt sind, wurde eine Regelung getroffen, die sowohl die bestehende Leitung sichert als auch eine Erdverkabelung ermöglicht. Sobald die Erdverkabelung realisiert ist, treten die Festsetzungen für die zurzeit vorhandene Leitung außer Kraft.

Aufgrund der Stellungnahme der Netze BW wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, dass erforderliche Kabelverteilerschränke auch auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu sind.

## **5.2 Geplante Gebäude**

Die geplante Bebauung soll sich insbesondere in der Höhenentwicklung und in der Kubatur an der Bebauung des vorhandenen Gewerbegebiets orientieren.

## **5.3 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz**

Diese ergeben sich aus der beigefügten Anlage C, dem Umweltbericht.

## **6. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die Nutzungsmöglichkeiten für neu zu schaffende gewerbliche Baugrundstücke festgesetzt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Mit dem Gewerbegebiet sollen die Voraussetzungen insbesondere für Umsiedlungen von örtlichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben geschaffen werden, die einen geänderten Flächenbedarf und geänderte betriebliche Anforderungen haben.

Oft machen auch technische oder organisatorische Umstrukturierungen einen Bedarf nach neuen gewerblichen Baugrundstücken erforderlich.

Es sollen auch Baugrundstücke für Neuansiedlungen von Gewerbetreibenden sowohl innerhalb als auch außerhalb der Gemeinde bereitgestellt werden.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet "Stumpacher Weg" wird daher ein "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen und Vorhaben von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Je Baugrundstück ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe. Gebäude und Abstell- bzw. Stellplätze zur gewerblichen Vermietung, zur Unterstellung von Pkw's und Wohnmobilen sind ebenfalls nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sowie Speditionen und Logistikunternehmen sind auch ausgeschlossen.

Eine Verkaufsstelle ist auf dem Grundstück nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden ist und die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem handwerklichen Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern. Die Verkaufsfläche darf höchstens 10% der Produktionsfläche oder maximal 150 m<sup>2</sup> betragen.

Das geplante Gewerbegebiet soll insbesondere als Gebiet für produzierendes Gewerbe und für Handwerker entwickelt werden.

Im benachbarten und bestehenden Gewerbegebiet wurde vor einigen Jahren ein Lebensmittelmarkt zugelassen, der die Versorgung von Starzach mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Es ist nicht vorgesehen weiteren Einzelhandel anzusiedeln.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet ist das Maß der baulichen Nutzung durch Planeintrag der Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf zwischen 6 m bzw. 9 m Wandhöhe über einem definierten Bezugspunkt betragen.

Die Festsetzungen zur Höhe beinhalten die Vorstellung einer bis zu zweigeschossigen Bebauung für die gewerblich genutzten Gebäude.

Die Festsetzungen zur Höhe beziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die Wandhöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Für die Gewerbegrundstücke am westlichen Ortsrand wird eine Abstufung auf 6 m vorgesehen, um den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (wie Aufbauten, Abzüge, Belüftungseinrichtungen usw.), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen.

Mit diesen Festsetzungen kann eine Bebauung erreicht werden, die eine angemessene gewerbliche Nutzung zulässt und zusammen mit den geplanten landschaftsgestaltenden Maßnahmen als städtebaulich und in das Orts- und Landschaftsbild integriert betrachtet werden kann.

Für die Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe als unterste Ebene festgelegt. Diese darf nicht tiefer als die vorhandene Geländeoberfläche und max. 0,80 m über der Straßenachse in Gebäudemitte liegen. Die maßgebenden Höhen der Straßenachsen sind in der Planzeichnung festgelegt.

Unterkellerungen von Gebäuden sind nicht zulässig.

Die Gründungen der baulichen Anlagen (Streifen- und Punktfundamente) sowie die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen darf nur bis zur Tiefe der Frostsicherheit erfolgen. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der schwachen Deckschicht über dem Grundwasserleiter und der Schutzverordnung für das Wasserschutzgebiet.

Das Büro HPC Rottenburg hat die Deckschichten untersucht und mit der Unteren Wasserbehörde vom Landratsamt Tübingen folgende Festsetzungen besprochen:

- Unterhalb der Gebäude und Außenflächen muss eine Deckschicht mit  $k_f \leq 10^{-7}$  m/s und einer Mindeststärke von 1,0 m hergestellt werden. Für die Herstellung einer künstlichen Deckschicht darf in das Gelände eingegriffen werden. Die entstehenden Böschungflächen sind von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.
- Die künstliche, einzubauende Deckschicht kann aus statischen Gründen, falls erforderlich, mittels Kalk oder Bindemittelzugabe verbessert werden.
- Für die Bauausführung sind besondere Vorsorgemaßnahmen gegen das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Diese

Arbeitsschutzmaßnahmen sind vor Baubeginn dem Landratsamt Tübingen, Untere Wasserbehörde, zur Genehmigung vorzulegen. Es handelt sich u. a. um Schutzmaßnahmen bei der Lagerung von Betriebsstoffen, beim Betanken und beim Arbeiten in Bereichen ohne Deckschicht.

