

Abschnitt 1: Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden

Landratsamt Tübingen

Postfach 19 29 • 72009 Tübingen – Stellungnahme vom 06.02.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
1. Vermessung und Flurneuordnung Hinweis Das überplante Gebiet liegt komplett im laufenden Flurbereinigungsverfahren Starzach (Höhengemeinden). Die gegen die ursprüngliche Planung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt.	Keine Stellungnahme erforderlich.	1. Kenntnisnahme
II. Baurecht Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Da das Bebauungsplangebiet nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird (landwirtschaftliche Nutzfläche), ist der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren zu berichtigen.	Es wurde bereits ein Antrag seitens der Gemeindeverwaltung bei der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gestellt, die den Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren anpassen sollen.	2. Kenntnisnahme

Regierungspräsidium Freiburg

Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br. – Stellungnahme vom 01.02.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 27.08.2018 (Az. 2511//18-06857) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Keine Stellungnahme erforderlich.	3. Kenntnisnahme

Regionalverband Neckar-Alb

Regionalverband Neckar-Alb, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen – Stellungnahme vom 28.01.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Mit Schreiben vom 09.08.2018 und 30.10.2018 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, zumal diese Festsetzung nicht begründet wird. In der nun vorliegenden Fassung der Begründung wird auf diese Festsetzung nicht eingegangen. In der Synopse wird dies ebenfalls nicht behandelt. Die Haushalts- und Altersstruktur wird künftig einen größeren Bedarf an kleineren Wohneinheiten auslösen, weshalb der Errichtung mehrerer kleinerer Wohneinheiten in einem Gebäude ermöglicht werden sollten. Wir bitten um Berücksichtigung bei der Abwägung, Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.	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 (Stellungnahme vom 09.08.2018) nicht umgesetzt wird. Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude soll aus den vorgenannten Gründen bei zwei bleiben.	4. Zustimmung

Regierungspräsidium Tübingen

Postfach 26 66, 72016 Tübingen – Stellungnahme vom 30.01.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Keine weiteren Anregungen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.11.2018.	Keine Stellungnahme erforderlich.	5. Kenntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 14.02.2019 – Erneute Offenlage – Private und TöB

Unitymedia BW GmbH

Postfach 10 20 28, 34020 Kassel – Stellungnahme vom 17.01.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 28.08.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Keine Stellungnahme erforderlich.	6. Kenntnisnahme

Netze BW GmbH

Netze BW GmbH, Postfach 140, 78502 Tuttlingen – Stellungnahme vom 19.12.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Für die Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes bedanken wir uns. Zu unseren Stellungnahmen vom 30. Juli 2018 und 25. Oktober 2018 haben wir keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzubringen. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Verfahren. Ihre eventuell noch offenen Fragen beantworten wir gerne.	Keine Stellungnahme erforderlich.	7. Kenntnisnahme

Abschnitt 2: Privatpersonen

Büro Menold Bezler, Frau RA´in Rösner – anwaltliche Vertretung von Frau Brunhilde Saile und Irmgard Faiss

Stellungnahme vom 10.02.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Brunhilde Saile, Oberer Mühleweg 11, 72181 Starzach und Irmgard Faiss, Dorfwiesen 2, 72181 Starzach Entwurf des Bebauungsplans „Oberer Mühleweg“ in Starzach-Wachendorf vom 5. Dezember 2018 hier: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 7. Januar 2019 bis 10. Februar 2019 Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Sehr geehrter Herr Bürgermeister Noé, sehr geehrte Frau Zegowitz, in oben genannter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Brunhilde Saile, Oberer Mühleweg 11, Starzach und Irmgard Faiss, Dorfwiesen 2, Starzach mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Eine Kopie der auf unsere Sozietät lautenden Vollmacht wird umgehend nachgereicht. Namens und im Auftrag unserer Mandanten (Einwendungsführer) geben wir im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Oberer Mühleweg“ vom 7. Januar 2019 bis 10. Februar 2019 zum Bebauungsplanentwurf vom 5. Dezember 2018 folgende Einwendungen bzw. Anregungen (Anträge) beinhaltende Stellungnahme ab: Brunhilde Saile und Irmgard Faiss sind Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2846 (Stand Flurstücksneuordnungsverfahren; zuvor Grundstück Flurstück Nr. 801), Oberer Mühleweg 11 in Starzach-Wachendorf. Das Grundstück ist	Dies ist eine zutreffende Sachdarstellung. Keine Stellungnahme erforderlich.	8. Kenntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 14.02.2019 – Erneute Offenlage – Private und TöB

