Abschnitt 1: Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden

Netze BW GmbH

Netze BW GmbH, Postfach 140, 78502 Tuttlingen – Stellungnahme vom 25.10.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Für die Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes bedanken wir uns. Zu unserer Stellungnahme vom 30. Juli 2018 haben wir keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzubringen. Die Verringerung des Planbereichs und insbesondere den Wegfall der Flächen südlich der Straße „Oberer Mühleweg“ werden wir berücksichtigen. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Verfahren. Ihre eventuell noch offenen Fragen beantworten wir gerne.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p>	<p>1. Kenntnisnahme</p>

Regierungspräsidium Tübingen

Postfach 26 66, 72016 Tübingen – Stellungnahme vom 20.11.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Belange der Raumordnung Grundlegende Bedenken gegen die Planung werden weiterhin nicht vorgebracht. Es wird allerdings nochmals darauf hingewiesen, dass Bebauungspläne nach § 13b BauGB im engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zusammen zu rechnen sind. Dies betrifft also auch den im Verfahren befindlichen B-Plan „Brühl III“. Der Flächennachweis muss somit für beide B-Pläne nachvollziehbar erfolgen. Das Landratsamt wird gebeten, die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB zu prüfen.</p>	<p>Es ist zutreffend, dass die Bebauungspläne nach § 13b BauGB im engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zusammen zu rechnen sind. Jedoch sind die Gebiete „Brühl III“ und „Oberer Mühleweg“ räumlich getrennt. Bei ersterem, handelt es sich um eine Neuausweisung eines Baugebietes. Bei letzterem er-</p>	<p>2. Kenntnisnahme</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf“
Stand 06.12.2018 – Erneute verkürzte Offenlage – Private und TöB

	<p>folgt eine Nachverdichtung des Ortsrandes im Zuge eines Straßenausbaus.</p> <p>Die Bebauungspläne sind beide für eine spätere Nutzung von Wohnraum gedacht. Hierfür besteht im Ortsteil Wachendorf eine sehr große Nachfrage. Das letzte Baugebiet wurde 2007 in Wachendorf ausgewiesen. Gegen den Bebauungsplan „Brühl III“ dessen Satzung seit dem 26.10.2018 rechtskräftig ist, wurde angekündigt, einen Normenkontrollantrag zu stellen. Es kann daher auch möglich sein, dass keine Realisierung von „Brühl III“ erfolgt. Alles Weitere wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>3. Kenntnisnahme</p>
--	---	--------------------------------

Regierungspräsidium Freiburg

Postfach , 79095 Freiburg – Stellungnahme vom 30.10.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 27.08.2018 (Az. 2511//18-06857) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p>	<p>4. Kenntnisnahme</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf“
 Stand 06.12.2018 – Erneute verkürzte Offenlage – Private und TöB

Regionalverband Neckar-Alb

Regionalverband Neckar-Alb, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen – Stellungnahme vom 30.10.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Mit Schreiben vom 09.08.2018 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und darin angeregt, auf die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen von zwei pro Gebäude zu verzichten. Dem diesbezüglich unveränderten Entwurf entnehmen wir, dass unsere Anregung nicht berücksichtigt wurde, ohne dass in der Begründung oder in der Synopse aufgeführt wird, weshalb an dieser Festsetzung festgehalten wird.</p> <p>Im Regionalplan Neckar-Alb ist für Starzach eine Bruttowohndichte von 55 Einwohnern/ha vorgesehen. Mit den getroffenen Festsetzungen kann im verkleinerten Geltungsbereich eine Bruttowohndichte von etwa 40 Einwohnern/ha erwartet werden.</p> <p>Die Festsetzung über die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird in der Begründung nicht erläutert und senkt die erwartbare Dichte zusätzlich. Wir regen daher erneut an, auf diese Festsetzung zu verzichten.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Aufgrund der bisherigen Siedlungsstruktur und der Einwohnerdichte im Bereich des Oberen Mühlewegs sollen die bisherigen Gegebenheiten berücksichtigt werden, weshalb im vorliegenden Bereich die vorgeschlagene Einwohnerdichte von 55 Einwohner/ha nicht umgesetzt wird.</p>	<p>5. Zustimmung</p>

Landratsamt Tübingen

Postanschrift Postfach 19 29, 72009 Tübingen – Stellungnahme Datum laut Schreiben 20.11.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> • I Naturschutz <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p>		

