

Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 621.41

Gemeinderat

- Drucksache



- Tischvorlage



Vorlage Nr. 78/ 2018

zu TOP 4 öffentlich

zur Sitzung am 23. Juli 2018

Betrifft:

Aufstellung eines Bebauungsplanes "Brühl III" im Ortsteil Wachendorf im Verfahren nach § 13 b BauGB

- Abarbeitung, Beratung und Beschlussfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Privatpersonen, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden
- Beratung der Planunterlagen
- Satzungsbeschluss oder je nach Ergebnis der Beratung Beschlussfassung zur erneuten, verkürzten Offenlage

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache –

Anlagen:

- Bebauungsplan zeichnerischer Teil mit Datum 03.05.2018 (Beschluss vom 23.04.2018)
- Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften mit Datum vom 11.07.2018
- Begründung mit Datum vom 11.07.2018
- Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Datum vom 05.04.2018
- Bebauungsplan zeichnerischer Teil mit Datum 19.03.2018 (Stand vor Sitzung 23.04.2018)
- Synopse mit Stand vom 11.07.2018 (Private)
- Synopse mit Stand vom 11.07.2018 (TöB und sonstige Behörden)
- Schreiben von BM Noé an Herrn Werner Schiele vom 23.04.2018
- Entwurf der Satzung mit Datum vom 23.07.2018

Datum
12.07.2018

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

Zuletzt erfolgte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.04.2018 u.a. eine Beratung über den Bebauungsplan „Brühl III“, Ortsteil Wachendorf, auf die Drucksache Nr. 40/2018 wird ergänzend verwiesen.

Dabei erfolgten in der Beratung eine Modifizierung der vorgelegten Pläne sowie die Beschlussfassung zur Offenlage der geänderten Pläne. Nach der öffentlichen Bekanntmachung hierüber, erfolgte in der Zeit vom Montag, 21.05.2018 bis Montag, 25.06.2018 die Offenlage.

Jedermann sowie die Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden konnten innerhalb dieser Frist eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan abgeben. Diese wurden in den beigefügten Synopsen (TÖB und Private) zusammengefasst. Sowohl externe Fachleute als auch die Verwaltung haben zu diesen Hinweisen und Anregungen selbst eine Stellungnahme sowie einen Beschlussvorschlag abgegeben. Die Beschlussvorschläge sind nummeriert.

Es ist weiterhin anzumerken, dass die Eigentümer des Flst. 448/3 und die Gemeindeverwaltung am 12.06.2018 ein weiteres Gespräch hinsichtlich des geplanten Erwerbs des Grundstückes hatten. Die Eigentümer sollten bis 10.07.2018 mitteilen, ob Sie bereit wären, das Grundstück zu den neuen Konditionen der Richtlinie über den Ankauf von Bauland an die Gemeinde zur Erstellung einer Verkehrsfläche zu veräußern. Sollte nicht jeder Eigentümer der Eigentümergemeinschaft seine Verkaufsbereitschaft mitgeteilt haben, so werden seitens der Verwaltung voraussichtlich in der nächsten öffentlichen Gemeinderatssitzung am 24.09.2018 dem Gemeinderat die weiteren Schritte zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bebauungsplan „Brühl III“, der aktuell im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, wurde zuvor nach § 2 (1) BauGB aufgestellt. Wie mehrfach zugesichert berücksichtigt die Verwaltung in der Abarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen auch die Stellungnahmen und Hinweise von Privaten und Behörden, aus der früheren Verfahrenswahl.

Nach aktueller Rechtnachfrage ist es nicht mehr notwendig, die Synopse samt Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag wörtlich vorzulesen und einzeln abzustimmen. Es ist ausreichend, wenn die zur Abwägung erforderlichen Unterlagen den Gremiumsmitgliedern rechtzeitig bereitgestellt werden, sodass sich die Gemeinderäte mit den Anregungen, Hinweisen und Stellungnahmen sowie deren Abwägung ausreichend befassen können.

Hingewiesen wird an dieser Stelle auf Punkte hinsichtlich der Gestaltung des Baugebietes, zu denen in der Gemeinderatssitzung am 23.04.2018 Beschlüsse gefasst wurden, die im Kern nicht dem Stand des Bebauungsplanentwurfes mit Datum vom 19.03.2018 entsprachen.

Es wird deshalb so explizit auf diese Punkte hingewiesen, da sich insbesondere die Stellungnahmen beispielsweise auf eine Auflockerung des Gebietes beziehen, am 23.04.2018 wurde jedoch z.B. der geplante Fußweg durch das Gebiet gestrichen. Auch hat man sich aus der Bevölkerung einen Platz zum Begegnen gewünscht, am 23.04.2018 wurde auch dies zugunsten eines Bauplatzes gestrichen. Weiterhin wünschen sich Bauplatzinteressenten eher breitere Straßen, auch wegen der Zufahrt von Rettungskräften. Auch die Breite der Verkehrsflächen wurde in der vergangenen Beratung am 23.04.2018 auf Wunsch der Mehrheit des Gemeinderats verringert. Ansichten mit Stand vom 11.04.2018, wie die gestalterische Planung vor den Beschlüssen des Gemeinderates am 23.04.2018 ausgesehen hätte, können in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2018 erneut dargestellt werden.

Viele Bauplatzinteressenten, die diese neuen Pläne gesehen haben, sind der Ansicht, dass das Gebiet nun weniger attraktiv sei als zuvor. Die Verwaltung bat die Interessenten, dies auch gerne an die gewählten Gemeinderatsmitglieder zu kommunizieren.

Des Weiteren möchte die Verwaltung auf folgendes verweisen: Damit weiterhin die Vorgabe der Verfahrenswahl nach § 13 b BauGB eingehalten werden kann, konnte zwar anstelle der Begegnungsfläche ein Bauplatz entstehen, es mussten dafür aber die restlichen Baufenster verkleinert werden, da die überbaubare Fläche nicht 10.000 m² überschreiten darf.

Vor dem Beschluss der Gemeinderatssitzung betrug die Summe der überbaubaren Fläche 9.785 m². Nach dem Beschluss, trotz eines weiteren Bauplatzes im Gebiet, das zur Verringerung der Baufenstergröße an anderen Stellen führte, beträgt die Summe der überbaubaren Fläche nun 9.783 m², wodurch sich das Ausmaß der baulichen Nutzung insgesamt verringert und nicht erhöht.

Nach Abarbeitung und Beschlussfassung zur Synopse besteht die Möglichkeit zweier verschiedener Wege bezüglich des weiteren Vorgehens.

Der erste und einfachere wäre der, der Beschlussfassung als Satzung des Bebauungsplans, so wie die Pläne aktuell vorliegen. Dies ist möglich. Dadurch würde der Bebauungsplan nach einer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft treten.

Allerdings möchte die Verwaltung darauf hinweisen, dass Festsetzungen und Regelungen für Baugebiete viele Jahre, ja gar Jahrzehnte Gültigkeit haben, wie es der Bebauungsplan vorsieht. Es sollen vorliegend etwa 40 Wohngebäude entstehen. Deshalb sind die eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich der Auflockerung des Gebietes aus Sicht der Gemeindeverwaltung auch zu unterstützen.

Sollte am zeichnerischen Teil oder an den textlichen Festsetzungen durch die Beratung und Beschlussfassung des Gremiums eine Änderung entstehen, die nicht nur redaktioneller Art ist (Bsp. Schreibfehler), sondern die in die Grundzüge der Planung eingreift, wird zwingend eine erneute verkürzte Offenlage zu den geänderten Punkten beschlossen und durchgeführt werden müssen. Ein Satzungsbeschluss kann dann am 23.07.2018 nicht erfolgen.

Treten keine wesentlichen Änderungen auf, als die redaktioneller Art, so steht dem Satzungsbeschluss am 23.07.2018 nichts im Wege.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Dem Gemeinderat liegen die entsprechenden Unterlagen zur weiteren Beschlussfassung vor. Es ergeht daher folgender

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat berät die vorliegenden Planunterlagen.
2. Der Gemeinderat beschließt
 - a) den zeichnerischen Teil mit Datum vom 03.05.2018 (Beschluss vom 23.04.2018).
 - b) Modifizierungen:
☐ folgende Änderung/en wird/werden beschlossen:

3. Der Gemeinderat beschließt alle weiteren vorliegenden Planunterlagen samt deren möglichen Modifizierungen, die sich durch die Beratung und Beschlussfassung im Zuge der Diskussion in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2018 ergeben könnten.
4. Sollte es keine Änderung an den Grundzügen der Planung geben, so beschließt der Gemeinderat die Satzung des Bebauungsplans „Brühl III“ im Ortsteil Wachendorf. Sollten wesentliche Änderungen beschlossen werden, so erfolgt eine erneute verkürzte Offenlage zu den geänderten Punkten mit entsprechend angepassten Unterlagen

Landkreis Tübingen

Gemeinde Starzach

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften "Brühl III" in Starzach- Wachendorf – (Entwurf)



Stand: 11.07.2018

Planung:

GAUSS
Ingenieurtechnik



72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 9671-0

HPC AG

Schütte 12 -16
72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 158-0

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Brühl III“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der in der aktuell gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der in der aktuell gültigen Fassung.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V. mit §1 BauNVO Abs. 2 Nr. 3 und § 13 BauNVO

Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17,18,19 und 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhe festgesetzt.

Maßgebend für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Gebäude- und Dachform.

Die maximale Gebäudehöhe (oberste Dachbegrenzung) – gemessen in Metern über Normalnull (m.ü.N.N.) vom vorhandenen natürlichen Gelände in der Gebäudemitte nach der Eckpunktmethode (§ 2 Abs. 6 LBO)- darf den in der Schemaskizze

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.07.2018 (Entwurf)

(zeichnerischer Teil) eingetragenen Wert für die entsprechende Gebäude- und Dachform nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird in Metern über Normalnull (m.ü.N.N.) vom vorhandenen natürlichen Gelände in der Gebäudemitte nach der Eckpunktmethode (§ 2 Abs. 6 LBO) - bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand gemessen und darf den in der Schemaskizze (zeichnerischer Teil) eingetragenen Wert für die entsprechende Gebäude- und Dachform nicht überschreiten.

Die entsprechenden Höhen sind der Systemskizze in der Legende des Planteils zu entnehmen.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird eine maximale überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9(1) Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird im Plangebiet auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude, sowie auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise in Form von „Einzelhäusern“, „Doppelhäusern“ sowie Reihenhäusern festgesetzt. Zulässig sind somit ausschließlich Einzel, Reihen- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 60 cbm umbauten Raumes je Baugrundstück zulässig. Sie müssen dem Nutzungszweck des Baugrundstücks und des Baugebietes dienen.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze müssen im Bereich der privaten Grundstücksfläche erstellt werden.

Hinweis:

Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten. Aus dem Nachbarrechtsgesetz abgeleitete Ansprüche sind zivilrechtlich geltend zu machen.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11

Als öffentliche Verkehrsfläche wird festgesetzt:

Gehweg

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden:

- Böschungen, in einem Streifen bis 1,0 m Breite
- Hinterbeton für Randsteineinfassungen, in einem Streifen bis 0,3 m Breite und bis 0,60 m Tiefe ab Kante Straße

Gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Ausführung von Wegen auf dem Grundstück und von Stellplätzen

Stellplätze, auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche / Belägen (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen welches bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,2l/s) in den Mischwasserkanal entleert wird.

7.2 Erdaushub / Bodenschutz

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschieben und abseits des Baubetriebes zu lagern.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

7.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Für Straßen-, Gehweg- und Hofbeleuchtung sind außerdem asymmetrischen Planflächenstrahler (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) zu verwenden.

7.4 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.07.2018 (Entwurf)

(Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Drainagen sind aufgrund des Wasserschutzgebiets Hirrlinger Mühlen nicht zulässig und dürfen nicht an den Schmutz- oder Regenwasserkanal angeschlossen werden. Untergeschosse sind als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

7.5 Artenschutz

Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung von dem Büro HPC AG vom 05.04.2018 sind zu beachten.

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern für öffentliche und private Baumaßnahmen darf nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Pro gefällttem Höhlenbaum (Quartierbaum) ist vor der Entfernung des Baums ein Fledermauskasten sowie eine Nisthilfe für in Höhlen brütende Vögel (z. B. Meisenkasten) an Gebäuden oder geeigneten Bäumen der Umgebung anzubringen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

8.1 Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken

Nach Planeintrag sind von den Grundstückseigentümern einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Baugrundstücken ohne Planeintrag für Einzelbaumpflanzungen ist pro Baugrundstück mindestens ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann auf den privaten Grundstücken aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

8.2 Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Pflanzliste standortgerechte Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind verbindlich festgesetzt. Pflanzbeete für Baumstandorte sind ebenso wie Verkehrsgrünflächen vollflächig zu begrünen.

8.3 Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Grünflächen aus der Pflanzliste standortgerechte Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzbeete für Baumstandorte sind vollflächig zu begrünen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Die nicht von Bäumen eingenommenen Flächen der öffentlichen Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (1 bis 2 Schnitte/Jahr).

8.4. Erhaltung von Bestandsbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Obstbäume gem. Pflanzliste zu ersetzen.

9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die Eigentümer von Grundstücken welche an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, haben bis zu einer Tiefe von 2,50 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen, oder Stützmauern zu dulden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BRÜHL III"

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 (LBO)

Mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Dachdeckung

Reflektierende Materialien (z.B. Edelstahl, verspiegeltes Glas etc.) sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen zulässig, soweit sie sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen. Nicht in die Dachdeckung integrierte Solarmodule müssen von allen Dachrändern (ausgenommen Dachfirst) sowie von den Traufen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer beider Haushälften in gleicher Ausführung der Dachdeckung herzustellen.

2. Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Zulässig sind alle Dachformen und Firstrichtungen

2.1 Dachaufbauten

2.1.1 Geneigte Dächer

Für die Dachoberfläche dürfen keine Materialien verwendet werden, die das Grundwasser beeinträchtigen. Hierzu gehören insbesondere unbeschichtete Materialien wie Zink, Kupfer und Blei.

Dachaufbauten als Schleppgauben sind pro Dachseite nur bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig

Dachaufbauten müssen vom First und der Traufe einen Abstand von mindestens 1,0 m (in der Dachfläche gemessen) und vom Ortgang mindestens 1,0 m einhalten.

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.07.2018 (Entwurf)

Bei der Traufe wird vom Schnittpunkt der Wandfläche mit der Oberkante des Dachdeckungsmaterials bis zum Fußpunkt des Dachaufbaus gemessen.

Querhäuser sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports gilt, dass sollte die selbe Dachform gewählt werden wie beim Wohngebäude, dass die Dachgestaltung genau gleich bzgl. der Dachneigung, Dachfarbe oder Begrünung zu sein hat.

Auf Nebengebäuden sind Dachaufbauten zulässig.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn Sie zum First und zur Traufe 0,5 m und den Giebelwänden mindestens 0,5 m einhalten. Nur in die Dachdeckung integrierte Module dürfen bis zu den Dachrändern reichen.

2.2 Flachdächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern u.ä. dauerhaft zu bepflanzen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen seitlich nicht über die Dachfläche hinausragen und bei Aufständigung die Dachfläche (nicht Attika) um max. 1 m überragen. Diese Anlagen müssen vor der äußeren Begrenzung des Flachdaches einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Da Einfriedungen in ihrer Gestaltungsweise sehr verschieden ausfallen können, wird hier eine Unterscheidung bzgl. der zulässigen Höhe je nach Einfriedungsart getroffen:

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,00 m: Steinmauer, Betonmauer, Gabione und ähnliche massive blickundurchlässige Konstruktionen.

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,20 m: Holzlattenzaun, Staketenzaun, Einstabmattenzaun, Doppelstabmattenzaun, Gittermattenzaun, Industriezaun.

Zulässige Höhe der Einfriedung max. 1,60 m: Sichtschutzzaun, Hecken, Sträucher.

4. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,5 m vom vorhandenen natürlichen Gelände zulässig. Zu den seitlichen Nachbargrenzen müssen Aufschüttungen und Abgrabungen auf das vorhandene Niveau auslaufen.

5. Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Die Einrichtung von mehr als einer sichtbaren Antenne oder Parabolantenne pro Wohnung ist nicht zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle Leitungsführungen müssen erdverlegt erfolgen.

7. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 i.V. mit § 37 (1) LBO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass für Wohnungen bis 40 m² (Bruttowohnfläche) 1 Stellplatz, für Wohnungen über 40 m² bis 80 m² 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 80 m² 2 Stellplätze herzustellen sind.

8. Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO

Überschüssiger Oberboden ist auf dem Baugrundstück einzubauen. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände auf das Niveau der Nachbargrundstücke zu verziehen. Bei Grenzmauern ist eine Höhenveränderung bis maximal 1,00 m zum Nachbargelände zulässig. Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

9. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG und § 45 b (3) WG), § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Parkplätze und private Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Splittbeläge oder wasserdurchlässigem Pflaster).

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,2 l/s) in den Mischwasserkanal entleert wird:

angeschlossene Dachfläche in m ²	Erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest- Rückhaltevolumen in Liter
bis 60	0,2	2.000
bis 90		3.000
bis 120		4.000
bis 150		5.000
ab 151		6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.07.2018 (Entwurf)

eindringen kann. Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

10. Ordnungswidrigkeiten §75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO). Die Ordnungswidrigkeit kann nach §75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

III HINWEISE:

IV PFLANZENLISTE

Pflanzenliste mit einheimischen Bäumen und Sträuchern

Zur Anwendung sollen die nachfolgenden aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden. Durch **Fettschrift** hervorgehoben sind die Arten, die bei Anpflanzungen im Hausgartenbereich bevorzugt verwendet werden sollen.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)
<u>Bäume</u>	Acer campestre	Feldahorn	10-15
	Acer platanoides	Spitzahorn	20-30
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-30
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20
	Betula pendula	Birke	20-30
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20
	Fagus sylvatica	Rotbuche	20-30
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30
	Populus tremula	Zitterpappel	10-25
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	5-15
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30
	Salix alba	Silber-Weide	20-25
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	6-15
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	10-15
	Sorbus torminalis	Eisbeere	10-20
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30
<u>Sträucher</u>	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8
	Crataegus laevigata	Zweiggriffel. Weißdorn	2-5
	Cataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn	1-5
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6
	Frangula alnus	Faulbaum	2-4
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2-4
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	2-4
	Rosa canina	Hunds-Rose	2-3

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.07.2018 (Entwurf)

Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-3
Salix caprea	Sal-Weide	3-6
Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4
Salix rubens	Fahl-Weide	2-4
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4

(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002)

Obstbäume

Eine Auswahl regionaler Obstbaumsorten für den Gartenbereich:

Apfelbaum-Sorten	Brettacher Gewürzapfel Boskoop Hauxapfel Jakob Fischer Ontarioapfel Rote Sternrenette Roter Berlepsch
Birnbaum-Sorten:	Gute Luise Williams Christbirne Gellerts Butterbirne
Zwetschen etc:	Bühlers Frühzwetschge Hauszwetschge Ontariopflaume
Kirschenbäume:	Hedelfinger Riesenkirsche Regina Schattenmorelle

Es wird darauf hingewiesen, dass viele Pflanzenteile toxische und allergene Stoffe enthalten, die ggf. zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei Mensch und Tier führen können. Es wird empfohlen vor der endgültigen Pflanzenauswahl fachkundigen Rat einzuholen.

V VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	vom 25. 09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am 29. 09.2017
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	am 25. 09.2017
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	am 23. 04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am 11.05.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB, §13a Abs. 2 Ziff. 1, §13 Abs. 2 BauGB	vom 21.05.2018 bis 24.06.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 GemO/BW	am 23.07.2018?
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 4 GemO/BW	am xx.xx.2018
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und die örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.	

Rottenburg,
den 11.07.2018

Rottenburg,
den 11.07..2018

Starzach,
den 11.07.2018

Fabian Gauss, M.Eng.
Stadtplaner
GAUSS
Ingenieurtechnik GmbH

Dr. Barbara Eichler
HPC AG

Thomas Noé
Bürgermeister

Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen

Begründung zum Bebauungsplan
„Brühl III“ in Starzach-Wachendorf (Entwurf)



Stand: 11.07.2018

Planung:

GAUSS
Ingenieurtechnik
Technische Zeichnungen
72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 9671-0



HPC AG

Schütte 12 -16
72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 158-0

Begründung zum Bebauungsplan „Brühl III“ in Starzach-Wachendorf

1.0 Erfordernis der Planung

Mittlerweile sind in Wachendorf fast alle kommunalen Flächen verkauft, so dass die Ausweisung von kommunalen Bauflächen im Ortsteil Wachendorf voranzutreiben ist. Das Gebiet "Brühl III" ist in den Fokus einer möglichen Baulandentwicklung gerückt. Weil sich diese Fläche für eine sinnvolle innerörtliche Entwicklung für den Ortsteil Wachendorf anbietet.

Gerade im Hinblick auf die zeitnahe Bereitstellung von kommunalen Baugebietsflächen bzw. der Vermeidung von weiteren privaten Baulücken und der damit besseren Innenentwicklung, sowie im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen, die die Gemeindeverwaltung für den Ortsteil Wachendorf erhält, ist die Entwicklung des Baugebiets "Brühl III" notwendig.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Art des Verfahrens

Das Bebauungsplangebiet wird im nördlichen Bereich aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der überwiegende Teil im südlichen Bereich muss durch eine Fortschreibung aufgenommen werden.

Bei dem gewählten Aufstellungsverfahren handelt es sich um das Verfahren nach § 13 b BauGB.

Dieses Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne ist seit Mai 2017 durch die Novelle des Baugesetzbuches ermöglicht worden. Bebauungspläne, deren Geltungsbereich im Außenbereich liegt und deren Fläche geringer als 10.000 m² ist, können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Wie die Fläche zu berechnen ist, wurde durch eine Information des kommunalen Landesverbands kreisangehöriger Städte und Gemeinden mit Datum vom 29.08.2017 definiert. Der Vorteil liegt darin, dass der Flächennutzungsplan erst nach Satzungsbeschluss fortgeschrieben wird.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen und Grünflächen, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Die nächste Teilfläche eines Natura 2000-Gebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Natura 2000-Gebiets ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.

3.0 Beschreibung des Planbereichs

Der Geltungsbereich erstreckt sich fast ausschließlich auf die Flurstücke 2952 (neu) und 2953 (neu) der Gemarkung Wachendorf. Es wird im nördlichen Bereich durch die Bebauung der Albstraße, im östlichen Bereich durch den Bahnweg und die Wohngebäude an der Brunnenstraße begrenzt. In südliche Richtung wird der Geltungsbereich durch einen bestehenden Wirtschaftsweg mit der Flurstücknummer 2950 (neu) begrenzt und in westlicher Richtung ebenfalls durch diesen bestehenden Wirtschaftsweg sowie Grundstücke an der Höfendorfer Straße.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von 2,87 ha.

Die Summe der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich aus dem Planstand 03.05.2018 ergibt, beträgt insgesamt 9.783 m².

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, d.h. der Bereich stellt teilweise bebaute Ortslage im Sinne von § 34 BauGB oder Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

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

5.0 Erschließung

Bei der Erschließung wird beabsichtigt, so wenig Straßenfläche wie möglich herzustellen. Außerdem erfolgt ein Anschluss an bereits bestehende Straßen im westlichen Bereich an der Höfendörfer Straße und im östlichen Bereich an den Bahnweg.

6.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bei der Unzulässigkeit von Vorhaben werden ergänzt: Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Diese baulichen Anlagen sind bei der geringen Größe des Geltungsbereichs unangebracht.

7.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie Festzungen zu Traufhöhe, maximalen Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung definiert.

Der Staffelung der maximalen Gebäudehöhen liegt zu Grunde, dass ein einheitliches Maß der baulichen Anlagen über den Höhenverlauf des gesamten Geltungsbereichs innerhalb der Baufelder entsteht und dadurch zur städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Die oben aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen somit dem Bauherrn/Architekten einen ausreichend definierten bebaubaren Raum zur Gestaltung.

Die überbaubaren Flächen werden überall, wo dies möglich ist, auf 2,50 an den Straßenraum herangerückt, um einen möglichst großen Bereich für Bebauungen anbieten zu können.

8.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen sind nur bis zu einem umbauten Raum von 60 m³ zulässig, da dieses Maß ausreichend dem Nutzungszweck des Baugrundstückes dient um beispielsweise Geräte zur Bewirtschaftung von Grünflächen außerhalb des Wohngebäudes unterzubringen.

Die getroffenen Vorgaben für Stellplätze sollen dafür sorgen, dass die verhältnismäßig hohe Anzahl von Personenkraftwagen, wie Sie im ländlichen Raum üblich ist, auf den Grundstücken und nicht im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden muss. Garagen sind innerhalb der Baufenster unterzubringen um gewährleisten zu können, dass ein einheitliches Straßenbild und somit der städtebauliche Charakter, nicht durch weit an den Fahrbahnrand heranrückende Garagenbauten oder Carports, gestört wird.

9.0 Parkplätze

Um dem Wohngebiet ein gewisses Maß an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung zu stellen sind auf dem zentralen Platz im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs 8 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

10.0 Pflanzgebot und Pflanzenerhaltung

Das im Plan festgesetzte Pflanzgebot soll die städtebauliche Idee unterstützen und wird deshalb entlang der Blickachse vom Schloss in Richtung Landschaft, den Fußweg begleitend, festgesetzt.

11.0 Umweltbericht, Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan im Außenbereich im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Korrespondierend zu § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) beim planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

11.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan überplant i. W. Ackerflächen sowie einen Bolzplatz mit einzelnen Obstbäumen. Randlich wird ein Grünlandstreifen mit Obstbäumen in den Geltungsbereich einbezogen. Im nördlichen Teilbereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Erschließung ausgewiesen. Das Gebiet wird mit Bäumen durchgrünt. Der Bolzplatz wird nach Westen verschoben; an seiner Stelle wird eine Retentionsfläche festgesetzt.

Mit den festgesetzten Wohnbauflächen und Erschließungswegen wird die Versiegelung bzw. Bebauung von Flächen zulässig. Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, indem die maximal in Wohngebieten zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird, und die Fläche somit gut ausgenutzt wird. Um die Bodenfunktionen im überbauten Bereich so weit wie möglich zu erhalten, sollen Stellplätze auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Weitere Festsetzungen dienen der Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Mit der zulässigen Versiegelung und Bebauung ergeben sich für die Umweltschutzgüter "Tiere und Pflanzen", "Boden", "Wasser", "Klima und Luft", "Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren" und "Biologische Vielfalt" nachteilige Auswirkungen. Demgegenüber wird eine Aufwertung der Umweltschutzgüter erreicht, indem mit öffentlichen Grünflächen, Pflanzgeboten und auch der vorgesehenen Retentionsfläche höherwertige Nutzungen als bisher entstehen.

Das Landschaftsbild wird derzeit durch die Ortsrandlage geprägt, der die intensiv genutzte Ackerfläche vorgelagert ist. Diese „Lücke“ wird nun mit einem durchgrüntem, für den Ortsrand typischen Wohngebiet gefüllt. Vor diesem Hintergrund bestehen für das Umweltschutzgut „Landschaft“ keine wesentlichen Auswirkungen.

11.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

11.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im nördlichen Teil wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bebauung in der Umgebung. Die Zufahrt zum Gebiet ist sowohl von Westen als auch von Osten her möglich. Insgesamt sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet, in Wachendorf sowie insgesamt gegeben.

11.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Bolzplatz bleibt erhalten; er wird lediglich nach Westen verlegt.

11.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Umweltrelevante Emissionen werden vermieden, indem nur Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Nicht zulässig sind Tankstellen, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Auf diese Weise werden Lärmimmissionen und geruchsintensive Immissionen ausgeschlossen.

Im südlichen Teil bleibt die Nutzung als Bolzplatz bestehen, lediglich verschoben nach Westen.

Das Plangebiet ist an die örtliche Abfallwirtschaft angeschlossen. Es wird im Trennsystem entwässert. Das auf den Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird abgeleitet und in eine Retentionsfläche geleitet.

11.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig.

11.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der gültige Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg, Hirrlingen, Starzach enthält keine Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet. Fachpläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht liegen nicht vor.

11.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Derartige Gebiete liegen nicht vor.

11.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Die Wechselwirkungen innerhalb der neu überplanten Grundstücke werden durch die geplante Bebauung und Versiegelung gestört. In den zukünftig als Grünflächen und Gärten genutzten Teilflächen werden sie aufgewertet.

12.0 Artenschutz

Im Rahmen der Planaufstellung ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch die Planänderung vorbereitet werden. Nach dem Erlass des Ministeriums für Ernährung und Ländlicher Raum vom 18.12.2007 ist die artenschutzrechtliche Prüfung auch für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro HPC, Rottenburg, erstellt. Im Plangebiet befinden sich derzeit mehrere Obstbäume, die teilweise Höhlen aufweisen. Sie werden i. W. erhalten.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Tötungen und Verletzungen von Individuen dieser Artengruppen weist der Bebauungsplan darauf hin, dass Baumfällarbeiten nach § 39 BNatSchG von Oktober bis Februar zu erfolgen haben. Die Höhlen in den Obstbäumen können Fledermäusen als Quartier und Vögeln als Nistplatz dienen. Für diese wird im Vorfeld der Rodungen ein Ersatz geschafft (CEF-Maßnahme).

13.0 Festsetzungen hinsichtlich der Dachform

Um den Bauherren eine große Freiheit bei der Auswahl von Haustypologien bieten zu können wurde neben den Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch die Bebauung mit Reihenhäusern zugelassen.

14.0 Dachaufbauten

Die festgesetzten Abstandsflächen von Dachaufbauten von First und Traufe sowie vom Ortgang sollen gewährleisten, dass die entstehenden Bauten sich harmonisch also in ihren baulichen Dimensionen und Verhältnissen einfügen.

Gleiches gilt für die Festsetzungen Dacheinschnitte und für Querhäuser.

Gleiches gilt für die getroffenen Festsetzungen für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Flachdächer sind zu begrünen um ein zusätzliches Rückhalten von anfallendem Niederschlagswasser zu erwirken.

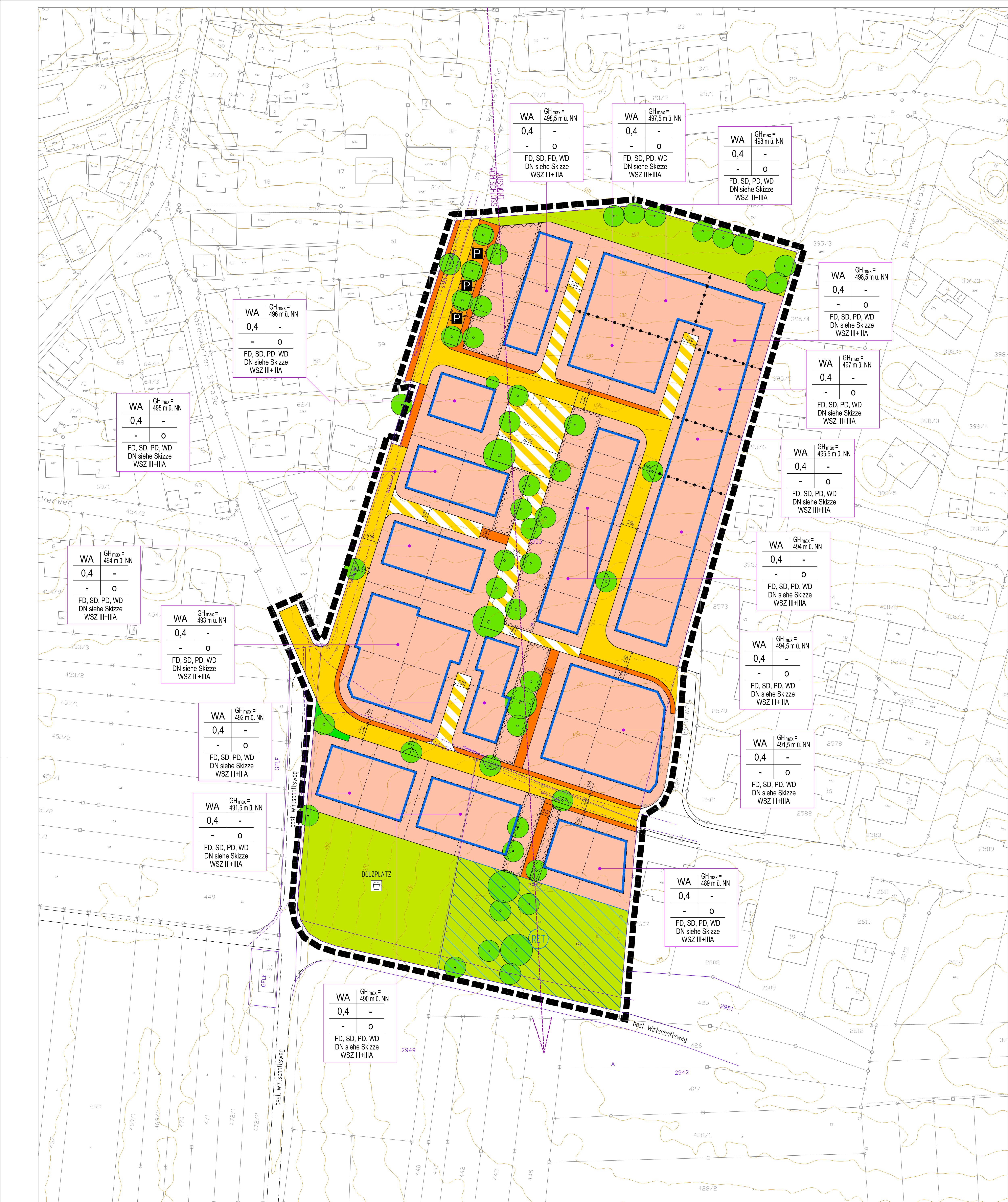
Aufgestellt:

Starzach-Wachendorf, den 11.07.2018

Thomas Noé
Bürgermeister

Rottenburg, den 11.07.2018

Fabian Gauss
Gauss
Ingenieurtechnik GmbH



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2.) Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone		Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhe)
Art der baulichen Nutzung	WA	
Grundflächenzahl	0,4	-
	-	0
	FD, SD, PD, WD DN siehe Skizze WSZ III+IIIA	

Bauweise
Dachform
Dachneigung
Wasserschutzzone III+IIIA
(Wasserschutzgebiet "Hirrlinger Mühlen")

3.) Bauweise, Baugrenzen

o - offene Bauweise
Baugrenze

4.) Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche: Straße
- öffentliche Verkehrsfläche: besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg
- öffentliche Verkehrsfläche: Parkplätze

5.) Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

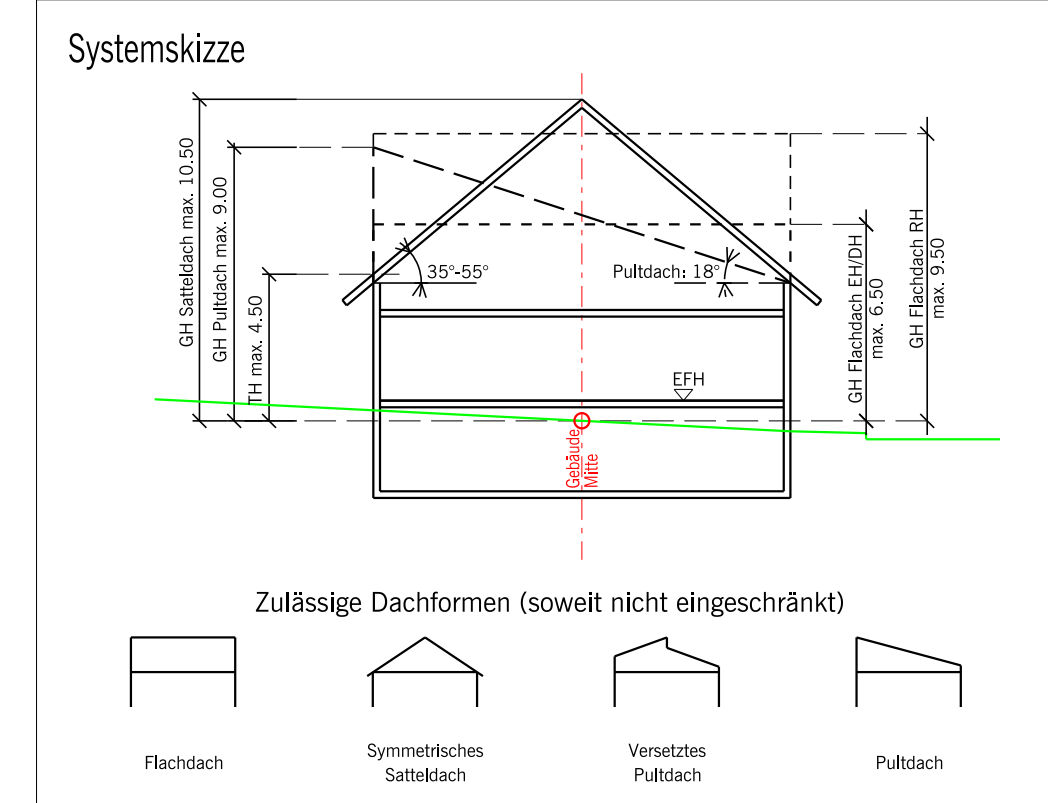
- Pflanzgebot Baum, Anpflanzung von Bäumen
- Pflanzerhaltung Baum, Erhaltung von best. Bäumen

