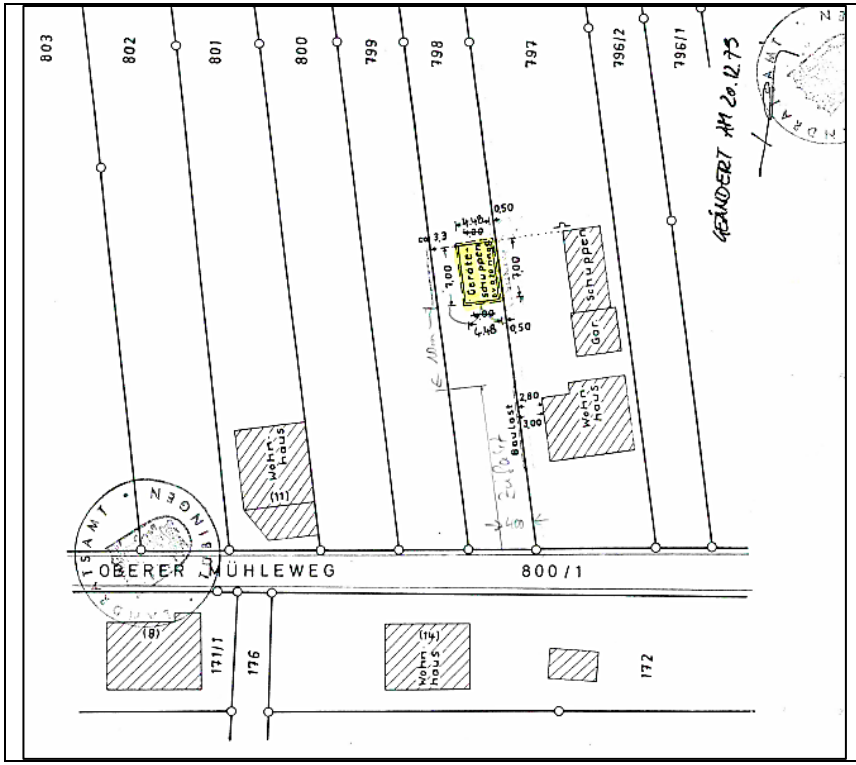
Anlage 6 zu Drucksache 99/2018

Herr Eugen Schüle Stellungnahme vom 30. Juli 2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Hallo und guten Tag Frau Zegowitz, wie bereits mündlich besprochen unser Vorschlag: Der Schuppen ist genehmigt und bleibt stehen. Hierzu benötigen wir folgene Flächen: Zufahrt vom Oberen Mühleweg bis zum Schuppen, angrenzend an Flurstück 797 (Frau Faiß) in einer Breite von 400 cm, des weiteren Schwenkbereich für die Tore und Rangierfläche vor den Schuppentoren in einer Tiefe von mind. 10 m gemessen von Schuppenvorderkante (etwa 18 m von der Straße). Eine Zufahrt für den Schuppen von der Landesstraße L392 nach Frommenhausen lehnen wir ab weil: 1.Hanglage, Zufahrt über die Wiese geht nur in absolut trockenem Zustand. 2.Breite des Grundstücks ist zu schmal, über ein Drittel der Fläche wäre Zufahrt. 3.Eine Zufahrt in den Schuppen wäre auch nicht möglich da die Tore seitlich schwenken und dann nicht umfahren werden können, des weiteren wäre dann noch mehr Rangierplatz vonnöten. 4.Das Grundstück unterhalb des Schuppens ist eine Streuobstwiese mit z.T. Halbstamm-Bäumen welche mit einem üblichen Traktor gar nicht zu Befahren ist.	Die Verwaltung hat den zeichnerischen Entwurf des Bebauungsplans entsprechend angepasst, sodass eine Zufahrt zum Schuppen wie von Herrn Schüle gewünscht, erfolgen kann. Dadurch wird diese Stellungnahme als berücksichtigt und somit als erledigt angesehen. Außerdem hat sich der Geltungsbereich des Plangebietes geändert. Die Zufahrt ist dadurch gesichert und die Stellungnahme wird als erledigt angesehen.	1. Zustimmung


803
802
801
800
799
798
797
796/2
796/1
GEÄNDERT AM 20.12.75
Gerate-schuppen
Schuppen
Gar.
Wohn-haus
Baulast
OBERER MÜHLEWEG
800/1
171/1
176
172
(8)
(11)
(14)

Herr Eugen Schüle, Mail vom 07.09.2018 und Schreiben vom 10.09.2018 – wird als fristgemäß berücksichtigt (Ende Offenlage 09.09.18) und sind deckungsgleich.

Widerspruch zum geplanten Bebauungsplan „Oberer Mühleweg" sowie zum Umlegungsverfahren hierzu Sehr geehrte Frau Zegowitz, Wir sind Eigentümer des bebauten Grundstückes Flst.-Nr. 798 „Oberer Mühleweg" welches überplant werden soll. Der Gemeinderat hat auf Vorschlag der Gemeindeverwaltung beschlossen den Bebauungsplan „Oberer Mühleweg" aufzustellen und offen zu legen. Gegen den Aufstellungsbeschluß und gegen die Offenlage legen wir Widerspruch ein. Begründung:	Verfahrensrechtlich kann es sich hier nicht um einen Widerspruch handeln. Dieser „Widerspruch“ wird als Stellungnahme im Aufstellungsverfahren bewertet.	2. Kenntnisnahme
Für uns gibt es keine Gründe warum für dieses Gebiet entlang des Oberen Mühlewegs ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird wobei bereits angedroht wurde, bei einem nicht zustande kommenden freiwilligen Verkauf an die Gemeinde eine Baulandumlegung durchzuführen was wir als Androhung einer Enteignung ansehen.	Unter anderem durch die Auslagerung des Gewerbebetriebes Weimer ist eine Erschließung mit Wasser und Abwasser entlang des Obermühle Weges bis in den Außenbereich notwendig. In diesem Zuge, auch unter anderem dadurch dass eine Teilfläche des Oberen Mühlewegs sich im Bereich des Landessanierungsprogramm befindet, ist es sinnvoll eine Nachverdichtung in dem Bereich mit der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Gemeinde droht zudem nicht an. Die Gemeinde ist verantwortlich für städtebauliche Entwicklung und eine Baulandumlegung ist ein im	3.Kenntnisnahme