mit einem Wohngebäude bebaut. Das Plangebiet grenzt an der östlichen sowie an der westlichen Grundstücksgrenze unmittelbar an das Grundstück unserer Mandanten an. Das Grundstück unserer Mandanten selbst ist — anders als noch im Bebauungsplanentwurf vom 20. Juni 2018— nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.	Dies ist eine zutreffende Sachdarstellung. Keine Stellungnahme erforderlich.	9. Kenntnisnahme
Im Bebauungsplanentwurf vom 20. Juni 2018 waren noch südlich des Oberen Mühlenwegs acht Baufenster vorgesehen. Der jetzt ausliegende Bebauungsplanentwurf vom 5. Dezember 2018 erfasst diesen Bereich südlich des Oberen Mühlewegs nicht mehr, ebenso wenig das Grundstück unserer Mandanten sowie die Grundstücke Flurstück Nr. 2850, 2851 und 2852. Der Bebauungsplanentwurf vom 5. Dezember 2018 beschränkt sich auf den Bereich östlich des Oberen Mühlewegs und weist nun lediglich noch vier Baufenster aus. Insgesamt wurde die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von ca. 1,12 ha (Planentwurf vom 20. Juni 2018) auf nur noch 0,3956 ha (Planentwurf vom 5. Dezember 2018) reduziert.	Der Bebauungsplanentwurf vom 20.06.2018, der bei der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.07.2018 vorgestellt wurde, es wird auf die Anlage 1 der Drucksache 63/2018 verwiesen, entspricht dieser Darstellung. Es ist keine Stellungnahme erforderlich.	10. Kenntnisnahme
1. Fehlende Erforderlichkeit des Bebauungsplans Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB räumt der Gemeinde sowohl hinsichtlich des „Ob“ und „Wann“ als auch des „Wie“ der Planung ein weites Planungsermessens ein. Erforderlichkeit bedeutet, dass es eine allgemeine städtebauliche Motivation und Konzeption geben muss, die von dem Bauleitplan verfolgt wird und erreichbar erscheint.	Dies ist eine zutreffende Sachdarstellung. Über die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung entscheidet der Gemeinderat der Gemeinde Starzach. Da die Straßenanlage des Oberen Mühlewegs im Zeitraum von April bis Dezember 2019 erstmalig hergestellt wird, ist die Motivation gegeben hier Synergien herzustellen und Baulücken erschließungstechnisch aufzubereiten sowie mit baurechtlichen Maßgaben zu beplanen und die Grundstücksverhältnisse zu ordnen.	11. Zustimmung

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 14.02.2019 – Erneute Offenlage – Private und TöB

Ein Bebauungsplan, der nicht auf bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet ist, scheitert damit bereits auf der Stufe der Erforderlichkeit. Gemessen an diesen Maßstäben erweist sich die Planung hier als nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB. Mithin sind die städtebaulichen Interessen nicht klar, die der Planung zugrunde liegen. Ursprünglich war ein viel größeres Gebiet unter Einbeziehung des Bereichs südlich des Oberen Mühlewegs geplant. Nun beschränkt sich der Geltungsbereich auf den Bereich östlich des Oberen Mühlewegs unter Herausnahme des Grundstücks unserer Mandanten sowie unter Herausnahme der Grundstücke Oberer Mühleweg 15, 17 und 19 auf lediglich vier Baufenster. Die jetzt überplanten Grundstücke können auch ohne Bebauungsplan als Innenbereichs-	Es mag sein, dass ein Bebauungsplan ohne relevante Ordnungskriterien mangels einer Erforderlichkeit scheitert. Jedoch liegt beim vorliegenden Bebauungsplan eine Erforderlichkeit vor. Es findet ein Straßenausbau, eine Erschließung sowie eine Baulandumlegung statt. Für die unbebauten Grundstücke eine baurechtliche Regelung zu treffen ist aus Sicht des Gemeinderats erforderlich. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Planung erforderlich ist und stimmt dieser Stellungnahme nicht zu. Die städtebaulichen Interessen bestehen darin, eine Nachverdichtung des Innenbereichs herbeizuführen. Die nordwestlichen Grundstücke, die derzeit planungsrechtlicher Außenbereich sind, können erst durch die Schaffung eines Bebauungsplans bebaubar werden. Er zeigt sich, dass die Planung daher erforderlich ist. Es trifft zu, dass das Plangebiet zu einem früheren Planungsstand größer war. Es ist nicht korrekt, dass diese 4 Baufenster auch ohne Bebauungsplan dem Innenbereich nach § 34 Baugesetz zugemessen werden kön-	12. Zustimmung 13. Zustimmung
--	--	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 14.02.2019 – Erneute Offenlage – Private und TöB