- Die Prüfung der wasserrechtlichen Gesichtspunkte soll im Einzelfall erfolgen, da die notwendigen Eingriffe in den Untergrund von der Größe der Einzelgrundstücke und der geplanten Nutzung abhängen.

Zusätzlich werden noch folgende Festsetzungen getroffen, die für das Wasserschutzgebiet relevant sind:

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Drainagen sind nicht zulässig und dürfen nicht an den Schmutz- oder Regenwasserkanal angeschlossen werden.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt, die aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes ein hohes Maß an Flexibilität zulassen.

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass der überwiegende Teil einer Außenwand parallel zu einer Baugrenze verläuft.

Mit dieser Festsetzung soll die künftige Bebauung so geordnet werden, dass insbesondere klar geordnete, öffentliche Straßenräume entstehen.

### **7.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie verkehrsfreie Anlagen nach § 50 Abs. 1 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern nach Nr. 7 c des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können bis zu 10 % der notwendigen Stellplätze und ihre Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn je ausnahmsweise errichtetem Stellplatz auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger standortgerechter Baum entsprechend den Pflanzlisten 1 oder 2 gepflanzt wird.

Damit soll erreicht werden, dass Stellplätze flächensparend innerhalb von den großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht und die verbleibenden Flächen zwischen den Gebäuden und den Straßen begrünt werden.

### **7.5 Verkehrsflächen**

Für die Erschließung der Baugrundstücke werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

## **7.7 Versorgungsflächen**

Zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität sind zurzeit keine Umspannstationen erforderlich. Sollte sich bei der Realisierung des Gewerbegebietes zeigen, dass Flächen für Umspannstationen erforderlich werden, sind diese auf gemeindeeigenen Grundstücken im Norden des Gebietes oder auf demjenigen Baugrundstück zu realisieren, das den Bedarf notwendig macht.

## **7.8 Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das unbelastete Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und über Regenwasserkanäle oder Regenwassermulden den öffentlichen Retentionsflächen zuzuleiten.

## **7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Realisierung des geplanten Gewerbegebietes findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Zur Minderung, zum Ausgleich und als Ersatz für diesen Eingriff werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

Zur Minderung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Gestaltung von Stellplätzen, Feuerwehrezufahrten usw. sowie zum Erdaushub, zum Einbau von Erdmaterial, zur Dachbegrünung, zur Verwendung von Materialien bei der Dacheindeckung und zur Lagerung von Heizöl.

Durch diese Festsetzungen soll der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet nur im unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden. Insbesondere dem erforderlichen Grundwasserschutz muss in hohem Maße Rechnung getragen werden.

Die extensive Dachbegrünung trägt zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bei und mindert auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Grundsätzlich sind die Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen. Wenn eine Dachbegrünung nicht realisiert werden soll, sind ersatzweise Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie herzustellen. Unter aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist eine Dachbegrünung erforderlich. Mit diesen Vorschriften soll ein klimaschutzwirksamer Ausgleich erreicht werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt durch Lichtimmissionen ist festgesetzt, dass notwendige Beleuchtungen mit asymmetrischen Planflächenstrahlern und insektenfreundlichen Leuchtmitteln gewählt werden müssen. Dadurch wird eine insektenanziehende Wirkung der Beleuchtung vermieden, die langfristig zum Entzug einer ausreichenden Nahrungsgrundlage von Vögeln und Fledermäusen sowie zur Beeinträchtigung geschützter Insektenarten führen kann.

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind "vogelfreundliche" Alternativen wie z.B. handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder transluzente Materialien einzusetzen. Vorgehängte Materialien und begrünte Fassaden können ebenfalls einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

Ein Revierzentrum der Feldlerche liegt innerhalb des Geltungsbereichs; es geht mit den Baumaßnahmen verloren. Um zu vermeiden, dass Feldlerchen, ihre Nester und

ihre Gelege verletzt und zerstört werden, darf die Baufeldvorbereitung für öffentliche und private Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche erfolgen. Weiterhin wird eine CEF-Maßnahme zur Stützung der Feldlerchenpopulation durchgeführt. Dazu wird auf zwei Grundstücken nordwestlich des Plangebiets je ein Lerchenfenster angelegt.