	Baugesetzbuch festgelegtes Instrument um eine Bodenordnung, die hier sinnvoll wäre, durchzuführen. Telefonisch wurde von Herrn Schüle bekundet, dass eine Neffe Interesse hätte dort zu bauen. Auch wurde bereits erlaubt, Hausanschlüsse in das Grundstück zu verlegen. So ungelegen kommt die Maßnahme also für Herrn Schüle nicht.	
Wir sehen in diesem Bereich keinen städtebaulichen Mißstand welcher ein solches Vorgehen der Gemeinde rechtfertigt. Auch die Erneuerung der Wasserleitung, der Abwasserleitung usw. rechtfertigen keinen Bebauungsplan und schon gar nicht eine Baulandumlegung.	Was den städtebaulichen Missstand betrifft, so weist die Gemeinde Starzach lediglich darauf hin, dass Teile von Zufahrten und Leitungen nur in privater Hand sind. Die Kanäle und Leitungen sind teilweise aus den 1960er Jahren und eine Sanierung ist erforderlich.	4.Kenntnisnahme
Der „Oberer Mühleweg" kann auch ohne dies ausgebaut werden, da für den geplanten Ausbau keinerlei angrenzende Flächen benötigt werden.	Das ist zutreffend, doch wie bereits oben genannt sollen die vorhandenen Baulücken nachverdichtet werden können.	5. Kenntnisnahme
Gegen eine Baulandumlegung legen wir ebenfalls Einspruch ein, hierdurch wird unser mit einem Genehmigten landwirschaftlich genutzen Gebäude bebautes Grundstück zerstört und uns die Zufahrt sowie die Nutzung dieses Gebäude unnötig erschwert oder sogar komplett unmöglich gemacht.	Auch hier kann es sich verfahrensrechtlich nur um eine Stellungnahme handeln. Dies wird in Verfahren der Baulandumlegung berücksichtigt. Sollte die Zufahrt wie von Herrn Schüle gefordert, eingeplant werden können, so sollten sich diese Bedenken erledigen.	6. Kenntnisnahme

Desweiteren werden durch die Ausweisung von Bauland wertvolle erhaltenswerte Streuobstwiesen zerstört welche Orstsprägend für Wachendorf sind und unzähligen Tierarten Rückzugflächen bieten. Hier sollte es wohl für die weitere Entwicklung von Wachendorf ausreichen das Baugebiet Brühl 3 auszubauen, hier wir nur eine „eingekreiste" intensiv Landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Wiesen, Bäume und Büsche benötigt welche sich meines Wissens schon komplett in Gemeindebesitz befindet.	Der geplante Bebauungsplan Brühl III wie auch der Oberer Mühleweg erfordern beide Ausgleichsmaßnahmen. Es werden in den Bebauungsplänen zum Beispiel Pflanzlisten festgesetzt. Auch wurde bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro HPC AG aus Rottenburg am Neckar erstellt. Das Ergebnis der Habitatstrukturanalyse ergab, dass es dort nur ein geringes Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten gibt. Die Obstbäume müssten allerdings vorsorglich außerhalb der Aktivitätszeit zwischen Oktober und Februar gefällt werden. Es sollen nachfolgend Nisthilfen angebracht werden.	7.Zustimmung
Desweiteren gibt es in Wachendorf einige alte, nicht sanierungswürdige Gebäude (welche sich z.T. Auch schon in Gemeindebesitz befinden) deren Abbruch und Neuverwendung der dann freiwerdenden Grundstücke wohl deutlich sinnvoller wären als eine Baulandausweisung im Oberen Mühleweg den keiner der Anlieger oder Eigentümer möchte.	In Wachendorf gibt es nur ein einziges Gebäude der Gemeinde, dass aufgrund seiner Baufälligkeit entweder an Private verkauft oder abgerissen wird. Hinsichtlich der restlichen Baulücken und Leerstände ist der Projektleiter des Gemeindeentwicklungsprojektes Starzach 2025 stark bemüht, bei den Eigentümern für eine Nachnutzung der Flächen und Gebäude zu werben. Die Gemeinde ist auf die Mitwirkung der Privatleute angewiesen.	8.Kenntnisnahme

Die geplante Einbringung der Anschlußleitungen in die Anliegergrundstücke am Oberen Mühleweg hingegen erachten wir für sinnvoll im Sinne einer nicht vorhersehbaren Entwicklung für spätere Zeiten, es muß dann nicht in die Straßenfläche eingegriffen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Sollt der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen werden, so handelt es sich betreffend des hier angesprochenen Grundstückes um eine Baulücke nach § 34 BauGB. Ohne eine Baulandumlegung oder eine private Einigung wird diese Fläche aber nicht bebaubar sein.	9.Kenntnisnahme

Herr Eugen Faiß Stellungnahme vom 07. August 2018

Anregung	**Stellungnahme**	
Auszug aus dem Schreiben vom 07.08.2018 betreffend von Grundstücksverhandlungen. Für die Stellungnahme zum Bebauungsplan wurden seitens der Gemeindeverwaltung nur die für die Offenlage relevanten Passagen hier eingefügt: …… Das Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt und liegt im Außenbereich. Das Grundstück soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Oberer Mühleweg" vom 20. Juni 2018 einbezogen werden, der seit dem 6. August 2018 bis einschließlich 9. September 2018 öffentlich ausliegt. …….. Des Weiteren ist unser Mandant mit einer Einbeziehung seines Grundstücks Flurstück Nr. 222 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Oberer Mühleweg" nicht einverstanden. Wir werden hierzu im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-entwurfs vom 20. Juni 2018 eine Stellungnahme abgeben. ……..	Zwar erfolgte zum 07.09.2018 noch eine Stellungnahme zum Bebauungsplan. Sicherheitshalber sollten hier an dieser Stelle die in einem anderen Schreiben genannten Anliegen aufgeführt werden. Es ist zutreffend, dass das Grundstück landwirtschaftlich genutzt wird. Der bisherige Entwurf sieht vor, dass das Grundstück miteinzubeziehen. Es fand bereits am 03.08.2018 ein Gespräch dazu im Rathaus statt. Der Gemeinderat wird einen neuen Geltungsbereich des Bebauungsplans beraten.	10. Kenntnisnahme

Herr Eugen Faiß Stellungnahme mit Datum vom 07. August 2018 und vom 07. September 2018 – Schreiben RA Menold Bezler (je als Mail, Fax, Schreiben) (Inhalt ist deckungsgleich)

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Wie wir Ihnen bereits in unserem Schreiben vom 7. August 2018 mitteilten, vertreten wir die rechtlichen Interessen von Herrn Eugen Faiß, Riedholzstr. 3 in Starzach-VVachendorf. Eine Kopie der auf unsere Sozietät lautenden Vollmacht liegt als **Anlage** bei. Namens und im Auftrag unseres Mandanten (Einwendungsführer) geben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf vom 23. Juli 2018 folgende Einwendungen bzw. Anregungen (Anträge) beinhaltende	Auch dieses Schreiben wurde berücksichtigt, s.o. Inhaltlich soll das Schreiben vom 07.09.2018 zur Abwägung der eingegangenen Bedenken herangezogen werden.	11. Kenntnisnahme
Stellungnahme ab. Herr Eugen Faiß ist Grundstückseigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 222 (Stand Flurstückskataster 27. Juni 2018) bzw. Flurstück 2869 (Stand Flurneuordnungsverfahren) in Starzach-Wachendorf. Das Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt und liegt im Außenbereich. Es ist seit vielen Jahren an einen — gemäß § 35 BauGB privilegierten — Landwirt verpachtet. Ein Großteil des Grundstücks soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplan-entwurfs „Oberer Mühleweg" vom 20. Juni 2018 einbezogen werden, der für das Grundstück unseres Mandanten eine Wohnbebauung vorsieht.	Dies ist zutreffend. Aktuell handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die direkt an ein Wohngebäude und einen Schuppen grenzt.	12. Kenntnisnahme
1. Unzumutbare Geruchs- sowie Lärmbeeinträchtigungen aufgrund des angrenzen- den Viehhandels und der Schweinemastanlage In etwa 160 m Entfernung zum Grundstück unseres Mandanten soll ein Gebäude für einen Viehhandel mit Rindern und Kühen für etwa 100 Tiere umgenutzt sowie erweitert werden. Zudem soll eine Be-		

