

## Gemeinde Neulingen

### **Bebauungsplan „Wiesenstraße, 2. Erweiterung“**

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

### **Sachstand**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Stellungnahmen wurden anonymisiert. Die originalen Stellungnahmen liegen der Gemeindeverwaltung vertraulich vor. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Prüfung:

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB): .....</b>	<b>3</b>
<b>B1</b> Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik.....	3
Niederlassung Südwest.....	3
<b>B2</b> Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung Baden-Württemberg, Referat 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion .....	3
<b>B3</b> Netze-Gesellschaft Südwest mbH .....	4
<b>B4</b> Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Referat 91 .....	6
<b>B5</b> SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG, Netze & Erzeugung, Technische Planung .....	11
<b>B6</b> Netze BW GmbH, Netzplanung Infrastruktur, Netzregion Enz-Murg.....	12
<b>B7</b> SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG, Netze & Erzeugung, Technische Planung .....	13
<b>B8</b> Vodafone West GmbH .....	13

**B9** Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz ..... 14  
**B10** Landratsamt Enzkreis, Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz ..... 14

**Anregungen der Öffentlichkeit:** ..... 27  
  **Ö 1** ..... 27  
  **Ö 2** ..... 46  
  **Ö 3** Rechtsanwalts Kanzlei [REDACTED] ..... 47

## Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B1</b> Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest</p> <p>Mail vom 04.08.2025</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befindet sich ein Hausanschluss der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Unsere Anlagen dürfen beim Bau weder beschädigt noch in der Lage verändert werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Unsere Kabel liegen in der Regel 60cm tief.</p> <p>Vor Beginn der Arbeiten muss die ausführende Firma eine aktuelle Trassenauskunft bei der Telekom einholen: <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html</a></p> <p>Bei Planänderungen bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>
<p><b>B2</b> Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung Baden-Württemberg, Refe-</p>	<p>Im räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen keine Waldflächen im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Insofern sind forstrechtliche Belange von dessen Aufstellung nicht betroffen.</p> <p>Es ist keine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren erforderlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>rat 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion</p> <p>Mail vom 05.08.2025</p>		
<p><b>B3</b> Netze-Gesellschaft Südwest mbH</p> <p>Mail vom 06.08.2025</p>	<p>Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind Gasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: <a href="mailto:Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de">Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</a></p> <p>Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Wir bitten Sie unsere Kollegen bei der EnBW AG vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail: <a href="mailto:PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de">PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de</a>, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag &gt; 10 cm, Auftrag &gt; 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN Email: <a href="mailto:NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de">NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de</a> Tel. Nr.: 07243 3427-272 rechtzeitig in die Planung mit <u>ein-zubeziehen</u>, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu</p>	<p><b>Kenntnisnahme / teilweise Aufnahme in die Hinweise:</b></p> <p>Die Hinweise betreffen die Bauausführung. Innerhalb der Baugrundstücksflächen liegen nach Auskunft der Netze Gesellschaft Südwest mbH keine Leitungen, sondern in den bestehenden öffentlichen Straßen und (Geh)wegen.</p> <p>Die Hinweise werden ggf. bei Herstellung der Überfahrten des Gehwegbereiches für die Zufahrten zu den Baugrundstücken relevant.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p> <p>Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlenkungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).</p> <p>Für Neuerschließungen kann eine Entscheidung über den Ausbau jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p> <p>Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.</p> <p><u>Baumpflanzungen</u>: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.</p>	
<p><b>B4</b> Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Referat 91</p> <p>Mail vom 12.08.2025</p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p><b>1.Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b></p> <p><u>1.1.Geologie</u></p> <p>Im Untergrund des Plangebietes liegen die Festgesteinseinheiten "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" und "Meißner-Formation" vor.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>
	<p><u>1.2. Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p><u>Bodenkunde</u></p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>
	<p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p><u>2.1. Ingenieurgeologie</u></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 300 m nordöstlich). Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Die geotechnischen Hinweise werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p><u>2.2. Hydrogeologie</u></p> <p>Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.</p> <p>Auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III A des am 07.09.1992 rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bretten, Bauschlotten Platte“ (LUBW-Nr. 215-205) wird hingewiesen.</p> <p>Die Schutzbestimmungen (Handlungsbeschränkungen, Verbote, etc.) in den Schutzzonen eines Wasserschutzgebietes werden von der zuständigen Wasserbehörde mit einer Rechtsverordnung (Wasserschutzgebietsverordnung) festgelegt.</p> <p>Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Klufftgrundwasserleiter mit Karstähnlichen Eigenschaften. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Klufftgrund-</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>In den Hinweisen des Bebauungsplans (Teil D / Ziffer 4) ist ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet enthalten.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>wasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	
	<p><u>2.3. Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (I-SONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p><u>2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p><b>Landesbergdirektion</b></p> <p><u>Bergbau</u></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p><u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)</u></p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p><u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u></p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenvierer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p><b>B5</b> SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH &amp; Co. KG, Netze &amp; Erzeugung, Technische Planung</p> <p>Mail vom 20.08.2025</p>	<p>Die SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH &amp; Co. KG nehmen zu genannter Maßnahme wie folgt Stellung:</p> <p><u>LWL:</u></p> <p>Für die 2. Erweiterung ist eine Beteiligung seitens SWP mit Glasfaserausbau angedacht.</p> <p>Bitte um Abstimmung bzgl. der geplanten Mitverlegung.</p> <p>Ansprechpartnerin seitens SWP = ■■■■, 07231 3971-■■■■</p> <p>Bitte vor Baubeginn eine Planauskunft einholen. E-Mail: <a href="mailto:planauskunft@stadtwerke-pforzheim.de">planauskunft@stadtwerke-pforzheim.de</a></p>	<p><b>Kenntnisnahme / teilweise Aufnahme in die Hinweise.</b></p> <p>Die Hinweise betreffen die Bauausführung. Ein Hinweis auf die Einholung einer Planauskunft vor Baubeginn wird ergänzt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Stellungnahmen zu externen Bauvorhaben haben eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Versanddatum.	
<p><b>B6</b> Netze BW GmbH, Netzplanung Infrastruktur, Netzregion Enz-Murg</p> <p>Mail vom 21.08.2025</p>	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der <b>Netze BW GmbH</b> angefordert werden.</p> <p>Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (<a href="http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft">http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft</a>) oder über das</p>	<p><b>Kenntnisnahme / teilweise Aufnahme in die Hinweise.</b></p> <p>Die Hinweise betreffen die Bauausführung. Ein Hinweis auf die Einholung einer Planauskunft vor Baubeginn wird ergänzt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Postfach <a href="mailto:Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de">Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</a> in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	
<p><b>B7</b> SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH &amp; Co. KG, Netze &amp; Erzeugung, Technische Planung</p> <p>Mail vom 02.09.2025</p>	<p>die SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH &amp; Co. KG nehmen zu genannter Maßnahme wie folgt Stellung:</p> <p><u>Glasfaser:</u></p> <p>Die SWP werden sich bei der inneren Erschließung beteiligen, damit die zukünftigen Gebäude entsprechend dem SWP Masterplan mit Glasfaserleerrohren versorgt werden können.</p> <p>Beteiligen Sie uns rechtzeitig bei der Ausschreibung.</p> <p>Vor Beginn der Arbeiten muss zwingend eine Planauskunft eingeholt werden.</p> <p>Planauskunft - SWP Stadtwerke Pforzheim</p> <p>Stellungnahmen zu externen Bauvorhaben haben eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Versanddatum.</p>	<p><b>Kenntnisnahme / teilweise Aufnahme in die Hinweise.</b></p> <p>Die Hinweise betreffen die Bauausführung. Ein Hinweis auf die Einholung einer Planauskunft vor Baubeginn wird ergänzt.</p>
<p><b>B8</b> Vodafone West GmbH</p>	<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p>	<p><b>Kenntnisnahme / teilweise Aufnahme in die Hinweise.</b></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 05.09.2025	<p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.  Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:  <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a>  Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.  <b>Bitte beachten Sie:</b>  Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Bauausführung. Ein Hinweis auf die Einholung einer Planauskunft vor Baubeginn wird ergänzt.  Im Übrigen ist von Seiten der Vodafone West GmbH im Zuge der Beteiligung keine weitere Stellungnahme eingegangen.</p>
<b>B9</b> Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz  Mail vom 08.09.2025	<p>Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden keine Anregungen vorgetragen, der Planbereich ist im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald nachrichtlich als Siedlungsbestand enthalten. Wir begrüßen die beabsichtigte Innenentwicklung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<b>B10</b> Landratsamt Enzkreis, Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz	<p>...wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen für die berührten Fachbehörden Stellung wie folgt:</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Brief vom 11.09.2025		
<b>Baurecht</b>	<p>Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist grundsätzlich zulässig. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Reaktivierung von brachliegenden Flächen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, was den Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung und einen Umweltbericht ermöglicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern liegen nicht vor.</p> <p>Die Planung sieht eine Wohnbebauung in offener Bauweise vor, die sich in die vorhandene Bebauung einfügt. Es sind Hausgruppen und Doppelhäuser geplant. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Wiesenstraße.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an die Nußbaumer Straße und die Wiesenstraße sowie an bestehende Wohnbebauung. Der neue Bebauungsplan legt eine 2,5-geschossige Bauweise mit Satteldächern fest. Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten und fügt sich in die vorhandene Struktur ein.</p> <p>Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind insgesamt sehr kompakt und übersichtlich formuliert. Sie beschränken sich auf das Wesentliche, was die Handhabung und Anwendung erheblich erleichtert und zu einer klaren städtebaulichen Struktur beiträgt.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