Das Gewerbegebiet befindet sich mit seinem räumlichen Geltungsbereich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Hirrlinger Mühlen“. Aufgrund dieser Sachlage sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen, Untere Wasserbehörde“ folgende Schutzmaßnahmen erforderlich:

- Unterhalb der Gebäude und Außenflächen muss eine Deckschicht mit  $k_f \leq 10^{-7}$  m/s und einer Mindeststärke von 1,0 m hergestellt werden. Für die Herstellung einer künstlichen Deckschicht darf in das Gelände eingegriffen werden.
- Die künstliche, einzubauende Deckschicht kann aus statischen Gründen, falls erforderlich, mittels Kalk oder Bindemittelzugabe verbessert werden.
- Für die Bauausführung sind besondere Vorsorgemaßnahmen gegen das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Diese Arbeitsschutzmaßnahmen sind vor Baubeginn dem Landratsamt Tübingen, Untere Wasserbehörde, zur Genehmigung vorzulegen. Es handelt sich u. a. um Schutzmaßnahmen bei der Lagerung von Betriebsstoffen, beim Betanken und beim Arbeiten in Bereichen ohne Deckschicht.
- Die Prüfung der wasserrechtlichen Gesichtspunkte soll im Einzelfall erfolgen, da die notwendigen Eingriffe in den Untergrund von der Größe der Einzelgrundstücke und der geplanten Nutzung abhängen.
- Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.
- Drainagen sind nicht zulässig und dürfen nicht an den Schmutz- oder Regenwasserkanal angeschlossen werden. Untergeschosse sind als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

#### **7.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der Einbindung des Gewerbegebiets in die freie Landschaft. Darüber hinaus sollen diese Regelungen zur Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes beitragen. An den Gebietsrändern sollen gebietsheimische Arten eingesetzt werden, während im Verkehrsraum auch besonders robuste, nicht heimische Arten zur Anwendung kommen, da diese den besonderen standörtlichen Bedingungen besser gewachsen sind. Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

#### **8. Hinweise**

Die Festsetzungen und Hinweise wurden entsprechend den Stellungnahmen der zu beteiligenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ergänzt.

## 9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Es werden insbesondere geregelt:

- Gestaltung von Werbeanlagen
- Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Zudem wird die Entwässerungsplanung detailliert geregelt. Zur Minderung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Versiegelung ist die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser vorgesehen.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zwischen den Ortsteilen Bierlingen und Felldorf findet ein Flurbereinigungsverfahren statt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Im Bereich des Gewerbegebietes „Stumpacher Weg Nord“ sollen die Grundstücke der Gemeinde zugeteilt werden.

## 11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,90 ha	100 %
Gewerbegebiet	1,9 ha	65 %
Verkehrsfläche	0,40 ha	15 %
Öffentliche Grünfläche	0,60 ha	20 %

# Teil B: Verfahren und Gutachten

## Verfahren

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Starzach hat in seiner Sitzung am 29.9.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stumpacher Weg Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. Juli 2015 ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht.

### 1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen der parallelen öffentlichen Auslegung von 28. Juli 2015 bis 31. August 2015 im Rathaus in Starzach-Bierlingen. Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### 1.3 Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit von 20. Juli 2015 bis 31. August 2015 statt.

Zusammengefasst können folgende wesentlichen Punkte dargestellt werden:

- Netze BW  
Lösungsmöglichkeiten für die 20-kV-Leitung und Kostentragung  
Bedarf von Umspannstationen  
Regelung von Kabelverteileranlagen
- Regionalverband Neckar-Alb  
Aussagen zur Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  
Hinweise zum Boden, Oberflächenwasser, Baugrund, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz
- Landratsamt Tübingen  
Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Grundwasserschutz, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Böden, zur Art der baulichen Nutzung, zum Naturschutz
- Regierungspräsidium Tübingen  
Aussagen zur Art der baulichen Nutzung, zum Boden und Grundwasserschutz, zu den Belangen des Forsts

## Gutachten

### 1. Untersuchung der Deckschichten

Das Büro HPC AG Rottenburg hat am 02.12.2015 mit drei Schürfgruben die Deckschichten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Gewerbegebietes untersucht. Das Gutachten ist in der Verfahrensakte und kann eingesehen werden.

Rottenburg, 25.07.2017  
Paul Gauss

**Gauss+Lörcher  
Ingenieurtechnik GmbH**

Starzach, 25.07.2017  
Thomas Noé

**Bürgermeister**