triebsleiterwohnung errichtet werden (vgl. Auszug aus dem Amtsblatt der Gemeinde Starzach vom 9. Februar 2018 zur „Nutzungsänderung land-wirtschaftlicher Gebäude (Halle und Viehstall) für Viehhandel, Anlegung von Stellflächen für Lkw und Hänger" am Oberen Mühleweg auf den Grundstücken Flurstück 751/752/753 (alt), **Anlage 1).** Der für den Viehhandel erforderliche Lkw-Zu- und Ab-fahrtsverkehr soll auch zur Nachtzeit über den Oberen Mühleweg entlang des geplanten Bebauungsplangebiets erfolgen. In Verlängerung des vorstehend beschriebenen Viehhandels soll ein Schweinemastbe-trieb mit 1.000 Tieren errichtet werden. Eine entsprechende Genehmigung liegt bereits vor. Auf der Grundlage der ausgelegten Unterlagen lässt sich nicht beurteilen, inwieweit die Auswirkungen der geplanten geruchs- und lärmintensiven Nutzungen des Viehhandels sowie des Schweinemastbetriebs in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Bebauungsplangebiet untersucht wurden. In den Planunterlagen finden sich keinerlei Ausführungen dazu, mithin wurde nicht geprüft, inwieweit die Grundstückseigentümer der geplanten Wohnbebauung unzumutbaren Geruchs- sowie Lärmimmissionen aus-gesetzt wären. Damit liegt ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB vor. Diese Vorschrift normiert ein Gebot, das selbstständig vor die inhaltlichen Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB tritt.	Die Untersuchungen wurden zwischenzeitlich abgeschlossen und es besteht nach Aussage von Frau Michelsburg (Abteilung Landwirtschaft Sachgebiet 40.1 Agrarstruktur und EU-Verfahren) keine Auswirkung auf das geplante Baugebiet.	13. Kenntnisnahme
2. Landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flurstück Nr. 222 bzw. 2869 steht der geplanten Wohnnutzung entgegen Das im Bebauungsplanentwurf als zur Wohnnutzung vorgesehene Grundstück unseres Mandanten wird — wie ausgeführt — seit vielen Jahren landwirtschaftlich genutzt und soll auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Unbeschadet dessen lässt sich die Verpachtung des Grundstücks an den Landwirt auch nicht in überschaubarem Zeitraum beenden. Eine Überplanung mit einer Wohnbebauung steht der landwirtschaftli-	Es ist zutreffend, dass es sich beim Flst. 222 aktuell um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Nicht zutreffend ist, dass dort eine Wohnnutzung nicht in Frage käme. Das aktuelle Wohnhaus Nr. 18 schließt nämlich heute bereits ebenfalls genauso an diese landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Der Gemein-	

chen Nutzung entgegen und wäre ermessens- bzw. abwägungsfehlerhaft. Namens und im Auftrag unseres Mandanten (Einwendungsführer) stellen wir folgende	derat nimmt eine umfassende Abwägung der eingegangen Stellungnahmen vor.	14. Kenntnisnahme
Anträge **1.Die Planung in der gegenwärtigen Form wird nicht weiterverfolgt.** **2.Hilfsweise:** **Das Grundstück Flurstück 222 bzw. 2869 wird aus dem bisher vorgesehenen Be-bauungsplangebiet „Oberer Mühleweg" herausgenommen und verbleibt wie bis-her landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich.**	Dies hängt davon ab, ob der Geltungsbereich durch Gemeinderatsbeschluss geändert wird oder nicht. Da diese Flächen nicht mehr im künftigen Geltungsbereich berücksichtigt werden, wird die Stellungnahme als erledigt angesehen.	15. Kenntnisnahme

Herr Mathias bzw. Johann Schlichter Stellungnahme vom 05. September 2018 und 07.September.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Im Rahmen der Offenlage der Bebauungsplanentwurfs „Oberer Mühleweg“ möchte ich im Auftrag von Herrn Johann Schlichter darauf hinweisen, dass im Rahmen des Entwurfs keine Zuwegung zum Flurstück Nr. 2903 (Alt 175/2) mehr gegeben ist. Dies ist als Eigentümer dieses Grundstückes kein akzeptabler Zustand und ich bitte Sie den Entwurf zu überarbeiten.	Der Gemeinderat wird in der Sitzung im Oktober darüber beschließen, ob überhaupt noch die südlich gelegenen Grundstücke des oberen Mühlewegs mit einbezogen werden oder nicht. Ein Zuweg wird nicht geplant.	
Weiter möchte ich Sie bitten mich zu informieren, wie mit dem bisher von der Flurbereinigung erwogenen Abzug für das benannte Grundstück im Rahmen des aktuell geplanten Bebauungsplanverfahren umgegangen wird.	Dies ist ein Thema der Flurneuordnung. Herr Schlichter wurde hierzu um Konkretisierung seines Anliegens gebeten.	
Bitte senden Sie mir eine kurze Bestätigung über den termingerechten Erhalt dieser Stellungnahme.	Dies ist am 06.09.2018 per Mail bestätigt worden.	

Auf Nachfrage von Frau Zegowitz hinsichtlich der Konkretisierung zum Thema Flurneuordnung dieser Stellungnahme erfolgte am 07.09.2018 eine erneute Mitteilung: Ich bin davon ausgegangen, dass das Grundstück 175/2 Bestandteil der Flurbereinigung und somit einen Flächenabzug erfahren hat. Dieser hätte im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanung keinen Sinn ergeben, da die Abzugsteilfläche ungenutzt zwischen neu geplantem Bauplatz und unserem Grundstück gelegen hätte. Zwischenzeitlich hat sich diese Frage geklärt, da diese Flurstück nicht Bestandteil der Flurbereinigung ist und somit auch keinen Abzug erfahren hat. Ist dies auch Ihr Verständnis zum Abzug?	Die Verwaltung ist weiterhin der Ansicht, dass das Thema Flächenabzug im vorliegenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan kein Thema ist.	16. Kenntnisnahme aller Punkte