grundstücke unter den Vorgaben des § 34 BauGB bebaut werden. Schließlich spricht vieles dafür, dass der Planentwurf die vom Gemeinderat beschlossenen „Richtlinien für Bauflächen“ verletzt und auch deshalb nicht erforderlich im oben genannten Sinn ist. Nach den besagten Richtlinien der Gemeinde soll die Gemeinde erst dann einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen, wenn 80 % der Flächen in ihrem Eigentum sind. Vorliegend ist fraglich, ob diese Flächengrenze erreicht ist.	nen. Nur die zwei westlichen Baufenster können das. Die zwei östlichen Baufenster, die später einer Bebauung von 4 Bauplätzen dienen sollen, werden aktuell nach Ansicht der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Tübingen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Diese können nicht ohne weiteres bebaut werden. Dennoch beurteilte der Gemeinderat die Einbeziehung der zwei westlichen Baufenster für nötig, um eine einheitliche städtebauliche Ordnung von Neubauten zu gewährleisten. Die Richtlinie über den Ankauf von Bauland, wurde wie mehrfach erläutert, in Gemeinderatsitzungen wie in Gesprächen mit Eigentümern, vom Gemeinderat erst nach Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens festgelegt. Diese Richtlinie sollte nur im Zusammenhang mit den Ankaufpreisen analog angewandt werden. Auf die Drucksachen 45/2018; 55/2018; 63/2018; 68/2018; 99/2018 und 122/2018 wird an dieser Stelle verwiesen.	14. Zustimmung 15. Zustimmung
---	---	---

2. Unzumutbare Geruchs- sowie Lärmbeeinträchtigungen aufgrund des angrenzen-den Viehhandels und der Schweinemastanlage In etwa 160 m Entfernung zum Grundstück unserer Mandanten soll ein Gebäude für einen Viehhandel mit Rindern und Kühen für etwa 100 Tiere umgenutzt sowie erweitert werden. Zudem soll eine Betriebsleiterwohnung 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 Anhänger“ am Oberen Mühleweg auf den Grundstücken Flurstück 751/752/753 (alt), Anlage 1). Der für den Viehhandel erforderliche Lkw-Zu- und Abfahrtsverkehr soll auch zur Nachtzeit über den Oberen Mühleweg entlang des geplanten Bebauungsplangebiets erfolgen. In Verlängerung des vorstehend beschriebenen Viehhandels soll ein Schweinemastbetrieb mit 1.000 Tieren errichtet werden. Eine entsprechende Genehmigung liegt bereits vor.	Es handelt sich hierbei um die erteilten Baugenehmigungen des Gewerbetreibenden Herr Weimer. Die genauen Betriebszeiten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass dies der Wahrheit entspricht. Diese Situation besteht aber bereits jetzt schon im Ortskern, künftig wäre eine Zufahrt und Abfahrt über die Landesstraße L392 (Frommenhauser Straße) erfolgen bzw. über den Flurbegleitweg von der Gemeindeverbindungsstraße Wachendorf-Bietenhausen (Einfahrt Kläranlage) aus. Was den angesprochenen Schweinemastbetrieb betrifft, so handelt es sich um die Flst. 742 und 743 alt (Oberen Mühleweg 47). Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde wurde die Bauvoranfrage 2004 zurückgezogen.	16. Kenntnisnahme 17. Kenntnisnahme 18. Kenntnisnahme
---	---	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 14.02.2019 – Erneute Offenlage – Private und TöB