6.) Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

7.) Sonstige Planzeichen

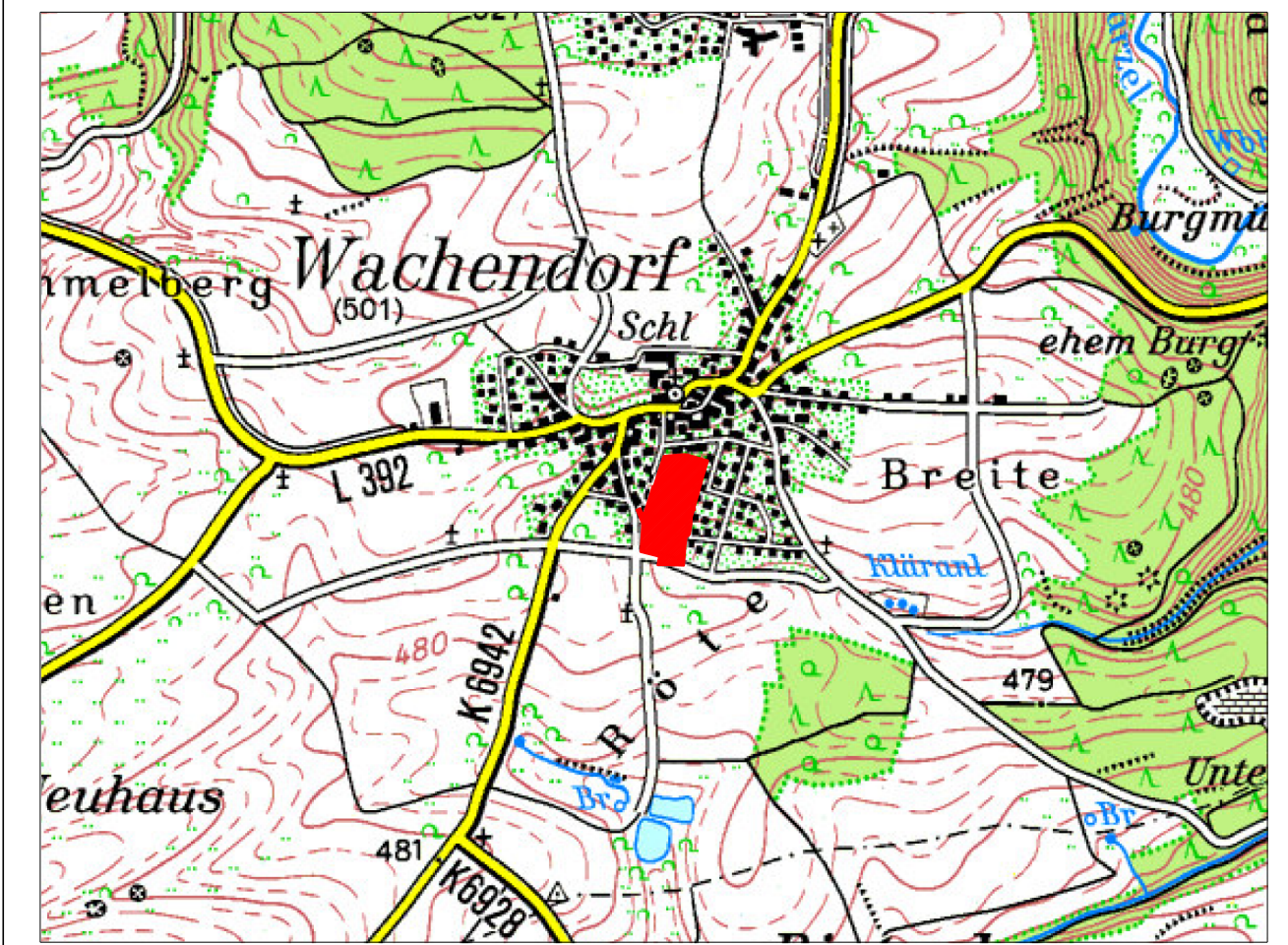
- Geltungsbereich
- mögliche Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Katastergrundkarte Stand: 2016
- Bestand Flurbereinigung Stand: 09.2017
- Höhenlinien



Fläche:	ca. 2,87 ha
Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat:	00.00.2007
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	00.00.2007
Fristzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	00.00.2007 bis 00.00.2007
Fristzeitige Beteiligung der Behörden:	00.00.2007 bis 00.00.2007
Abstimmung mit Nachbargemeinden:	00.00.2007
Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat:	00.00.2007
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	00.00.2007
Öffentliche Auslegung:	00.00.2007 bis 00.00.2007
Beteiligung der Behörden:	00.00.2007 bis 00.00.2007
Beschluss erneute Öffentl. Auslegung:	00.00.2007
Örtliche Bekanntmachung der erneuten Öffentl. Auslegung:	00.00.2007
Erneute Öffentliche Auslegung:	00.00.2007
Erneute Beteiligung der Behörden:	00.00.2007
Stellungsnahmen wurden von verschiedenen Behörden vorgebracht:	
Entscheidung über vorgebrachte Stellungen:	00.00.2007
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes:	00.00.2007
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:	00.00.2007
Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes:	00.00.2007
Örtliche Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriften:	00.00.2007
Inkrafttreten des Bebauungsplanes:	00.00.2007
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften:	00.00.2007
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.	
Thomas Noe Bürgermeister	Starzach, den

Anlage 5 zu DRS 78/2018

Übersichtsplan im M 1:7.000



GEMEINDE STARZACH

BEBAUUNGSPLAN (ENTWURF)
"BRÜHL III"
IN WACHENDORF

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter M 1:500			
Plan-Nr.:	Bearbeiter:	Planfassung vom:	PRJ-Nr.:
1	FG/Tra	19.03.2018	028.039
Dateiname: r_bbp_500-2018.dgn		Stand: 06.04.2018	

Herr Werner Schiele vom 25. September 2017 – öffentliche Fragestunde Gemeinderatssitzung

Herr Werner Schiele, Bahnweg 4, 72181 Starzach, 25.06.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschluss-empfehlung
ad Begründung... vom 03.05.2018 1.0 Erfordernis der Planung Auch Starzach ist Teil der Welt, selbst wenn mancher Horizont durch das Rathaus oder ein anderes Herrschaftsgebäude verlief. Die Bevölkerung dieser Welt ist bereits jetzt in großem Ausmaß von Hunger geplagt, wächst ständig und steht einem Rückgang der Ackerflächen beziehungsweise sinkenden Fächenerträgen an Nahrungsmitteln gegenüber. Nicht nur in Deutschland wird viel zu viel Land verbraucht. Die urbaren Böden werden durch Raubbau-Landwirtschaft ruiniert, durch Erosion vermindert und deren Erträge leiden überdies durch Klimaschädigung und menschenverursachte Unwetter. Von Ethik nicht zu reden ist ferner nicht damit zu rechnen, dass die Länder der Zweiten und Dritten Welt unbegrenzt als Agrarkolonien missbraucht werden können, die Lieferung von Nahrungsmitteln und deren Vorprodukten in die Industrieländer ewig ungestört verläuft und nicht in aufstrebende Länder umgeleitet wird. Die Folgen des Landver- und -missbrauchs für Flora und Fauna werden wie das gesamte Ökosystem wissenschaftlich noch nicht einmal vollständig verstanden, dürften sich aber als katastrophal und schwer reversibel erweisen. In dieser Hinsicht wurde in Deutschland schon großer Schaden angerichtet und ist insbesondere Agrarlandverbrauch nur noch in seltenen Fällen zu rechtfertigen, keinesfalls jedoch für das Baugebiet Brühl III.	Diese Zusammenfassung hinsichtlich der Darstellung der persönlichen Weltanschauung von Herrn Schiele wird Beachtung geschenkt. Die Verwaltung nimmt die Ängste und Sorgen von Herrn Schiele wahr. Auch die Bauleitplanung der Gemeinde Starzach soll so flächenschonend wie möglich gestaltet werden.	1.Zustimmung

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

„Das Gebiet "Brühl III" ist (mitnichten von selbst) in den Fokus einer möglichen Baulandentwicklung gerückt.“ Vielmehr wurde politisch entschieden, das Baugebiet Lindenäcker wegen privater und behördlicher Widerstände aufzugeben.	Es ist zutreffend, dass die Entwicklung von Bauland auf einem politischen Entscheidungsprozess beruht. Die Bauleitplanung einer Gemeinde richtet sich grundsätzlich nach dem Baugesetzbuch, das zugleich Ermächtigungsgrundlagen für die Bauleitplanung enthält. Endgültig aufgegeben wurde das Gebiet Lindenäcker nicht. Schließlich ist es immer noch im Flächennutzungsplan enthalten. Es wurde jedoch aktuell nicht überplant, da das Gebiet Brühl III eine Innenentwicklung darstellt. Lindenäcker hingegen eine Erweiterung des Ortsrandes. Durch die Nähe der künftigen Bewohner des Brühl III zur Ortsmitte und den ÖPNV wird die Umwelt dahingehend geschont, dass die Wege zu Fuß anstatt mit einem Kraftfahrzeug zurückgelegt werden müssen. So werden Flora und Fauna eher geschont als beim Gebiet Lindenäcker.	2.Zustimmung 3.Zustimmung 4.Zustimmung
--	---	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

	Behördliche und private Widerstände lagen nicht vor beim Gebiet Lindenäcker. Bei der Abwägung der Baugebiete stand im Fokus, dass die Flächen später seitens der Gemeinde vermarktet werden sollen. Es soll vermieden werden, dass Baugebiete erschlossen werden, die Bauplätze aber nicht bebaut werden, so wie es bei Lindenäcker der Fall gewesen wäre, da es eine Baulandumlegung hätte geben müssen, bei der im Ergebnis Privatleute ohne Bauzwang die Eigentümer der Bauplätze geworden wären.	5.Zustimmung
Daraufhin soll der vorherige Eigentümer "Brühl III" gemeinwohlbeflissen zugunsten der Bauwilligen und zu einem gemeinnützig niedrigen Preis an die Gemeinde verkauft haben. Diese Darstellung stößt in der Bevölkerung auf Unglauben und zumindest das Gerücht, ein Landeigentümerwechsel in umgekehrter Richtung erkläre den Brühl III- „Deal“. Solche Skepsis nährt auch der Sachverhalt, dass nicht nur die Großfinanz seit längerem weltweit massiv in Agrarboden investiert, während im schönen Wachendorf scheinbar Gegenteiliges geschehen ist.	Grundstücksverhandlungen sind nichtöffentlich. Was die Bevölkerung glauben möchte, kann die Verwaltung nicht ändern. Es bleibt dabei, dass die Fläche des bisherigen Eigentümers zu einem sehr guten Preis gekauft wurde, weit weniger als andere Privatleute bei Grundstücksverhandlungen mit der Gemeinde fordern.	6.Zustimmung
Staatspolitisch angemerkt sei, dass eine Diskussion der Starzacher Baugebietspolitik in einer Bürgerversammlung im Mai 2017 wesentlich demokratiegerechter gewesen wäre als nichtöffentliche Gemeinderatstätigkeit – „repräsentative Demokratie“ und „Rechtsstaat“ hin oder her.	Es ist zu beobachten, dass die Öffentlichkeit am politischen Geschehen in der Gemeinde selbst kein Interesse zeigt. Erst wenn eine konkrete eigene Betroffenheit vorliegt. Bei speziellen Projekten hat die Gemeinde dann immer Kontakt	

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Der von der Gemeinde behauptete Baulandbedarf in Wachendorf besteht nicht, schon gar nicht mit Dringlichkeit. Genehmigungsrechtlich ist ohnehin nur die Marktlage in der Gesamtgemeinde von Bedeutung. Seit Jahren bis zum heutigen Tag bietet die Gemeinde auf Plakaten nahe der Ortsschilder Bauplätze wie sauer Bier an. Zudem weist nicht nur Wachendorf eine beträchtliche Anzahl leerstehender Gebäude und freier Bauplätze in privater Hand auf. Ein kommunales Zusatzangebot ist nicht erforderlich. Bereits zugebaute Kommunen können Interessenten gar kein Bauland mehr anbieten, nicht nur nicht in einem bestimmten Teilort. Wie Brühl III zur „Vermeidung von weiteren privaten Baulücken und der damit besseren Innenentwicklung“ führen soll, ist höhere Verwaltungslogik, die sich dem gemeinen Bürger nicht erschließt. Die früheren "Brühl III"-Interessenten waren von einem Preis von höchstens etwa 140,00 €/m² Bauland ausgegangen. Angesichts der Erschließungskosten hätte dies eine rechtlich zweifelhafte und politische intolerable Subventionierung von "Brühl III" durch die Gemeinde, also alle Starzacher Bürger in Höhe von 1 Mill. € erfordert. Nachdem Bürgermeister Noé in der Gemeinderat-Bürgerfragestunde am 23. April 2018 dies mir gegenüber ausgeschlossen und den voraussichtlichen Preis auf 240,00 €/m² beziffert hatte, sollen die meisten oder gar alle Interessenten ihre Bauplatzbewerbung zurückgezogen und einige angekündigt haben, auswärts billiger zu kaufen. Der Kauf in einem anderen Starzacher Teilort oder aus-	mit den einzelnen Personen und formale Verfahren ermöglichen den Betroffenen in jedem Fall eine Form der Beteiligung. Ein Beispiel: Das Baugebiet Dorfgärten wurde im Mai 2018 fertig erschlossen. Spätestens im September 2018 werden alle kommunalen Bauplätze verkauft sein. Der Bedarf ist da. Das Gemeindeentwicklungsprojekt Starzach 2025 wirbt mit einer Baulücken- und Leerstands-börse für die Vermarktung dieser Privatgrundstücke. Es wird im Baugebiet keine privaten Baulücken geben können, da die Gemeinde Starzach zu 100 % Eigentümer der Fläche ist und mit einem Bauzwang im schuldrechtlichen Kaufvertrag der Bauplätze die Bebauung der Grundstücke sicherstellt. Das Hauptamt hat nicht eine einzige Mitteilung über den Rückzug von Bewerbungen erhalten und erhält demgegenüber weiterhin Nachfragen für das Gebiet. Der Grund für die Preissteigerung ist unter anderem die Baukonjunktur die zu der Erhöhung der kalkulierten Erschließungskosten führt.	7. Kenntnisnahme 8. Kenntnisnahme 9. Zustimmung 10. Kenntnisnahme
--	---	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

wärts ist nicht nur aus finanziellen Gründen zumutbar. Verbliebene Interessenten könnten womöglich in dem auf der Tagesordnung der Gemeinderatssitzung am 25. Juni 2018 stehenden Baugebiet Lindenäcker bedient werden, was beträchtliche ökologische und landwirtschaftliche Vorteile gegenüber "Brühl III" aufwiese. Das Baugebiet "Brühl III" ist auch als finanzielles Abenteuer hinter dem Rücken und auf Risiko der Bürgerschaft politisch unannehmbar und haushaltsrechtlich zweifelhaft. Die Geheimhaltung der quantitativen Konditionen der angestrebten haushaltsexternen Finanzierung der Baugebieterschließung per Bankdarlehen vor der Öffentlichkeit erscheint zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die qualitative Angebotskomponente des variablen Sollzinssatzes, der sich bei absehbarem Zinsanstieg und abnehmendem Kreditvolumen schwer kalkulierbar erhöhen würde, desgleichen dessen absoluter Betrag mit zunehmender Unverkäuflichkeitsdauer von Grundstücken. Haushaltsexterne Finanzierungen haben nicht von ungefähr den Ruf zweifelhafter Beschönigung und Legalisierung von Finanzpolitik. Genügend kommunale Finanzabenteuer unter „fachkundiger“ Bankberatung sind Bürger schon teuer zu stehen gekommen. Weitere finanzielle Risiken für Gemeinde und/oder Grundstückskäufer sind vorstellbar, falls eine Belastung des Brühl III-Bodens mit Agrargiften Sanierungskosten verursachte. Nicht zu ignorieren ist schließlich, dass die Gemeinde mit ihrem Bauplatzangebot und „Finanzexperten“ mit ihren Niedrigzinsen, aber vertuschten horrenden Baukosten und Hochkonjunkturbauqualität manche in Projekte locken könnten, die bei einer wahrscheinlichen Verschlechterung der Wirtschaftslage finanziell nicht durchzustehen sind und nur Banken und Ersteigerer glücklich machen. Nicht unsinniger Landverbrauch ist Zukunftssicherung, sondern Erhalt und Pflege einheimischer Natur und Nahrungsquellen. Zudem lässt die technologische Entwicklung Möglichkeiten zur lokalen Energieerzeugung und –	Auf der Tagesordnung der Gemeinderatssitzung am 25. Juni 2018 steht der „Obere Mühleweg“, nicht das Baugebiet Lindenäcker. Diese persönliche Sichtweise wird zur Kenntnis genommen. Es fehlt ihr jedoch an einer begründeten Argumentation die sich direkt mit der Thematik „Bebauungsplan Brühl III“ bzw. dessen Finanzierung beschäftigt. Eine externe Finanzierung für die Ausweisung neuer Baugebiete ist rechtlich zulässig. Die Zinsen werden im ordentlichen Haushalt dargestellt, ebenso werden im Haushaltsplan die Höhe der Darlehensverpflichtungen zum Beginn und Ende eines jeweiligen Haushaltsjahres dargestellt. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Thema Finanzen für das städtebauliche Bauleitverfahren rechtlich keine Rolle. Es werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen bei der Ausweisung des Baugebietes eingeplant, ebenso werden die	11. Kenntnisnahme 12. Zustimmung
---	--	--

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

speicherung mit all ihren Vorteilen erwarten, deren Anlagen im oberen Brühl III-Bereich einen optimalen Standort fänden. Dieser Weg der Zukunftssicherung wäre mit dem Baugebiet verbaut. Das Baugebiet "Brühl III" ist also nicht zu beschließen, sondern zu kassieren.	rechtliche Anforderung an die verschiedenen Schutzgüter eingehalten bzw. abgewogen. Die Möglichkeit regenerativer Energiegewinnung- und -speicherung (z.B. durch PV- und Solaranlagen) wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Das Bebauungsplanverfahren soll abgeschlossen werden.	13.Zustimmung
2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Art des Verfahrens An der Richtigkeit der artenschutzrechtlichen Untersuchung bestehen Zweifel hinsichtlich der zu schützenden Vogelarten, der Fledermausarten und –population sowie hinsichtlich der Insektenvielfalt und –population nebst einschlägiger Beeinträchtigung auch der Bevölkerung durch das Baugebiet. Nähere Angaben werden nachgereicht.	Frau Dr. Eichler (Dipl.-Biol.) vom Ingenieurbüro HPC AG aus Rottenburg hat das artenschutzrechtliche Gutachten aufgrund Ihrer vorliegenden Fachkenntnisse erstellt. Die Richtigkeit des Gutachtens ist nicht anzuzweifeln. Es erfolgte keine Nachreichung näherer Angaben wie angekündigt.	14.Kennntnisnahme
3.0 Beschreibung des Planbereichs Im gegebenen Zusammenhang soll der Bolzplatz verlagert werden. Der Platz wurde der Gemeinde von einer Wachendorfer Bürgerin ausschließlich als Bolzplatz geschenkt. Mit einer Verlagerung hat sich die Schenkerin nicht einverstanden erklärt. Auf der Grundlage des in den Gemeindeakten befindlichen Schenkungsbriefs ist zu klären, ob die beabsichtigte Verlagerung rechtlich zulässig ist.	Die Gemeinde Starzach ist Eigentümer der Fläche und kann über ihr Eigentum dementsprechend verfügen. Der Bolzplatz bleibt erhalten, wird aber lediglich örtlich in dem Gebiet verlagert. Dass die Schenkerin mit der Verlagerung nicht einverstanden ist, ist nicht belegt.	15.Kennntnisnahme
11.0 Umweltbericht, Eingriffe in Natur und Landschaft „Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan im Außenbereich im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich.“		