Herr Hermann und Ingeborg Faiß Stellungnahme vom 05. August 2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Bebauungsplan „Oberer Mühlweg" in Wachendorf **Widerspruch und Einwendungen zu dem geplanten Bebauungsplan „Oberer Mühleweg"** Sehr geehrte Frau Zegowitz, wir sind Eigentümer der Flächen 2853 und 2867. Diese Grundstücksflächen sollen nunmehr überplant werden. Der Gemeinderat hat auf Vorschlag der Gemeindeverwaltung beschlossen den Bebauungsplan „Oberer Mühleweg" aufzustellen und offen zu legen. Gegen den Aufstellungsbeschluss und der Offenlage legen wir Widerspruch ein. **Aufstellungsschluss Bebauungsplan** Für uns gibt es keine Gründe, warum für dieses Gebiet entlang des Oberen Mühleweges ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird, möglicherweise und schon vorab angedroht, gar für einige Grundstücke eine Baulandumlegung durchzuführen, was einer Enteignung gleichkommt.	Verfahrensrechtlich kann es sich hier nicht um einen Widerspruch handeln. Dieser „Widerspruch“ wird als Stellungnahme im Aufstellungsverfahren bewertet. Durch die Auslagerung des Gewerbebetriebes Weimer ist eine Erschließung mit Wasser und Abwasser entlang des Obermühle Weges bis in den Außenbe-	17. Kenntnisnahme

	reich notwendig. In diesem Zuge, auch unter anderem dadurch dass eine Teilfläche des Oberen Mühlewegs sich im Bereich des Landessanierungsprogramm befindet, ist es sinnvoll eine Nachverdichtung in dem Bereich mit der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen. Für bereits bebaute Grundstücke ist es nicht beabsichtigt die Wohngebäude in das Eigentum der Gemeinde zu bringen. Lediglich zu Fahrten für mehrere Gebäude und Grundstücke werden beabsichtigt in das Eigentum der Gemeinde zu bringen, um unter anderem dadurch Leitungsrechte oder Unterhaltung dieser zu Fahrten durch die öffentliche Hand auch für die kommenden Jahre zu gewährleisten. Es handelt sich bei einer Baulandumlegung um ein gängiges Verfahren gemäß des Baugesetzbuches punkt dieses Mittel soll dazu dienen, dass eine sinnvolle städtebauliche Ordnung erfolgen kann.	18. Kenntnisnahme
Auch sehen wir in diesem Bereich keinen städtebaulichen Missstand, der ein Bebauungsplan-verfahren notwendig macht.	Was den städtebaulichen Missstand betrifft, so weist die Gemeinde Starzach lediglich darauf hin, dass Teile von Zufahrten und Leitungen nur in privater Hand sind.	19. Kenntnisnahme
Auch die Erneuerung der Wasserleitung und der Abwasserleitung, der	Dies ist jedoch nicht der einzige Grund	

Straßenbeleuchtung und dass die Telekom und Netze BW Leitungen einbringen will, rechtfertigt keinen Bebauungsplan noch eine Baulandumlegung.	weswegen die Gemeinde Starzach die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt. Es wird ihrer hierbei auf bereit zu oben genannte Ausführung hingewiesen. Die Erneuerung der Straßenbeleuchtung ist bei der Erschließung sinnvoll und durchzuführen. Der Ausbau von Glasfaser oder Leerrohren durch die Telekom und der Abbau der Dachständer und die Verlegung der Leitungen ins Erdreich sind lediglich Zusatzleistungen, die in Kooperation mit den Erschließungsarbeiten stattfinden sollen und dazu dienen, dass nicht erneut in wenigen Jahren die Straßen Anlage oder Straßendecke geöffnet werden muss.	20. Kenntnisnahme
Die Straße Oberer Mühleweg kann auch ohne ein Bebauungsplanverfahren erneut ausgebaut werden. Auch werden für den Ausbau keine Grundstücksflächen von angrenzenden Grundstückseigentümer benötigt, zumal auf der gesamten Ausbaustrecke es auch künftig keinen Gehweg geben wird.	Es ist zutreffend, dass der Ausbau auch ohne Bebauungsplan möglich ist. Es wird erst mit dieser Baumaßnahme die erstmalige endgültige Herstellung erfolgen. Die Verantwortlichen der städtebaulichen Planung halten einen Bebauungsplan aber für wichtig um das künftige Bauordnungsrecht zu sichern, weshalb bereits auch der Aufstellungsbeschluss erfolgt ist.	21. Kenntnisnahme
Auch wurde uns bis heute nicht mitgeteilt, weder mündlich noch schriftlich, trotz Bitten, welche Kosten auf uns zukommen werden. So wissen wir bis heute nicht, ob wir für eines oder beide Grundstücke, sei es bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes oder nur bei einem Ausbau der Straße, Beiträge für Abwasser, für eine Wasserversor-	Es wird darauf verwiesen, dass Herr Hermann Faiß bereits mehrere Male im Rathaus ein Gespräch mit Frau Zegowitz hatte. Sie hatte ihn dabei darauf hingewiesen dass zum aktuellen Zeit-	

gung und für den Ausbau der Straße u.a. Erschließungsbeiträge bezahlen müssen und in welcher Höhe. Wir haben ein Recht darauf, dass die Verwaltung vor Baubeginn und einer Bebauungsplanaufstellung, gar vor einer angedrohten Umlegung den betroffenen Grundstückseigentümer vorab die zu zahlende Geldbeträge auflistet und schriftlich mitteilt.	punkt noch keine Aussagen über Kosten für die Erschließung gemacht werden können. Dies ist erst ab dem Zeitpunkt möglich, wo die Vergabe der Erschließungsarbeiten an eine Firma beauftragt wurde.	22. Kenntnisnahme
Zudem gibt es vorderen Teil des Oberen Mühleweges wohl Grundstücke welche in einen historischen Bereich liegen und die somit wohl keine Erschließungsbeiträge bezahlen müssen. Die Grundstücke, welche nicht in diesem historischen Bereich liegen müssen jedoch Erschließungsbeiträge bezahlen. **Um welche Grundstücke handelt es hierbei und wer hat die Abgrezung festgelegt? Dies ist zudem eine Ungerechtigkeit. Bitte lassen Sie uns das Papier zukommen, aus der zu entnehmen ist, wie dieses Abgrenzung rechtlich begründet wird.**	Zur dieser Frage, wo der historische Bereich am oberen Mühleweg endet, wird darauf verwiesen, dass die Verwaltung alle Angrenzer des Oberen Mühleweges mit einem Informationsschreiben vom 11. September 2017 angeschrieben hat. Auf den sieben Seiten wurde dargelegt was mit einem historischen Bereich gemeint ist und wo die Abgrenzung getroffen wird. Auch wurde deutlich aufgeführt wie sich die Beurteilung ergeben hat.	23. Kenntnisnahme
Wir fordern die Verwaltung erneut auf, uns bitte unverzüglich und vor weiteren Beratungen diese wichtigen Informationen schriftlich zukommen zu lassen. Uns wurde gesagt, dass die Wasserversorgungsbeiträge und Abwasserbeiträge nach festgelegten Sätzen in den einzelnen Satzungen der Gemeinde festgelegt sind, Somit kann die Verwaltung schon jetzt uns verlässig mitteilen, ob wir Beiträge bezahlen müssen und in welcher Höhe. Und für den Ausbau der Straße liegen sicherlich Kostenberechnungen des Ingenieurbüros vor. Diese Kostenberechnungen kann, wie auch schon bei anderen Straßenausbaumaßnahmen als Grundlage für voraussichtliche Erschließungskosten, welche von den Grundstücksanliegern zu bezahlen sind, herangezogen werden. Auch will die Verwaltung uns eine verbindliche Ablösevereinbarung vorlegen. Folglich muss auch eine verbindliche Kostenberechnung vorliegen.	Aus einer beigefügten Anlage 1 zum Schreiben vom 11.09.2017 konnten die angeschriebenen Personen, so auch die Eheleute Faiß entnehmen, wo der historische Bereich endet, wo sich der nicht historischer Obere Mühle Weg befindet und wo der Außenbereich des Oberen Mühleweges beginnt. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen dass diese Unterlagen bereits dem Herrn Faiß vorliegen. Sollten die Eheleute Faiß nicht mehr im Besitz dieses Schreibens sein, dass all	