<p>1. Gehölzrodungen von Höhlenbäumen oder Gehölzen mit tieferen Spalten und das vollständige Abräumen des Brennholzlagers sind im Zeitraum zwischen November und Februar durchzuführen, da diese auch für Fledermäuse relevant sein können. Fledermäuse können bis in den November hinein Tagesquartiere besetzen. D. h. der Zeitraum unter Punkt 8.5 in den textlichen Festsetzungen sollte entsprechend angepasst werden. Jüngere Gehölze und Sträucher ohne Höhlungen oder Spalten können im Zeitraum Oktober bis Februar gefällt werden.</p> <p>2. Die ggf. notwendig werdende Überprüfung der Gebäude, Schuppen oder Hochstämme, wie unter Punkt 8.5 in den textlichen Festsetzungen erwähnt, sollte in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.</p> <p>• II Landwirtschaft</p> <p>Hinweise Die Verkleinerung des Baugebiets wird begrüßt. Dadurch bleiben die Ackerflächen im südlichen Teil des oberen Mühlewegs der Landwirtschaft vorbehalten.</p> <p>• III. Vermessung und Flurneuordnung</p> <p>Vorbemerkung: Das überplante Gebiet liegt komplett im laufenden Flurbereinigungsverfahren Starzach (Höhengemeinden). Die gegen die ursprüngliche Pla-</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen wurden gemäß dieser Stellungnahme unter Nr. 8.5 angepasst.</p> <p>Dies wird seitens Gemeinde Starzach berücksichtigt und zusätzlich unter Nr. 8.5 in die textlichen Festsetzungen für private Maßnahmen mitaufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>6. Zustimmung</p> <p>7. Zustimmung</p> <p>8. Kenntnisnahme</p>
--	---	--

Abschnitt 2: Private Stellungnahmen

Frau Gisela Langenmaier/Frau Klara Probst, Mail vom 26.11.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Ich Schreibe Ihnen im Auftrag meiner Mutter Frau Klara Probst Sie besitzt das Flurstück Nr 2848 (neu).und möchte Einwände gegen das Umlegungsverfahren geltend machen. Begründung: Das Flurstück hat nur eine Zufahrt von der Seite oberer Mühleweg, da unten an der Frommenhauserstrasse ein Graben ist, und nicht mit dem PKW mit Anhänger zu erreichen ist. Ausserdem sind relativ junge Obstbäume auf dem Flurstück, die meine Mutter und ich solange es unser Gesundheitszustand zulässt nutzen wollen. Deshalb die Bitte von einem Umlegungsverfahren abzusehen. Bitte um Antwort.</p>	<p>In erster Linie richtet sich diese Stellungnahme gegen das Umlegungsverfahren. Dieses wurde bereits vom Gemeinderat eingeleitet und wird durchgeführt. Da diese Stellungnahme aber inhaltlich den Bebauungsplan betrifft, wird diese auch in das Bebauungsplanverfahren mit einbezogen.</p> <p>Wie der vorhergehenden Stellungnahme der Flurneueordnung unter Nr. 10 der Synopse entnommen werden kann, wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes angepasst, sodass die Zufahrt zum Flst. 2848 gesichert wird. Was die Bestandsbäume betrifft, so wird auf die Nr. 8.5 der textlichen Festsetzungen verwiesen.</p>	<p>11. Kenntnisnahme.</p> <p>12. Zustimmung</p>

Eugen Schüle, Mail vom 26.11.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen das Umlegungsverfahren Oberer Mühleweg ein. Die bisherige Planung berücksichtigt nicht die Nutzung unseres genehmigten landwirtschaftlichen Gebäudes. Bei der aktuellen Planung haben wir zwar eine Zufahrt zum Gebäude, können dies aber nicht mehr wie gewohnt nutzen, da die Restfläche vor den Toren (diese nehmen die komplette Giebelseite ein) nicht ausreicht um den Schuppen voll zu nutzen. Eine Einschränkung der bisherigen Nutzung ist aber nicht zulässig. Desweiteren besteht keine Möglichkeit auf das angrenzende Grundstück FSt. 2849 zu fahren. Der Abstand vom geplanten Bauplatz zum Schuppen mit nicht einmal 3m ist eindeutig zuwenig.</p> <p>Dies hatte ich aber auch schon bei dem von mir eingereichten Lösungsvorschlag deutlich gemacht, warum dies wieder nicht berücksichtigt wurde ist mir nicht ersichtlich.</p> <p>Falls sie mir aber zusichern können, daß Ich (oder einer der anderen Nachkommen) diesen Bauplatz Zwischen Haus Nr. 11 Familie Saile und Haus Nr. 15 Frau Faiß erwerben kann wäre das ganze Problem hinfällig. Ich stehe Ihnen gerne für weitere Gespräche zur Verfügung, halte mir aber auch rechtliche Schritte weiter offen.</p>	<p>In erster Linie richtet sich diese Stellungnahme gegen das Umlegungsverfahren. Dieses wurde bereits vom Gemeinderat eingeleitet und wird durchgeführt. Da diese Stellungnahme aber inhaltlich den Bebauungsplan betrifft, wird diese auch in das Bebauungsplanverfahren miteinbezogen.</p> <p>Wie oben unter Nr. 10 sowie Nr. 11 bereits ausgeführt, wird die Planung dahingehend geändert, dass auch das Flurstück 2849 eine ausreichende und gesicherte Zufahrt erhält. Der Abstand zum Tor wird erweitert.</p> <p>Es können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Zusagen oder Aussagen zu den künftigen Eigentumsverhältnissen gemacht werden. Es ist absolut legitim, sich rechtliche Schritte offen zu halten.</p>	<p>15. Kenntnisnahme</p> <p>16. Zustimmung</p> <p>17. Kenntnisnahme</p>