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Unter 1.0 Erfordernis der Planung heißt es dagegen: „Weil sich diese Fläche für eine sinnvolle innerörtliche Entwicklung für den Ortsteil Wachendorf anbietet.“ und „Gerade im Hinblick auf die...damit besseren Innenentwicklung...“ Innenentwicklung im Außenbereich oder doch Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens mit allen Konsequenzen?	Es gibt auch Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) im innerörtlichen Bereich, so wie hier im Gebiet Brühl III. Das Verfahren § 13 b BauGB ist zulässig.	16.Kenntnisnahme
11.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt Genannte Zweifel an der Zulässigkeit der Bolzplatzverlagerung sind zu klären. Die vorgesehene „Grundflächenzahl von 0,4“ klingt positiv, ist aber ökologisch kontraproduktiv.	Eine Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der BauNVO und ist im Hinblick auf die überbaubare Fläche angemessen.	17.Kenntnisnahme
Schon vor Jahrzehnten hat die Universität Hohenheim erforscht, dass Baugebiete erst ab einer Grundstücksgröße von etwa 1.000 m² und entsprechend geringer Grundflächennutzung die betroffenen Ökosysteme unbeeinträchtigt lassen. Das bestehende Ackerland wirkt wahrscheinlich in gleicher Richtung, bildet daher ein Positivum und keine „Lücke“ welcher Art und worin auch immer. Geplant ist demgegenüber eine städtebaulich standortentstellende Siedlung zusammengepferchter Hütten auf Handtüchern mit dem Charme einer Legebatterie, abgerundet durch einen dreistöckigen Hauch von Märkischem Viertel. Flora, Fauna und die verschiedenen Wirkungsgefüge würden per saldo davon geschädigt, das Wasserschutzgebiet „Hirrlinger Mühlen“ durch die entzogene Versickerungsfläche und stärker verschmutztes Sickerwasser.	Die betroffene Ackerfläche wurde bisher sehr intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und stellt kein hochwertiges Ökosystem dar. Sie ist im Westen, Norden und Osten von Bebauung umgeben. Der Ortsrand ist an dieser Stelle sehr ausgebuchtet. Zukünftig sollen dort Wohnhäuser mit Gärten entstehen. Auf diese Weise kann ein abgerundeter Ortsrand entwickelt werden. Das Plangebiet liegt in der weiteren Zone III B des Wasserschutzgebiets. Eine Schädigung des Wasserschutzgebiets wird vermieden, indem verschmutztes Wasser in die Kanalisation geleitet und gereinigt wird. Zudem wird nicht verschmutztes Niederschlagswasser soweit wie möglich versickert bzw. wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.	18.Kenntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Eine Aufwertung der vorhandenen Ackerfläche fände dagegen durch deren ökologische Bewirtschaftung statt. Schon jetzt gilt sie in der Bevölkerung als hochwertig, während die „Steinriegel“ im Bereich des aufgegebenen Baugebiets Lindenäcker und des anstehenden Baugebiets Lindenäcker weit eher für ein gerechtfertigtes Baugebiet zu opfern wären. Lindenäcker statt Brühl III führte zudem zu einem gezielt ausgefranstem Siedlungsgebiet, in welchem natürlich vorkommende Tiere und Pflanzen tiefer verbleiben könnten als in der geschlossenen „Lücke“.	Die Art der Bewirtschaftung obliegt der Entscheidung des Eigentümers. Weiterhin ist zu bedenken, dass es ausgehend von bebauten Ortsrändern, immer auch zu einer Störung der Flora und Fauna im angrenzenden Umfeld kommt. Ausgefrante, bebaute Ortsränder haben eine längere maßgebliche Grenzlinie als kompakte, so dass die Störung dort im Allgemeinen höher ist.	19. Kenntnisnahme
11.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt Um die vierzig neue Häuser im Baugebiet Brühl III brächten unter anderem eine Vervielfachung des Automobilverkehrs insbesondere auf den Zufahrtsstraßen zum Brühl III in Wachendorf samt Lärm- und Abgasbelastung sowie Unfallrisiken mit sich. Wenn die Verfasser der Begründung vom 03.05.2018 dennoch behaupten, „Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bebauung in der Umgebung. Insgesamt sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet, in Wachendorf sowie insgesamt gegeben.“, so kann dies als kapitale Zumutung an Inkompetenz oder Unverfrorenheit bewertet werden.	Zum Thema Verkehrsführung fand eine intensive Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderates statt. Jedes Baugebiet benötigt eine Straßenschließung. Es wird versucht, die Lärmbelastung so gering wie möglich zu halten.	20. Kenntnisnahme
Sollte Wachendorf nicht vor Brühl III zu bewahren sein, so ist zur Vermeidung übermäßiger Verkehrsbelastung der umliegenden Wohngebiete die Durchfahrt auf der Riedholzstraße etwa beim bestehenden Bolzplatz und auf dem Bahnweg etwa am Ende des bestehenden Anteils vollständig zu unterbrechen. Notfallfahrzeuge können auf den Wirtschaftsweg Flst. 2950 und mittels eines Hinweisschildes an der Kreuzung Weinbergstraße/ Riedholzstraße in den nördlichen Brühl III gelenkt werden.	Über verkehrsberuhigende Maßnahmen wurde im Rahmen des Verfahrens ebenso ausgiebig diskutiert und beraten. Von einer vollständigen Unterbrechung, wie beantragt, wird abgesehen.	21. Zustimmung

ANONYM 22.06.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschluss-empfehlung
Der o. g. in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sieht im südlichen Bereich einen Balzplatz sowie ein Retentionsbecken zur Versickerung des Oberflächenwassers (Regenwasser) vor. Im Zuge der Umsetzung des Wege- und Gewässerplanes des noch laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Starzach-Höhengemeinden“ wurden im südlichen Bereich des geplanten Bolzplatzes (entlang des Wirtschaftsweges) ein Dohlenauslauf sowie eine Versickerungsmulde mit Schotterverfüllung gebaut. Durch den Dohlenauslauf wird das Oberflächenwasser der westlichen, höher gelegenen, landw. Flächen aus den Gewannen „Oberer Faulmorgen“ und „Neuhauser Wegle“, über einen offenen Graben abgeleitet (vorgeflutet). In diesen Graben münden offensichtlich auch Entwässerungsrohre (Oberflächenwasser) der Kreisstraße (Trillfinger Straße) sowie vermutlich auch von privaten bebauten Grundstücken an der Trillfinger Straße. Das tw. in großen Mengen anfallende Oberflächenwasser des Dohlenauslaufes soll in einer ebenfalls am südlichen Rand des Balzplatzes durch die Flurbereinigung errichtetes Versickerungsloch mit Schotterverfüllung versickern. Seit Bestehen des Dohlenauslaufs und des Versickerungslochs (seit ca. 1999) kommt es regelmäßig und insbesondere bei größeren Niederschlagsereignissen zu Überflutungen der östlichen Wiesen- und Gartenbaugrundstücke (Flste neu: 2951, 2937, 2936, 2935, 2934), zwischen dem Wirtschaftsweg und den Bauplatzgrundstücken südlich der Riedholzstraße weil die anfallenden, enormen Wassermassen in dem Versickerungsloch nicht versickern können. Auf die beigefügten Bilder von einer der letzten Überflutungen wird verwiesen. Der Sachverhalt und die Problematik sind der Gemeindeverwaltung bestens bekannt und wurden auch schon bei	Die Problematik bzgl. Überflutungen in diesem Bereich sind bekannt und werden im Rahmen des laufenden Flurneuerordnungsverfahrens abgearbeitet. Auch wird dies bei der künftigen Erschließung des geplanten Baugebiets berücksichtigt. Die geplante Maßnahme zur Entwässerung sieht generell keine gezielte Versickerung vor. Das über den Entwässerungsgraben zulaufende Oberflächenwasser aus den genannten Gewannen soll zukünftig einem offenen Graben südlich am geplanten Baugebiet vorbei und in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden, der auch zusätzlich für das Neubaugebiet ausreichend dimensioniert sein wird. Das geplante Rückhaltebecken soll bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet zurückhalten und gedrosselt ableiten.	22. Kenntnisnahme 23. Kenntnisnahme 24. Kenntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

einem gemeinsamen Ortstermin mit den von den Überflutungen betroffenen Grundstückseigentümern, der Gemeindeverwaltung und der Flurbereinigungsverwaltung erörtert. Ursache für die Überflutungen könnte eine nicht ausreichende Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens bzw. Untergrunds und/oder eine zu geringe Dimensionierung des Versickerungsloches sein. Der offengelegte Bebauungsplan „Brühl III“ überplant dieses Versickerungsloch mit einem Bolzplatz. Aus dem offengelegten Bebauungsplan „Brühl III“ ist zu interpretieren, dass das o.g. Oberflächenwasser dann in das geplante Retentionsbecken zusätzlich zum Oberflächenwasser aus dem Baugebiet „Brühl III“ eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht werden soll. Es werden grundsätzlich Bedenken vorgebracht, dass das geplante Retentionsbecken im Plangebiet „Brühl III“ sowohl das bereits seither, o. g. und in ergiebigen Mengen anfallende Oberflächenwasser aus dem offenen Graben und zusätzlich das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet „Brühl III“ aufnehmen und versickern kann. Dies hätte zur Konsequenz, dass die westlichen Wiesen- und Gartengrundstücke (FISte neu: 2951, 2937,2936,2935 , 2934) weiterhin in und evtl. in noch größerem Ausmaß als seither, überflutet würden. Erforderlichenfalls sollte die Versickerungsfähigkeit durch Gutachten geprüft werden und das Retentionsbecken einen kontrollierbaren und ausreichend dimensionierten Überlaufanschluss bekommen, durch welchen das nicht versickerbare Oberflächenwasser aus dem Baugebiet „Brühl III“ und dem eingangs beschriebenen weiträumigen Einzugsgebiet kontrolliert abgeleitet werden kann. Inwieweit die anteiligen bzw. zusätzlichen Kosten für eine größere Dimensionierung des Retentionsbeckens zur Beseitigung des Oberflächenwassers (samt Abführung des nicht versickerbaren Wassers) , welches nicht aus dem Baugebiet entstammt , dem Baugebiet	Das Retentionsbecken verfügt über einen Überlauf und soll ausschließlich das Oberflächenwasser aus dem geplanten Gebiet aufnehmen und gedrosselt ableiten. Eine größere Dimensionierung ist nicht erforderlich. s.o. Die Sickerfähigkeit bzw. die notwendigen Erschließungsplanungen werden bei der Detailplanung geprüft und soweit notwendig umgesetzt. Das ist zutreffen, ansonsten s.o.	25.Kenntnisnahme 26.Kenntnisnahme 27. Zustimmung 28. Kenntnisnahme
--	---	--

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

„Brühl III“ zugeschrieben werden kann, wäre abschließend zu prüfen.



Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018



Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

			
---	--	--	--

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018



Eheleute Straub/Eheleute Berner/Willi Speidel vom 22. Oktober 2017

Herr Martin Straub , Brühlstraße 14, 72181 Starzach, Stellungnahme vom 22.06.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Herzlichen Dank für den Besprechungstermin am 12.06.2018 in Wachendorf. Wie bereits in unserem Schreiben vom 22.10.2017 ausgeführt, kommt ein Verkauf unseres Grundstücks an die Gemeinde Starzach derzeit nicht in Betracht. Zur Erschließung des Baugebiets Brühl III ist unsere Privatstraße nicht erforderlich. Wir schlagen folgende Änderungen der Straßenführung vor: Privatstraße bleibt im derzeitigen Ausbauzustand Straßenführung der Brühlstraße von der Ortsmitte kommend soll ab der Einmündung zu Brühl III mit einer 90° Linkskurve (Richtung Osten) beginnen und sich mit der ersten Stichstraße verbinden die nördlichste West-Ost Querstraße kann im westlichen Bereich zur Stichstraße reduziert werden (verkürzt und verschmälert) Zugangsstraße zu Brühl III von Südwesten (Höfendorfer Straße) Richtung Brühlstraße kann nach der ersten Stichstraße entfallen Aus den oben genannten Änderungen ergeben sich folgende Vorteile: -durch den Verbleib der Privatstraße entfällt der Kauf, Entsorgung der Sickersteine sowie Neubau der Straße -durch die neue Straßenführung wird eine Verkehrsberuhigung erreicht	Wie bei der Besprechung am 12.06.2018 seitens der Verwaltung bereits mitgeteilt wurde geprüft, ob die Verkehrsführung anderweitig erfolgen kann. Einer Veränderung der Straßenführung wird aus nachfolgend genannten Gründen nicht unterstützt. 1.Weil auch an anderer Stelle ein Privateigentümer eine Fläche abgeben muss. 2.Weil dann unnötigerweise mehr Flächen versiegelt werden und nicht bebaubar wären 3.weil es sich bei der Zufahrt bereits sowieso um eine für den (Privat)Verkehr genutzte Fläche handelt	29.Zustimmung

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018



Frau Ulrike Oppel und Herr Willi Speidel vom 25. Oktober 2017

Frau Ulrike Oppel, In der Röte 3, Brühlstraße 18, 72181 Starzach, Stellungnahme 22.06.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Ich habe noch eine Frage zum Nussbaum auf unserem Grundstück. Bei der aktuellen Offenlage des Bebauungsplans Brühl III ragt der Überhang von unserem Nussbaum größtenteils auf die öffentliche Fläche (Gehweg). Für den Fall, dass die Planung so bleibt müssen wir da mit Konsequenzen rechnen?	Wenn der Baum des Privatgrundstückes in die öffentliche Fläche ragt, so haben die Eigentümer die Räumpflicht für die davor befindliche Fläche, um z.B. das Laub zu beseitigen. Auch ist das sog. Lichtraumprofil aus rechtlichen Gründen einzuhalten Sollten Äste morsch sein und auf die öffentliche Fläche zu fallen drohen, so müssten z.B. Maßnahmen zur Verkehrssicherung seitens der Eigentümer erfolgen.	30. Kenntnisnahme

Stefan Laux und Sigrid Faiß-Laux Mail vom 19.06.2018

Stefan Laux und Sigrid Faiß-Laux, Bahnweg 6, 72181 Starzach

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs "Brühl III" OT Wachendorf mit Stand vom 03.05.2018 möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass mit dem vorliegenden Planentwurf die Zufahrt zum Gebäude Bahnweg 6 nicht gewährleistet ist. Dieser Punkt wurde bereits bei der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 14.09.2017 von uns angemerkt und in der folgenden Gemeinderatssitzung am 23.10.2017 behandelt und geändert. Wir bitten die Gemeinde um Änderung der Planungsunterlagen mit dem Ziel die Zufahrt zu unserem Gebäude Bahnweg 6 so zu gestalten, dass eine ausreichende Zufahrt auch für Einsatz- und Rettungskräfte gewährleistet ist.	Es wird hierzu in der folgenden Stellungnahmen vom 9. November 2017 eingegangen. Es kann aber bereits an dieser Stelle erklärt werden, dass die Zufahrt weiterhin möglich ist. Insbesondere bei der Erschließung wird dies berücksichtigt.	31. Kenntnisnahme

Westfalen AG, Rolf Saiger vom 06. Juni 2018

Westfalen AG, Herr Rolf Saiger, Stöffler Weg 6, 89601 Schelklingen, Stellungnahme vom 06.06.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Der Unternehmer Rolf Saiger wäre bereit, ein Angebot für eine Erschließung mit Flüssiggas zu erstellen.	Diese Überlegung wird bei einer anschließenden Erschließungsplanung geprüft. Ein derartiges Vorhaben wurde bereits im Baugebiet Kapellenstraßen in Felldorf realisiert, allerdings durch die Bauherren nicht ausreichend angenommen.	32. Kenntnisnahme

Frau Annerose Hartmann vom 23. Januar 2018

Frau Annerose Hartmann, Großholzer Weg. 17, 72181, Stellungnahme vom 23.01.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Grüne Sichtachse: Es sollen große Bäume auf dem Grund des gemeinde-eigenen Grundstückes eingeplant werden. Dies kann dann eventuell auch als eine kleine Begegnungsstelle mit Bank sein. Den Fuß-, bzw. Radweg durch das Wohngebiet finde ich sehr gut. Ein Gutschein für einen Gartenarchitekten (kein Steingarten im großen Stil) wäre vielleicht ein Anreiz, dass die Bauherren sich damit auseinander setzen. Besichtigungen naturnaher Gärten, auch eine Möglichkeit. Das Pflanzangebot ist ja bereits drin, nur was daraus gemacht wird und wie dann die Kontrolle aussieht ist sehr fraglich. Um den Artensterben entgegen zu wirken wäre naturnahen Bepflanzungen sehr wichtig.	Es wurde im zeichnerischen Teil eine entsprechende Begegnungsfläche mit 3 Bäumen geschaffen. Im Anschluss an die Gemeinderatssitzung am 23.04.2018 wurde die Fläche des Platzes verringert, da die Mehrheit des Gemeinderates westlich des Platzes noch einen weiteren Bauplatz einplanen lassen wollte. Auf dem Platz selbst sind öffentliche Parkplätze eingeplant. Sollte nicht erneut ein gegenteiliger Beschluss gefasst werden, bleibt die Gestaltung wie im Bebauungsplanentwurf vom 03.05.2018. Die Verwaltung unterstützt den Antrag einer erneuten Beschlussfassung, insbesondere unter dem Hinweis, dass kein Mehrwehrt an überbaubaren Flächen entstand.	33. Zustimmung