	diese Fragen beantwortet, so wird darum gebeten dies der Verwaltung mitzuteilen. Zum Thema Beitragskosten wird erneut darauf verwiesen, dass die Verwaltung aktuell noch keine Aussage dazu machen kann. S.o.	24. Kenntnisnahme
Da uns bisher keine Kostenaufstellung von der Gemeindeverwaltung Starzach vorgelegt wurde, gehen wir davon aus, dass wir keine Beiträge für Wasser, Abwasser, für den Straßenausbau usw. bezahlen müssen.	Dies ist ein beitragsrechtliches Thema und wird noch geprüft.	25. Kenntnisnahme
Warum hat die Gemeindeverwaltung und der Gemeindeart **nicht vorab zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung eingeladen** und die betroffenen Grundstückeigentümer über den geplanten Ausbau, den geplanten Bebauungsplan sowie über die angedrohte Baulandumlegung und deren Auswirkungen ,über mögliche Kosten welche auf die Grundstückseigentümer zukommen werden sowie auch über die neue Richtlinie zum Aufkauf von Bauland, welche ja auch für das **geplante Baugebiet Oberer Mühleweg „rückwirkend"** angewandt werden soll, informiert? Es gehört sich einfach, wenigstens die betroffenen Grundstückseigentümer in Form einen Infoveranstaltung rechtzeitig vorab zu informieren.	Die Eheleute Faiß bemängeln, dass eine öffentliche Informationsveranstaltung sinnvoll sei und diese nicht stattgefunden habe. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Begehung mit allen direkten Anliegern des Oberen Mühleweges am 3. Mai 2017 stattgefunden hat. Der Teilnehmerliste ist zu entnehmen, dass an diesem Termin auch Frau Irmgard Faiß teilgenommen hat.	26. Kenntnisnahme
Da im geplanten Baugebiet Brei 3 derzeit mehr als 30 Bauplätze geschaffen werden gibt es für zusätzliche Bauplätze am Oberer Mühleweg keine Notwendigkeit mehr. Vielmehr schafft sich die Gemeinde im Ortsteil Wachendorf eine eigene Konkurrenz. Dies zudem ohne Not bei einer großen Unzufriedenheit der betroffenen Grundstückseigentümer am Oberer Mühleweg.	Die Richtlinie über den Ankauf von Bauland war in der öffentlichen Gemeinderatssitzung behandelt worden. Dieser Tagesordnungspunkt wurde fristgerecht öffentlich bekannt gemacht und somit der Öffentlichkeit zugänglich.	

	Was die Grundstücksverhandlungen betrifft so fand mehrere Male Schriftwechsel zwischen den Grundstückseigentümern des Oberen Mühlewegs und der Verwaltung statt. Es wird hierzu auf die Schreiben mit Datum vom 22.Mai 2018 und das Schreiben mit Datum vom 27.Juni 2018 verwiesen. Auch ist es zutreffend, dass im Baugebiet Brühl III an die 40 Bauplätze geschaffen werden sollen. Die Gemeindeverwaltung sieht hier kein Risiko dahingehend, dass dadurch eine Konkurrenzsituation entsteht. Dies liegt darin begründet, dass unter anderem Angrenzer des Oberen Mühlenwegd bereits das Interesse bekundet haben, dort einen Bauplatz erwerben zu wollen, da Kinder vorhanden seien, die gerne in die Nähe des Elternhauses ziehen.	27. Kenntnisnahme
Angedrohte Baulandumlegung Für eine gesetzliche Baulandumlegung sehen wir keine rechtliche Grundlage. Und wir sind nicht bereit, Flächen von unseren beiden Grundstücken abzugehen noch bei einer Baulandumlegung mitzuwirken. So bitten wir um schriftliche Information, wie der Einwurfswert von 30 Euro/qm und der Auswurfswert von 50 Euro/qm zustande kam.	Eine Baulandumlegung richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Im Paragraph 45 ff. ist dies nachzulesen. Der Einwurfswert und der Auswurfswert werden durch den ständigen Baulandumlegungsausschuss festgelegt.	28. Kenntnisnahme

Auch bitte wir um Mitteilung welche Flächen und in welchem Ortsteil von Starzach dafür zum Vergleich herangezogen werden und wer für diese Festlegung des Einwurfwertes und des Auswurfwertes rechtlich zuständig ist?	Die Werte orientieren sich an den bisher durchgeführten Baulandumlegungen auf dem ganzen Gemeindegebiet in Starzach. Zu nennen wäre die Umlegung „Dorfgärten“ oder „Marktstraße“ oder „Stock-Berg.“	29. Kenntnisnahme
Im Mitteilungsblatt der Gemeinde KW 31 - Bericht Gemeinderatstagebuch - wird ein "unentgeltlicher Abzug von 40%" angedroht. In der Richtlinie für Baulandaufkauf der Gemeinde stehen jedoch 30% unentgeltlicher Abzug. Was gilt nun?	Zwischenzeitlich konnte geprüft werden dass nur ein unentgeltlicher Flächenabzug in Höhe von 30 % möglich ist.	30. Kenntnisnahme
So gibt es in Wachendorf unterschiedliche Einwurfswerte. So soll für das Grundstück im Baugebiet Brühl 3, welches zeitnah erschlossen und bebaut werden soll wohl einen weitaus höherer Einwurfswert?	Es gibt nicht nur in Wachendorf sondern auf dem gesamten Gemeindegebiet unterschiedliche Werte für den Ankauf von Bauland. Betreffend der Baulandumlegungen ist dies historisch bedingt. Die Preise ändern sich mit der Zeit. Was aktuell unterschiedliche Werte betrifft, so wird hierzu näheres in der Richtlinie für den Ankauf von Bauland ausführlich dargestellt. Je nach Phase, in der der Eigentümer seine Verkaufsabsicht der Verwaltung gegenüber mitteilt, unterscheiden sich die Beträge.	31. Kenntnisnahme
Da der Einwurfswert bzw. Aufkaufpreis für die Grundstücke im Oberer Mühlweg **öffentlich** genannt werden, muss auch der Einwurfswert bzw. Aufkaufwert für die Fläche im Brühl 3, welche als Baugebiet erschlossen werden soll, **öffentlich** bekannt gemacht werden. Was steht dem rechtlich entgegen? Hier bitten wir um seine schriftliche Aufklärung. Bzw. um eine öffentliche Nennung des Aufkaufpreises durch die Gemeinde Starzach.	Es wird wiederholt darauf hingewiesen, und Herr Faiß war selbst bei der Gemeinderatssitzung am 23.07.2018 dabei, wo dies noch mal durch den Vorsitzenden erläutert wurde, dass das Privatgrundstück von Brühl III zeitlich diesen Richtlinien noch nicht unterlag. Es	