	<p><b>Vorbeugender Brandschutz:</b> Keine Bedenken</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p><b>Naturschutz:</b></p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Neulingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.07.2025 den Entwurf des BBP „Wiesenstraße, 2. Erweiterung“ mit Stand 16.06.2025 für den Ortsteil Göbrichen gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der Verfahren nach §§ 13a i. V. m. §§ 13 und 3 Abs. 2 BauGB beauftragt.</p> <p>Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb geschlossener Bebauung handelt, kann die Aufstellung des BBP im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im Zuge dessen ist die Erstellung eines Umweltberichtes (inkl. qualitativer und quantitativer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie Grünordnungsplan) nicht erforderlich. Aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßen wir die Innen- vor der Außenentwicklung im Sinne der Einsparung beim Flächenverbrauch.</p> <p>Der BBP, der für das ca. 0,3 ha große Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt, wird im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Neulingen als „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit in Teilbereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, kann jedoch gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Zuge der Berichtigung angepasst werden.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich derzeit ein unbewohntes Mehrfamilienhaus (mit Scheune und Stall), das zur Realisierung der Planung komplett abgerissen werden soll. Die übrige Grundfläche des räumlichen Geltungsbereiches besteht</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>aus unversiegelter und überwiegend brachliegender Grünfläche, auf der unterschiedliche Vegetationsbestände stocken.</p> <p>Zur Schaffung von neuem Wohnraum sieht ein derzeit vorliegendes Plankonzept die Errichtung von 2 Hausgruppen mit jeweils 3 Reihenhauseinheiten u. zwei Doppelhäuser vor.</p> <p>Gesetzliche Schutzgebietskulissen nach § 23 ff. BNatSchG (NSG, LSG, Natura 2000-Gebiete, ND, gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, Wildtierkorridore des Generalwildwegeplanes und Suchflächen der Biotopverbundplanung) sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p><u>Damit bleibt naturschutzrechtlich noch das Thema Artenschutz abzuarbeiten:</u></p> <p>Die vom Fachbüro „Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH“ erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), die mit Stand 24.03.2025 vorliegt, ist als plausibel, vollständig und nachvollziehbar zu bezeichnen. Die angewandten Methoden der durchgeführten Untersuchungen für die jeweilige Artengruppe (z. B. Revierkartierung, Detektorbegehungen, gezieltes Absuchen) entsprechen den aktuell gültigen und anerkannten Standards der Fachkonventionen.</p> <p>Neben der Übersichtsbegehung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnten bei den von März bis August 2024 durchgeführten faunistischen Kartierungen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Eidechsen) als planungsrelevante Artengruppen eingestuft werden. Auf dieser</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Datengrundlage wurde im Rahmen einer saP ermittelt, ob hier planungsrelevante Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten im Wirkraum des Plangebietes vorkommen und ob eine bau-, anlagen- und betriebsbedingt Betroffenheit nach § 44 BNatSchG vorliegt.</p> <p>Bei den näheren Untersuchungen konnten final keine Reptilien nachgewiesen werden. Bei der Artengruppe der Fledermäuse wurden geringe Aktivitäten von Individuen der Zwergfledermaus, des Kleinen Abendseglers sowie des Mausohres festgestellt, die das Untersuchungsgebiet (UG) überwiegend als Jagdhabitat nutzen oder teils nur überfliegen. Demzufolge kann eine essenzielle Bedeutung als Jagdhabitat für alle 3 Fledermausarten sowie eine Betroffenheit mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Bei der Artengruppe der Vögel konnten insgesamt 12 Arten aus der Gilde der Kulturfolger nachgewiesen werden, von denen 2 (Haussperling und Star) auf der Roten Liste bzw. Vorwarnliste geführt werden und das UG als Brutrevier nutzen. Laut saP stellt das Untersuchungsgebiet für keine der vorstehenden Vogelarten ein essenzielles Nahrungshabitat dar. Da der Haussperling außerhalb des Eingriffsbereiches in Wohngebäuden brütet und daher als nicht essenziell zu werten ist, kann für diese Art eine Betroffenheit durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.</p> <p>Lediglich für den Star konnte die saP eine Betroffenheit prognostizieren, da die Brutstätte inmitten des Eingriffsbereiches liegt.</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Um den unvermeidbaren Verlust dieser Fortpflanzungsstätte zu kompensieren, wurde der Star einer vertieften artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen, in der Maßnahmen für den dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion (CEF) im zeitlichen Vorgriff definiert sind. Ein Ausweichen des Brutpaares auf umliegende geeignete Bruthabitate ist nicht zu erwarten, da geeignete Habitate i. d. R. bereits durch andere Brutpaare besetzt sind.</p>	
	<p><u>Artenschutzrechtliche Maßnahmen, die zwingend umgesetzt werden müssen:</u></p> <p>Aus diesem Grund ist die in Tab. 9 auf S. 11 in der saP beschriebene CEF-Maßnahme (Schaffung von Ersatzbrutplätzen durch Aufhängen von 3 geeigneten Nistkästen) vollumfänglich umzusetzen.</p> <p>Dabei ist ein <b>dauerhafter Erhalt und die dauerhafte Pflege</b> der künstlichen Nisthilfen sicherzustellen, damit die ökologische Funktionsfähigkeit langfristig gewährleistet bleibt. Hierfür sind die Kästen einmal jährlich innerhalb der Wintermonate zu reinigen. Eine konkrete Verortung und Nummerierung hat zwecks Monitoring zu erfolgen.</p> <p>Im Rahmen eines Monitorings hat zudem die Besiedelungskontrolle im Folgejahr zu erfolgen, deren Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Enzkreis unaufgefordert mitzuteilen ist. Bei Annahme einer der Nistkästen durch die Art ist kein weiteres Monitoring erforderlich, während bei Nicht-Annahme nach drei Jahren nachsteuernde Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB Enzkreis zu ergreifen sind.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die CEF-Maßnahme / Aufhängen von 3 Nisthilfen wurde Ende Februar 2025 umgesetzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme / Ergänzung der Hinweise zum Monitoring.</b> Die Hinweise zum Artenschutz im Bebauungsplan (Teil D / Ziffer 2) werden bzgl. Monitoring gemäß den Anregungen konkretisiert und ergänzt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Unabhängig davon ist die Pflege aber weiterhin dauerhaft zu gewährleisten.</p> <p>Derweil liegt uns eine Fotodokumentation von „DENNIG GÖBRICHEN GMBH &amp; CO.KG“ mit Stand 27.03.2025 vor, die belegt, dass die erforderlichen 3 künstlichen Nisthilfen (Starenkästen) im Plangebiet Ende Februar 2025 an Stellen platziert wurden. Die betreffenden Bereiche wurden der Fotodokumentation zufolge so gewählt, dass diese während und nach den Baumaßnahmen erhalten bleiben können.</p>	
	<p>Um ein Auslösen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bei den im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten zu vermeiden, ist die <b>Bauzeitenbeschränkung</b> für die Baufeldräumung (Gehölzrodung &amp; Gebäudeeingriffe) als Vermeidungsmaßnahme zwingend zu beachten. D. h. die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) durchgeführt werden (V1, Tab. 8 auf S. 10 der saP).</p>	<p><b>Kenntnisnahme / Konkretisierung der Hinweise zum Monitoring.</b> Die Hinweise zum Artenschutz im Bebauungsplan (Teil D / Ziffer 2) werden bzgl. der Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung gemäß den Datums-Angaben konkretisiert.</p>
	<p>Unter Beachtung der o. g. Vermeidungsmaßnahme und der Umsetzung der aufgeführten CEF-Maßnahme stehen dem Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p><b>Umweltamt</b></p>	<p>Das Anwesen Wiesenstraße 17 ist schon seit sehr langer Zeit unbewohnt und die dazugehörigen Flächen sowie das angrenzende Flurstück Nr. 5538 liegen brach. Seitens der Eigentümer bestehen nun konkrete Überlegungen, das bestehende Gebäude (mit Scheune und Stall) abzurechen, die Grundstücke neu zu ordnen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Bebauung der Grundstücke beurteilt sich</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>teilweise nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) sowie teilweise nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiesenstraße“.</p> <p>Zur Verwirklichung des Konzepts ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Fachthemenbezogen nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	
	<p><b>Immissionsschutz:</b></p> <p>Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p><b>Grundwasser- und Bodenschutz sowie Altlasten:</b></p> <p>Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 5535, Flst. Nr. 5538 sowie in Teilen Flst. Nr. 119, Flst. Nr. 5522 und Flst. Nr. 6979, auf der Gemarkung Neulingen-Göbrichen.</p> <p>Geplant ist der Abriss eines bestehenden Wohngebäudes (mit Scheune und Stall) und die Errichtung von 10 Wohneinheiten zur Wohnnutzung im Ortskern Göbrichen innerhalb eines Wohngebietes.</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Grundwasser- und Bodenschutz keine Einwendungen gegen das Vorhaben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p><u>Grundwasserschutz:</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Bauschlatter Platte</p>	<p><b>Kenntnisnahme / Ergänzung Hinweise.</b></p> <p>In den Hinweisen des Bebauungsplans (Teil D / Ziffer 4) ist ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet enthalten.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Zone IIIA. Die Schutzgebietsverordnung v. 07.09.1992 ist zu beachten.</p> <p>Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist nach den Ausführungen im "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" des Umweltministeriums Baden-Württemberg der Bau einer Erdwärmesonde an diesem Standort aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erlaubt.</p>	<p>Hier wird der Hinweis bzgl. der Unzulässigkeit von Erdwärmesonden ergänzt.</p>
	<p><u>Bodenschutz:</u></p> <p>Im Planungsbereich sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.</p> <p>Bei einem Abbruch bestehender Bausubstanz sind alle Abbruchmaterialien fachgerecht zu entsorgen.</p> <p>Wird bei Grabarbeiten organoleptisches (geruchlich oder farblich) auffälliges Bodenmaterial angetroffen, ist das Umweltamt Enzkreis unverzüglich zu informieren und Maßnahmen zur Erkundung, bzw. Sanierung und Überwachung sind im Bedarfsfall zuzulassen.</p> <p>Mit Böden bzw. mit dem Verbrauch von Böden durch Versiegelung ist grundsätzlich sparsam umzugehen.</p> <p>Da es sich um eine Innenverdichtung auf einer anthropogen überprägten Baufläche handelt, sind der Boden und dessen Funktionen bereits größtenteils beeinträchtigt.</p> <p>Eine Bewertung der Schutzguts Boden bspw. in Form eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Ein Bodenschutzkonzept bzw. eine bodenkundliche Baubegleitung sind ebenfalls nicht nötig.</p> <p>Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockener Witterung und trockenem Boden erfolgen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme / Ergänzung der Hinweise.</b></p> <p>In den Hinweisen des Bebauungsplans werden die Hinweise des Umweltamtes zu Altlasten und Bodenschutz ergänzt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Ein Erdmassenausgleich ist anzustreben. Im Zusammenhang mit Bodenarbeiten und der Entsorgung ist auf die geltenden Regelungen (Ersatzbaustoffverordnung/BBodSchV) hinzuweisen.</p>	
	<p><u>Abwasser- und Oberflächengewässer:</u></p> <p>Das geplante Vorhaben betrifft nur einen sehr kleinen räumlich begrenzten Bereich. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Abwasser- oder gewässerrelevante Themen sind nicht betroffen. Es bestehen daher keine Bedenken oder Hinweise.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p><b>Amt für Nachhaltige Mobilität</b></p>	<p>Gegen das vorgenannte Bebauungsplanverfahren bestehen aus straßenbaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen.</p> <p>Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Breite der Stichstraße beträgt 4,50 m. diese Breite ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/Pkw mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen. Es ist zu vermuten, dass Lieferfahrzeuge ebenfalls in die Stichstraße einfahren werden. Es wird daher empfohlen die Stichstraße auf 5,00 m Breite aufzuweiten.</li> <li>➤ Die für Pkws vorgesehene Wendeanlage sollte aus diesem Grund auch für Transporter dimensioniert werden.</li> </ul>	<p><b>Den Anregungen wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Im Sinne einer flächensparenden Erschließung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird die Straßenbreite von 4,50 beibehalten. Sie dient lediglich der Erschließung eines innenliegenden Baubereiches, auf dem angesichts der Größe des Baufensters nur ein Doppelhaus oder ein Einzelhaus errichtet werden kann.</p> <p>Für die regelmäßige Benutzung / Befahrung mit PKWs ist ein Wendevorgang möglich. Die Befahrung mit Transportern ist ein weniger häufiges Ereignis: hier ist angesichts der wenigen angeschlossenen Wohneinheiten ein Rückwärtsfahren zumutbar.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>➤ Garagen und Carports sollten in den Bereichen, in denen der Gehweg überfahren werden muss, einen Abstand zum Gehweg von mindestens 5,50 m aufweisen, um zu vermeiden, dass Fahrzeuge, die vor den Garagen/Carports abgestellt werden, den Gehweg überragen.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Fußgängerschutz wird unter Ziffer 4 folgende planungsrechtliche Festsetzung redaktionell ergänzt:</p> <p><i>„Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 11 BauGB)</i></p> <p><i>Wird vor einer Garage oder einem Carport ein Stellplatz vorgesehen, ist zwischen der äußeren Torflucht und der Gehwegkante ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.“</i></p>