Frau Sigrid Faiß-Laux vom 09. November 2017

Frau Sigrid Faiß-Laux, Bahnweg 6, 72181 Starzach, Stellungnahme vom 09.11.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Zuerst einmal möchte ich anmerken, dass ich es richtig und wichtig finde, in Wachendorf ein neues Baugebiet zu erschließen. Dennoch habe ich folgende Fragen und Bedenken zum Baugebiet Brühl III: 1. Warum planen wir in Wachendorf ein Baugebiet mit über 40 Bauplätzen, die nur eine Größe von 190 — 489 m² haben und einige sehr wenige Plätze, die aber auch nur unter 600 m² groß sind? In Felldorf ist ein Baugebiet in Planung, das wesentlich weniger Bauplätze aufweist, diese aber wesentlich größer geplant werden, 600 — 700 m². Das kann ich so gar nicht nachvollziehen, gibt es in Felldorf tatsächlich mehr Nachfragen nach größeren Bauplätzen als in Wachendorf? 2. Mich beängstigt dieses Baugebiet. Für mich sehen die geplanten 45 Einheiten aus, also ob hier ein 3. Brennpunkt in Wachendorf entsteht. Aus der Vergangenheit müssten wir doch lernen. Im eng bebauten Gebiet Holzwiesen gibt es immer wieder Ärger und Nachbarschaftsstreitigkeiten aufgrund Platzmangel und Lärm.	1. Dies ergibt sich aus Vorgaben, die die Gemeinde bei der Bauleitplanung erhält. Es müssen auch Bauplätze mit geringer Fläche eingeplant werden, so dass auch finanzschwächere Personen oder kleine Familie eine Chance haben. Auch werden die Vorgaben bzgl. des Flächenverbrauchs bzw. Minimierung seitens der Behörden mit jedem Bebauungsplanverfahren größer. Auch wird die Nachfrage für große Bauplätze von Interessenten geringer. 2. Es wird auf die Ansichten des Büro Gauss verwiesen, die eine räumliche Darstellung aufzeigen. Das künftige Verhalten von Bewohnern eines Baugebietes ist nicht alleine von den Baumöglichkeiten abhängig, son-	34.1 Kenntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Auch in der Schloßstraße gibt es immer wieder Ärger, weil die Menschen einfach zu eng und zu dicht aufeinander leben. Junge Erwachsene aus Starzach werden auf solch kleinen Plätzen nicht bauen wollen. Wir wollten das auch nicht, oder?	dern auch von deren Verständnis bzgl. eines guten Miteinanders. Der Gemeinderat hat am 25.04.2018, anders wie es die Verwaltung vorgeschlagen hat, für bestimmte Bereiche erneut eine Verschmälerung der Verkehrsflächen gewünscht. Ebenso wird an dieser Stelle darauf verwiesen, dass in diesem Zuge auch der Fußweg, der sich von Norden nach Süden gezogen hat und das Ziel hatte, das Gebiet aufzulockern, gestrichen wurde. Außerdem wurde die Begegnungsfläche zugunsten eines weiteren Bauplatzes auf Wunsch des Gemeinderates verkleinert. Generell entspricht die geplante Bebauung den veränderten Ansprüchen von Wohnbausuchenden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen von vorgenannten Punkten hingewiesen.	34.2 Kenntnisnahme
3. Was passiert mit den Autos, die ja irgendwo geparkt werden müssen? Jedes Haus besitzt doch in der Zwischenzeit 2 Autos, was in Wachendorf leider immer notwendiger wird, da wir hier ja keinerlei Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte usw. haben, Kinder werden erwachsen (3. Auto) und dann kommt noch Besuch (4. Auto) dazu. Die Straßen sind schmal (siehe	3. Pro Wohnhaus sind in der Regel wie in der Baugenehmigung geregelt, Stellplätze entsprechend der geplanten	34.3. Zustimmung 34.4 Kenntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Albstraße, Holzwiesen), es kommt zu Verengungen, Ärger mit den Nachbarn sind vorhersehbar. Schneepflug und Müllabfuhr kommen fast nicht an den auf der Straße parkenden Autos vorbei. Ärger ist vorprogrammiert.	Wohneinheiten zu erstellen. In der Praxis wird es nicht zu vermeiden sein, dass trotzdem Fahrzeuge auf der Straße abgestellt werden. Aus diesem Grund hat die Verwaltung bisher unter anderem für eine breitere Straße geworben. Der Gemeinderat hat sich für bestimmte Straßen mehrheitlich dementsgegen am 23.04.2018 für eine schmalere Straße entschieden. Die Verwaltung rechnet daher mit Verkehrsproblemen, insbesondere für Versorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste.	34.5 Kenntnisnahme	
4. Warum wird eine Sichtachse vom Schloß geplant, wäre es da nicht sinnvoller, die jeweiligen Bauplätze zu vergrößern? Hier hätten 45 Familien etwas davon.	4. Die Sichtachse war unter anderem dafür gedacht, um das Gebiet gestalterisch aufzulockern und Begegnungsflächen für nachbarschaftliche Veranstaltungen und Begegnungen zu schaffen. Durch die Möglichkeit von bis zu 2 Wohneinheiten können auch mehr wie 45 Familien im Baugebiet wohnen.		34.6 Kenntnisnahme
5. Was ich in der Zwischenzeit in Wachendorf beobachte ist, dass viele Menschen, die nicht aus Starzach kommen und hergezogen sind, sich in keinster Weise am Gemeinde- bzw. Vereinsleben beteiligen, unser Wachendorf als „Durchgangswohnort“ benutzen, ist das gewollt? Oder brauchen wir einfach nur mehr Einwohner. egal wie?	5.Die Gemeinde befürwortet es sehr, wenn die Integration von neuen Einwohnern, sowohl von		34.7 Kenntnisnahme

	deren Seite als auch der Seite der bisherigen Einwohner gut funktioniert. Es wird an dieser Stelle auf den Neubürgerempfang verwiesen, den die Gemeinde Starzach seit 2018 ausrichtet. Unabhängig davon muss die Einwohnerzahl stabil gehalten, am besten gesteigert werden, sodass insgesamt die Infrastruktur in Starzach erhalten bleibt. Auch bringt sich nicht jeder Starzacher in die Dorfgemeinschaft ein.	
6. Besteht denn die Möglichkeit bei Anfragen von Bauwilligen, mehrere kleine Bauplatzparzellen zu einem größeren Bauplatz zu erwerben?		34.8 Kenntnisanahme
7. Auch ist es mir sehr wichtig anzumerken, dass Sie doch bitte die Situation Bolzplatz nochmals überdenken. Mit Brühl III werden auch mehr Kinder den Bolzplatz nutzen, er wird noch belebter sein, da sollte man diesen doch nicht noch verkleinern. Auch der Abstand Bolzplatz zu den geplanten Häusern ist absolut zu dicht. Hier ist Ärger mit den Hausbesitzern jetzt schon vorprogrammiert (Lärm, Bälle im Garten).	6. Ja, das ist grundsätzlich möglich, allerdings im Sinne einer ressourcenschonenden Wohnraumentwicklung nicht gewünscht. 7. Diese Sichtweise ist zum Teil nachvollziehbar, jedoch wird die Fläche des Bolzplatzes nicht verkleinert sondern mindestens in der bisherigen Größe erstellt. Gleichzeitig soll das Spielfeld in seiner Lage gedreht werden. Kinder“lärm“ ist tatsächlich nie gänzlich zu vermeiden. Ist allerdings auch ein Zeichen für eine junge und nachwachsende Bevölkerung. Außerdem werden	34.9 Kenntnisanahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Bitte sehen Sie dieses Schreiben als Anregung und Stimme aus der Gemeinde. In der Zwischenzeit ist das Baugebiet Brühl III überall in Wachendorf und auch anderen Teilorten Thema. Viele Gemeindemitglieder mit denen ich gesprochen habe wollen sich leider weder schriftlich noch mündlich an die Gemeindevorstände wenden, da sie der Meinung sind, dass dies, 0-Ton: „doch gar nichts bringt, die machen ihr Ding und denken nicht an die Allgemeinheit“. Ich freue mich auf Ihre Antwort und hoffe, dass Sie meine Fragen und Bedenken in einer Ihrer Besprechungen diskutieren und dieses Schreiben nicht einfach zur Seite legen. Für mich geht es um nichts anderes, als die Lebens- und Wohnqualität in Wachendorf beizubehalten und nicht zu verschlechtern.	es viele Eltern befürworten, wenn Sie ihre Kinder in der Sichtnähe wissen. Diese Stellungnahme wird sachlich beurteilt und abgewogen. Dass es in derartigen Verfahren Befürworter und Gegner gibt, ist bekannt, jede Anregung wird wie oben dargestellt aufgenommen. Daher bedankt sich die Gemeinde für Ihren Beitrag.	34.10 Kenntnisnahme 34.11 Kenntnisnahme
---	---	---

Herr Patrick Hinger und Marija Pureta vom 07. November 2017

Herr Patrick Hinger und Marija Pureta , Hirrlingerstraße 28, 72181 Starzach, Mündl.Stellungnahme zur Niederschrift vom 07.11.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Die Bürger führen folgende Stellungnahme an: Kann beim Bauplatz Nr. 1 der Baum und die Grünfläche verschoben werden, so dass an dieser Stelle eine Zufahrt möglich wäre. Kann beim Bauplatz Nr. 4 und 5 die freizuhaltende Fläche anders gestaltet werden, so dass auf der großen Bauplatzfläche, auf dem im Moment die Bäume erstellt werden sollen, eine Bebauung möglich ist?	Eine Zufahrt auf das Grundstück ist auch von dieser Seite möglich. Der Baum kann bei der Pflanzung geringfügig verschoben werden, falls das die vorgesehene Pflanzfläche zulässt. Bei den beiden Bäumen handelt es sich um Bestandsbäume welche aus artenschutzrechtlichen Gründen erhalten werden müssen	35.Kennntnisnahme 36.Kennntnisnahme

Herr Wolfgang Binder vom 06. November 2017

Herr Wolfgang Binder, Erlenstraße 3, 72116 Mössingen, Stellungnahme vom 06.11.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Das Vorhaben greift zu stark in die landschaftlichen Gegebenheiten ein. Der landschaftliche Raum wird zu sehr beeinflusst. Das Haus in der Brühlstraße 3 wurde in den letzten Jahren renoviert mit Hilfe von Fördergeldern und nun wird die Sicht nach Süden zerstört.	Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgen. Dabei werden auch zu tätigende Ausgleichsmaßnahmen eingeplant. Es wird zudem auf die Pflanzgebote verwiesen, die unter Nr. 8 in den textlichen Festsetzungen und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan vorgeben sind. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Sicht kann nicht nachvollzogen werden.	37.Kennntnisnahme

Frau Ulrike Oppel und Herr Willi Speidel vom 25. Oktober 2017

Frau Ulrike Oppel, In der Röte 3, 72181 Starzach und Herr Willi Speidel, Brühlstraße 18, 72181 Starzach, Mdl. Stellungnahme zur Niederschrift vom 25.10.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Es wird angeführt, dass den Eigentümern der Flurstücke der Brühlstraße 18 kein Erschließungs-Vorteil durch die geplante Straße entsteht.	Dies wird zur Kenntnis genommen, von der Gemeindeverwaltung aber gegenteilig beurteilt. Die Zufahrt (Flst. 448/3) befindet sich im Moment noch in privater Hand. Darunter verlaufend befindet sich ein öffentlicher Kanal, der in diesem Zug unter einer öffentlichen Fläche gesichert werden würde.	38.Kennntnisnahme
Die Nachbarn sowie die Eigentümer der Brühlstraße 18 hatten gemeinschaftlich eine private Straßenzufahrt entlang der drei Grundstücke erstellt. Die Planstraße im Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 12.10 2017 sieht vor, dass eine öffentlich-rechtliche Straße entlang dieser drei Grundstücke verlaufen soll und sich bis hin zur Kreuzung Höfendorfer Straße entlang zieht.	Es fanden und finden Grundstücksverhandlungen zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Gemeindeverwaltung statt, sollte es zu keiner Einigung kommen, so wird die Verwaltung weitere Schritte vorschlagen.	39.Zustimmung
Die Bürger möchten darauf hinweisen, dass in diesem Zuge somit die private Straßenfläche überbaut werden müsste. Damit erklären Sie sich nicht einverstanden.		
Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass sich kein Vorteil in Bezug auf die Zufahrt der Grundstückseigentümer durch die neue öffentlich-rechtliche Straße ergibt, da bereits über den Privatweg oder die Privatstraße eine Zufahrt möglich ist, so wie bereits von der Höfendorfer Straße her.	Es ist zutreffend, dass die Zufahrtsmöglichkeit dieser 3 Anliegergrundstücke sich nicht verbessert. Bei der Bauleitplanung wird dies in die Abwägung mit einbezogen. Dennoch liegt das öffentliche Interesse im Vordergrund. Dieses besteht	40.Kennntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Herr Speidel merkt außerdem an, dass in der Vergangenheit ein Tausch von einer privaten Zufahrt über zwei Grundstücke von der Höfendorfer Straße 11 zur Brühlstraße 18 dahingehend erfolgt war, dass die Gemeinde die Zufahrt entfernt hatte und Herr Speidel künftig über die Höfendorfer Straße eine Zufahrt zum Brühlstraße 18 erhalten hatte. Die Bürger stellen die Frage wie künftig mit der Erschließungsbeitragspflicht umgegangen werden soll. Sie hatten bisher eine private Erschließung ihres Grundstückes vorgenommen und auch erhebliche Kosten.	unter anderem darin, dass so wenig Fläche versiegelt werden soll und so wenig Verkehrsfläche geschaffen werden soll wie möglich. Hierzu wird auf andere Stellungnahmen dieses Verfahrens verwiesen, bei denen der Erhalt der Flächen gefordert wird, weil diese einen zu starken Eingriff in die Natur sehen. Dieser Hinweis zur geschichtlichen Entwicklung bzgl. der Zufahrten wird zur Kenntnis genommen. Das Erschließungsbeitragsrecht stellt ein anderes Rechtsgebiet dar wie die Bauleitplanung. Es wird bei der städtebaulichen Planung nicht darauf Rücksicht genommen, ob Erschließungsbeiträge anfallen oder nicht. Hier steht der Planungswille der Gemeinde bzw. deren Notwendigkeit im Vordergrund. Ansonsten wäre jede künftige Planung von Baugebieten unmöglich, denn verständlicherweise möchte niemand einen Beitrag zahlen, wenn es sich nicht vermeiden lässt. Es ist zu erwähnen, dass auch für die bisherigen Bestandsstraßen,	41. Kenntnisnahme 42. Kenntnisnahme
--	--	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Aufgrund des Grundstückszuschnitts und den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere aufgrund von einer Trafostation weiter in Richtung Süden ist die restliche noch unbebaute Fläche nicht bebaubar. Daher ergibt sich die Frage ob ein Erschließungsvorteil für die restliche noch unbebaute Grundstücksfläche der Brühlstraße 18 überhaupt ergibt. Die Unterzeichnerin des Aktenvermerks hat die beiden Bürger im Übrigen darauf hingewiesen, alte Vertragsunterlagen insbesondere bezüglich der Kosten zur Herstellung der privaten Zufahrtsstraße bei der Gemeindeverwaltung einzureichen, sodass dies Kosten im Falle einer Veranlagung für einen Erschließungsbeitrag sicherheitshalber angerechnet werden kann.	die von der Öffentlichkeit genutzt werden, im rechtlichen Rahmen Beiträge gezahlt wurden. Nach Rücksprache mit Herrn Rechtsanwalt Volker Bettin ist diese Fläche trotz der aktuellen bauliche Situation erschließungsbeitragsrechtlich festzusetzen. Es kann zum Beispiel trotzdem eine Garage oder ein Gartenhaus erstellt werden. Auch besteht die Möglichkeit, dass die Leitungen irgendwann mal unterirdisch Verlaufen und spätestens dann die Nutzung des gesamten Grundstückes ermöglicht. Insgesamt wird das Thema Erschließungsbeitrag gesondert geprüft werden. Die Gemeinde verfolgt die Absicht die private Fläche ins öffentliche Eigentum zu bekommen und ggfs. anrechenbare Kosten zu erstatten. Sollten keine entsprechenden Unterlagen vorgelegt werden, wird die bisherige Erschließungssituation durch ein Fachbüro bewertet.	43.Kenntnisnahme 44.Kenntnisnahme 45.Kenntnisnahme
---	--	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Die Bürger geben außerdem zu bedenken, dass die zwei geplanten Pflanzgebote vor dem Flurstück Brühlstraße 14, die sich am Ende des Gehweges befinden, außerdem auch noch auf ihrer aktuell noch privaten Fläche geplant sind.	Pflanzgebote sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und sind in der Regel auf privaten Grundstücken.	46. Kenntnisnahme
Die Bürger konnten die Planunterlagen einsehen und haben außerdem weitere Planunterlagen mitbekommen.	Kenntnisnahme	47. Kenntnisnahme

Familie Schlichter vom 23. Oktober 2017

Familie Schlichter, Riedholzstraße 11, 72181 Starzach, Stellungnahme vom 23.10.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Frau Zegowitz, zunächst möchten wir uns vorstellen: wir sind eine Gruppe Jugendlicher im Alter von 8 bis 16 Jahren, die sich regelmäßig auf dem Wachendorfer Bolzplatz im Baugebiet Brühl zum Fußball spielen trifft. Aus dem Gemeindeblatt bzw. aus der Zeitung haben wir erfahren, dass unser geliebter Bolzplatz in der bisherigen Form nicht bleiben wird. Dagegen wollen wir hiermit Einspruch einlegen. Die Größe und Form des bisherigen Bolzplatzes ist nahezu ideal für ein ungestörtes Fußballspielen, da auch Schüsse, die daneben gehen, niemanden stören. Wenn wir uns den Plan für das neue Baugebiet anschauen, befürchten wir, dass es ziemlich schnell Probleme mit den angrenzenden Bewohnern geben wird, da der Bolzplatz direkt an die Gärten bzw. Häuser anschließen wird. Und vor allem: weil er viel kleiner und schmaler werden soll als bisher! Da ist der Ärger mit den Anwohnern direkt vorprogrammiert und wir sehen schon das Schild: „Bolzplatz - Fußball spielen nur von 15 bis 17 Uhr erlaubt!“ auf uns zukommen. Das Gelände, auf das der Platz kommen soll, hat bisher ein Gefälle von 4 Metern. So kann man natürlich nicht Fußball spielen. Wie ist das geplant? Soll die Fläche eben gemacht werden? Und was bedeutet die „RET“ - Fläche? Wenn dort Wasser aufgefangen werden soll, muss das doch eine	Was die Größe und Lage des künftigen Bauplatzes betrifft, so wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.02.2018 eine Darstellung als Anlage der Drucksache beigelegt. Die Fläche beträgt bei einer Länge von ca.	