	handelt es sich hier um eine private Grundstücksverhandlung.	32. Kenntnisnahme
Auch ist öffentlich nicht bekannt, ob für diese Fläche Im Brühl 3 seitens der Gemeinde ein unentgeltlicher Flächenabzug von 30 % wie im Gebiet Oberer Mühlweg und wie in den neuen Baulandrichtlinien vorgesehen, vorgenommen wurde. Auch hierzu bitten wir um eine schriftliche Information in welcher Höhe für dies Fläche vorab ein unentgeltlicher Flächenabzug vorgenommen wurde.	Jede private Grundstücksverhandlung ist nicht öffentlich. Diese Richtlinie, die nach diesem Zeitpunkt in Kraft getreten ist, ist öffentlich und für alle weiteren Ankäufe für Bauland geltend. Es wird nochmals darauf hingewiesen dass der Erwerb dieses Grundstückes, für die Gemeinde Starzach, zu sehr guten Konditionen erfolgte. Deutlich günstiger als andere Grundstücksverkäufe erfolgt sind. Ein unentgeltlicher Flächenabzug ist nur bei einer Baulandumlegung gefordert. Nicht bei einem Kaufvertrag.	33. Kenntnisnahme
Nur mit der Bereitschaft seitens der Verwaltung diese Zahlen (Kaufpreis und unentgeltlicher Flächenabzug) für das Grundstück im neu geplanten Baugebiet Brühl 3 öffentlich zu benennen, wird der öffentlichen Spekulation endlich ein Ende gesetzt.	Darauf wird aus oben genannten Gründen nicht weiter eingegangen.	34. Kenntnisnahme
Offenlage Bebauungsplan „Oberer Mühleweg" Einwendungen Grundsätzlich sind wir gegen die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes und eines Bebauungsplanverfahrens am Oberer Mühlweg sowie gegen eine angedrohte bzw. mögliche Baulandumlegung, da wir eine Notwendigkeit nicht erkennen und auch nicht wünschen.	s.o.	
Einer zweigeschossigen Bebauung der neu geplanten Gebäude lehnen wir ab. Vor allen im hinteren Teil des Oberer Mühleweges besteht die vorhandene Bebauung fast ausschließlich aus Gebäuden mit einer eingeschossigen Bauweise.	Es sind bereits im westliche Bereich des Oberen Mühlewegs zweigeschossige Gebäude vorhanden, weshalb planerisch unmöglich nur ein Vollgeschoss festgesetzt werden kann. Auch um den Bedürfnissen der Familien gerecht zu werden sind zwei Vollgeschossen erforderlich.	35. Kenntnisnahme

Auf unserem Grundstück 2867, auf welchem auch unser Wohnhaus steht ist eine neue Zufahrtsstraße, vorbei direkt an unserem Schlafzimmer geplant. Und für diese künftige Störung sollen wir Flächen abgeben! Dazu sind wir nicht bereit. Wir werden für diese geplante Straße keine Fläche abgeben. Auch wollen wir nicht, dass unser Grundstück 2867 durch eine neue öffentliche Straße getrennt wird	Es ist zutreffend, dass der aktuelle Bebauungsplan vorsieht, dass auf dem Grundstück 2867, auf welchem auch das Wohnhaus steht, eine neue Zufahrt geplant ist. Wenn der Gemeinderat einen neuen Geltungsbereich beschließt, so fällt dieses Grundstück aus der weiteren Planung raus, und dieser Einwand wird als erledigt angesehen.	36. Kenntnisnahme
Auch wollen wir, dass die vorhanden Obstbäume nicht nur auf unserem Grundstück 2853 erhalten bleiben soll und wir auch künftig das anfallende Ost ernten können. Einer Teilung durch eine Umlegung dieses Grundstücks zur Schaffung von Bauland, stimmen wir nicht zu und wollen wir auch künftig nicht.	Ob das Grundstück weiterhin überplant wird oder nicht, hängt davon ab, ob der Gemeinderat beschließt, den Geltungsbereich zu ändern. Ggfs. entfällt dann die Überplanung der Fläche mit den Obstbäumen. Sollte die Fläche beibehalten werden, so wird eine Ausgleichmaßnahme erfolgen müssen.	37. Kenntnisnahme
Mit einer Ausweisung von weiterem Bauland wird der besonders schützenswerte und wertvolle Obstbaumgürtel am Ortsrand von Wachendorf vollständig zerstört.	Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung hat im Ergebnis nicht feststellen können, dass hier besonders schützenswerte und wertvolle Obstbaumgürtel vorhanden sind.	38. Kenntnisnahme
Wohl muss das Abwasser für geplanten hinterliegende Grundstücke aufgrund der Topografie ins öffentliche Netz gepumpt werden. Darüber finden sich keine Angaben in den ausgelegten Unterlagen.	Eine Entwässerungsplanung wird nicht in dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes sondern Erschließungsplanung berücksichtigt.	39. Kenntnisnahme