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 ausgesetzt 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. 3. Eingriff in das Eigentumsrecht (Art 14 GG), da die Zufahrt zur Garage nicht mehr möglich ist Die Zufahrt zur Garage unseren Mandanten erfolgt über das Grundstück Flurstück 2845 (neu) bzw. 802 (alt). Unseren Mandanten wird diese Zufahrt abgeschnitten, sofern das Grundstück Flurstück 2845 gemäß den vorgesehenen Planfestsetzungen bebaut würde (vgl. Photo, Anlage 2). Ebenso kann der asphaltierte Bereich entlang des Wohnhauses unserer Mandanten, den diese vom Eigentümer des Grundstücks Flurstück 2845 (neu) bzw. 802 (alt) gepachtet haben und den unsere Mandanten gegenwärtig als Fußweg zu ihrem	Das Landratsamt hat deshalb und aufgrund der anhängigen Bauleitplanung eine Untersuchung betreffend der Geruchs- sowie Lärmbeeinträchtigungen vorgenommen. 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. Es liegt kein Verstoß gegen die Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB vor. Dies wurde im Übrigen bereits öffentlich in der Sitzung am 22.10.2018 beraten. Es wird auf die Anlage 6 zur Drucksache 99/2018 sowie auf die entsprechende Drucksache selbst verwiesen, in welcher ebendies bereits dargelegt wurde. Es handelt sich hierbei um einen wichtigen Hinweis, der gerne in der Planung aufgegriffen wird. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Es wurde hierfür eine Baulast gefunden. Diese besagt, dass 3 m Abstand auf dem „Zufahrtsgrundstück“ Flst. 802 (Flst. 2845 neu) zugun-	19. Kenntnisnahme
--	---	---------------------------------

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 14.02.2019 – Erneute Offenlage – Private und TöB

Hauseingang sowie als Kfz-Stellplatz nutzen, künftig nicht mehr genutzt werden (vgl. Photos, Anlage 3). Eine Überplanung des angrenzenden Grundstücks Flurstück 2845 bzw. 802 mit einer Wohnbebauung steht der Nutzung des Grundstücks unserer Mandanten entgegen und wäre ermessens- bzw. abwägungsfehlerhaft. Namens und im Auftrag unserer Mandanten (Einwendungsführer) stellen wir folgenden	ten des Oberen Mühleweg 11 bestehen sollen. Den Angaben der Abgeber der Stellungnahme zufolge besteht für diese Fläche ein privatrechtliches Pachtverhältnis. Es ist darauf hinzuweisen, dass per Baulast nur 3 m Abstand geregelt sind. In der Realität ist eine Fläche von fast 4 m Breite asphaltiert. Die Gemeinde schlägt vor, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend also mit 4 m zu berücksichtigen. In den textlichen Festsetzungen wurde daher unter der Nr. 11 ergänzt, dass diese schraffierte Fläche (im zeichnerischen Teil angepasst) von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen, und jeglicher Bepflanzung freigehalten werden muss. Die Fläche muss vom Hausgrund einen Abstand von vier Metern haben und ist waagrecht zu messen. In der Begründung unter Nr. 10 wurde dies näher erläutert. Dort heißt es: Im Bebauungsplan wird eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen, und Bepflanzung freizuhalten ist. Sie dient der Zufahrt in den rück-	
--	--	--

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 14.02.2019 – Erneute Offenlage – Private und TöB

	wärtigen Bereich des Grundstücks mit der Parzellennummer 801 und muss deshalb von allen baulichen Anlagen, auch Nebenanlagen, und Bepflanzungen freigehalten werden. Diese Festsetzung wird von einer bestehenden Baulast abgeleitet, die nur im Einvernehmen mit allen Beteiligten gelöscht werden kann. Bei einer Löschung der diese Festsetzung begründende Baulast, entfällt die im Bebauungsplan festgelegte Vorgabe, der Freihaltung der Fläche. Baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen dürfen dort dann erstellt werden. Die ausführliche Abwägung und rechtliche Auseinandersetzung mit dieser Änderung ergab, dass die aktuelle Zufahrtsituation dadurch beibehalten werden kann. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung wird die Änderung der Planung eine zielführende Lösung herbeigeführt. Die Eigentümer des Oberen Mühlewegs 11 können wie bisher zufahren und durch die städtebauliche Überplanung des Nachbargrundstückes entstehen nun keine Nachteile im Vergleich zur bestehenden Situation.	20. Zustimmung
--	---	------------------------------