Brunhilde Saile

Schreiben vom 24.11.2018 – Eingang am 26.11.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu o. g. Bebauungsplan dürfen wir wie folgt Stellung nehmen. Grundsätzlich widersprechen wir dem Bebauungsplan aus nachfolgend genannten Gründen.</p> <p>a) Eine verkürzte Offenlage ist nicht angemessen, da die Grundzüge der ersten Planung im jetzt offengelegten Plan nicht mehr vorliegen. Es liegt aktuell eine völlig andere Planung vor.</p> <p>b) Die vorgesehene Festsetzung als „WA“ ist nicht möglich. Das überplante Gebiet und die Umgebungsbebauung ist vom Charakter her ein Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Gebäuden und (derzeit ruhenden) landw. Betrieben. Auf F1St. 2851 (neu) befindet sich ein noch betriebener Schafstall mit ca. 100 Schafen. Hier ist Lärm und Gestank zu erwarten. Insofern wäre eine Festsetzung als Dorfgebiet zutreffender.</p>	<p>Es kann sich rechtlich im Verfahren nur um eine Stellungnahme und nicht um einen Widerspruch handeln, der als solcher mit in die Planung einbezogen wird.</p> <p>a) Die verkürzte Offenlage ist formal gesehen zulässig. Die Grundzüge der Planung wurden nicht geändert. Lediglich der Geltungsbereich wurde verringert.</p> <p>b) Die Ansicht, dass es sich beim Oberen Mühleweg um ein Dorfgebiet handelt, wird nicht geteilt. Es sind entlang des Oberen Mühlewegs überwiegend nur Gebäude angesiedelt, die dem Wohnen dienen. Es konnte nur eine geringfügige Beweidung von Schafen (ca. 5) vor Ort festgestellt werden. Nach Aussage von Frau Michelsburg von der Abteilung Landwirtschaft des Sachgebiets</p>	<p>18. Kenntnisnahme</p> <p>19. Zustimmung</p>

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf“
 Stand 06.12.2018 – Erneute verkürzte Offenlage – Private und TöB

<p>c) Eine Überplanung zumindest der Flste. 2844, 2845, 2847, 2848 und 2849 (je neu) ist nicht erforderlich, da diese Flächen durch die bestehende Bestands-Bebauung baurechtlich bereits als Baulücken im Bestand einzustufen sind.</p>	<p>40.1 Agrarstruktur und EU-Verfahren im Landratsamt Tübingen, wurde kein Antrag für das Flst. 796/2 auf Schafhaltung gestellt. Da aber in unmittelbarer Nähe schon ein Wohnhaus steht und die Abstände zur neuen Baulinie identisch oder weiter sind, kann die Schafhaltung nach jetzigem Stand vernachlässigt werden. Es wurde geprüft, ob ein Schafstall baurechtlich genehmigt wurde. Nach Durchsicht der Bauakten aller im näheren Umkreis vorhanden Flst. zum Flst. 796/2 konnte kein genehmigter Schafstall seitens des Bauamtes der Gemeinde Starzach festgestellt werden.</p> <p>c) Das Erfordernis der Planung wird durch die Verantwortlichen der Bauleitplanung, dem Gemeinderat der Gemeinde Starzach, beurteilt und nicht von einzelnen Privatpersonen. Für die angesprochenen Grundstücke mit der Bezeichnung nach der Flurneuordnung Flste. 2844, 2845, 2847, 2848 und 2849 wird im Zuge des Ausbaus der Straßenanlage, der Nachverdichtung von Innenbereichsflä-</p>	<p>20. Zustimmung</p>
---	--	------------------------------

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf“
 Stand 06.12.2018 – Erneute verkürzte Offenlage – Private und TöB