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Mulde oder ein Loch sein? Das heißt unser Bolzplatz hat ein Loch???? Uns scheint es so, dass der Platz, auf den wir noch spielen können, viel zu klein sein wird für unsere Bedürfnisse. Als das Baugebiet Brühl erschlossen wurde, haben nach unseren Informationen Frau Amalie Seifer (inzwischen verstorben) und Frau Gertrud Faiss ihr Wiesengrundstück mit einem weiter außen liegenden Grundstück getauscht unter der Vorgabe, dass diese Wiese, also der heutige Bolzplatz, für die Wachendorfer Kinder als Spiel- bzw. Bolzplatz zur Verfügung gestellt werden sollte. Sie haben bestimmt noch Informationen dazu in Ihren Unterlagen. Wenn wir uns aber jetzt den Plan für das neue Baugebiet Brühl III anschauen, haben wir den Eindruck, dass sich die Gemeinde an einmal gegebene Versprechen nicht halten will und dass die beispielbare Fläche unseres Bolzplatzes mehr als halbiert wird! Wir meinen, dass sich die Gemeinde Starzach auf Kosten dieser beiden Damen und auf die Kosten der Wachendorfer Fußballspieler um Bauland bereichern will. Dagegen erheben wir Einspruch!	43 m und 30 m Breite etwa 1.300 m². Dies wird aus Sicht der Gemeinde als ausreichend beurteilt. Auch wurde die Lage verändert. Unabhängig davon gilt immer das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Miteinander. Der Bolzplatz ist im Bebauungsplan an solcher ausgewiesen und die Nutzung dessen samt der Konsequenzen geht damit einher. Es liegt auch in der Verantwortung der künftigen Anwohner, die sich ja für die angrenzenden Bauplätze entscheiden, dies so hinzunehmen, solange es sich tatsächlich nur um fußballspielende Jugendliche dort handelt. Im Übrigen könnte es jetzt schon zu Problemen mit den Anwohner führen, zumindest wenn neue Eigentümer oder Mieter in die Häuser einziehen. Eine rechtliche Sicherung des Bolzplatzes im Bebauungsplan ist hier die Alternative.	48. Zustimmung
Wir beantragen hiermit, den Bebauungsplan „Brühl III“ nochmals zu überarbeiten und den Bolzplatz in der Größe und Form zu belassen wie er bisher war.	Die bisherige Planung erfolgte unter Berücksichtigung aller rechtlicher relevanter Gegebenheiten.	49. Zustimmung

Eheleute Straub/Eheleute Berner/Willi Speidel vom 22. Oktober 2017

Herr Martin Straub , Brühlstraße 14, 72181 Starzach, Stellungnahme vom 22.10.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Hiermit legen wir als Eigentümergemeinschaft Flst. 448/3 (Gemarkung Wachendorf) Einspruch gegen den Entwurf des B-Plan Brühl III ein und beantragen, dass unser Flurstück nicht in das Bebauungsplanangebot einbezogen wird. Begründung: Mit großer Verwunderung und persönlicher Enttäuschung mussten wir aus dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Starzach erfahren, dass unser Privatweg künftig eine öffentliche Straße werden soll. Hier hätten wir uns ein persönliches Gespräch im Vorfeld erwartet oder zumindest eine schriftliche Benachrichtigung gewünscht. Den Privatweg auf o.g. Flurstück haben wir erst im Jahr 2008 mit großen Aufwand mit Pflastersteinen erstellt. Dieser Privatweg soll nun durch eine öffentliche Straße im geplanten Bebauungsplan Brühl III einbezogen werden, was zu erheblichen Nachteilen für uns führen würde. Auf Grund der Größe des geplanten Baugebietes muss eine Planung ohne die Einbeziehung unserer Flurstückes/Privatweges möglich sein.	Es wurden seitens der Planer, dem Gemeinderat und der Verwaltung geprüft, ob eine alternative Verkehrsführung in Betracht kommt, die die Einbeziehung des Flst. 448/3 hinfällig macht. Im Ergebnis wird weiterhin daran festgehalten, diese private Fläche in den Geltungsbereich als spätere öffentliche Verkehrsfläche einzubeziehen. Zum Thema fehlende Benachrichtigung gegenüber den Eigentümern seitens der Verwaltung ist folgendes anzuführen: Es wird immer erst die Beschlusslage des Gremiums abgewartet, bevor weitere Schritte unternommen werden. Insbesondere in diesem Aufstellungsverfahren hat sich gezeigt, dass es zu verschiedenen Zeiten verschiedene Ansichten gibt. Bereits vor einer entsprechenden Beschlussfassung des Gemeinderates als zuständiges Organ mit allen Beteiligten Kon-	50.Kenntrnisnahme 51.Zustimmung

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

	takt zu suchen, ist daher nicht zielführend und zudem rechtlich nicht möglich. Nicht nur die 3 Eigentümer des Flst. 448/3 sind bei Brühl III betroffen, sondern an das Baugebiet angrenzend mindestens 14 weitere Eigentümer. Nachdem die Planung konkreter wurde, hat die Verwaltung offiziell das Gespräch gesucht. Aktuell fanden hierzu neben Telefonaten oder Einzelgesprächen mit allen Betroffenen der Eigentümergemeinschaft 2 Verhandlungstermine statt. Bisher wurde seitens der Eigentümer noch nicht eine konkrete Verkaufsabsicht signalisiert.	52.Kennntnisnahme
--	--	-------------------

Herr Michael Rilling vom 27. September 2017

Herr Michael Rilling, Grubenäcker 8, 72181 Starzach, Stellungnahme vom 27.09.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Guten Morgen Frau Zegowitz, heute Morgen hat mich schon Familie Laux aus dem Bahnweg angerufen und mir mitgeteilt, dass sie bei Umsetzung des derzeitigen Planentwurfs Brühl III keine Zufahrt mehr auf Ihr Grundstückle hätten. Nach Studium des Plans sehe ich das ehrlich gesagt auch so.	Es wird auf die Stellungnahme von Herrn Laux und Frau Faiß-Laux verwiesen.	53.Kennntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Verstärkt wird diese Annahme zudem durch die entsprechende Ausweisung im laufenden Flurbereinigungsverfahren. Nun wird von der Gemeinde — ad hoc — eine Art „Rochade“ in der Flächenplanung durchgeführt und man kann sich wohl für weitere Jahrzehnte, wenn nicht gar auf Dauer, von einer Baulandperspektive verabschieden. Wäre schade und zu kurz gedacht. Selbstverständlich sehe ich auch die Vorteile für die Gemeinde, wenn sie vollständig in das Eigentum des künftigen Bebauungsplangebietes kommen kann. Was ich bemängle ist eben die Vorgehensweise. Dies auch vor dem Hintergrund der Einführung von § 13 b Baugesetzbuch, der den Gemeinden ja ein unkompliziertes Planungsinstrument zur kurzfristigen Schaffung von Bauflächen bietet. Im Interesse einer nachhaltigen Flächenplanung — nicht nur für Wachendorf — bitte ich deshalb um Überprüfung, inwieweit nicht die Anwendung von § 13 b Baugesetzbuch auch in diesem Fall Sinn macht. Sowohl der bislang integrierte Bolzplatz, als auch das vorgesehene Regenrückhaltebecken können ja durchaus außerhalb von dem künftigen Bebauungsplangebiet erstellt werden. Ergänzend weise ich darauf hin, dass die vorgesehene Verkehrsführung — Zufahrt zum neuen Baugebiet — meines Erachtens nicht ausreichend die realistische Abkürzungsmöglichkeit für den Durchfahrtsverkehr von Bierlingen zur Hirrlinger Straße berücksichtigt. Durch die Zufahrtsmöglichkeit zu dem geplanten Neubaugebiet über die Höfendorfer Straße, den Lachenäckerweg und möglicherweise auch die Brühlstraße ist eine Bündelung des Verkehrs in der Riedholzstraße in Richtung Gemeindeverbindungsstraße nach Bietenhausen zu befürchten.	plans, andererseits bleibt die Entwicklungsmöglichkeit von „Lindenäcker“ weiterhin bestehen. Siehe hierzu vorgenannte Ausführung. Dass sich das Aufstellungsverfahren nun nichtmehr anhand von § 2 (1) BauGB sondern anhand von § 13 b BauGB orientiert, wird diese Stellungnahme als hinfällig betrachtet.	56.Kenntnisnahme 57.Kenntnisnahme 58.Kenntnisnahme
--	--	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Um es klar zu formulieren: Wir Anlieger an der Riedholzstraße wollen keine Durchfahrtsstraße für den überörtlichen Verkehr werden. Bitte stellen Sie am besten durch straßenbautechnische Maßnahmen sicher, dass die betroffenen Straßen nicht als Abkürzungsweg missbraucht werden.	Es wurden im aktuellen Plan mit Datum vom 03.05.2018 in der Verkehrsachse durch Verkehrs begrünungen eine geringfügige Unterbrechung eingeplant, wodurch eine Verkehrsberuhigung zu erwarten ist. Dadurch wird die Achse als Abkürzung stand heute als eher unwahrscheinlich betrachtet.	59.Kenntnisnahme
II Baulandpreise Klar, bei der Schaffung eines neuen Baugebietes sollte die Gemeinde nicht „drauflegen“, meines Erachtens aber auch nicht aus rein finanziellen Gründen von der bisher präverierten Familienfreundlichkeit abweichen, nur weil man damit „treu und gehorsam“ einer Empfehlung der Kommunalaufsicht nachkommt. Ihrer Sitzungsvorlage ist eine Übersicht mit den Baulandpreisen von anderen Gemeinden in der Region enthalten. Allerdings fehlen dort Angaben zu den im Nahbereich liegenden Ortschaften Schwalldorf und Bieringen. Dort sind Baulandpreise von 90,-- € und 120,-- € benannt. Eine Orientierung an Baulandpreisen im Nahbereich von Tübingen, der A 81, der B 27, oder von Einheitsgemeinden dürfte hier nicht zielführend sein. Ich gehe davon aus, dass Sie einen fairen und vor allem familienfreundlichen Kaufpreis beschließen, bei dem das Wort sozial nicht zur Makulatur wird.	Beim Baulandpreis ist insbesondere die Höhe der Erschließungskosten, die von der Gemeinde zu zahlen ist, maßgebend für den Preis. Aktuell sind die Kosten explosiv gestiegen. Daher wird die Gemeindeverwaltung den neuen Preis erst kommunizieren, wenn die Ausschreibungsergebnisse für die Erschließung vorliegen und den Gemeinderat den Bauplatzpreis festlegen lassen. Im Übrigen werden durch Bauplatzverkaufserlöse sogenannte Ersatzdeckungsmittel ermöglicht, die zur Finanzierung unter anderem unserer kinderfreundlichen Elternbeiträge im Kita-Bereich benötigt werden. Weiterhin werden Ersatzdeckungsmittel für Investitionen einer familienfreundlichen und senio-	

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

	rengerechten Gesamtgemeinde benötigt. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass es für Familien mit Kindern eine Kinderermäßigung auf den Kaufpreis gibt.	60.Kennntnisnahme
III Vergabekriterien für Bauplätze Auf die Vergabekriterien der Gemeinde Eutingen möchte ich ergänzend verweisen, weil ich davon ausgehe, dass ein zügiger Verkauf der Bauplätze im Gebiet „Brühl III“ erfolgt und man für „Einheimische“ bereits in wenigen Jahren wieder keine Baugrundstücke zur Verfügung stellen kann. Allerdings dürfte die Ausweisung eines neuen Baugebietes planungsrechtlich dann ungleich schwerer sein. Hoffe auf Berücksichtigung meiner Hinweise und auf eine gute Gesamtlösung.	Zwischenzeitlich hat der Gemeinderat eine eigene Vergaberichtlinie beschlossen. Diese wurde veröffentlicht und ist auch auf der Homepage abrufbar.	61.Kennntnisnahme

Herr Werner Schiele vom 25. September 2017 – öffentliche Fragestunde Gemeinderatssitzung

Herr Werner Schiele, Bahnweg 4, 72181 Starzach, Datei der Fragen mit Datum vom 11. Oktober 2017

Anregung 25. September 2017 – öffentliche Fragestunde Gemeinderatssitzung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
1. Für die Zeit nach dem Grundsatzbeschluss vom 25. Juli 2017, das Neubaugebiet Brühl III auszuweisen, hatten Sie angekündigt, bei den Genehmigungsbehörden einen erneuten Vorstoß zu unternehmen, um den eigentlich unzulässigen Flächentausch Brühl III gegen Lindenäcker/Hirrlinger Straße durchzusetzen. Von diesem Vorstoß ist in der Drucksache 60/2017 nichts erwähnt. Haben Sie diesen Vorstoß nicht unternommen oder verheimlichen Sie ihn vor der Öffentlichkeit?	1. Das Thema Flächentausch ist durch die geänderte Verfahrenswahl hinfällig. Es ist kein Flächentausch nötig. Bei § 13 b BauGB kann im Zuge der Berichtigung der Flächennutzungsplan angepasst werden, in dem dort nach Satzungsbeschluss die neue Fläche einge-	62.Kennntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

2. Weshalb haben Sie nicht wenigstens nach dem Grundsatzbeschluss vom 25. Juli 2017 eine einschlägige Bürgerversammlung einberufen? Ziehen Sie einen Konflikt mit Bürgern einer informellen gütlichen Regelung vor, indem Sie versuchen, das ökologisch, agrarökonomisch, ernährungspolitisch und städtebaulich falsche Neubaugebiet Brühl III mit seinen sich abzeichnenden Rechtswidrigkeiten den Anwohnern aufzuzwingen, denen davon erhebliche Verschlechterungen ihrer Lebensqualität drohen?	plant wird. Ergänzend dazu wird auf das Schreiben mit Datum vom 23.04.2018 verwiesen, in dem Herr BM Noé bestimmte Fragen aus der Bürgerfragestunde vom 25.09.2017 bzw. einem per Mail (Eingang: 22.10.2017) eingegangenen Schreiben mit Datum vom 11.10.2017 beantwortete. 2. Jedes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans sieht gesetzlich gemäß Baugesetzbuch die Beteiligung der Öffentlichkeit und von Jedermann vor. Dies wird öffentlich bekannt gemacht und es werden Fristen zur Stellungnahmen eingeräumt. Des Weiteren ermöglicht die Gemeinde Einzelgespräche zur Klärung der Fragen. Für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Gemeinderat als Organ zuständig. Eine Bürgerversammlung ist im vorliegenden Falle nicht erforderlich.	63.Kenntnisnahme 64.Zustimmung
---	---	--

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

3. In der Gemeinderatssitzung am 25. Juli 2017 haben Sie den Verkäufer des Brühl-Ackers wegen seiner mäßigen Kaufpreisforderung mehrfach gelobt. Dies hat in der Bevölkerung Erstaunen ausgelöst. Ist zum Beispiel 2017 ein Grundstücksgeschäft in umgekehrter Richtung zwischen Gemeinde und diesem Grundeigentümer abgeschlossen worden oder in Vorbereitung?	Aus rechtlichen Gründen sind Grundstücksgeschäfte nichtöffentlich zu beraten und unterliegen den Vorschriften der Gemeinhaltung. Trotzdem wird an dieser Stelle erneut auf das starke Entgegenkommen des bisherigen Eigentümers in Bezug auf die Kaufpreisforderung hingewiesen. Dies wird aus diesem Grunde erneut betont, da der Verwaltung bekannt ist, dass sich das Gerücht hält, dass der steigende Bauplatzpreises an einem zu hohen Kaufpreis der Fläche läge, was nicht den Tatsachen entspricht. Hierzu wird auch auf von Herrn BM verfasste Antwortschreiben verwiesen.	65. Kenntnisnahme 66. Kenntnisnahme
Anregung 23. April 2018 – öffentliche Fragestunde Gemeinderatssitzung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Herr Werner Schiele aus Wachendorf bezieht sich auf den Tagesordnungspunkt 3, bei welchem es um die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Brühl III“ im Ortsteil Wachendorf geht. Er betont, dass es in diesem Zusammenhang noch keine seriöse Finanzierung gebe.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Herr Schiele die Finanzierung als nicht seriös beurteilt. Es ist keine Seltenheit, dass eine Kommune ein Baugebiet nur durch die Aufnahme eines Kredites finanzieren muss. Speziell die Gemeinde Starzach ist ohne die Aufnahme von Krediten hierzu nicht in der Lage.	67. Kenntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Außerdem führt er an, dass eine Bürgerversammlung zu dieser Thematik sinnvoll gewesen wäre um zu ermitteln, ob die Bevölkerung dieses Baugebiet will. Generell könne er nicht verstehen, warum zu Gunsten des Gebietes „Brühl III“ der Bereich „Lindenäcker“ im Teilort Wachendorf als Baugebiet aufgegeben wurde. Er stellt die Frage, ob lediglich der Vorsitzende das Baugebiet „Brühl III“ im Ortsteil Wachendorf wolle und dieses nach dem Motto „mein Wille geschehe“ durchsetzen wolle. Diesen Eindruck habe er gewonnen, da Gerüchten zufolge er einzelnen Grundstückseigentümern die Enteignung angedroht habe, sollten diese ihre Flächen nicht an die Gemeinde verkaufen. Auch aus ökologischer Sichtweise könne er die Realisierung des Baugebietes „Brühl III“ nicht für gut heißen. In der Gemeinderatssitzung selbst antwortet der Vorsitzende außerdem wie folgt: Bürgermeister Noé antwortet, dass er zu keinem Zeitpunkt eine Enteignung gegenüber den Grundstückseigentümern angedroht habe. Generell sei das rechtliche Instrument der Enteignung aber auch das rechtliche Instrument der Umlegung ein mögliches Verfahren, welches im genannten Baugebiet in Erwägung gezogen werden kann, falls einzelne Eigentümer nicht im Sinne des Gemeinwohls agieren. Jedoch stehe er mit allen Eigentümern in Kontakt und spreche stets offen und neutral über das angedachte Vorhaben der Gemeinde in diesem Bereich. Von Drohungen oder einer Vorgehensweise nach der Art „mein Wille geschehe“ konnte und kann auch weiterhin nicht die Rede sein. Hinsichtlich der Einberufung einer Bürgerversammlung zu einem solchen Thema sei er anderer Ansicht. Eine Bürgerversammlung sollte aus seiner Sicht nur dann einberufen werden, wenn es um ein zentrales Thema für den Großteil der Starzacher Einwohner/innen geht. Im konkreten Fall gehe es jedoch um Anliegen einzelner Grundstückseigentümer im Bereich „Brühl III“ im Ortsteil Wachendorf. Demnach kann nicht von einer für die Gesamteinwohnerschaft strategischen und zentralen Fragestellung gesprochen werden. In Deutschland gebe es die repräsentative Demokratie, wonach der Gemeinderat in einer Kommune das Hauptorgan darstellt und die Entscheidungen treffen soll. Sofern der Gemeinderat keinen Beschluss fasst, bestimmte Angelegenheiten durch das Votum der Einwohner/innen entscheiden zu lassen, werde er	Mit betroffenen Bürgern hat die Verwaltung gesprochen und diese über das Verfahren informiert, sobald jeweils klar wurde, dass der Bedarf hierzu besteht. Ansonsten wird auf vorige Ausführungen verwiesen.	68.Kenntrnisnahme
---	--	--------------------------

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

persönlich nicht darauf hinwirken, eine Bürgerversammlung zu diesem Thema einzuberufen. Er sehe hierzu die Notwendigkeit nicht. Der Vorsitzende betont nochmals, dass er während des gesamten, bisherigen Prozesses stets im Dialog mit allen Beteiligten gestanden und offen und neutral zum Vorhaben der Gemeinde Starzach gesprochen habe. Hinsichtlich der Finanzierung der Erschließung des Baugebietes „Brühl III“ lege er großen Wert auf eine seriöse Finanzierung. Aufgrund der Finanzstruktur der Gemeinde Starzach kann eine solche Finanzierung jedoch lediglich haushaltsextern erfolgen, wie es bereits in der Vergangenheit für viele Baugebiete umgesetzt wurde. Durch die drastischen Kostensteigerungen im Bereich des Baugewerbes stehe man derzeit vor der Herausforderung, die sehr teure Erschließung vollumfänglich zu finanzieren. Im Falle des anschließenden Verkaufs aller entstehenden Baugrundstücke, müsse auf jeden Fall für den ordentlichen Haushalt der Gemeinde Starzach ein positiver Saldo zwischen Einnahmen und Ausgaben für die Erschließung und den Grunderwerb verbleiben, damit die aus der Ansiedlung heraus entstehende notwendige Infrastruktur wie beispielsweise Kindergartenplätze finanziert werden könne. Dies sei für ihn alternativlos.	Der Vorsitzende ist Teil des Gremiums. Der Gemeinderat entscheidet entsprechend der Mehrheit. Dies zeigt sich insbesondere anhand der Gemeinderatssitzung am 23.04.2018, bei dem der Gemeinderat nicht mehrheitlich dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt ist und der auch seitens des Vorsitzenden befürwortet wurde.	69.Kennntnisnahme
--	---	--------------------------