	<p>➤ Laut RAST 06 sind Anlagen für den Fußgängerverkehr an angebauten Straßen überall erforderlich. Diese umfassen Anlagen für den Längs- und Querverkehr. Bei der Dimensionierung von straßenbegleitenden Gehwegen wird von einer üblichen Zusammensetzung der Fußgängerströme ausgegangen. Die Regelbreite des Seitenraumes ergibt sich aus den Anforderungen ausreichender Gehwegbreiten sowie der notwendigen Abstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zwei Fußgänger sollen sich begegnen können.</li> <li>○ Zur Fahrbahn und zur Hauswand sind jeweils Abstände einzuhalten.</li> </ul> <p>Die Regelbreite eines Seitenraums (Gehweg) beträgt 2,50 m.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Die Einhaltung der Rast06 als allgemeine anerkannte Regel der Technik ist auf Ebene der Bauleitplanung insbesondere dann zwingend erforderlich, wenn eine den Planungszielen der plangebenden Gemeinde entsprechende Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sonst nicht möglich wäre, z.B. für die Befahrbarkeit der öffentlichen Erschließungsflächen durch Müllfahrzeuge zur Sicherung der Erschließung. Die plangebende Gemeinde kann aber, wenn die Realisierbarkeit der zulässigen Planung (Erforderlichkeit des Bebauungsplans gemäß § 1(3) BauGB) nicht gefährdet ist, abwägen, ob unter Berücksichtigung anderer Belange, insbesondere der örtlichen Gegebenheiten, z.B. die volle Regelbreite für Gehwege den dafür festgesetzten Flächen zugrunde gelegt werden soll. Abwägend mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Flächenversiegelung, der geringen Fußgängerfrequenz und der geringen Anzahl der Nutzer im sehr kleinen Plangebiet und weil die Fußgängererschließung auch so für ausreichend gesichert</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>erachtet wird, hält die Gemeinde an der bisherigen Planung fest. Der neu geplante Stichweg, der lediglich den rückwärtigen Bereich mit einem Baufenster, auf dem nur ein Doppelhaus oder ein Einzelhaus errichtet werden kann, ist als gemischte Verkehrsfläche zu werten. Eine gemischt genutzte Verkehrsfläche ist angesichts des dort zu erwartenden, sehr eingeschränkten Anliegerverkehrs verträglich. Im Weiteren kann dies durch verkehrsrechtliche Anordnungen gesichert werden (z.B. Spielstraße, Verkehrsberuhigter Bereich), was jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden kann.</p> <p>Darüber hinaus wurden in den Bebauungsplan die bestehenden Gehwegflächen mit den vorhandenen Bauminseln an der Wiesenstraße und der Nussbaumer Straße als öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen, da hier die Ausgestaltung der Gehwegbereiche zur Herstellung von Zufahrten und Überfahrten geändert werden muss. An der Breite der vorhandenen Gehwege wird durch die vorliegende Bebauungsplanung nichts verändert. Der Anbau von Wohngebäuden an der Wiesenstraße wäre durch bestehendes Planungsrecht bereits jetzt möglich. Der Gehweg am nördlichen Rand des Plangebietes, entlang der Wiesenstraße hat im Westen eine Breite von ca. 2,35 m und verjüngt sich nach Osten auf ca. 1,20 m. Dies ist in der vorliegenden Bestandsituation ausreichend, zumal hier auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Gehweg ausgebildet ist.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans werden entsprechende Erläuterungen zu den im Bebauungsplan enthaltenen öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Es wird empfohlen entsprechend der Empfehlungen zur Anwendung und Weiterentwicklung von FGSV-Veröffentlichungen im Bereich Verkehr zur Erreichung von Klimaschutzzielen (E-Klima 2022) Flächen zugunsten der umweltfreundlichen Modi und zugunsten von Retentions- und Grünflächen sowie Baumstandorten umzuverteilen.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Das Plangebiet umfasst eine gering dimensionierte Stichstraße zur Erschließung und dient der maßvollen Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Ortsgefüges. Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung bestehen keine planerischen Spielräume zur Umverteilung von Flächen.</p>
<p><b>Straßenverkehrs- und Ordnungsamt</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefangene Stellplätze werden in der Regel aus Bequemlichkeit nicht angenommen. Erfahrungsgemäß wird daher im öffentlichen Verkehrsraum geparkt, was zusätzlich den Parkdruck erhöht.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die gewählten Festsetzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind planungsrechtlich zulässig, von der Rechtsprechung bestätigt und in der Praxis erprobt.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da lediglich für das Doppelhaus im rückwärtigen Bereich (Teilbereich 1) die Erschließung über einen neu angelegten Stichweg errichtet werden soll, ist davon auszugehen, dass der Wendebereich von den Anwohnern des Doppelhauses und deren Besucher geparkt wird. Dies könne dazu führen, dass der Wendebereich als „Privatparkplatz“ angesehen wird. Es wird empfohlen die Stichstraße als Privatstraße/private Fläche private Zufahrt herzustellen und entsprechend als Privatstraße auszuschildern. Parkregelungen können zivilrechtlich festgelegt werden.</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist städtebaulich erforderlich, um die Erschließung des rückwärtigen Baufensters gesichert zu gewährleisten und den Anschluss an die bestehende Wiesenstraße sicherzustellen (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Eine private Erschließung wäre aufgrund der vorgesehenen dauerhaften Nutzung durch ggf. mehrere Wohneinheiten städtebaulich nicht sachgerecht.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der Gesamtbreite des Stichweges (mit Ausnahme der Fahrbahnaufweitung) besteht ein gesetzliches Haltverbot nach § 12 StVO, wenn keine ausreichende Restfahrbahnbreite von mind. 3,05 m freigehalten werden kann.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

## Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ö 1 Brief 10.09.2025</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf weist sowohl inhaltliche Mängel als auch Abwägungsfehler auf.</p> <p>Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gibt bereits die Ziele und Zwecke der Planung unrichtig wieder (1.). Es handelt sich um eine nach § 1 Abs. 3 BauGB unzulässige Gefälligkeitsplanung (2.). Eine zentrale Festsetzung des Plans ist unzulässig und rechtswidrig, weil § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung, diese Festsetzung nicht zulässt (3.). Die vorgesehenen Festsetzungen zur Stichstraße, genügen nicht dem Gebot der Bestimmtheit und Rechtsklarheit des § 9 Abs. 1 BauGB und sind deshalb unzulässig und rechtswidrig (4.). Das Baugebiet ist rechtsfehlerhaft abgegrenzt (5). Die Abwägungsentscheidung des Bebauungsplans weist Rechtsfehler auf, weil die erkennbaren und berechtigten Interessen der Grundstücksnachbarn nicht berücksichtigt wurden (6.). Auch die in den Örtlichen Bauvorschriften enthaltene Bestimmung zu gefangenen Stellplätzen ist nicht zulässig und rechtswidrig (7.).</p>	<p><b>Die Einschätzungen werden nicht geteilt:</b></p> <p>Der Vorwurf wird zurückgewiesen. Die einzelnen Punkte werden nachfolgend erläutert.</p>
	<p>1. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Wiesenstr., 2. Erweiterung“ in den Neulinger Nachrichten vom 31.7.2025 (S.5) gibt bereits die Ziele und Zwecke der Planung unrichtig wieder.</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p> <p>Die in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses dargestellten Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sind zutreffend wiedergegeben.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Als Ziel und Zweck der Planung wird angegeben, durch die Aufstellung des Bebauungsplans die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Flurstücke Nr. 5535 und 5538, Wiesenstr.17, zu ermöglichen.</p> <p>Dies ist nicht richtig, denn beide Grundstücke sind bereits bebaubar und teilweise bebaut. Ein Teilbereich dieser Grundstücke liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Wiesenstraße, ein anderer Teil liegt im unbeplanten Innenbereich. Deshalb sind die Grundstücke bereits bebaubar.</p> <p>Planungsziel ist nicht eine Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, sondern eine Bebauung zu ermöglichen, die den Bauwünschen der Grundstückseigentümerin entspricht. Es soll für die Grundstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wiesenstraße der geltende Bebauungsplan aufgehoben werden, um eine nach dem bestehenden Bebauungsplan nicht zulässige ungewöhnlich dichte Bebauung zu ermöglichen. Für die Grundstücksteile die im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB liegen, soll der Bebauungsplan eine ungewöhnlich dichte Bebauung ermöglichen, die sich gern. § 34 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und deshalb nicht genehmigungsfähig wäre. Einziges Ziel der Planung ist es, eine Bebauung entsprechend den Bebauungswünschen der Grundstückseigentümerin nach einer „kompakten Bebauung“ und abweichend vom geltenden</p>	<p>Die betroffenen Grundstücke liegen teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wiesenstraße – obere Hofwiesen“ von 1968. Der bestehende Plan ist nach wie vor rechtsgültig, bildet jedoch die heutigen städtebaulichen Anforderungen an Wohnqualität, Flächeneffizienz und zeitgemäße Bauformen nicht mehr ab. Der neue Bebauungsplan dient daher der maßvollen Nachverdichtung und Innenentwicklung, um den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde gerecht zu werden.</p> <p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Regelungen zu zurückspringenden Gebäudeteilen gewährleisten eine harmonische Einfügung in die Umgebung. Durch Staffelungen, gegliederte Baukörper und Rücksprünge wird eine ungebrochene, übermäßige Massivität vermieden, und Rücksicht auf die bestehende Nachbarschaft genommen. Gleichzeitig wird eine ausreichende Stellplatzversorgung sowie eine effiziente Nutzung des Baugrunds ermöglicht.</p> <p>Die Planung berücksichtigt den zeitgemäßen Bedarf an Wohnraum, die Anforderungen an energieeffiziente und nachhaltige Gebäude sowie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dass sich daraus eine wirtschaftlich tragfähige Verwertung der Grundstücke ergibt, ist eine zwingende Folge einer ordnungsgemäßen und gemeinwohlorientierten Bauleitplanung, stellt jedoch kein vorrangiges Planungsziel dar. Demnach verkennt die Behauptung, die Planung diene allein wirtschaftlichen Interessen, dass die wirtschaftliche Nutzbarkeit von Grundstücken deckungsgleich mit städtebaulichen Zielsetzungen sein kann und kein unzu-</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Bauplanungsrecht mit der Folge einer ungewöhnlichen und überzogenen Bebauungsdichte zu ermöglichen. Es geht dabei in erster Linie um die Befriedigung der wirtschaftlichen Interessen der Eigentümerin der beiden Grundstücke und nicht um eine städtebaulich sinnvolle Bebauung der Grundstücke.</p> <p>Der Eigentümerin soll ermöglicht werden, die beiden Grundstücke wirtschaftlich möglichst einträglich zu verwerten. Dieses Ziel zu verwirklichen ist allerdings nicht Aufgabe des Bauplanungsrechts. Das eigentliche Planungsziel wird also in der öffentlichen Bekanntmachung und in der Planbegründung verschwiegen.</p> <p>Richtig ist, dass eine nach dem geltenden Planungsrecht nicht mögliche Bebauung der beiden Grundstücke ermöglicht werden soll und die vorliegende Planung diesen Eigentümerwunsch nach einer möglichst dichten Bebauung bedient.</p>	<p>lässiges Abwägungskriterium darstellt. Wirtschaftliche Aspekte allein sind nicht planbestimmend, sondern decken sich hier mit den legitimen städtebaulichen Zielen der Gemeinde</p> <p>Insgesamt ist die Planung verhältnismäßig, vollzugsfähig und städtebaulich sinnvoll. Eine Änderung der Bekanntmachung oder der Festsetzungen ist daher nicht erforderlich.</p>