<p>e) Durch die Überplanung der Flste 2844, 2845 einerseits und der FlSt 2847, 2848 und 2849 (je neu) andererseits werden hinsichtlich unseres Anwesens Oberer Mühleweg 11 (FlSt. 2846 neu) baurechtswidrige Zustände geschaffen, z. Bsp. durch fehlende oder zu geringe Grenzabstände zwischen Bestandsgebäude und möglichen neuen Gebäuden: Zudem ist es uns durch die beabsichtigte Planung nicht mehr möglich zu unserm Wohnhaus zu fahren. Auch die Einfahrt in unsere Garage wird dann nicht mehr möglich sein.</p>	<p>e) Die Grenzabstände werden eingehalten, insbesondere ist dies eine Anforderung an eine künftige Bebauung, dies ergibt sich aus dem aktuell geltenden Recht gemäß der Landesbauordnung und es sind wie im zeichnerischen Teil dargestellt, auch entsprechende Baufenster vorgeschrieben. Die Zufahrtsmöglichkeit in die Garage ist weiterhin über die Straßenanlage des Oberen Mühlweges gegeben.</p>	<p>23. Zustimmung</p>
<p>f) Die Straße „Oberer Mühleweg“ braucht bis einschließlich unserem Anwesen (FlSt. 2846 neu) nicht in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes aufgenommen werden, weil der „Obere Mühleweg“ bis einschließlich unserem o. g. Grundstück bereits 1982 erstmalig planmäßig ausgebaut worden ist und seither mit den für jedermann offensichtlichen und unzweifelhaften wesentlichen Merkmalen einer Erschließungsanlage i. S. v. § 4 der Erschließungsbeitragssatzung ausgestattet. Diese sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Straßenbeleuchtung, •Straßenentwässerung •Einheitliche Straßenbefestigung (Asphalt mit Unterbau) •Straßenrandeinfassung <p>Der Obere Mühleweg braucht also bis einschließlich unserem Anwesen keine Überplanung und keinen Straßen-Neubau!</p> <p>Eine Stellungnahme bzw. Bestätigung der Verwaltung zu diesem Sachstand wurde seitens der Verwaltung trotz mehrfacher Anforderung seither verweigert. Vielmehr wurde lediglich auf ein Gutachten verwiesen, wel-</p>	<p>f) Der Ausbau des Oberen Mühlweges ist nicht der ausschließliche Grund für die städtebauliche Überplanung des Gebietes. Es ist bekannt, dass Frau Saile der Ansicht ist, dass der Obere Mühleweg bereits erstmalig endgültig hergestellt worden sein soll. Dies ist aber nicht relevant für die städtebauliche Planung, sondern betrifft letzten Endes u.a. das Erschließungsbeitragsrecht.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend. Die Gemeindeverwaltung verweigert keine Stellungnahmen und ist</p>	

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 06.12.2018 – Erneute verkürzte Offenlage – Private und TöB

<p>ches aber die betroffenen Anlieger nicht einsehen dürfen. Zudem wurde seitens der Verwaltung darauf verwiesen, dass schlussendlich der Rechtsweg offensteht. Die Verwaltung zielt quasi bewusst auf Rechtsstreitigkeiten ab, dabei wäre es aber sicherlich für alle Beteiligten vorteilhafter im Vorfeld mit offenen Karten zu spielen. Das Handeln und der Umgang der Verwaltung mit betroffenen Bürgern kann nicht als bürgernah bezeichnet werden. Dies wird auch in der Synopse als Anlage zur DS 99/2018 durch Stellungnahmen von Privatpersonen deutlich.</p>	<p>stets gesprächsbereit. Am 30.01.2018 war Frau Saile zu einem Termin im Rathaus bei Frau Zegowitz bei dem der Sachverhalt zum Beitragsrecht genauestens erläutert wurde. Dabei erhielt Frau Saile außerdem Einsicht in das angesprochene Gutachten. Die beiden Parteien sind weiterhin nicht derselben Meinung. Frau Zegowitz hat Frau Saile an diesem Termin, ebenso wie bei der Begehung des Oberen Mühleweges am 17.09.2018 und in den Schreiben vom 19.07.2018 und 16.03.2018 sowie 11.09.2017 dargelegt, wie die Gemeindeverwaltung den Sachverhalt ermittelt und nach jetzigem Stand beurteilt. Bürgernähe bedeutet nicht, mit dem Bürger derselben Meinung zu sein. Die Verwaltung ist an Recht und Gesetz gebunden. Dass es unterschiedliche Rechtsauffassungen geben kann ist legitim. Aus Gründen der Transparenz und Bürgernähe wurde Frau Saile darauf hingewiesen, beim Termin am 30.01.2018 sowie erneut bei der Begehung am 17.09.2018, dass es sich nicht um persönliche Streitigkeiten handelt, sondern</p>	
--	--	--