Verfahren nach § 13 b BauGB

Regierungspräsidium Tübingen

Postfach 26 66, 72016 Tübingen – Stellungnahme vom 22.06.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Belange der Raumordnung Die Gemeinde Starzach möchte ein neues Baugebiet namens „Brühl III“ entwickeln. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung soll der Bebauungsplan nun nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Grundsätzliche Bedenken gegen dieses Vorgehen werden nicht vorgebracht. Der FNP muss im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der § 13b BauGB gilt für Bebauungspläne mit einer (bebaubaren) Grundfläche bis 10.000 qm. Ob die Voraussetzung eingehalten werden, kann den Unterlagen nicht entnommen werden. In unserer ersten Stellungnahme vom 08.11.2017 befanden wir: Allerdings sind Teile der Fläche durch ein Vorbehaltsgebiet eines Regionalen Grünzuges des Regionalplanes Neckar-Alb 2013 abgedeckt (Grundsatz). Die Belange des Freiraumschutzes sind deshalb im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Eine Auseinandersetzung mit diesem Thema hat in den vorliegenden Unterlagen nicht stattgefunden. Sofern die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB vorliegen und die Belange des Freiraumschutzes in der Abwägung mit dem ihm zukommenden Gewicht berücksichtigt werden bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die obere Raumordnungsbehörde bittet um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die maximal bebaubare Fläche liegt unter 10.000 m². Die Belange des Freiraumschutzes werden berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Raumordnungsbehörde wird weiter beteiligt.	1. Kenntnisnahme 2. Kenntnisnahme

Landratsamt Tübingen

Landratsamt Tübingen, Abt. 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz, Postfach 19 29, 72009 Tübingen – Stellungnahme vom 20.06.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Naturschutz Wie schon in der frühzeitigen Beteiligung erwähnt, sind Vorkommen von <i>Bromus grossus</i> (Dicke Trespe) im nahen Umfeld (Luftlinie ca. 300 m) bekannt. Die Dicke Trespe ist europarechtlich über den Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt. In der Potentialanalyse wurde das Vorkommen der Dicken Trespe plausibel begründet für unwahrscheinlich eingestuft. Bei einer Besichtigung der Örtlichkeiten am 19. Juni 2018 wurde jedoch festgestellt, dass sich zumindest im Westen der Ackerflächen ein extensiver Wiesenrandstreifen befindet, der nahtlos an die Ackerfläche grenzt und daher eine potentielle Lebensstätte der Dicken Trespe darstellen könnte. <i>Bromus grossus</i> konnte bei der kurzen Begehung nicht nachgewiesen werden, dies ist jedoch kein gesicherter Indiz. Um Verbotstatbestände mit Sicherheit auszuschließen, empfehlen wir die Untersuchung auf das Vorkommen von <i>Bromus grossus</i>. Juni/Juli ist der optimale Zeitraum für den Nachweis der Art, weshalb aktuell eine Begutachtung durch eine fachkundige Person (einmalige Begehung des <u>kompletten</u> Ackerrandes im Juni-Juli, vor der Mahd) ergänzend durchgeführt werden könnte.	Die Art <i>Bromus grossus</i> ist ein Ackerwildgras. Im Artenschutzbeitrag wurde dargestellt, dass ein Vorkommen aufgrund fehlender Ackerrandstreifen und sehr intensiver Ackerbewirtschaftung nicht zu erwarten ist. Grundsätzlich, aber sehr viel seltener, kommt die Art auch auf grasigen Feldwegen und Wiesen vor. Um ein Vorkommen auf dem Wiesenstreifen am westlichen Rand auszuräumen, wird dieser wie vorgeschlagen begutachtet. In der bisherigen Untersuchung konnte <i>Bromus grossus</i> ausgeschlossen werden. Da eine Begutachtung im Juni/Juli gewünscht war, wird zu diesem Zeitpunkt eine neue Begehung erfolgen, die voraussichtlich erneut <i>Bromus grossus</i> ausschließt. Es wird an dieser Stelle auf das Begehungsprotokoll des Büro HPC vom 18.07.2018 verwiesen.	3. Zustimmung zum Vorgehen

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Das Retentionsbecken sollte unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen möglichst naturnah gestaltet werden. Zu einem naturnahen Retentionsbecken gehören, sofern technisch möglich, eine abwechslungsreiche Uferlinie, unterschiedliche Tiefen im Becken zur Entwicklung verschiedener Biotoptypen und eine standortgerechte, gebietsheimische Bepflanzung. Wir bitten um eine Detailplanung mit naturnahen Elementen. Nach Bedarf kann dies auch vor Ort besprochen werden. Zwei der zu erhaltenden Bäume grenzen sehr dicht an das Baufenster an. Bei voller Ausnutzung des Baufensters sind die Gehölze nicht ausreichend geschützt. Umwelt und Gewerbe 1. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Unsere Stellungnahme vom 19.10.2017 im Vorgängerverfahren hat weiterhin Gültigkeit. Unsere Anregungen sind im jetzigen Verfahren noch nicht berücksichtigt. Landwirtschaft 1.1 Rechtsgrundlage Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.	Die Detailplanung wird naturnahen Elementen enthalten. Die Baugenehmigungsbehörde hat dies im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Es wird hierzu in einer nachfolgenden Stellungnahme eingegangen. Es wird auf agrarstrukturelle grundsätzlich Rücksicht genommen.	4.Kenntnisnahme 5.Kenntnisnahme 6.Kenntnisnahme 7.Kenntnisnahme
---	---	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

2. Hinweise Es wird auf die Stellungnahme der ULB vom 6.11.2017 verwiesen. Da es sich um ein BPlan des § 13b BauGB handelt, werden keine agrarstrukturellen Belange durch Ausgleichsmaßnahmen beeinträchtigt. Die Nistkästen als CEF-Maßnahme betreffen auch keine agrarstrukturellen Belange. I. Vermessung und Flurneuordnung <u>Vorbemerkung:</u> Die abgegebene Stellungnahme vom 27.10.2017 soll nach Aussage der Gemeindeverwaltung Starzach nach wie vor berücksichtigt werden, daher wurde sie nachfolgend lediglich um die unterstrichenen Passagen ergänzt. Das überplante Gebiet liegt fast komplett im laufenden Flurbereinigungsverfahren Starzach (Höhengemeinden). Bei der benötigten Fläche handelt es sich größtenteils um landwirtschaftliche Flurstücke. Am 15.11.2010 erfolgte unter Berücksichtigung des damals gültigen Flächennutzungsplans die vorläufige Besitzeinweisung, am 24.02.2014 bestand im Anhörungstermin nach § 59 FlurbG für die Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens die Möglichkeit gegen den Flurbereinigungsplan Widerspruch einzulegen. Ein vorgebrachter Widerspruch beklagt die Überschwemmungsproblematik bei Starkregenereignissen u.a. auf den Flurstücken 2934, 2935, 2936 und 2937. Dieser Widerspruch wurde verhandelt und zurückgenommen unter der Voraussetzung einer Verbesserung der Überflutungssituation durch bauliche Veränderung. Es sollte eine Ableitung quer über den bestehenden Bolzplatz, Flst. 2952 (Flst. 446/1 im Alten Bestand) und dem südlichen Teil von Flst. 2953 (Flst. 448 im alten Bestand) in den Kanal der Riedholzstraße verlegt werden. Diese Maßnahme wurde mit allen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	8. Kenntnisnahme
--	---	-------------------------

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

und mit der 4. Änderung der Wege- und Gewässerkarte am 20.07.2015 genehmigt. Diese Maßnahme wurde aber noch nicht realisiert, da sie für die kurz danach bekannt gewordene Überplanung des Gebiets störend gewesen wäre. 1. Gesetzliche Vorgaben 1.1 Art der Vorgabe 1. Erschließung des Baugebiets 2. Widerspruch gegen den Flurbereinigungsplan 1.2 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) 1. Das Baugebiet soll laut Aussage der Gemeinde Starzach zeitnah erschlossen werden. Um eine Umlegung zu ermöglichen, sollte das Gebiet nördlich des Asphaltweges aus der Flurbereinigung ausgeschlossen werden. Die Flurstücke 446/1 (grüne Teilfläche auf beiliegendem Plan verbleibt in der Flurbereinigung), 448 (orangefarbene Teilfläche verbleibt in der Flurbereinigung) und 2060/1 (gelbe Teilfläche wird aus der Flurbereinigung ausgeschlossen) müssen entsprechend dem Neuen Bestand unter Absprache mit der unteren Flurbereinigungsbehörde abgetrennt werden. Nach Vollzug der Teilung im Kataster und Eintragung im Grundbuch kann die Ausschließung aus der Flurbereinigung erfolgen. Zu beachten gilt dabei, dass der Asphaltweg im Norden mehrere Meter Grünstreifen beinhaltet. Dabei handelt es sich um eine landschaftspflegerische Anlage, die mit Zuschüssen realisiert wurde und daher nicht ausgeschlossen werden darf. Eine entsprechende DXF-Datei wurde am 28.09.2017 an das Planungsbüro Gauss+Lörcher übermittelt. Die Abtrennung durch ein Vermessungsbüro ist mittlerweile erfolgt (FN 2018/1), die Ausschließung aus der Flurbereinigung erfolgt nach dem Vollzug der Änderung im Grundbuch.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es wird unter anderem bei der am 7.11.2017 eingereichten Stellungnahme des Landratsamtes hierzu geantwortet. Nach Absprache mit der Flurneuordnung ist das Thema Herausnahme aus der Flurneuordnung erledigt, da die betroffenen Flächen aus der Flurneuordnung rausgemessen wurden. Das Grundbuch wird angepasst.	9. Kenntnisnahme 10. Kenntnisnahme
---	---	--

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

2. Ohne Erledigung des offenen Widerspruchs kann der Flurbereinigungsplan nicht rechtskräftig werden. Eine alternative Lösung (Art und Ausführung) zur genehmigten Maßnahme muss zwischen der Gemeinde Starzach und der unteren Flurbereinigungsbehörde gefunden werden. Die Durchführung der Maßnahme sollte im Hinblick auf die angestrebte Rechtskraft des Flurbereinigungsverfahrens zeitnah erfolgen.	Der Widerspruch wird im Zuge des Flurneuordnungsverfahrens abgearbeitet werden. Der Widerspruch steht in Zusammenhang mit der Ableitung des Oberflächenwassers. Die Leitung wird entsprechend so dimensioniert, dass künftige Überschwemmungen durch Starkregen nicht mehr auftreten.	11. Kenntnisnahme
2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Die Retentionsfläche muss so dimensioniert werden, dass das anfallende Oberflächenwasser aus dem Wegseitengraben der Flurstücke 2950 bzw. 3295 (südlich des Planungsgebietes verlaufender Asphaltweg) aufgenommen werden kann. Ist geplant, dass das gesamte Oberflächenwasser auf der Retentionsfläche versickern soll? Sollte alternativ die Ableitung eines Überlaufs vorgesehen sein, so sind die Lage und die Ausführung in den Planunterlagen nicht ersichtlich. Die Abtrennung des Flst. 2060/1 (Röteweg) ist nicht korrekt dargestellt und somit die Abgrenzung des Geltungsbereichs nicht stimmig. Die Abtrennungen der Flurstücke 448 und 446/1 sind zwar dargestellt, allerdings wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht darauf angepasst. Die Flurstücksnummern wurden nicht an die Änderungen durch den FN 2018/1 angepasst. Der bestehende Bolzplatz hat die Nummer 446/2, das südlich abgetrennte Flurstück behält die Nummer 446/1. Das große Flurstück hat die Nummer 448/4, das südlich abgetrennte Flurstück behält die Nummer 448. Das abgetrennte Flurstück am Röteweg hat die Nummer 2060/2.	Das Retentionsbecken ist ausschließlich für das anfallende Oberflächenwasser aus dem geplanten Wohngebiet vorgesehen. Es soll kein Oberflächenwasser gezielt versickert werden. Über einen geplanten Notüberlauf wird das Wasser dem Graben und letztlich dem bestehenden Regenwasserkanal im Osten zugeführt.	12. Kenntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Stadt Rottenburg a.N.

Stadt Rottenburg a.N., Postfach 29, 72108 Rottenburg a.N. – Stellungnahme vom 13.06.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Die Begründung sollte zur besseren Nachvollziehbarkeit der Vorgaben des § 13b BauBG zum einen um die Größe des Planbereichs (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes und zum anderen eine Flächenbilanz ergänzt werden.	Die Größe des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil ersichtlich. Sie wurde aber zusätzlich in der Begründung mit aufgenommen.	13. Kenntnisnahme
Der Flächennutzungsplan muss nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Zu diesem Zwecke sind der Stadt Rottenburg am Neckar für die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg nach Abschluss des Verfahrens Kopien der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bebauungsplan nebst ergänzter Begründung vorzulegen.	Dies wird nach Satzungsbeschluss seitens der Verwaltung veranlasst.	14. Kenntnisnahme

Netze BW GmbH

Netze BW GmbH, Postfach 140, 78502 Tuttlingen – Stellungnahme vom 11.06.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Zusätzlich zu unserer Stellungnahme vom 11. Oktober 2017 haben wir keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, den Inhalt unserer ersten Stellungnahme in den Bebauungsplanunterlagen zu berücksichtigen.	Die Netze BW GmbH wird im Verfahren und bei der Erschließung weiter beteiligt.	15. Kenntnisnahme

Regionalverband Neckar-Alb

Regionalverband Neckar-Alb, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen – Stellungnahme vom 07.06.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Mit Schreiben vom 06.11.2017 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und darin einige Anregungen gegeben. Eine Auseinandersetzung mit unseren Anregungen kann den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. Der Entwurf wurde hinsichtlich der von uns angeregten Punkte nicht geändert. Ergänzend zu der bereits erfolgten Stellungnahme regen wir an, auf eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen zu verzichten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Begrenzung vorgenommen wird. In der Begründung zum Bebauungsplan wird diese Festsetzung nicht erläutert. Durch die Schaffung mehrerer kleinerer Wohneinheiten könnte im Gebiet auch Wohnraum für Personen mit Bedarf an kleineren Wohnungen angeboten werden, was den langfristigen Bedürfnissen aufgrund des demographischen Wandels besser entspricht. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten	Es erfolgt hierfür bei der Stellungnahme vom 06.11.2017 eine Erläuterung. Eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude steht im Widerspruch zu einer städtebaulichen Entwicklung welche dem dörflichen und ländlichen Charakter sowie dem Maß der Umgebungsbebauung entspricht. Die Schaffung kleinerer Wohneinheiten ist durch die Zulässigkeit von Reihenhäusern gegeben.	16.Kennntnisnahme

Inexio

Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Ludwig-Karl-Balzer-Allee19-21, D-66740 Saarlouis

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Inexio beabsichtigt das Gebiet mit Glasfaser auszubauen. Entsprechende Vorplanungen wurden bereits gestartet.	Wird zur Kenntnis genommen.	17.Kennntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Regierungspräsidium Freiburg

Postfach , 79095 Freiburg – Stellungnahme vom 28.05.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 08.11.2017 (Az. 2511//17-09795) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Eine Erläuterung hierzu wird bei der Stellungnahme vom 08.11.2017 vorgenommen.	18.Kennntnisnahme

Deutsche Telekom Technik GmbH

Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen – mehrfacher Schriftverkehr per Mail mit dem Ergebnis:

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Die Telekom beabsichtigt das Gebiet mit Glasfaser auszubauen. Entsprechende Vorplanungen wurden bereits gestartet.	Wird zur Kenntnis genommen.	19.Kennntnisnahme

Frühere Stellungnahme im Verfahren nach § 2 (1) BauGB

Regierungspräsidium Tübingen

Regierungspräsidium, Tübingen, Referat 21, Konrad-Adenauer-Str. 20, D-72072 Tübingen - 08.11.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Belange der Raumordnung Die Gemeinde Starzach möchte ein neues Baugebiet namens „Brühl III“ entwickeln. Dazu soll auch der FNP fortgeschrieben werden. Im nördlichen Teil ist allerdings entgegen den Ausführungen in der Begründung nach vorliegendem Stand eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Grundsätzliche Bedenken gegen den Standort werden nicht vorgebracht. Das Wohngebiet stellt eine gewünschte Arrondierung der Ortslage dar. Allerdings sind Teile der Fläche durch ein Vorbehaltsgebiet eines Regionalen Grünzuges des Regionalplanes Neckar-Alb 2013 abgedeckt (Grundsatz). Die Belange des Freiraumschutzes sind deshalb im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Unter der Bedingung einer erfolgreichen FNP-Änderung im Parallelverfahren (incl. Flächenkompensation) werden keine Bedenken erhoben.	Damit ist die im FNP ausgewiesene Fläche gemeint. Bisher befindet sich diese direkt unter dem Kindergarten in Wachendorf. Ausgewiesen wurde diese für den Zweck, dass einmal der Kindergarten erweitert worden wäre. Die Belange des Freiraumschutzes finden bei der Planung Beachtung. Es erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung.	20. Kenntnisnahme 21. Kenntnisnahme 22. Zustimmung

Landratsamt Tübingen

Landratsamt Tübingen, Abt. 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz, Postfach 19 29, 72009 Tübingen – Stellungnahme vom 07.11.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
I. Naturschutz Eine Prüfung für Umwelt- und Artenschutz wurde von der Gemeinde beauftragt, liegt zur frühzeitigen Beteiligung jedoch noch nicht vor. Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme kann daher erst nach Vorlage der Gutachten abgegeben werden. Hinweis: Unweit der überplanten Fläche sind Vorkommen der FFH Anhang IV Art Bromus grossus bekannt. Wir bitten in der Artenschutzprüfung auf die Art einzugehen. Umwelt und Gewerbe 1. Gesetzliche Vorgaben 1.1 Art der Vorgabe Niederschlagswasserbeseitigung: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Immissionsschutz: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.	Zwischenzeitlich liegt das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung vor. Die Planunterlagen wurden diesem angepasst. Die Art Bromus grossus (zur Erläuterung: es handelt sich um das Ackerwildgras „Dicke Trespe“) wurde im Artenschutzbeitrag berücksichtigt. Aufgrund der fehlenden Ackerrandstreifen und der gegenwärtigen ist ein Vorkommen nicht zu erwarten. Dies wird bei der Planung sowie der Erschließung berücksichtigt. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden berücksichtigt. Es wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.	23. Kenntnisnahme. 24. Kenntnisnahme 25. Kenntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

1.2 Rechtsgrundlage Niederschlagswasserbeseitigung: § 55 Abs. 2 WHG Grundwasserschutz: Wasserschutzgebiets-VO „Hirrlinger Mühlen“ Immissionsschutz: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB 2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Niederschlagswasserbeseitigung: Der Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen ist zu entnehmen, dass das im Plangebiet anfallende Dachflächenwasser über Retentionszisternen an den Mischwasserkanal anzuschließen ist. Wie das sonstige im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser der Gehwege und Straßen beseitigt werden soll, wird nicht ausgeführt. An der südlichen Plangebietsgrenze ist eine Retentionsfläche für Niederschlagswasser dargestellt. Welches Niederschlagswasser dort zurückgehalten werden soll, wird ebenfalls nicht angegeben. Die Art und Weise der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung sollte in der Begründung nachvollziehbar erläutert werden. Grundwasserschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“. Im zeichnerischen Teil des Plans sollte das WSG nachrichtlich dargestellt werden; ein Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die Regelungen der Wasserschutzgebiets-VO ist auch in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen legt fest, dass Untergeschosse als wasserdichte und auftriebssichere Wanne herzustellen sind. Diese Forderung ist nur bei entsprechend hohen Grundwasserständen gerechtfertigt. Soweit durch konkrete Baugrunduntersuchungen im Plangebiet solche hohen Grundwasserstände ermittelt worden sind, sollte dies in der Begründung erläutert werden.	Das Dachflächenwasser wird an den RW-Kanal angeschlossen, nicht an den SW-Kanal. Dieser redaktionelle Fehler wird in den textlichen Festsetzungen korrigiert. Das nichtverschmutzte Oberflächenwasser wird in Zisternen gesammelt, rückgehalten und der Retentionsfläche zugeführt. Von dort aus wird es in den offenen Graben und dann dem bestehenden Kanal zugeführt. Entsprechende Baugrunduntersuchungen sind ggf. im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	26. Kenntnisnahme 27. Kenntnisnahme
---	---	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Immissionsschutz: Im Süden des Plangebiets ist offenbar die Anlegung eines Bolzplatzes vorgesehen. Der vom Bolzplatz ausgehende Lärm kann zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung führen. Dieses Konfliktpotenzial ist im Rahmen der weiteren Planung näher zu untersuchen; ggfs. sind Maßnahmen zur Lärmreduzierung vorzusehen.	Es gilt immer das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Miteinander. Der Bolzplatz ist im Bebauungsplan an solcher ausgewiesen und die Nutzung dessen samt der Konsequenzen geht damit einher. Im Übrigen könnte es jetzt schon zu Problemen mit den Anwohner führen, zumindest wenn neue Eigentümer oder Mieter in die Häuser einziehen, da ja bereits ein Bolzplatz dort besteht.	28. Kenntnisnahme
--	--	--------------------------