	<p>2. Dem Bebauungsplan fehlt die städtebauliche Rechtfertigung gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB</p> <p>Ein Bebauungsplan bedarf der städtebaulichen Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Verfolgt die Gemeinde mit ihrer Zielsetzung ausschließlich private Interessen, setzt sie das ihr zur Verfügung gestellte Planungsinstrumentarium des Baugesetzbuches in zweckwidriger Art und Weise mit der</p>	<p><b>Die Einschätzungen werden nicht geteilt:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist inhaltlich jedoch unbegründet. Der Bebauungsplan ist städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Ziel der Planung ist es, wie im dazugehörigen Kapitel der Begründung bereits aufgeführt, die seit langer Zeit unbewohnten und brachliegenden Flächen im Bereich der Wiesenstraße 17 zu reaktivieren und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Der bestehende Bebauungsplan</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Folge der Unzulässigkeit der Planung ein. So liegt es hier, denn es handelt sich um eine Gefälligkeitsplanung.</p> <p>Die Bauleitplanung ist eine Aufgabe der Gemeinde, die sie nicht auf private Dritte übertragen kann (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Dritte haben auch keinen Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Gemeinden dürfen sich bei der Bauleitplanung nicht von individuellen Interessen Einzelner leiten zu lassen, können aber deren Bauwünsche zum Anlass nehmen, einen Bebauungsplan aufzustellen, soweit dieser zudem von städtebaulichen Gründen getragen ist und sich nicht ausschließlich als Gefälligkeitsplanung darstellt. Ist eine Planung durch hinreichende städtebauliche Gründe getragen, darf sie auch privaten Interessen dienen und durch private Interessenträger angestoßen sein (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.12.2009 - 4 BN 13.09 - BauR 2010, 569). Dabei ist die Aufgabe der Gemeinde, die städtebauliche Zielsetzungen ihres Plans zu formulieren und auf diese Weise darzulegen, dass der Plan den Interessen der Allgemeinheit dient und nicht nur Privatinteressen verfolgt. Das ist der Gemeinde nicht gelungen. Die Gemeinde muss ferner bei der Planaufstellung von äußeren Zwängen frei sein (BVerwG, Urt. vom 11.2.2004 - 4 BN 1.04 - Rn. 10 f.). Die Gemeinde darf die Aufgabe der Bauleitplanung - und dazu zählt bereits die Aufstellung des Planentwurfs - nicht den durch den Plan begünstigten Grundstückseigentümern überlassen, sondern die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Sie darf sich nicht einmal</p>	<p>aus den 1960er-Jahren entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnbebauung. Mit der Neuordnung und Nachverdichtung wird ein Beitrag zur Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 6 und § 1a Abs. 2 BauGB geleistet. Damit verfolgt die Gemeinde ein legitimes und nachvollziehbares städtebauliches Ziel, das dem öffentlichen Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung des Siedlungsraums entspricht.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte in alleiniger planerischer Verantwortung der Gemeinde Neulingen. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt und im Gemeinderat mehrfach beraten. Private Bauwünsche können den Anlass für eine Bauleitplanung geben, sofern diese durch städtebauliche Gründe getragen ist. Dies ist hier der Fall. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Gemeinde inhaltlich oder verfahrensmäßig durch die Eigentümerin hat binden lassen.</p> <p>Der Bebauungsplan basiert auf einem klar definierten städtebaulichen Konzept. Dieses umfasst die Reaktivierung einer brachliegenden Innenbereichsfläche, die Schaffung neuen Wohnraums (durch Reihen- und Doppelhäuser), die Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur entlang der Wiesenstraße, die Realisierung einer zeitgemäßen sowie ortsbildverträglichen Planung. Die Konzeption trägt damit den örtlichen Gegebenheiten Rechnung und entspricht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Eine unzulässige Gefälligkeitsplanung liegt nicht vor. Diese wäre nur anzunehmen, wenn die Planung ausschließlich</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>vertraglich inhaltlich oder auch nur hinsichtlich des Aufstellungsverfahrens binden. Kostenübernahmevereinbarungen bedürfen der Regelung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, an dem es hier fehlt.</p> <p>Die Grenzen zur unzulässigen Gefälligkeitsplanung sind überschritten, wenn die Planung ausschließlich den Zweck hat, private Interessen zu befriedigen (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 21.7.2022 - 5 S 1940/20 - juris Rn. 62; BayVGH, Urteil vom 9.12.2021 - 1 N 19.447 - juris Rn. 19).</p> <p>Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplanentwurf verfolgt die Gemeinde Neulingen ausschließlich das private Interesse der Grundstückseigentümerin an einer möglichst dichten Bebauung und setzt damit das ihr zur Verfügung gestellte Planungsinstrumentarium des Baugesetzbuches in zweckwidriger Art und Weise mit der Folge der Unzulässigkeit einer solchen Gefälligkeitsplanung ein.</p> <p>In der Sitzungsvorlage (23/25 - Az.: 621/41) ist z.B.: davon die Rede, dass Bauwünsche der Eigentümerin bestehen und die Verwirklichung dieses Konzepts der Eigentümerin eines Bebauungsplans bedarf. Damit wird kein städtebaulicher Grund für die Planaufstellung dargelegt, zumal den in § 1 Abs. 3 BauGB formulierten Anforderungen an die Erforderlichkeit der Planung, nicht nur die Planung als Ganzes genügen muss; vielmehr muss jede Planfestsetzung durch ein städtebaulich erforderliches Ziel gerechtfertigt sein (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. März 2009 - 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310 Rn. 17).</p>	<p>der Befriedigung privater Interessen diene, ohne dass städtebauliche Gründe vorlägen. Der Bebauungsplan verfolgt hingegen überwiegend öffentliche Belange: die Aktivierung brachliegender Flächen, die Förderung der Innenentwicklung, die Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die heutzutage durchaus über der des Bestandes liegt, und die Verbesserung der städtebaulichen Struktur. Dass die Eigentümerin ein berechtigtes Interesse an der Umsetzung der Planung hat, steht dem nicht entgegen, sondern ist bei kommunalen Innenentwicklungsmaßnahmen vielmehr typisch.</p> <p>Auch verfahrensrechtlich bestehen keine Anhaltspunkte für eine unzulässige Einflussnahme oder eine Übertragung der Planungsverantwortung auf private Dritte. Die Gemeinde hat die Planung eigenständig betrieben und die Planinhalte in eigener Zuständigkeit beschlossen. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Damit sind die gesetzlichen Anforderungen an die Planung in jeder Hinsicht gewahrt.</p> <p>Insgesamt ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan städtebaulich erforderlich und rechtlich zulässig ist. Er dient der Innenentwicklung, der Reaktivierung brachliegender Flächen und der Schaffung zeitgemäßen Wohnraums. Die Planung erfolgte eigenverantwortlich durch die Gemeinde und basiert auf nachvollziehbaren städtebaulichen Zielsetzungen. Eine unzulässige Gefälligkeitsplanung liegt nicht vor.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Hier hat die Gemeinde keine hinreichend gewichtigen städtebaulichen Allgemeinbelange dargelegt, die für die vorge-sehene Planung sprechen. Der Planung liegt kein städtebauliches Konzept zu Grunde, sondern es geht lediglich darum, die Bebauungswünsche der Grundstückseigentü-merin nach einer „kompakten Bebauung“ zu erfüllen, die in der näheren Umgebung kein Beispiel findet.</p> <p>Als Planungsanlass nennen die Gemeinderatsdrucksachen und die Planbegründung lediglich die Interessen der Grundstückseigentümerin nach einer „kompakten Bebauung“, deren Verwirklichung das geltende Planungsrecht entgegensteht.</p> <p>In der Gemeinderatsdrucksache vom 28.3.2023, mit der das Bauungskonzept der Eigentümerin vorgestellt wurde, wird angeführt, dass die Grundstücke bereits bebaubar sind und sich ihre Bebauung teilweise nach § 34 BauGB - unbeplanter Innenbereich - sowie teilweise nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Wiesenstraße beurteilt. Dann heißt es, dass zur Verwirklichung des Bauungskonzepts der Grundstückseigentü-merin die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich sei. Damit wird die städtebauliche Erforderlichkeit der Pla-nung nicht dargelegt, sondern es kommt lediglich zum Aus-druck, dass die Bebauungswünsche der Grundstücksei-gentümerin erfüllt werden sollen.</p> <p>Die Gemeinderatsdrucksache 25/035 vom 6.5.2025 trifft keine Aussage zur städtebaulichen Erforderlichkeit der Pla-nung. Es ist nur davon die Rede, dass der Planentwurf in</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin erarbeitet wurde. Die Beschlussvorlage 25/045 vom 26.6.2025 äußert sich ebenfalls nicht zur Erforderlichkeit der Planung.</p> <p>In der Planbegründung ist wieder nur vom Planungskonzept der Grundstückseigentümerin die Rede. Dann folgt der Satz, dass im Hinblick auf die Stärkung des Wohnens in der Innerortslage sowie die Reaktivierung brachliegender Flächen das Vorhaben der Grundstückseigentümerin ermöglicht werden soll. Auch bei den weiteren Ausführungen der Planbegründung zum Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 7.2.) ist wieder nur von Maßnahmen die Rede, die zur Umsetzung des Plankonzepts der Grundstückseigentümerin nach einer „kompakten Bebauung“ erforderlich sind. Auch damit wird nicht dargelegt, dass diese Art und der Umfang der Bebauung im Interesse der Allgemeinheit erforderlich ist.</p> <p>Auch soweit als Planungsgrund genannt wird, ein Baurecht für 2 Grundstücke zu schaffen (vgl. den Planaufstellungsbeschluss, der davon spricht, die Voraussetzungen für eine Bebauung der Flurstücke 5535 und 5537 zu schaffen), genügt das nicht, um die städtebauliche Erforderlichkeit des Plans zu begründen, denn es besteht bereits ein Baurecht, was die Gemeinde auch erkannt hat.</p> <p>Die gesamte Planung beruht auf dem Einzelanliegen der Grundstückseigentümerin nach einer „kompakten Bebauung“ sowie einer wirtschaftlich möglichst einträglichen Verwertung der beiden Grundstücke und dient ausschließlich dem Ziel, diesen Bebauungswünschen nachzukommen. Der Bebauungsplanentwurf stellt einen offensichtlichen</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>und groben Missgriff dar, zumal die Gemeinde zur Verwirklichung der Bebauungswünsche der Eigentümerin zum Mittel unzulässiger und rechtswidriger Planfestsetzungen greift. Städtebauliche Allgemeinbelange werden durch die Gemeinde nicht genannt. Es handelt sich deshalb um eine unzulässige und rechtswidrige Gefälligkeitsplanung.</p>	
	<p>3. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung bestimmt abschließend die in einem Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen.</p> <p>Die ungewöhnliche Bebauungsdichte des Plangebiets soll hier mit Hilfe einer unzulässigen und rechtswidrigen Festsetzung zu Stellplätzen und Nebenanlagen ermöglicht werden.</p> <p>Unter Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (S. 3 der textlichen Festsetzungen) soll festgesetzt werden, dass Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Weiter ist vorgesehen, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.</p> <p>Unter Ziff. 7.4. der Planbegründung (S. 10) heißt es zu diesen Festsetzungen: „Zur Flexibilisierung und um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig“. „Um Spielräume zur Nutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen, sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig“.</p>	<p><b>Kenntnisnahme, die Anregung wird teilweise berücksichtigt:</b></p> <p>Die im Entwurf ursprünglich enthaltene planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4 wird redaktionell an die Systematik der §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 BauNVO angepasst.</p> <p>Die als Klarstellung zur möglichen Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auch außerhalb des Baufters gedachten Textpassagen entfallen. Damit gilt dafür die allgemeingültige Regelung wie sie § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO ausdrücklich vorsieht.</p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze können damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Das Missverständnis einer generellen positiven Zulassung durch den Bebauungsplan wird mit der Herausnahme der o.g. Textpassagen ausgeräumt. Durch diese Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die mögliche Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Fläche auch zuvor schon beabsichtigt war.</p> <p>Für Garagen und Carports wird die einschränkende Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 4 BauGB, § 14(1) BauNVO und § 23 (5) BauNVO beibehalten.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt werden, jedoch gestattet die Norm nicht die Zulassung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans. Zwar können Parkplätze durch die Baurechtsbehörde ggf. nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nichts Abweichendes bestimmt ist. Diese Zulassung kann aber nur durch die Baurechtsbehörde im Einzelfall erfolgen.</p> <p>Die genannten Festsetzungen sind nach der allgemein bekannten und gefestigten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg unzulässig und rechtswidrig.