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 14.02.2019 – Erneute Offenlage – Private und TöB

Antrag Die Planung in der gegenwärtigen Form wird nicht weiterverfolgt.	Die Planung wird weiter verfolgt. Durch die Sicherung der bisherigen Zufahrtssituation wurde dem Einzelinteresse von Frau Saile ausreichend Rechnung getragen. Das öffentliche Interesse an der Weiterverfolgung der Planung überwiegt jedoch.	21. Zustimmung
--	--	-----------------------

Hermann und Ingeborg Faiß

Stellungnahmen mit Datum vom 18.01.2019 – Eingang am 22.01.2019

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Schreiben von Bürgermeister Noe vom 04.01.2019, eingegangen bei uns am 16.01.2019 - meine Anfragen in öffentlichen Gemeinderatssitzungen Sowie mein Schreiben vom 3.9.2018, bei der Gemeindeverwaltung Starzach eingegangen am 5.9.2018 — bis heute noch nicht schriftlich beantwortet	Das formale Verfahren zu Bebauungsplänen sieht es vor, dass die Stellungnahmen öffentlich beraten und beschlossen werden. Aus der Synopse und der Niederschrift ergeben sich die Abwägungen des Gemeinderates. Vom Grundsatz her ist es nicht erforderlich und vorgesehen, dass die einzelnen Stellungnahmen schriftlich beantwortet werden. Des Weiteren fanden u.a. ein Telefonat mit Herrn Noé am 28.11.2018 statt. Es ist daher nicht zutreffend, dass die Fragen von Herrn Hermann nicht	22. Kenntnisnahme

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 14.02.2019 – Erneute Offenlage – Private und TöB

Stellungnahme unsererseits zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Oberer Mühleweg (Mitteilungsblatt der Gemeinde Starzach vom 21.12.2018) Sehr geehrter Herr Noe, auf Ihr Schreiben vom 4.1.2019 möchte ich wie folgt antworten. 1) Am 10.01.2019 habe ich Sie angerufen und nach der zugesagten Antwort auf meine Anfragen in den vergangenen Gemeinderatssitzungen nachgefragt. 2) Erst am 16.01.2019 ging mir daraufhin eine schriftliche Antwort von Ihnen zu. Die Tagesdifferenz zwischen Ihrem Schreiben vom 04.01.2019 und dem Zugang dieses Schreibens am 16.01.2019 bei uns mögen Sie sicherlich nachvollziehen können!	beantwortet wurden. Weiterhin wurden unter anderem auch in der Bürgerfragestunde am 17.12.2018 auf die Fragen von Herrn Faiß geantwortet und ein Schreiben mit Datum 04.01.2019 angefertigt. Die Tagesdifferenz ist unerheblich und im Nachhinein nicht aufklärbar, dies erfolgte vermutlich urlaubsbedingt. Was zählt ist die schriftliche Beantwortung. Bereits beim Telefonat vom 10.01.2019 wurde auf den Inhalt und den Versand des Schreibens eingegangen.	23. Kenntnisnahme 24. Kenntnisnahme
--	--	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 14.02.2019 – Erneute Offenlage – Private und TöB