Die Ausführungen des Büros HPC zur Artenschutzrechtlichen Überprüfung werden von uns angezweifelt. Unstrittig gibt es in diesem Gebiet zahlreiche Fledermäuse. Dies können wir seit vielen Jahren insbesondere am Abend immer wieder beobachten. Hier ist eine Langzeitüberprüfung vorzunehmen. Erst jüngst hatten wir eine Fledermaus in unserer Küche.	Die Anzweiflung der Artenschutzrechtlichen Überprüfung des Büro HPC AG wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeindeverwaltung sieht keinen Grund, dies anzuzweifeln.	40. Kenntnisnahme
Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 Meter einhalten, so die geplanten Festsetzungen. Folglich legen Wert darauf, dass beim Ausbau der Straße darauf geachtet wird, dass dieser Abstand durch die Gemeinde selbst eingehalten wird und nicht von den anliegenden Grundstücken erbracht werden muss.	Dies wird beim Ausbau berücksichtigt. Hierzu fand am 17.09.2018 eine erneute Begehung mit den Anliegern statt, um die Übergänge vom öffentlichen in den privaten Bereich zu klären.	
Dass wir u.a. für unser Wohnhaus nunmehr zwei Stellplätze - Stellplatzverpflichtung - herstellen sollen, sehen wir nicht ein. Für bestehende Wohngebäude muss es eine Aufnahme geben. Dieser Verpflichtung stimmen wir so nicht zu.	Die Stellplatzverpflichtung die sich aus dem Bebauungsplan gilt für neu zu genehmigende Wohnhäuser. Bereits bestehende Gebäude erhalten aufgrund des Bebauungsplanes nicht die Verpflichtung künftig mehr Stellplätze auszuweisen.	41. Kenntnisnahme
Auch widersprechen wir der Forderung, dass wir nunmehr für unser Grundstück eine Zisterne zur Rückhaltung von Niederschlagwasser herstellen müssen. Auch hier muss es für die schon bebauten Grundstücke eine Befreiung/Ausnahme geben.	Dasselbe gilt für die Zisternen.	42. Kenntnisnahme
Auch widersprechen wir der Forderung, dass wir nunmehr unsere privaten Parkplätze, Zufahrten zu unserer Garage bzw. zum und vor dem Schuppen künftig mit einem wasserdurchlässigen Belag ausführen müssen. Auch hier muss es einen Bestandschutz für bestehende bebaute Grundstücke geben.	Alle neuen Regelungen die im Bebauungsplan getroffen wurden dienen der Beurteilung eines künftigen Bauantrages. Das bedeutet nicht für bereits bestehende bauliche Anlagen in dem Gebiet.	43. Kenntnisnahme
Auch gehen wir davon aus, dass die verpflichtende Pflanzliste für bebaute Grundstücke nicht gilt. Auch *hier* muss es einen Bestandschutz geben.	Dies bezieht sich auf die unbebauten Flächen.	44. Kenntnisnahme

Grundsätzlich wissen wir nicht, wie diese Festsetzungen zum Bebauungsplan Oberer Mühleweg für die schon bebauten Grundstücke nach Beschlussfassung und auch künftig gelten werden. Auch dies hätte man in einer öffentlichen Informationsveranstaltung wie darlegen können.	Dies wird zur Kenntnis genommen und es wird auf die bereits vorher getätigten Aussagen hierzu verwiesen.	45. Kenntnisnahme
1) Wir bitten für das geplante Gebiet am Oberer Mühleweg keinen Bebauungsplan aufzustellen.	Zu 1. Der Bebauungsplan Oberer Mühlenwegs wurde bereits formal aufgestellt.	
2)Wir bitten für das geplante Gebiet am Oberer Mühleweg keine Baulandumlegung zu beschließen.	Zu 2. Es wird eine Baulandumlegung erfolgen. Diese wurde bereits durch den Gemeinderat am 23. Juli 2018 beauftragt und eingeleitet.	
3)Wir bitten um eine zeitnahe schriftliche Beantwortung aller gestellten und offenen Fragen sowie aller Einwendungen. Auch zu den Fragen und Einwendungen welche möglicherweise nicht mit der Offenlegung des Bebauungsplanes im Zusammenhang stehen.	Zu 3. Die Stellungnahme der Gemeinde Starzach zu dem Schreiben von den Eheleuten wird postalisch übermittelt.	
4)Wir bitten um Berücksichtigung unseres Widerspruches und all unserer Einwendungen.	Zu 4. Die Verwaltung wird eine umfassende Abwägung aller getätigten Stellungnahmen in dem Verfahren vornehmen, sei es betreffend des baulandumlegungsverfahren oder der Aufstellung des Bebauungsplans oder den Grundstücksverhandlungen.	
5)Wir bitten zeitnah um eine schriftliche Mitteilung, ob der Gemeindeverwaltung eine schriftliche Zusage von mindestens 80% der Grundstückseigentümer vorliegt, die den Anforderungen der beschlossenen Baulandrichtlinien entspricht.	Zu 5. Bisher wurden noch keine 80 % erreicht.	
6)Wir bitten die Verwaltung, unsere Stellungnahme den Mitgliedern des Gemeinderates nicht nur in Auszügen, sondern das gesamtes Papier zukommen zu lassen.	Zu 6. Der Gemeinderat wird seitens der Verwaltung informiert, im Zuge der Abarbeitung der Stellungnahmen.	46. Kenntnisnahme der Punkte 1-6.

Stellungnahme einer Privatperson, vom 09.09.2018

aus datenschutzgründen wurde die Anonymisierung gewünscht

Auslegung des Bebauungsplanes „Oberer Mühleweg" in Wachendorf vom **06.08.2018 bis 09.09.2018:** hier: Anregungen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, 1. Die Grundstücke, welche im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegen, befinden sich auch im kurz vor dem Abschluss stehenden Flurbereinigungsverfahren. Grundsätzlich kann ein Grundstück nur an einem (Umlegungs-)verfahren teilnehmen. Insofern müssten die betroffenen Grundstücke wieder aus dem Flurbereinigungsverfahren herausgenommen werden. Dies würde zu einer weiteren, nicht mehr verantwortbaren Verzögerung der Rechtskraft des Flurbereinigungsverfahrens führen. Im Interesse der Allgemeinheit bzw. der am Flurbereinigungsverfahren beteiligten Grundstückseigentümer mit Grundbesitz auf Gemarkung Wachendorf, Bierlingen und Felldorf, muss das Flurbereinigungsverfahren jetzt zeitnah zum Abschluss gebracht werden. Weitere Verzögerungen — etwa durch Planungsabsichten der Gemeinde — sind nicht mehr hinnehmbar. Das Interesse der Allgemeinheit am raschen Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens überwiegt bei weitem das Einzelinteresse bzw. das Interesse einiger wenige am Bebauungsplanverfahren Oberer Mühleweg. Insofern sollte das Bebauungsplanverfahren erst nach Rechtkraft des Flurbereinigungsverfahrens fortgeführt werden.	Dies wurde bereits mit dem für die Vermessung beauftragen Vermesser und der Flurbereinigung geklärt. Die Gemeindeverwaltung sieht dies ebenso und die Umlegung erfolgt auf Basis der künftigen Grundstücksverhältnisse nach der Rechtskraft der Flurneuordnung.	47. Kenntnisnahme