</p> <p>Die planende Gemeinde ist nur zur Einschränkung, nicht aber zur positiven Zulassung von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermächtigt (vgl. etwa VGH Bad.-Württ., Urt. v. 24.02.2021 - 5 S 2159/18 -, juris Rn. 68; OVG R.-Pf., Urt. v. 17.06.2021 - 8 A 11487/20 -, juris Rn. 47; Hornmann, in: BeckOK BauNVO; 39. Edition 15.10.2024, § 23 Rn. 77). Für die geplante Festsetzung, die die vorgesehene Bebauungsdichte erst ermöglicht, fehlt deshalb eine notwendige Rechtsgrundlage. Zulässig wären nur Festsetzungen zur Einschränkung von Stellplätzen oder Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Soweit festgesetzt werden soll, dass im Plangebiet Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der</p>	<p>Eine entsprechende Erläuterung des Sachverhaltes bzw. der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die gewählte bauliche Dichte entspricht einer städtebaulich gewünschten und rechtlich zulässigen Form der behutsamen Nachverdichtung, die sich in das bestehende Ortsbild einfügt und die Funktionsfähigkeit der Erschließung sowie die Freiraumqualität der Grundstücke wahrt.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, ist das ebenfalls unzulässig. Hierfür fehlt es aus den genannten Gründen an einer Rechtsgrundlage (vgl. zum Ganzen VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 23.06.2025 - 3 S 1464/24 -; VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 17.12.2024 - 3 S 1074/22 -; VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 24.2.2021 - 5 S 2159/18 -).</p> <p>Nicht durch § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung zugelassene Festsetzungen darf ein Bebauungsplan nicht enthalten. Die vorgesehen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind rechtswidrig und zu ersatzlos zu streichen.</p> <p>Die angestrebte Bebauungsdichte lässt sich bei gesetzeskonformer Anwendung der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 1-26 BauGB nicht erreichen. Dies hat der Planverfasser auch erkannt, denn er schreibt in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs unter Ziff. 7.4. der Planbegründung (S. 10) „Zur Flexibilisierung und um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig“. „Um Spielräume zur Nutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen, sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig“.</p> <p>Die Festsetzung von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist dem</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Plangeber jedoch nicht gestattet. Diese Festsetzung belegt zudem, dass es der Gemeinde um eine Gefälligkeitsplanung geht, der kein städtebauliches Allgemeininteresse zur Seite steht.</p>	
	<p>4. Die Festsetzungen zur Erschließung eines Doppelhauses im rückwärtigen Bereich des Plangebiets über eine noch zu errichtende Stichstraße widersprechen dem in § 9 Abs. 1 BauGB normierten Gebot der Normklarheit und Normbestimmtheit.</p> <p>Die Erschließung eines Doppelhauses im rückwärtigen Bereich des Plangebiets soll über eine noch zu errichtende Stichstraße erfolgen, über die in der Gemeinderatsvorlage keine Aussage getroffen wird. In der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs ist lediglich vermerkt, dass es sich um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB handeln soll.</p> <p>Verkehrsflächen können grundsätzlich als öffentliche oder private Flächen für den fließenden oder ruhenden Verkehr festgesetzt werden. Eine rechtliche Qualifizierung als öffentliche oder private Fläche ist nicht geboten. Grundsätzlich wird die Festsetzung einer öffentlichen Straße dem Zweck der Erschließung bzw. besseren Erschließung eines Plangebiets dienen (vgl. dazu etwa VGH München, BeckRS 2014, 52049). Die Festsetzung privater Verkehrsflächen kommt in Betracht, wenn auf der Verkehrsfläche kaum öffentlicher Verkehr stattfindet (z.B. bei Anliegerverkehr oder der Erschließung von Hinterliegergrundstücken). Verkehrsflächen können nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, der darin vertretenen Auffassung jedoch nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist städtebaulich erforderlich, um die Erschließung des rückwärtigen Baubereiches gesichert zu gewährleisten und den Anschluss an die bestehende Wiesenstraße sicherzustellen (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Eine private Erschließung wäre aufgrund der vorgesehenen dauerhaften Nutzung durch mehrere Wohneinheiten städtebaulich nicht sachgerecht. Die zeichnerische Festsetzung der Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist hinreichend bestimmt und rechtlich zulässig. Der Bebauungsplan trifft damit eine klare, parzellenscharf ablesbare Regelung über Lage, Breite und Funktion der Erschließungsfläche. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normklarheit oder Normbestimmtheit liegt nicht vor. Die Bauleitplanung regelt ausschließlich den planungsrechtlichen Status der Flächen - die Frage ob, wie und wann die Straße in das Eigentum der Gemeinde übergeht, oder in wessen Kostenverantwortung die Herstellung erfolgt, betrifft die, dem Bebauungsplan angehängte Ebene und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Formulierung in der Gemeinderatsdrucksache steht dem nicht entgegen.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>auch auf privaten Flächen festgesetzt werden, wenn dies städtebaulich, z.B. zur Sicherstellung der verkehrsmäßigen Anbindung, erforderlich ist (s. hierzu BVerwG BeckRS 2009, 41654 Rn. 19 f.; VGH München BeckRS 2005, 17065 und VGH München BeckRS 2015, 42484).</p> <p>In diesen Fällen resultiert aus solchen Festsetzungen kein unmittelbarer Zugriff der Gemeinde auf die privaten Grundstücksflächen. Die Festsetzung von Verkehrsflächen auf privaten Flächen kann zudem auch Entschädigungsansprüche nach § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB auslösen.</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsfläche kann demgemäß eine Privatstraße oder eine öffentliche Straße sein. Die schriftliche Begründung des Planentwurfs trifft keine Aussage dazu, ob es sich bei der Stichstraße um eine Privatstraße oder eine öffentliche Straße handeln soll und ob - sowie unter welchen Bedingungen - die geplante Stichstraße in das Eigentum der Gemeinde übergehen soll. Insoweit liegen nur mündliche Äußerungen des Bürgermeisters aus dem Jahr 2023 anlässlich der Vorstellung des Bebauungskonzepts der Eigentümerin vor und die Gemeinderatsdrucksache aus dem Jahr 2023 vor, in der es heißt. „Die Erschließung kann über die Wiesenstraße erfolgen. Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden vom Bauherrn getragen. Nach Fertigstellung der Anlagen können diese in das Eigentum der Gemeinde übergehen.“ In der Drucksache ist nur allgemein von Erschließungsanlagen die Rede und dass diese in das Eigentum</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>der Gemeinde übergehen können. Was tatsächlich geschehen soll, bleibt offen und wird auch im Bebauungsplan nicht geregelt.</p> <p>Der konkrete Inhalt der geplanten Festsetzung einer Stichstraße, der sich auch unter Heranziehung der Planbegründung nicht ermitteln lässt, verstößt deshalb gegen den Grundsatz der Normklarheit und Normbestimmtheit, der für das Bauplanungsrecht in § 9 Abs. 1 BauGB normiert ist. Diese Festsetzung ist so nicht haltbar und muss abgeändert werden.</p>	
	<p>5. Das Plangebiet ist rechtsfehlerhaft abgegrenzt.</p> <p>In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Teile der Straßengrundstücke der Wiesenstraße und der Nußbaumerstraße einbezogen. Diese Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde. Es ist kein Grund ersichtlich, warum öffentliches Eigentum in den Geltungsbereich eines ausschließlich privatrechtlichen Angebotsbebauungsplans einbezogen wird. Auch die Planbegründung nennt keinen Grund dafür. Die Planbegründung teilt auf S. 1 lediglich mit, dass Teile der beiden öffentlichen Straßen in den Geltungsbereich einbezogen sind, nennt aber keinen Grund dafür. Der Grund, warum Teilbereiche der Flurstücke, die die öffentlichen Straßen Wiesenstraße und Nußbaumerstraße ausmachen, in den Geltungsbereich des Plans aufgenommen wurden, ergibt sich schließlich auch nicht aus der Gemeinderatsvorlage, die dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde liegt.</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der vorgebrachten Auffassung wird jedoch nicht gefolgt.</p> <p>Die Einbeziehung kleiner Teilflächen der öffentlichen Straßen Wiesenstraße und Nußbaumer Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sachlich und rechtlich gerechtfertigt. Entgegen der Behauptung des Einwenders handelt es sich dabei nicht um eine „zweckwidrige“ Inanspruchnahme öffentlichen Eigentums, sondern um eine aus Gründen der planerischen Klarheit und Eindeutigkeit übliche und gebotene Vorgehensweise.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB kann der Geltungsbereich eines Bebauungsplans so bestimmt werden, dass auch Teilflächen öffentlicher Verkehrsflächen erfasst werden, wenn dies der ordnungsgemäßen Abgrenzung und der sicheren Zuordnung der planungsrechtlichen Festsetzungen dient. Der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplans</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Auf eine Frage in der Bürgerfragestunde des Gemeinderats, warum Teile von Flurstücken, die vorhandene öffentliche Straßen ausmachen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplan aufgenommen wurden, antwortete Bürgermeister Schmidt nicht. Bauamtsleiter Kilgus sagte, dies hätte keinen besonderen Grund.</p> <p>Diese Frage zur Aufnahme von Teilen der Straßengrundstücke bei der geplanten Bebauung wird in den Neulinger Nachrichten vom 7.8.2025 (S. 7) sowie im Internetauftritt der Gemeinde - Aus der Arbeit des Gemeinderats vom 6.8.2025 über die Gemeinderatssitzung vom 23.7.2025 wie folgt - teilweise unrichtig - wiedergegeben:</p> <p>Im Rahmen der Vorstellung des Bebauungsplans „Wiesenstraße - 2. Änderung“ richtete ein Bürger eine gezielte Nachfrage zu einer öffentlichen Verkehrsfläche, insbesondere zu einem markanten Eckbereich der betreffenden Straße. Er erkundigte sich nach dem Hintergrund dieser Darstellung im Plan. Der Bauamtsleiter, Herr Kilgus, erläuterte, dass keine Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen seien. Der Gehweg sei lediglich zur besseren Darstellung des Abgrenzungsbereichs in die Planunterlagen aufgenommen worden. Dies diene der Klarheit und habe keine weitergehende Bedeutung für das Vorhaben.</p> <p>Es besteht kein Anlass, öffentliches Eigentum in den Geltungsbereich eines ausschließlich privatnützigen Angebotsbebauungsplans einzubeziehen und durch die Einbe-</p>	<p>muss städtebaulich funktional begrenzt sein; dabei dürfen auch Teilflächen öffentlicher Straßen einbezogen werden, sofern sie einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet aufweisen.</p> <p>Die Einbeziehung der Randbereiche der Wiesenstraße und Nußbaumer Straße verfolgt genau diesen Zweck: Sie dient der klaren Darstellung der Grundstücksgrenzen, der präzisen Anschlussregelung der Erschließung und der planerischen Eindeutigkeit in Bezug auf Zufahrten und Stellplatzanbindungen. Für die einbezogenen Straßenflächen werden – wie zutreffend festgestellt – keine inhaltlichen Änderungen oder neuen Festsetzungen getroffen. Sie bleiben weiterhin öffentliche Verkehrsflächen. Die Einbeziehung dieser Randbereiche hat daher keine materiell-rechtlichen Auswirkungen auf die Nutzung oder Widmung dieser Flächen, sondern stellt eine rein zeichnerische und technische Klarstellung dar.</p> <p>Außerdem entspricht die Abgrenzung des Geltungsbereichs unter Einbeziehung und Festsetzung der „örtlichen Verkehrsflächen“ den Mindestanforderungen des § 30 (1) BauGB, ohne die sich es sich hierbei nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handeln würde und alle nicht vom Bebauungsplan geregelten Fragen weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden müssten. Die entspricht nicht den Planungszielen der Gemeinde, die mit dieser Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans Bauvorhaben ausschließlich gemäß § 30 BauGB beurteilen möchte.</p> <p>Die Ausführungen des Bauamtsleiters, wonach die Einbeziehung der Straßenflächen der besseren Darstellbarkeit</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>ziehung für die Verwirklichung eines ausschließlich privatnützigen Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Dies gilt umso mehr, als der Bebauungsplan zu den in den Geltungsbereich des Plans einbezogenen Straßenflächen keine Festsetzungen enthält. Teile bestehender öffentlicher Straßen können nicht in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen werden, wenn für diese Grundstücksteile keine Festsetzungen und auch keine Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgesehen sind.</p> <p>Nachdem nach der Äußerung des Bauamtsleiters keine Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen sind, verbietet sich deren Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Aussage, der Gehweg sei lediglich zur besseren Darstellung des Abgrenzungsbereichs in die Planunterlagen aufgenommen worden und diene der Klarheit, ist schlicht abwegig.</p>	<p>dient, sind demnach zutreffend und beziehen sich auf den technischen Charakter der Abgrenzung.</p> <p>Ein derartiges Vorgehen ist gängige und anerkannte Praxis in der Bauleitplanung, insbesondere bei kleineren Innenentwicklungsmaßnahmen, bei denen die Erschließung über bestehende öffentliche Straßen erfolgt. Der Plan dient somit weder der Überlassung öffentlichen Eigentums an Private noch der Begünstigung einzelner Eigentümer. Da keine Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche selbst erfolgen, besteht auch keine rechtliche Pflicht, hierzu eigenständige Festsetzungen zu treffen. Von einer rechtsfehlerhaften oder unzulässigen Geltungsbereichsfestlegung kann daher keine Rede sein.</p>