II. Landwirtschaft 1.Rechtsgrundlage Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. 2.Hinweise Durch die Planungen des BPlans Brühl III wird ein 2,36 ha großes Ackerflurstück überplant. Bei den Flurstücken handelt es sich um Vorrangflur II. Die Vorrangflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Außerdem sind die Flurstücke Bestandteil des Flurneuordnungsverfahrens. Da es sich um eine Arrondierung der Wohnbebauung handelt, können die agrarstruk-	Es werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eingeplant. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	29.Kenntnisnahme 30.Kenntnisnahme
---	--	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

turellen Belange zurückgestellt werden. Da der Umweltbericht noch nicht vorliegt, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Sollte gegebenenfalls Oberboden anfallen, wird angeregt, diesen auf landwirtschaftliche Fläche aufzutragen und dies als Ausgleichsmaßnahme anzurechnen.	Da der Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, genügt die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.	31. Kenntnisnahme
---	---	--------------------------

III. Vermessung und Flurneuordnung Das überplante Gebiet liegt fast komplett im laufenden Flurbereinigungsverfahren Starzach (Höhengemeinden). Bei der benötigten Fläche handelt es sich größtenteils um landwirtschaftliche Flurstücke. Am 15.11.2010 erfolgte unter Berücksichtigung des damals gültigen Flächennutzungsplans die vorläufige Besitzeinweisung, am 24.02.2014 bestand im Anhörungstermin nach § 59 FlurbG für die Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens die Möglichkeit gegen den Flurbereinigungsplan Widerspruch einzulegen. Ein vorgebrachter Widerspruch beklagt die Überschwemmungsproblematik bei Starkregenereignissen u.a. auf den Flurstücken 2934, 2935, 2936 und 2937. Dieser Widerspruch wurde verhandelt und zurückgenommen unter der Voraussetzung einer Verbesserung der Überflutungssituation durch bauliche Veränderung. Es sollte eine Ableitung quer über den bestehenden Bolzplatz, Flst. 2952 (Ast. 446/1 im Alten Bestand) und dem südlichen Teil von Flst. 2953 (Flst. 448 im alten Bestand) in den Kanal der Riedholzstraße verlegt werden. Diese Maßnahme wurde mit allen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und mit der 4. Änderung der Wege- und Gewässerkarte am 20.07.2015 genehmigt. Diese Maßnahme wurde aber noch nicht realisiert, da sie für die kurz danach bekannt gewordene Überplanung des Gebiets störend gewesen wäre. 1. Gesetzliche Vorgaben 1.1 Art der Vorgabe 1.Erschließung des Baugebiets 2.Widerspruch gegen den Flurbereinigungsplan	Die für den Geltungsbereich benötigte Fläche wurde aus der Flurbereinigung entnommen. Nicht aber das Flst. 448/3, das sich noch immer in Privateigentum befindet. Hierfür wird ggfs. eine Umlegung bzw. Enteignung beabsichtigt. Das Retentionsbecken wird eingeplant, um auch der Überschwemmungsproblematik zu begegnen.	32. Kenntnisnahme
--	---	--------------------------

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

1.2 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) 1. Das Baugebiet soll laut Aussage der Gemeinde Starzach zeitnah erschlossen werden. Um eine Umlegung zu ermöglichen, sollte das Gebiet nördlich des Asphaltweges aus der Flurbereinigung ausgeschlossen werden. Die Flurstücke 446/1 (grüne Teilfläche auf beiliegendem Plan verbleibt in der Flurbereinigung), 448 (orangefarbene Teilfläche verbleibt in der Flurbereinigung) und 2060/1 (gelbe Teilfläche wird aus der Flurbereinigung ausgeschlossen) müssen entsprechend dem Neuen Bestand unter Absprache mit der unteren Flurbereinigungsbehörde abgetrennt werden. Nach Vollzug der Teilung im Kataster und Eintragung im Grundbuch kann die Ausschließung aus der Flurbereinigung erfolgen. Zu beachten gilt dabei, dass der Asphaltweg im Norden mehrere Meter Grünstreifen beinhaltet. Dabei handelt es sich um eine landschaftspflegerische Anlage, die mit Zuschüssen realisiert wurde und daher nicht ausgeschlossen werden darf. Eine entsprechende DXF-Datei wurde am 28.09.2017 an das Planungsbüro Gauss+Lörcher übermittelt. 2. Ohne Erledigung des offenen Widerspruchs kann der Flurbereinigungsplan nicht rechtskräftig werden. Eine alternative Lösung (Art und Ausführung) zur genehmigten Maßnahme muss zwischen der Gemeinde Starzach und der unteren Flurbereinigungsbehörde gefunden werden. Die Durchführung der Maßnahme sollte im Hinblick auf die angestrebte Rechtskraft des Flurbereinigungsverfahrens zeitnah erfolgen. 2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Die Retentionsfläche muss so dimensioniert werden, dass das anfallende Oberflächenwasser aus dem Wegseitengraben der Flurstücke 2950 bzw. 3295 (südlich des Planungsgebietes verlaufender Asphaltweg) aufgenommen werden kann. Ist geplant, dass das gesamte Oberflächenwasser auf der Retentionsfläche versickern soll? Sollte alternativ die Ableitung eines Überlaufs vorgesehen sein, so sind die Lage und die Ausführung in den Planunterlagen nicht ersichtlich	s.o. s.o. Auf der Retentionsfläche soll kein Regenwasser versickern, es handelt sich um ein reines Rückhaltebecken. Ein Überlauf sowie die weitere Ableitung über den nach Osten verlaufenden Graben weiter zum bestehenden Regenwasserkanal ist vorgesehen.	33. Kenntnisnahme 34. Kenntnisnahme 35. Insgesamt Zustimmungen, da bereits einzelne Beschlussfassung obenstehend zur neuen Stellungnahme erfolgt sind.
--	---	---

Regierungspräsidium Freiburg

Postfach , 79095 Freiburg – Stellungnahme vom 08.11.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
A Allgemeine Angaben Bebauungsplan "Brühl III", Gemeinde Starzach, Teilort Wachendorf, Lkr. Tübingen (TK 25: 7519 Rottenburg am Neckar) Ihr Schreiben Az.: 621.41 /BL/Wi vom 26.09.2017 Anhörungsfrist 10.11.2017 B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 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 LGRB Az. 2511 // 17-09795 vom 08.11.17 Seite 2 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als		

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

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: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper) die im südlichen Teil von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der Abschwemmmassen ist zu rechnen. 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. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.	Verkarstungserscheinungen können nie gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten diese konkret bei der Erschließung angetroffen werden, erfolgt eine entsprechende Reaktion. Aus städtebaulicher Sicht ist dies nicht erforderlich.	36. Kenntnisnahme 37. Kenntnisnahme
--	---	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. LGRB Az. 2511 // 17-09795 vom 08.11.17 Seite 3 Grundwasser Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen". Im Falle einer Verkarstung des Grundwasserleiters (Muschelkalk)sowie des Fehlens einer schützenden Deckschicht können bei Eingriffen in den Untergrund und Einträgen von Schad- oder Trübstoffen nachteilige Beeinflussungen auf die Wasserfassungen Hirrlinger Mühlen und Rossau/Burgmühle nicht ausgeschlossen werden. Weitere ergänzenden Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen. Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dem Grundwasserschutz wurde Rechnung getragen, indem Dach- und Regenableitungen aus unbeschichtetem Metall sowie Drainagen ausgeschlossen wurden; zudem sind die Untergeschosse als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.	38. Kenntnisnahme
---	---	--------------------------

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Stadt Rottenburg a.N.

Stadt Rottenburg a.N., Postfach 29, 72108 Rottenburg a.N. – Stellungnahme vom 16.10.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach muss im Parallelverfahren geändert werden. Das Änderungsverfahren kann in der nächsten Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft eingeleitet werden. Hierfür sind die erforderlichen Unterlagen und Informationen für den notwendigen Flächentausch von rund 1,5 ha fristgerecht vorzulegen. Die Belange der Stadt Rottenburg am Neckar werden durch die Planung nicht berührt. Daher werden auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen zum Verfahren und zur Umweltprüfung vorgebracht. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist jedoch gewünscht.	Das Parallelverfahren ist nun nach dem Wechsel der Verfahrenswahl nicht mehr notwendig. Die Anpassung würde im Wege der Berichtigung anschließend an den Satzungsbeschluss erfolgen.	39. Kenntnisnahme

Netze BW GmbH

Netze BW GmbH, Postfach 140, 78502 Tuttlingen – Stellungnahme vom 11.10.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Im Plangebiet befinden sich derzeit eine 0,4-kV-Freileitung, mehrere 0,4-kV-Kabel und ein 20-kV-Kabel der Netze BW GmbH, die zur Versorgung der vorhandenen Stromanschlüsse außerhalb des Planbereichs auch zukünftig benötigt werden. Im Zuge des Restausbaus der Riedholzstraße werden die in diesem Bereich befindlichen 0,4- und 20-kV-Kabel eventuell in die neuen Gehwege umgelegt werden müssen. Die Kabeltrasse auf dem jetzigen Flurstück 448 ist durch einen Dienstbarkeitsvertrag gesichert. Die Kostentragung dieser Kabelumlegungen richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden gesetzlichen und vertraglichen Vereinbarungen.	Diese Planungsabsicht wird positiv wahrgenommen und aus Sicht der Gemeinde steht dem nichts entgegen.	40. Kenntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Brühl III“, Starzach-Wachendorf“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stand 11.07.2018

Zur Versorgung des Plangebietes können wir unsere in der Höfendorfer Straße bestehenden Trafostation nutzen und von dort aus unsere elektrischen Anlagen erweitern. Dazu wird es erforderlich, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu stellen. In den Textteil des Bebauungsplans bitten wir deshalb aufzunehmen, dass die erforderlichen Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH auch auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden sind. Die zukünftigen Neuanschlüsse im Plangebiet werden als Erdkabelanschlüsse realisiert. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen; Ausgabe 1989 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Stromtrassen der Netze BW GmbH nicht behindert wird.	In den schuldrechtlichen Kaufverträgen, die es beim Verkauf der Bauplätze gibt, existiert immer ein entsprechender Textbaustein. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Das Merkblatt wird beachtet.	41. Kenntnisnahme 42. Kenntnisnahme 43. Kenntnisnahme
---	---	--

Unitymedia BW GmbH

Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel – Stellungnahme vom 28.09.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme	44. Kenntnisnahme

Herrn
Werner Schiele

vorab per Mail an

*Besuchen Sie
uns im Internet:*

www.starzach.de

Bearbeiter: Frau Pfemeter

*Email:
bmvorzimmer@starzach.de*

621.41 /Pf

Bürgermeisteramt

23.04.2018

Telefon: (0 74 83) 188- 0

Ihr Schreiben vom 11. Oktober 2017

Eingang per Mail am 22. Oktober 2017

Hier: Öffentliche Sitzung am 25.09.2017, TOP 1 "Fragestunde"

Sehr geehrter Herr Schiele,

nachdem sich die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens "Brühl III", Ortsteil Wachendorf, verzögert, möchte ich Ihnen eine weitere Zwischennachricht auf Ihr o.g. Schreiben geben. Gleichzeitig möchte ich Ihnen einige Ihrer Fragen beantworten.

Wie bereits bei unserem Treffen am 21.10.2017 persönlich zugesichert werde ich alle Hinweise und Anregungen, ebenso eingereichte Stellungnahmen, soweit rechtlich erforderlich abarbeiten. Gegenüber Ihnen möchte ich ausdrücklich zum Ausdruck bringen, dass es mir fern liegt bei unterschiedlichen Auffassungen oder Einschätzungen die Sachebene zu verlassen und ins Persönliche zu gehen. Dies sage ich Ihnen hiermit schriftlich erneut zu. Mir geht es bei meiner Arbeit um das Wohl der Allgemeinheit und nicht um das Austragen persönlicher Angelegenheiten oder gar, wie Sie es in Ihrer Mail geschrieben haben, um Sieger oder Verlierer. Sie können daher sicher sein, dass ich Ihnen die Nutzung, aller legitimer und rechtlicher Mittel, zum Erreichen Ihres Zieles zubillige, dies gehört für mich zu einem wesentlichen Merkmal unserer Demokratie und freien Meinungsäußerung.

Was Ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan "Brühl III", Stand 14.09.2017 angeht, darf ich auf die Abarbeitung derselben in öffentlicher Sitzung vom 25.07.2017 Top 9 verweisen.

Hinsichtlich Ihrer Fragen in öffentlicher Sitzung vom 25.09.2017 bzw. in Ihrem Schreiben vom 11.10.2017, darf ich wie folgt antworten:

1. Zunächst darf ich anmerken, dass ich Ihrer Einschätzung, dass Flächentausche zwischen „Brühl III“ und „Lindenäcker/Hirrlinger Straße“ unzulässig sein sollen, widerspreche. Vielmehr ist es so, dass aus einem Flächennutzungsplan keinerlei Ansprüche durch die darin befindlichen Eigentümer abgeleitet werden können. Auch ist es so, dass aufgrund des sog. Flächenbedarfsnachweises dessen Einhaltung durch die grün-geführte Landesregierung eingefordert wird, Flächentausche ein geeignetes Mittel sein können um kommunale Bauflächen sinnvoll auszuweisen und keine zusätzlichen Baulücken entstehen zu lassen. Dass dieses Vorgehen auch praktiziert wird, haben Sie

sicherlich aus der Presseberichten anderer Städte und Gemeinden (auch innerhalb des Landkreises Tübingen) entnehmen können.

Sie können sicher sein, dass ich einen erneuten Vorstoß in dieser Sache unternommen habe, die Aktivitäten derzeit jedoch ruhen. Wie Sie wissen wurde durch den Landesgesetzgeber die Möglichkeit geschaffen in bestimmten Fällen Baugebietsflächen im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (13b BauGB) durchzuführen. Gerade diese Option wollen wir beim Bebauungsplanverfahren „Brühl III“ nutzen. Sicher haben Sie dieses auch entsprechend verfolgt. Ein erneuter Vorstoß wird erst dann von meiner Seite vorgenommen, sollte dies im Sinne einer qualifizierten Baulandentwicklung in Gesamt-Starzach oder auch in einzelnen Ortsteilen notwendig sein. Ich hoffe, ich konnte Ihnen hiermit darlegen, dass ich einen entsprechenden Vorstoß bis zur Rechtsänderung vorgenommen habe und der Öffentlichkeit nichts verheimlicht habe.

2. Was die Einberufung einer Bürgerversammlung angeht, darf ich zunächst anmerken, dass seit Änderung der Gemeindeordnung zum 01.12.2015 es anstelle der Bürgerversammlung die Einwohnerversammlung (§20a GemO Baden-Württemberg) gibt. Unabhängig davon wie die aktuelle Rechtsgrundlage lautet darf ich Ihnen antworten, dass ich einen Konflikt mit Bürgern bzw. Einwohnern einer informellen gütlichen Regelung **nicht** vorziehe. Im Gegenteil sieht das Bebauungsplanverfahren eine höchstmögliche Transparenz an Austausch der verschiedenen Argumentationen, Anregungen und Hinweisen vor. Auch stehe ich jederzeit jedem Bürger (Einwohner), welcher ein persönliches Gespräch mit mir sucht, zur Verfügung. Aus meiner Sicht ist eine Einwohnerversammlung im vorliegenden Falle nicht notwendig.

3. An dieser Stelle bekräftige ich meine Aussage von der Gemeinderatssitzung am 25.07.2017, wonach der Verkäufer der Gemeinde einen fairen Verkaufspreis angeboten hat. Im Vergleich zu Forderungen anderer Eigentümer in anderen Bebauungsplangebieten war dies mehr als loblich. Diese Aussage würde ich jederzeit wiederholen.

Bezüglich Ihrer Frage, ob z.B. im Jahr 2017 zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde weitere, in umgekehrter Richtung durchgeführte Grundstücksgeschäfte erfolgten bzw. in Vorbereitung waren, darf ich zunächst grundsätzlich an die Vorschriften der Nichtöffentlichkeit in der Gemeindeordnung hinweisen. Sie wissen sicher, dass ich über Grundstücksangelegenheiten keinerlei schützenswerte Angaben machen darf. Im vorliegenden Falle kann ich Ihnen allerdings versichern, dass in 2017 diesbezüglich keine Grundstücksgeschäfte erfolgten bzw. in Vorbereitung waren.

Ich hoffe, Ihnen mit diesem Schreiben Ihre Fragen beantwortet zu haben. Sowohl Ihr Schreiben als auch mein Antwortschreiben lasse ich den Gemeinderatsmitgliedern zur Kenntnis zugehen. Ebenso werde ich einen entsprechenden Hinweis in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen unter TOP „Bekanntgaben“ geben und die Schriftsätze als Anlage zum Protokoll nehmen lassen.

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Thomas Noé
Bürgermeister

GEMEINDE STARZACH
LANDKREIS TÜBINGEN

S a t z u n g
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
"Brühl III"
in Starzach, Ortsteil Wachendorf
vom 23.07.2018

Der Gemeinderat hat am 23. Juli 2018 aufgrund von § 10 Baugesetzbuch in der aktuell gültigen Fassung und § 74 Landesbauordnung (LBO) in der aktuell gültigen Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der aktuell gültigen Fassung, den als Anlage beigefügten

Bebauungsplan
„Brühl III“
im Teilort Wachendorf

einschließlich der für seinen Geltungsbereich aufgestellten Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Maßgebliche Bestandteile der Satzung sind folgende beratene und beschlossene Unterlagen

- Bebauungsplan zeichnerischer Teil mit Datum 03.05.2018
- Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften mit Datum vom 11.07.2018
- Begründung mit Datum vom 11.07.2018
- Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Datum vom 05.04.2018

die vom Büro GAUSS Ingenieurtechnik GmbH sowie dem Büro HPC AG, beide aus Rottenburg am Neckar, gefertigt wurden.

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer ein in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für deren Erhaltung dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisher gültigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Satzungen außer Kraft.

Starzach, 23. Juli 2018



Thomas Noé
Bürgermeister