2. Im Zuge des unter Ziff. 1 genannten Flurbereinigungsverfahrens wurde der Feldweg FISt. 3245 (neu) als Verbindungsweg von der Hirrlinger Straße bis zum Oberen Mühleweg ausgewiesen und hergestellt. Dieser Feldweg wird durch den Bebauungsplan Oberer Mühleweg im Geltungsbereich mit Wohnbaufläche überplant und entfällt somit in diesem Bereich. Dieser Feldweg muss zwingend durchgängig von der Hirrlinger Straße bis zum Oberen Mühleweg erhalten bleiben. Er dient dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Nutzung der landw. Grundstücke und auch als Wanderweg für Ortsansässige und nicht Ortskundige. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Flurbereinigung sinnvolle Wegerschließungen vornimmt und diese durch den Bebauungsplan wieder zunichte gemacht werden. Hier liegt also ein Planungsfehler im Bebauungsplan vor. Durch diesen Planungsfehler wird auch dem FISt. 2903 (neu) die durch die Flurbereinigung geschaffene Zuwegung wieder entzogen, so dass dieses Grundstück als „gefangenes Grundstück" künftig wertlos wird. Auf die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 23.07.2018 samt Gemeinderatstagebuch wird verwiesen. Zu diesem Thema wurde in der Fragestunde eine diesbezügliche Frage aufgeworfen und entsprechend beantwortet.	Aktuell soll der Gemeinderat in der Sitzung beraten und beschließen, ob sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan dahingehend ändert, dass die der Straßenfläche südlich gelegenen Grundstücke aus dem Geltungsbereich genommen werden. Dadurch bliebe der landwirtschaftliche Weg erhalten und diese Stellungnahme würde als erledigt betrachtet werden.	48. Kenntnisnahme
3. Im geplanten Bebauungsplan Oberer Mühleweg ist als Art der baulichen Nutzung „WA" (Wohngebiet Allgemein) vorgesehen. Im Plangebiet befinden sich einige landwirtschaftliche Ökonomiegebäude. Die bestehenden landw. Bestandsgebäude stehen im Widerspruch zu der Festsetzung „WA" und es kann zu Konflikten hinsichtlich Emissionen (Lärm, Geruch) führen. Die Thematik „Lärmemission" müsste der Verwaltung und dem Planungsbüro aus dem Gebiet Stock-Berg in Bierlingen bestens bekannt sein.	Entsprechende Gutachten zum Lärmschutz und Geruchsgutachten wurde eingeholt. S.o. Das Gebiet entspricht der tatsächlichen heutigen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes.	49. Kenntnisnahme

Die bestehende Bebauung im Plangebiet (Wohnhäuser, Garagen, Schuppen, Schöpfe, ...) und deren Nutzungen unterlag seither keinen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und waren dem „unüberplanten Innenbereich" zuzuordnen. Durch die geplante Überplanung der Bestandgebäude mit „WA" erfahren zahlreiche Bestandsgebäude einen Nachteil, da diese per Bebauungsplan-Festsetzungen im Wesentlichen nur noch zum Wohnen genutzt werden dürfen und somit künftig nur noch stark eingeschränkt genutzt werden können. Die Einschränkung der Bestandsgebäude spiegelt sich z. Bsp. auch in der gepl. Festsetzung, dass nur noch maximal 2 Wohnungen je Gebäude möglich sind.	Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Bestandsgebäude auf die durch die Ausweisung eines WAs ein Nachteil erfolgt. Baulich wird es kaum machbar sein, in einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen 3 Wohneinheiten unterzubringen, daher wird diese Begrenzung auf 2 Wohneinheiten als unproblematisch angesehen.	50. Kenntnisnahme
4. Der Obere Mühleweg, welcher mitten durch das offengelegte Plangebiet führt, dient in Hohem Maße dem landwirtschaftlichen Verkehr und künftigen auch dem gewerblichen Schwerlastverkehr; zudem nicht nur tagsüber sondern regelmäßig auch in den Nachtstunden. In einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird dies zwangsläufig zu Konflikten führen. In einem Allgemeinen Wohngebiet führt regelmäßiger gewerblicher Schwerlastverkehr insbesondere in den Nachtstunden wegen Lärmemissionen i. d. R zu Konflikten.	Durch die Genehmigung der Bauanträge durch Herrn Weimer, wurde auch hier eine Prüfung seitens des Landratsamtes Tübingen durchgeführt. Grundsätzlich besteht nur dann ein Rechtsanspruch auf Baugenehmigung, wenn keine anderen rechtlich relevanten Regelungen dem widersprechen, so auch hier. Aus Sicht der Verwaltung macht es daher keinen Unterschied, dass das allgemeine Wohnen, wie es jetzt bereits vor Ort Praxis ist, auch noch rechtlich gesichert wird.	51. Kenntnisnahme
5.		

Im Plangebiet Oberer Mühleweg sollen auch Flachdächer und Pultdächer möglich sein. Die zahlreichen Bestandgebäude weisen ausschließlich Satteldächer, i. cl. R. mit steilen Dachneigungen auf. Die Durchmischung mit anderen Dachformen ist städtebaulich nicht zu vertreten.	Die Dachgestaltung ist städtebaulich zu vertreten, da sich bereits in dem Quartier um den Oberen Mühleweg herum, die verschiedensten Dachformen und Dachneigungen vorfinden lassen. In der bestehenden Bebauung um den Oberen Mühleweg herum sind bereits andere Dachformen realisiert worden. Es besteht daher keine Notwendigkeit aus städtebaulicher Sicht die Dachformen für das Plangebiet einzuschränken.. Es gibt keine zusammenhängenden Struktur die das Ausschließen rechtfertig.	52. Kenntnisnahme
6. Die Erfordernis der Planung (Bebauungsplan Oberer Mühleweg) — vgl. Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 1 — ist in Frage zu stellen, da derzeit über das kurz vor Abschluss stehende Bebauungsplanverfahren Brühl III bereits über ca. 40 Bauplätze entstehen. Weitere kommunale Bauplätze sind deshalb mittel- bis langfristig wohl nicht nachgefragt. Die eigentliche Begründung des Bebauungsplanes dürfte ausschließlich der Ausbau des Oberen Mühleweg sein, welcher auch ohne Schaffung von zusätzlichem Bauland möglich sein dürfte.	Die Erfordernis der Planung ergibt sich dadurch, dass die für die städtebauliche Entwicklung verantwortliche Stelle gefordert ist, eine Innenverdichtung vorzunehmen, so auch im Oberen Mühleweg. Der Ausbau stellt einen Synergieeffekt dar. Ein Großteil der künftig zu überplanenden Fläche ist zudem bereits im Flächennutzungsplan enthalten.	53. Kenntnisnahme
7. In den Bestandsgebäuden — überwiegend in den landw. Ökonomiegebäuden - innerhalb des Bebauungsplangebietes leben zahlreiche, streng geschützte Fledermäuse. Zudem dient das Bebauungsplangebiet mehreren Turmfalken-Paaren als Lebensraum, Brutstätte und Nahrungsgrundlage. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung macht hierzu keine tiefgreifenderen Aussagen.	Alle diese Punkte wurden im Voraus überprüft. Es sind reine Wohngebäude. Das Artenschutzgutachten ergab keine Anhaltspunkte für diese Aussagen. Die Verwaltung unterstellt, auch aufgrund der fehlenden Konkretisierung dieser Behauptungen, dass diese Stellungnahmen lediglich der Verhinderung der Bauleitplanung dienen sollen.	54. Kenntnisnahme