	<p>6.Berücksichtigung nachbarlicher Interessen</p> <p>Bei der Änderung eines Bebauungsplans sind die nachbarlichen Interessen der ebenfalls im Plangebiet liegenden Grundstückseigentümer mit einzubeziehen und zu berücksichtigen. Dabei geht es einmal um das Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Planfestsetzungen für alle Grundstücke im Plangebiet. Zum anderen ist für den vorliegenden Fall, dass bestehende Nutzungsmöglichkeiten von</p>	<p><b>Die Einschätzungen werden nicht geteilt:</b></p> <p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch nicht gefolgt. Nachbarliche Interessen wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ordnungsgemäß berücksichtigt. Das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) wurden ordnungsgemäß durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens bestand für alle betroffenen Nachbarn und Grundstückseigentümer – auch im Umfeld</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>einzelnen Grundstücken im Plangebiet ausgeweitet werden sollen, auch das Interesse der anderen Grundstückseigentümer im Plangebiet einzubeziehen, auch erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für ihre Grundstücke zu erhalten. Dieser Gedanke musste sich insbesondere für das Grundstück Wiesenstr. 26 aufdrängen, das ebenfalls großzügig zugeschnitten ist.</p> <p>Mit den gegenwärtigen Eigentümern anderer Grundstücke im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplan Wiesenstraße hat die Gemeinde nicht einmal Gespräche geführt, ob sie auch an den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten partizipieren wollen oder ob kein Interesse an erweiterten Nutzungsmöglichkeiten besteht.</p> <p>Die Wörter „Nachbar“ oder „nachbarliche Interessen“ tauchen in der gesamten Planbegründung nicht auf, obwohl der Planverfasser erkennt, dass es nicht allein um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans geht, sondern ein bestehender Bebauungsplan vorliegt, der mit der Neuplanung für die Flurstücke 5535 und 5538 aufgehoben werden soll (vgl. S. 1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter dem Stichwort „Geltungsbereich“ und in der Planbegründung unter Ziff. 2.3. - Vorhandener Bebauungsplan Wiesenstraße).</p> <p>Interessen Dritter werden nicht benannt oder berücksichtigt, sondern es wird nur ausgeführt, was zur Umsetzung des ausschließlich privatnützigen Baukonzepts der</p>	<p>des Plangebiets – die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Dieser Verfahrensschritt gewährleisten die Beteiligung und Wahrung nachbarlicher Belange in rechtlich ausreichender Weise.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass sich die Planänderung auf die Grundstücke Flst. Nr. 5535 und 5538 beschränkt und sich ausschließlich auf die dortige Neuordnung und Aktivierung brachliegender Flächen bezieht. Eine Erweiterung oder Einschränkung der Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke erfolgt nicht. Der Bebauungsplan berührt bestehende Nutzungsrechte Dritter weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht. Vielmehr wird entsprechenden den Planungszielen der Gemeinde durch die beabsichtigte Maßnahme ein städtebaulicher Missstand (brachliegende, ungenutzte Flächen und leerstehendes Gebäude) behoben und damit auch das Wohnumfeld der angrenzenden Grundstücke aufgewertet. Eine Pflicht der Gemeinde, im Rahmen einer punktuellen Innenentwicklungsmaßnahme sämtliche Nachbargrundstücke in gleicher Weise mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten auszustatten, besteht nicht.</p> <p>Im vorliegenden Fall bleibt der bisherige Bebauungsplan für die übrigen Grundstücke unverändert bestehen; es erfolgt keine Einschränkung oder Ungleichbehandlung, sondern lediglich eine anlassbezogene Anpassung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Gemeinde ist rechtlich nicht verpflichtet, im Zuge einer punktuellen Bebauungsplanänderung sämtliche Nachbargrundstücke gleichsam neu zu bewerten oder zusätzliche Nutzungsrechte zu gewähren. Darüber hinaus sind die allgemein gültigen bauordnungsrechtlichen Rege-</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Eigentümerin notwendig ist, dessen Verwirklichung der bestehende Bebauungsplan im Wege steht. Auch dieses Vorgehen ist rechtsfehlerhaft.</p> <p>Eine Bebauungsplanänderung, die in einem bestehenden Plangebiet nur Festsetzungen für ein einzelnes Grundstück beinhaltet, leidet an einem Abwägungsmangel, wenn lediglich die Interessen der Bebauungsplanänderung für ein einzelnes Grundstück, jedoch nicht die Belange benachbarter Grundstückseigentümer, ebenfalls von den neuen Festsetzungen zu profitieren, in die Abwägung eingestellt werden (vgl.OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 15.11.2023 - 8 C 11093/22.OVG - = BauR 2024, 467).</p> <p>Die Nachbarinteressen wurden unter keinem der genannten Aspekte in die Abwägungsentscheidung eingestellt. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft und rechtswidrig.</p>	<p>lungen zu Abstandsflächen einzuhalten, wonach nach ständiger Rechtsprechung den nachbarschützenden Belangen zur Einhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in ausreichender Form Rechnung getragen wird.</p> <p>Im Übrigen ergibt sich aus § 1 Abs. 7 BauGB, dass private Belange in der Abwägung mit den öffentlichen Belangen nach Maßgabe ihrer Betroffenheit zu berücksichtigen sind. Es gilt anzunehmen, dass die Nachbargrundstücke von der geänderten Planung lediglich mittelbar und nicht unmittelbar betroffen sind.</p>
	<p>7. Die Gemeinde kann gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO durch örtliche Bauvorschriften festlegen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu 2 Stellplätze erhöht wird. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.</p> <p>Von dieser Möglichkeit wurde unter Nr. 5 der Örtlichen Bauvorschriften Gebrauch gemacht und die Zahl der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit auf mindestens 1,5 festgelegt. Gleichzeitig wird aber bestimmt, dass einer Wohneinheit zugeordnete Stellplätze als gefangene Stellplätze ausgebildet werden dürfen. In der Begründung heißt es dazu</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der vorgebrachten Argumentation wird jedoch nicht gefolgt. Die in den örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 5 getroffene Festsetzung, wonach je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind und einer Wohneinheit zugeordnete Stellplätze auch als gefangene Stellplätze ausgebildet werden dürfen, ist rechtlich zulässig und städtebaulich begründet.</p> <p>Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW kann die Gemeinde durch örtliche Bauvorschriften festlegen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze pro</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>unter Ziffer 8.5., dass die Festlegung zu gefangenen Stellplätzen zur Erleichterung des erhöhten Stellplatznachweises geschaffen wurde.</p> <p>Durch die Anordnung des Gesetzgebers, dass für die zusätzlich geforderten Stellplätze § 37 LBO entsprechend gilt, ist ihre Ausbildung als gefangene Stellplätze ausgeschlossen. Gefangene Stellplätze entsprechen nicht den Anforderungen des § 37 Abs. 1 LBO an einen geeigneten Stellplatz. Ein geeigneter Stellplatz darf für seine Benutzbarkeit nicht vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers abhängen (vgl. VGH München, Beschluss vom 4.9.2015 - 1 ZB 14.1084 -). Es handelt sich bei gefangenen Stellplätzen wegen der damit verbundenen Erschwernisse für den Benutzer nicht um geeignete Stellplätze (vgl. auch OVG Rheinland-Pfalz, NVwZ-RR 2003, 548).</p> <p>Aus diesem Grund ist die örtliche Bauvorschrift unzulässig und rechtswidrig, die es gestattet einer Wohneinheit zugeordnete Stellplätze als gefangene Stellplätze auszubilden.</p> <p>Auch hier handelt es sich wieder um eine Regelung, die versucht, gegen die vom Gesetzgeber formulierten Gemeinwohlinteressen zu handeln und die Grundstückseigentümerin rechtswidrig zu begünstigen.</p>	<p>Wohneinheit erhöht wird. Für diese zusätzlichen Stellplätze gilt § 37 LBO BW „entsprechend“. Diese Verweisung bedeutet jedoch keine starre oder vollständige Übernahme sämtlicher Anforderungen des § 37 LBO, sondern verpflichtet die Gemeinde lediglich dazu, die wesentlichen Zielsetzungen dieser Vorschrift zu beachten – insbesondere die dauerhafte Nutzbarkeit und Erreichbarkeit der Stellplätze sicherzustellen. Der Begriff „entsprechend“ eröffnet damit einen rechtlichen Gestaltungsspielraum, innerhalb dessen die Gemeinde die konkrete Ausgestaltung an örtliche Gegebenheiten anpassen darf.</p> <p>Die von dem Einwander zitierte Rechtsprechung beziehen sich auf Einzelfälle anderer Bundesländer und können auf die baden-württembergische Rechtslage nur eingeschränkt übertragen werden. Diese Entscheidungen beruhen auf Sachverhalten, in denen hintereinander angeordnete Stellplätze verschiedenen Nutzern zugeordnet waren, sodass die Nutzbarkeit des hinteren Stellplatzes vom Parkverhalten Dritter abhing. Die beanstandete mangelnde Eigenständigkeit der Nutzung ist im vorliegenden Fall hingegen gerade nicht gegeben. Die im Bebauungsplan getroffene Regelung erlaubt gefangene Stellplätze ausdrücklich nur innerhalb derselben Wohneinheit. Damit entfällt die Abhängigkeit vom Verhalten anderer Fahrzeugnutzer vollständig. Es bleibt im Verantwortungsbereich des jeweiligen Eigentümers oder Mieters, wie er die beiden hintereinander angeordneten Stellplätze nutzt. Aus diesem Grund kann von einer eingeschränkten Nutzbarkeit im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO BW keine Rede sein.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>Auch nach der Verwaltungspraxis, siehe hierzu Beschlussempfehlungen und Berichte des Petitionsausschusses zu verschiedenen Eingaben (Landtag von Baden-Württemberg; Drucksache 16 / 3068; Petition 16/952; Ausgegeben: 14. 12. 2017) sind hintereinander angeordnete Stellplätze grundsätzlich zulässig, zumal sie einer einzigen Wohneinheit zugeordnet sind und eine ausreichende Länge und Zugänglichkeit nachgewiesen werden. In der baurechtlichen Vollzugspraxis des Landes werden derartige Stellplätze regelmäßig anerkannt, etwa bei Reihenhäusern, Doppelhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern, wo die Grundstücksbreite keine nebeneinanderliegenden Stellplätze zulässt. Die örtliche Bauvorschrift entspricht somit der geltenden Verwaltungspraxis und wahrt die materiellen Anforderungen des § 37 LBO.</p> <p>Darüber hinaus verfolgt die Regelung ein legitimes und städtebaulich sinnvolles Ziel. Sie erleichtert den Nachweis der erhöhten Stellplatzzahl, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln oder den Gebäudestandort unzulässig zu vergrößern. Die Möglichkeit, Stellplätze hintereinander anzuordnen, ist ein anerkanntes Instrument des flächensparenden Bauens und steht im Einklang mit § 1a Abs. 2 BauGB, der den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert. Insbesondere bei der geplanten Reihen- und Hausgruppenbebauung im Plangebiet stellt diese Anordnung eine funktionale und wirtschaftliche Lösung dar, die auch optisch weniger Eingriff in das Ortsbild bedeutet als großflächige Stellplatzflächen vor den Gebäuden. Die Re-</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>gelung dient somit nicht der Begünstigung Einzelner, sondern unterstützt die gemeindlichen Ziele einer nachhaltigen Innenentwicklung und einer geordneten Nachverdichtung.</p> <p>In der Gesamtbewertung bestehen daher keine Anhaltspunkte dafür, dass die getroffene Festsetzung gegen höher-rangiges Recht verstößt oder eine unzulässige Begünstigung einzelner Grundstückseigentümer darstellt.</p>