3)Festzuhalten ist zudem: •Unsere Fragen wurden Ihnen und der Verwaltung nicht nur mündlich vorgetragen sondern schon mit Schreiben 3.9.2018 schriftlich zugestellt. Eine schriftliche Antwort zu den in diesem Schreiben gestellten Fragen steht bis heute noch aus. Wir bitten deshalb erneut um eine schriftliche Beantwortung unserer Fragen (Schreiben vom 3.9.2018). •Auch bitten wir erneut darum, uns endlich mitzuteilen, ob und für welches unserer Grundstücke am Oberen Mühleweg gelegen, ich/wir Abwasser - und Wasserversorgungsbeiträge bzw. auch Erschließungsbeiträge zu zahlen haben und in welcher Höhe. •Das dies derzeit nicht möglich sei, wie in einer Drucksache der Verwaltung ausgeführt entspricht nicht der Tatsache. Schon jetzt kann uns und sollte die Verwaltung feststellen, für welche Grundstücke im Zuge des Ausbaus Wasser - und Abwasserbeiträge anfallen und in welcher Höhe. Dazu muss nur die entsprechende Satzung der Gemeinde Starzach herangezogen und die Beitragsnotwendigkeit und Beitragshöhe durch die Verwaltung festgestellt werden In Ihrem Schreiben vom 04.01.2019 teilen Sie zudem mit, dass das Gutachten bezüglich der Erschließungsbeitragsfähigkeit u.a. de Oberen Mühlewegs im Ortsteil Wachendorf beiliegt. Dieses zugesagte Gutachten lag aber dem Schreiben vom 04.01.2019 nicht bei. Ich bitte deshalb erneut um baldige Zusendung dieses Gutachtens	Es wird auf die oben aufgeführte Stellungnahme verwiesen. Eine schriftliche Beantwortung muss nicht erfolgen. Wie mehrfach aufgeführt, spielt das Thema Veranlagung von Erschließungsbeiträgen in einem Bauleitverfahren keine Rolle. Die Abrechnung von Beiträgen erfolgt erst am Ende einer Ausbaumaßnahme. Dabei werden 3 Beitragsveranlagungen zeitgleich geprüft. Wasser, Abwasser und Straßenanlage. Die Verwaltung nimmt keine Einzelprüfungen vor sondern es ist Sache der Verwaltung zu entscheiden, wann welche Sachverhalte geprüft werden. Das Beitragsrecht hat keine Relevanz für die städtebauliche Planung sondern ist Rechtsfolge. Herr Faiß bekam das Gutachten am 22.01.2019 persönlich ausgehändigt.	25. Kenntnisnahme 26. Kenntnisnahme 27. Zustimmung 28. Zustimmung
--	--	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 14.02.2019 – Erneute Offenlage – Private und TöB

•Für die Höhe der Erschließungskosten liegen der Verwaltung eine Kostenschätzung des Ingenieurbüros vor. Auf Basis dieser Kostenschätzung wäre die Verwaltung sehr wohl in der Lage den Grundstückseigentümer eine mögliche Beitragssumme mitzuteilen, verbunden eben mit dem Zusatz, dass dieser ermittelte Erschließungsbeitrag auf Basis der Kostenschätzung des Ingenieurbüros ermittelt wurde und die tatsächliche Beitragshöhe dann letztendlich ermittelt werden kann, sobald alle beitragsfähige Kosten vorliegen und man das Gebiet abrechnen kann. So hätten die betroffenen Grundstückseigentümer einen Anhaltswert einer Beitragssumme auf die sich diese dann auch einstellen können.	Es wird erneut darauf hingewiesen dass die Höhe der Erschließungskosten für die Durchführung eines Bauleitverfahrens irrelevant ist. Eine Aussage zu den Kosten kann erst nach der Vergabe erfolgen. Diese ist für die Sitzung am 25.02.2019 geplant. Erst im Anschluss daran kann die Verwaltung valide Berechnungen anstellen.	29. Zustimmung
Oder glaubt die Verwaltung der Kostenschätzung des Ingenieurbüros selbst auch nicht, legt diese Kostenschätzung aber dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung für eine öffentliche Ausschreibung vor?	Die Kostenschätzung ist fundiert. Die Höhe einer tatsächlichen Vergabesumme kann jedoch daraus nicht verlässlich abgeleitet werden.	30. Zustimmung
4)Mein Schreiben vom 3 9 2018 sowie meine mündlichen Anfragen und damit verbunden das Antwortschreiben von Bürgermeister Noe vom 04.01.2019 sowie dieses Schreiben an Bürgermeister Noe mit Datum vom 18.01.2019 sollen als Stellungnahme zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Oberer Mühleweg (Mitteilungsblatt vom 21.12.2019) gewertet werden und dem Gemeinderat vollständig in Kopie zur Kenntnis vorgelegt werden. Sollten Sie den Gemeinderäten diese Schreiben nicht in Kopie zur Kenntnis geben bitte ich um eine schriftliche Mitteilung, bitte auch mit einer Begründung der Ablehnung.	Diese Schreiben liegen dem Gemeinderat bereits vollumfänglich vor, da diese mit vollem Inhalt in die Synopsen übertragen wurde. Die Gemeinderäte sind also informiert über den Inhalt der Schreiben.	31. Zustimmung
5)Zudem stellen wir fest, dass wir einer Aufstellung eines Bebauungsplanes am Oberen Mühleweg wie weiterhin vorgesehen ist, für nicht notwendig, geboten und auch für rechtlich fragwürdig halten. Ein Ausbau des Oberen Mühleweges ist auch ohne einen Bebauungsplan möglich.	Es ist zutreffend, dass der Ausbau auch ohne Bebauungsplan möglich ist. Es wird erst mit dieser Baumaßnahme die erstmalige endgültige Herstellung erfol-	