<p><b>Ö 2</b> Mail vom 14.09.2025 mit Anhang (Unterschriften- sammlung)</p>	<p>Am 15.09.25 wird ihnen meine Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung durch die Rechtsanwaltskanzlei █████ gesondert fristgerecht eingehen. Ich möchte hiermit anzeigen, dass diese Stellungnahmen der Kanzlei durch eine große Anzahl von Anwohnern unterstützt wird, die über die Planung und Dimensionierung des Bauvorhaben sehr verärgert sind. Siehe Anhang! Ich bitte das zur Kenntnis zu nehmen und bitte auch im Namen aller betroffenen Nachbarn um entsprechende Überplanung des Bebauungsplanes.</p> <p><u>Anhang:</u> Unterschriftensammlung für die Äußerung unserer Bedenken bzgl. Bebauungsplan Anwesen Wiesenstraße 17 in Göbrichen</p> <p>Ziel der Aktion: Wir, die Anwohner der Wiesenstraße und damit die direkt von der geplanten Baumaßnahme Betroffenen, haben ebenfalls Bedenken, was die Größe der Bebauung, die geplante Bebauungsdichte und vor allem die Parksituation</p>	<p><b>Kenntnisnahme / siehe Abwägung Ö3.</b></p> <p>Die Stellungnahme nimmt Bezug auf die unter Ö3 aufgeführte Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei █████.</p> <p>Der Stellungnahme ist im Anhang eine Unterschriftensammlung mit 17 Unterzeichnenden beigefügt, die aus Datenschutzgründen jedoch nicht beigefügt ist.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Bedenken zur Dimensionierung der Bebauung, Regelungen zu Stellplätzen, die öffentlichen Verkehrsflächen sind auch in der Stellungnahme Ö3 aufgeführt und werden dort behandelt und abgewogen. Auf diese Abwägungsvorschläge wird verwiesen.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>(Straße ohne Gehweg die von vielen Kindern als Schul- und Kindergartenweg genutzt wird) betreffen und bitten die Gemeinde und den Gemeinderat, die von der Anwaltskanzlei ■■■ erarbeiteten Punkte erneut zu überprüfen!</p>	
<p>Ö 3 Rechtsanwalts Kanzlei ■■■ Mail vom 15.09.2025</p>	<p>Wir zeigen an, dass uns Ö2, mit der Wahrnehmung und Vertretung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat; Vollmacht anbei. Unser Mandant steht dabei stellvertretend für eine Vielzahl von der Planung betroffenen Anwohner, die eine derartige Verdichtung ebenfalls ablehnen; s. beigefügte Unterschriftenliste, die Ihnen schon per E-Mail zugegangen ist. Vor diesem Hintergrund bitten wir darum, die Angelegenheit noch einmal besonders kritisch zu hinterfragen.</p> <p>Namens und im Auftrag unseres Mandanten geben wir im Rahmen der Offenlage folgende Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan ab:</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p>1. Der Bebauungsplan leidet an Ermittlungs- und Bewertungsdefiziten im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Das notwendige Abwägungsmaterial umfasst dabei solche Belange, die in der konkreten Planungssituation „nach Lage der Dinge“ in die Abwägung eingestellt werden müssen. Ein bereits einen Verfahrensfehler im Sinne des § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB begründendes Ermittlungsdefizit liegt vor, wenn abwägungserhebliche Belange in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt worden sind und der Gemein-</p>	<p><b>Die Einschätzung wird zum Teil geteilt / die Anregung wird teilweise berücksichtigt</b></p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um eine Schutzgüterbetrachtung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und insbesondere durch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge erweitert.</p> <p>Ein Ermittlungs- und Bewertungsdefiziten im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wie vorge-</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>derat deshalb seiner Abwägungsentscheidung einen falschen Sachverhalt zugrunde gelegt hat. Denn eine sachgerechte Einschätzung des Gewichts der berührten Belange (als Bewertung im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB) setzt ein vollständiges und zutreffendes Bild von den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung voraus. Ein ebenfalls bereits einen Verfahrensfehler im Sinne des § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB begründender Bewertungsfehler liegt vor, wenn die Bedeutungen der berührten Belange verkannt sind.</p> <p>Dies vorangestellt, liegen die Voraussetzungen an eine Ermittlung und Bewertung des notwendigen Sachverhalts nicht vor. Das Plangebiet, das lediglich eine kleine Fläche umfasst, besteht aus einer alten Hofstelle und ansonsten aus einer großen Streuobst-wiese mit umfassendem Baumbestand. Dieser Baumbestand wird durch die nun ange-dachte umfassende Verdichtung, sowohl mit Gebäuden als auch einer neuen Erschließungsstraße, vollständig aufgelöst. Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der Bäume, auch soweit sie nicht von den Baufenstern oder der neuen Erschließungsstraße betroffen sind, sind im Bebauungsplan in keiner Weise erwähnt. Zwar entfällt hier aufgrund des beschleunigten Verfahrens die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB. Dies entbindet die Gemeinde allerdings nicht davon, grundsätzlich die ermittlungserheblichen Belange zu ermitteln. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB gelten die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser,</p>	<p>worfen liegt nicht vor, da die bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB bekannten Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind frühzeitig ermittelt wurden und fortlaufend in die Abwägung eingestellt wurden und mit dem Beschluss zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahme im Zuge der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 abschließend in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Für die geschilderten Flächen liegt bereits Planungsrecht durch den rechtsgültigen Bebauungsplan ‚Wiesenstraße – obere Hofwiesen‘ aus dem Jahr 1968 vor, welcher auch für teile des Plangebiets überbaubare Flächen, auch im Bereich der Grünstrukturen festsetzt. Der Erhalt und der Verlust vorhandener Grünstrukturen wird in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt und ist Teil der ergänzten Schutzgüterbetrachtung. Teile des vorhandenen Baumbestands werden durch das Anbringen von Nisthilfen als CEF-Maßnahme (vorgezogen) geschützt. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden ebenfalls ermittelt.</p> <p>Der Vorwurf, dass der Bebauungsplan daher abwägungsfehlerhaft ist, wird zurückgewiesen.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als besonders berücksichtigungswürdig.</p> <p>Ein Bebauungsplan, der sich also über den Erhalt des Baumbestandes keine Gedanken macht, ist daher abwägungsfehlerhaft und somit unwirksam.</p>	
	<p>2. Die Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung sind hier ungenügend.</p> <p>Ausweislich der Planzeichnung soll die Wiesenstraße wohl verbreitert werden, zudem soll ein Stichweg zur Erschließung des neuen Grundstücks in der zweiten Reihe im südwestlichen Gebiet angelegt werden. Dadurch wird sich allerdings der Verkehr sowie das Gefahrenpotential in der Straße ohne einen wesentlichen Ausgleich erhöhen. Die Wiesenstraße liegt zwischen einem Kindergarten und der Schule bzw. einem Sportplatz. Der Bereich wird täglich mehrfach von Kindergruppen passiert. Es gibt keinen Gehweg. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wäre es notwendig gewesen, diese Probleme anzugehen. Der Bebauungsplan lässt dies allerdings völlig vermissen. Auch diesbezüglich liegt also ein Abwägungsfehler vor (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1, 9 BauGB).</p> <p>Der Bebauungsplan verstößt mithin auch gegen das Gebot der planerischen Vorbeugung.</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entspricht im Bereich der Wiesenstraße und der Nußbaumer Straße dem vorhandenen Bestand. In den Bebauungsplan wurden die bestehenden Gehwegflächen mit den vorhandenen Bauminselfen an der Wiesenstraße und der Nussbaumer Straße als öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen, da hier die Ausgestaltung der Gehwegbereiche zur Herstellung von Zufahrten und Überfahrten geändert werden muss. An der Breite der vorhandenen Gehwege wird durch die vorliegende Bebauungsplanung nichts verändert. Die gewählte Art der planungsrechtlichen Sicherung als öffentliche Verkehrsfläche schließt die bauliche Ausbildung als z.B. Fußweg oder die Errichtung einer Querungshilfe nicht aus. Diese Festsetzung wurde bewusst gewählt, die damit verbundenen Belange wurden in die Abwägung eingestellt. Es obliegt der Gemeinde zukünftig diese Flächen aus- oder umzugestalten.</p> <p>Die Stichstraße als zusätzliche ergänzende öffentliche Verkehrsfläche dient lediglich der Erschließung für blockinnere Gebäude. Durch die zeichnerisch festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten wird dies protegert.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>Es ist davon auszugehen, dass der neuentstehende Pkw-(Mehr)Verkehr hierdurch planungsrechtlich vernachlässigbar ist. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass durch den zusätzlich sehr geringen Pkw-(Mehr)Verkehr die Leistungsfähigkeit vorhandener öffentlicher Verkehrsflächen gegeben ist. Die neu entstehenden öffentliche Verkehrsfläche dient nur zur Erschließung des blockinneren Gebäudes.</p> <p>Der neuentstehende Kreuzungsbereich als Anschlusspunkt zur Wiesenstraße hin obliegt den allgemein gültigen Regelungen und gesetzlichen Vorgaben. Eine verkehrssichere Erschließung und Ausbildung muss im Genehmigungsverfahren nachgewiesen, sichergestellt und geprüft werden.</p> <p>Mit Blick auf das Gebot der planerischen Vorbeugung ist demnach davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Konflikt droht. Bauleitplanung darf Konflikte nicht ungeregelt lassen, wenn diese absehbar sind und planerisch gelöst werden können. Dies ist schlussfolgernd im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Der Sachverhalt wird in die Schutzgüterbetrachtung und weiterhin in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.</p>
	<p>3. Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr sind ebenfalls nicht ausreichend.</p> <p>In dem gesamten Areal herrscht ein Mangel an Parkplätzen. Diesem Umstand soll nun Rechnung dadurch getragen werden, dass die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht wird. Dies ist allerdings schon unzureichend, um die Fahrzeuge aufzunehmen, die ein durchschnittlicher Haushalt heutzutage besitzt. Die Folge davon</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Ungeachtet bei der Stellungnahme bleibt, dass die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß textlicher Festsetzung im Bebauungsplan nicht nach allgemeinem mathematischem Grundsatz auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden sind, sondern immer zwingend aufzurunden sind. Die Behauptung, 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sei pauschal un-</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>ist, dass noch mehr Leute im öffentlichen Raum parken und somit diesen weiter verstopfen. Dies wird auch die Unübersichtlichkeit des Verkehrsraums im Gebiet weiter fördern, weshalb die oben dargestellten Gefahren, besonders für Kinder, weiter verschärft werden. Dazu trägt auch die Zulässigkeit von gefangenen Stellplätzen weiter bei. Zwar ist in der Theorie dann ein zweiter Stellplatz vorhanden. Aufgrund der Einschränkungen der Flexibilität und Nutzung des Stellplatzes wird ein solcher allerdings in der Praxis nur selten verwendet werden. Insoweit sind die Überlegungen zum ruhenden Verkehr hier ungeeignet. Eine Stellplatzverpflichtung von zwei Fahrzeugen pro Wohneinheit, ohne gefangene Stellplätze, wäre hier notwendig. Aufgrund der kleinen Fläche des Plangebiets und der angedachten Verdichtung ist allerdings fraglich, ob eine derartige Festsetzung überhaupt möglich wäre. Daher ist fraglich, ob der Bebauungsplan überhaupt vollzugsfähig und daher erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist.</p>	<p>zureichend und deshalb seien zwingend 2 Stellplätze/Wohneinheit vorzuschreiben, bleibt unspezifisch und nicht ausreichend belegt. Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) und der üblichen Rechtsanwendung ist maßgeblich, ob aus den örtlichen Verhältnissen (z. B. schlechte ÖPNV-Anbindung, nachgewiesener hoher Bestand an Kraftfahrzeugen pro Haushalt) ein Bedarf über die Richtwerte hinaus nachgewiesen werden kann. Solche Nachweise hat der Einwender nicht vorgelegt; ohne konkrete, belegte Zahlen (z. B. Bestandszählung Kfz pro Haushalt, Parkraumbelegung, Auslastungsprognose) bleibt die Forderung nach standardmäßig 2 Stellplätzen pauschal und im planerischen Abwägungsprozess nicht durchsetzbar, auch mit Blick auf die direkt angrenzende Bushaltestelle, welche von zwei Buslinien angefahren wird und einer damit verbundenen Lagegunst. Gefangene (Tandem) Stellplätze sind technisch zulässig und praktikabel, wenn sie entsprechend ausgestaltet und organisatorisch geregelt sind. Gemäß örtlicher Bauvorschrift wurde als organisatorische Maßnahme niedergeschrieben, dass nur einer Wohneinheit zugeordnete Stellplätze als gefangene Stellplätze ausgebildet werden dürfen. Die pauschale Ablehnung ist nicht gerechtfertigt. Eine Unvollziehbarkeit bzw. Unzulässigkeit des Bebauungsplans ergibt sich aus den dargelegten Gründen nicht.</p>
	<p>4. Überhaupt nicht berücksichtigt ist im Bebauungsplan zudem die Auswirkungen des Verkehrslärms, der sich insbesondere auch durch die gefangenen Stellplätze ergibt.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Durch diese sind deutlich mehr Rangierbewegungen notwendig. Zudem führt das Rangieren und Umstellen der Fahrzeuge bei der Nutzung der gefangenen Stellplätze auch zu weiteren Lärmbelastigungen der Umgebung durch Türeenschlagen.</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine behutsame Nachverdichtung auf einem innerörtlichen untergenutzten bereits bebauten und mit Planungsrecht versehenen Grundstück.</p> <p>Es gilt anzunehmen, dass die geringe Anzahl der zusätzlich hinzukommenden Wohneinheiten und daraus resultierenden PKW-Bewegungen, auch unter Berücksichtigung zusätzlicher Bewegungen durch potentiell zulässige gefangenen Stellplätze deutlich unterhalb der Schwellen, die nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als erheblich anzusehen wären. Bei den hier betroffenen Stellplätzen handelt es sich höchstwahrscheinlich um übliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr, die dem allgemeinen wohngebietsverträglichen Kfz-Verkehr zuzurechnen sind. Solche Bewegungen sind nach aktueller Rechtsprechung ortsüblich und zumutbar.</p> <p>Bei den umgebenen Straßen (Wiesenstraße und der Nußbaumer Straße) handelt es sich um reguläre Wohnstraßen (und keine Hauptstraßen) für welche es im Daten- und Kartendienst der LUBW keine Lärmeintragungen in der Umgebungslärmkartierung 2022 oder 2017 gibt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der, auch im Vergleich mit der bereits planungsrechtlich zulässigen Baumasse, minimal hinzukommenden zusätzlichen Pkw-Bewegungen ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gegeben sind.</p>
	<p>5. Die Festsetzungen zur GRZ ermöglichen eine nicht gerechtfertigte Versiegelung der Grundstücke.</p>	<p><b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt:</b></p> <p>Die geringe Überschreitung der Orientierungswerte für die GRZ wird in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Ausweislich der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist für die Grundstücke ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 vorgesehen. Dies entspricht den Orientierungswerten der BauNVO und ist daher nicht zu beanstanden. Festgesetzt wird aber zudem, dass die GRZ mit Terrassen um bis zu 0,45 überschritten werden darf.</p> <p>Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO benannten Orientierungswerte für Nutzungsmaßobergrenzen unterliegt keinen zwingenden Voraussetzungen und Abwägungsschranken (mehr). Werden die Orientierungswerte überschritten, muss dies jedoch Ergebnis einer gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sein (vgl. Petz, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 17 Rn. 38 ff.). Eine solche Überschreitung setzt insofern voraus, dass öffentlichen oder privaten Belangen, die ein erhöhtes Nutzungsmaß rechtfertigen oder erfordern, ein besonderes Gewicht beigemessen wird. Im Rahmen der Abwägung ist zu ermitteln und zu bewerten, welche Belange durch das festgesetzte (höhere) Nutzungsmaß in welchem Maße berührt werden. In der Begründung muss die Gemeinde ihre Entscheidung dann nachvollziehbar erläutern. Hierzu sind sämtliche Auswirkungen des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung auf die einzelnen abwägungsrelevanten Belange sowie etwaige ausgleichende Umstände und Maßnahmen zu bewerten und zu dokumentieren. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass Prüfungs-, Bewertungs- und Begründungserfordernisse im Zusammenhang mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fließend zunehmen, je weiter die in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte</p>	<p>Die Auswirkung der erhöhten baulichen Dichte ist Teil der ergänzten Schutzgutbewertung.</p> <p>Bei, nur für bestimmte Bereiche festgesetzten zulässige Überschreitung der GRZ II auf 0,7 anstelle einer allgemein zulässigen GRZ II von 0,6 von einer, nun fast vollständigen Versiegelung‘ zu sprechen wird zurückgewiesen. In Ergänzung hierzu wären die besagten Flächen bereits teilweise über Planungsrecht verfügen und bebaut werden dürfen. Die gewählte bauliche Dichte entspricht einer nachhaltigen Nachverdichtung, entsprechen einer zeitgemäßen, energieeffizienten Wohnbauweise und könnte als gelungenes Beispiel für den sparsamen Umgang mit Boden als Projekt der Innenentwicklung gesehen werden.</p> <p>In räumlicher Nähe zum Plangebiet finden sich einige Grundstücke, welche augenscheinlich über höhere GRZ-Werte verfügen, so z.B. ein direkt angrenzendes Grundstück in der Nußbaumer Straße.</p> <p>Die gewählte(n) Festsetzung(en) zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem umgebenen Bestand bei gleichzeitiger Berücksichtigung zeitgemäßer und standortverträglicher Nachverdichtung, der steigenden Wohnraumnachfrage und zeitgemäßen Ansprüchen an das wohnen.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>überschritten werden sollen (vgl. <b>VGH Baden-Württemberg</b>, Urteil vom 07.11.2024 – 5 S 268/23 – juris, Rn. 44).</p> <p>Gemessen daran, sind die Voraussetzungen für eine Überschreitung der Orientierungswerte hier nicht eingehalten. Warum diese Überschreitung hier erfolgt, bleibt die Begründung des Bebauungsplans schuldig. Die Grundstücke sind mit der festgesetzten GRZ von 0,4 auch inklusive der Terrassen ausreichend bebaubar.</p> <p>Ebenso verhält sich dies mit der möglichen Überschreitung der GRZ bis zu 0,7 mit Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind diese bei der Ermittlung der Grundfläche einzubeziehen und dürfen dann die GRZ um 50 von Hundert überschreiten. Mithin wäre hier eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6, nicht aber von 0,7 zulässig, zumal die Notwendigkeit zur Herstellung der Stellplätze (vor allem mit der Möglichkeit gefangener Stellplätze, die im Übrigen auch die einzige Möglichkeit sind, ausreichend Stellplätze überhaupt herzustellen) hier nicht dargelegt ist. Zudem ist die Darstellung, „das Umfeld weist ebenfalls dichtere Bebauung auf“ unrichtig. Gerade in dem Geviert „Wiesenstr. – Nußbaumer Str. – Gartenstr.“ herrscht eine äußerst lockere Bebauung und kaum eine Versiegelung der zweiten Reihe vor.</p>	
	<p>All diese Festsetzungen führen dazu, dass der aktuell vollständig begrünte und naturbelassene Bereich nun fast vollständig versiegelt werden wird. Eine derartige Versiegelung der Grundstücke ist mit einem schonenden Umgang mit Grund und Boden aus § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB nicht vereinbar und verstärkt aufgrund der hängigen Lage bei einem</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Bei, nur für bestimmte Bereiche festgesetzten zulässigen Überschreitung der GRZ II auf 0,7 anstelle einer allgemein zulässigen GRZ II von 0,6 von einer nun fast vollständigen Versiegelung‘ zu sprechen wird zurückgewiesen. Zudem ist nochmals darauf hinzuweisen, dass Teile des Plangebietes</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Höhenunterschied vom 4 m die Gefahr bei Starkregenereignissen.</p>	<p>auch schon jetzt bebaut sind und für einen weiteren Teil des Plangebietes Baurecht über einen vorhandenen Bebauungsplan besteht.</p> <p>Die gewählte bauliche Dichte entspricht einer nachhaltigen Nachverdichtung, entsprechen einer zeitgemäßen, energieeffizienten Wohnbauweise und könnte als gelungenes Beispiel für den sparsamen Umgang mit Boden als Projekt der Innenentwicklung gesehen werden. Bezüglich Starkregenereignisse ist festzuhalten, dass weiterhin unversiegelte Flächen erhalten bleiben und davon auszugehen ist, dass durch die zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kein erhöhtes Risiko für Starkregenereignisse entsteht. Das Oberflächenwasser der versiegelten und bebauten Flächen kann auch bei Starkregenereignissen regelkonform angeführt werden.</p>
	<p>6. Auch die Festsetzungen zur Gebäudehöhe überschreitet die vorhandene Umgebungsbebauung. Angestrebt werde eine 2,5-stöckige Bebauung mit einer Firsthöhe von 12,5 m. Schaut man sich die Umgebung an, herrschend dort allerdings im wesentlichen Gebäude mit einem Vollgeschoss und einer deutlich niedrigeren Traufhöhe vor. Zusätzlich wird dies noch mit einer Festsetzung zu umfassenden „zurückspringenden Gebäudeteilen“ flankiert. Zusammen mit der für ein ländliches Gebiet hohen GRZ und deren Überschreitungsmöglichkeiten ergibt sich hier eine Massivität der Bebauung, die in der Umgebung kein Vorbild findet. Bei vollkommener Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung wird sich eine Rücksichtslosigkeit auf die Umgebung einstellen, die so nicht hingenommen werden kann. Für eine</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen und Maßzahlen sind städtebaulich gerechtfertigt und stehen im Einklang mit den Zielsetzungen der §§ 1 Abs. 3, 5 und 6 sowie § 1a BauGB. Die Planung verfolgt das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die gewählten städtebaulichen Kennwerte (z.B. Firsthöhe bis 12,5 m, zeichnerisch festgesetzte GRZ von 0,4 oder eine textlich festgesetzte Überschreitung auf 0,45 (Terrassen), 0,65 (Reihenmittelhäuser) oder auf 0,7 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die Grundflächen von Nebenanlagen) entsprechen einer zeitgemäßen, energieeffizienten</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>solche umfassende Bebauung sind auch keine städtebaulichen Gründe ersichtlich. Diese dienen einzig und allein der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit für den Eigentümer.</p>	<p>Wohnbauweise. Die gewählten Maßzahlen und Höhen orientieren sich an einer zeitgemäßen Weiterentwicklung des Bestandes und sind auf Grundlage einer standortgerechten Nachverdichtungsstrategie gewählt worden. Durch die Festlegung von Trauf- und Firshöhen sowie durch die Regelung zu zurückspringenden Gebäudeteilen wird eine gegliederte Baukörpergestaltung erreicht, die das Ortsbild auflockert und Rücksicht auf die Nachbarschaft nimmt. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung ist daher nicht zu erwarten. Die moderate Verdichtung ist zur Sicherung einer nachhaltigen Innenentwicklung, zur Bereitstellung zeitgemäßen Wohnraums und zur Umsetzung aktueller Effizienzanforderungen erforderlich.</p> <p>Die Behauptung, die Planung diene allein wirtschaftlichen Interessen, verkennt, dass die wirtschaftliche Nutzbarkeit von Grundstücken regelmäßig mit städtebaulichen Zielsetzungen einhergeht und kein unzulässiges Abwägungskriterium darstellt. Wirtschaftliche Aspekte allein sind nicht planbestimmend, sondern decken sich hier mit den legitimen städtebaulichen Zielen der Gemeinde (Nachverdichtung, Innenentwicklung, Anpassung an moderne Wohnformen, Schaffung von Wohnraum, sparsamer Umgang mit Grund und Boden).</p>
	<p>7. Der Bebauungsplan leidet letztlich auch an einer fehlerhaften Festsetzung. Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen entbehrt einer rechtlichen Grundlage. Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>Die im Entwurf ursprünglich enthaltene planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4 wird redaktionell an die Systematik der §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 BauNVO angepasst.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>Die als Klarstellung zur möglichen Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auch außerhalb des Baufters gedachten Textpassagen entfallen. Damit gilt dafür die allgemeingültige Regelung wie sie § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO ausdrücklich vorsieht.</p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze können damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Das Missverständnis einer generellen positiven Zulassung durch den Bebauungsplan wird mit der Herausnahme der o.g. Textpassagen ausgeräumt. Durch diese Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die mögliche Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Fläche auch zuvor schon beabsichtigt war.</p> <p>Für Garagen und Carports wird die einschränkende Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 4 BauGB, § 14(1) BauNVO und § 23 (5) BauNVO beibehalten.</p> <p>Eine entsprechende Erläuterung des Sachverhaltes bzw. der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen wird in der Begründung ergänzt.</p>
	<p><b>Im Ergebnis</b> zeigt sich, dass das Bebauungsplanverfahren „Wiesenstraße, 2. Erweiterung“, Ortsteil Göbrichen, gegen formelles als auch materielles Baurecht verstößt. Einem Normenkontrollverfahren würde der Bebauungsplan nicht standhalten. Daher ist das Bebauungsplanverfahren einzustellen. Wir bitten darum, uns über den Fortgang des Verfahrens zu informieren.</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p> <p>In Ergänzung zu den oben bereits geschilderten Sachverhalten ist zu erwähnen, dass es seitens des Landkreises oder weiteren Träger öffentlicher Belange keine ähnlichen Einwände gibt. Der Vorwurf wird zurückgewiesen.</p>

Karlsruhe, den 03.02.2025, **SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten

**Anmerkung:** Anhang 1 ‚Unterschriftenliste‘ kann aus Gründen des Datenschutzes nicht veröffentlicht werden. Insgesamt befanden sich 17 Unterschriften auf der Liste.