6) Das dies möglich ist, hat ja der Gemeinderat aufgezeigt, indem er den ursprünglichen Bebauungsplan abgeändert und u.a. Grundstücke, welche in der 2. Reihe entlang des Oberen Mühleweges liegen, aus der Planung herausgenommen hat. Ihre Begründung dazu, warum der Gemeinderat dies u.a. so entschieden hat, begründeten Sie in dem Telefonat damit, dass - der Planer, welcher den Bebauungsplan erstellt hat, diesen Fehler begangen hätte. - Diese Argumentation können wir nicht nachvollziehen. Stimmt diese von Ihnen mir gegenüber telefonisch gemachte Aussage, dann hätten Sie diesen Planentwurf erst gar nicht dem Gemeinderat vorlegen dürfen. 7) Was mehr als ärgerlich ist, dass der Gemeinderat Richtlinien beschließt, in denen klar ausgeführt wird, dass ein Bebauungsplan nur dann aufgestellt und eine Baulandumlegung nur dann vorgenommen wird, sollten mindestens 80% der Grundstückseigentümer mitmachen. Eine von der Verwaltung selbst veranlasste Umfrage unter den betroffenen Grundstückseigentümern am Oberen Mühleweg hat eindeutig diese vom Gemeinderat festgelegte Quote von 80 % nicht erreicht. Was macht aber die Verwaltung bzw. Sie als Bürgermeister. Schon bei der ersten Umfrage wird dem Gemeinderat vorgeschlagen, diese Quote beim Oberen Mühleweg nicht anzuwenden, trotz eindeutigem Gemeinderatsbeschluss, dieser zudem öffentlich bekanntgemacht wurde. Und was macht	gen. Die Verantwortlichen der städtebaulichen Planung halten einen Bebauungsplan aber für wichtig, um das künftige Bauordnungsrecht zu sichern, weshalb bereits auch der Aufstellungsbeschluss erfolgt ist. Der Grund für die Reduzierung war ein anderer, nämlich, dass dadurch die landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten bleiben. Diese Behauptung ist falsch. Die Richtlinie über den Ankauf von Bauland, wurde wie mehrfach erläutert, in Gemeinderatssitzungen wie in Gesprächen mit Eigentümern, vom Gemeinderat erst nach Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens festgelegt. Diese Richtlinie sollte nur im Zusammenhang mit den Ankaufspreisen analog angewandt werden. Auf die Drucksachen 45/2018; 55/2018; 63/2018; 68/2018;	32. Kenntnisnahme 33. Kenntnisnahme 34. Kenntnisnahme
--	---	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Oberer Mühleweg 13 b“, Starzach-Wachendorf
Stand 14.02.2019 – Erneute Offenlage – Private und TöB

der Gemeinderat? Mehrheitlich schließt sich dieser dem Antrag des Bürgermeisters an! Frei nach dem Motto „Was geht mich mein Ge... von gestern an" Unglaublich.... 8) Bedeutet dies, dass man sich künftig auf Beschlüsse des Gemeinderates, getragen auch vom Bürgermeister nicht mehr verlassen kann? Die Punkte 1 bis 8 dieses Schreibens sind als Stellungnahme zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Oberer Mühleweg, veröffentlicht im Mitteilungsblatt vom 21.12.2018 zu betrachten und dem Gemeinderat vollständig samt allen aufgeführten Schreiben bitte zur Kenntnis zu bringen.	99/2018 und 122/2018 wird an dieser Stelle verwiesen.	35. Zustimmung
--	--	------------------------------