

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - 79095 Freiburg i. Br.

per E-Mail
Gemeinde Neulingen
- Bauamt -
Schloßstraße 2
75245 Neulingen
bauamt@neulingen.de

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und
Bergbau

Referat 91- Geowissenschaftliches Landesservicezentrum

Name:

Telefon:

E-Mail:

Geschäftszeichen:

(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 12.08.2025

**Bebauungsplan "Wiesenstraße, 2. Erweiterung", Gemeinde Neulingen,
Ortsteil Göbrichen;**

hier: Behördenbeteiligung gem. 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 30.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

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:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

Im Untergrund des Plangebietes liegen die Festgesteinseinheiten "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" und "Meißner-Formation" vor.

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](#).

1.2. Geochemie

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.

1.3. Bodenkunde

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.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

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.

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2. Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB(1 : 50 000) ([LGRB-Kartenviewer](#)) und [LGRBwissen](#) entnommen werden.

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.

Die Schutzbestimmungen (Handlungsbeschränkungen, Verbote, etc.) in den Schutzzonen eines Wasserschutzgebietes werden von der zuständigen Wasserbehörde mit einer Rechtsverordnung (Wasserschutzgebietsverordnung) festgelegt.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Klüftgrundwasserleiter mit Karst-ähnlichen 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 Klüftgrundwasserleiter auch in Bereichen der

Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) 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.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

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.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRBim Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen



Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel: [9-01F:Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB\(pdf, 182 KB\)](#)
Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

Landratsamt Enzkreis, Postfach 10 10 80, 75110 Pforzheim

Gemeinde Neulingen
- Bauamt -
Schloßstraße 2
75245 Neulingen

**AMT FÜR BAURECHT,
NATURSCHUTZ UND
BEVÖLKERUNGSSCHUTZ**

Ihr Schreiben: 30.07.2025

AZ.: [REDACTED]

11.09.2025

Bebauungsplan "Wiesenstraße, 2. Erweiterung", Ortsteil Göbrichen, Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen für die berührten Fachbehörden Stellung wie folgt:

Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz:

Baurecht:

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 m², was den Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung und einen Umweltbericht ermöglicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern liegen nicht vor.

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.

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.

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.

Vorbeugender Brandschutz:

Keine Bedenken

Naturschutz:

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.

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.

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.

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 aus unversiegelter und überwiegend brachliegender Grünfläche, auf der unterschiedliche Vegetationsbestände stocken. Zur Schaffung von neuem Wohnraum sieht ein derzeit vorliegendes Plankonzept die Errichtung von 2 Hausgruppen mit jeweils 3 Reiheneinheiten u. zwei Doppelhäuser vor.

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.

Damit bleibt naturschutzrechtlich noch das Thema Artenschutz abzuarbeiten:

Die vom Fachbüro „Bresch Henne Mühlingshaus 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.

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 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.

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.

Lediglich für den Star konnte die saP eine Betroffenheit prognostizieren, da die Brutstätte inmitten des Eingriffsbereiches liegt.

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.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen, die zwingend umgesetzt werden müssen:

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. Dabei ist ein **dauerhafter Erhalt und die dauerhafte Pflege** 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.

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. Unabhängig davon ist die Pflege aber weiterhin dauerhaft zu gewährleisten.

Derweil liegt uns eine Fotodokumentation von „DENNIG GÖBRICHEN GMBH & 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.

Um ein Auslösen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bei den im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten zu vermeiden, ist die **Bauzeitenbeschränkung** für die Baufeldräumung (Gehölzrodung & 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).

Unter Beachtung der o. g. Vermeidungsmaßnahme und der Umsetzung der aufgeführten CEF-Maßnahme stehen dem Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Umweltamt:

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 teilweise nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) sowie teilweise nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiesenstraße“. 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.

Fachthemenbezogen nehmen wir wie folgt Stellung:

Immissionsschutz:

Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Grundwasser- und Bodenschutz sowie Altlasten:

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.

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.

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Grundwasser- und Bodenschutz keine Einwendungen gegen das Vorhaben.

Grundwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Bauschlottler Platte Zone IIIA. Die Schutzgebietsverordnung v. 07.09.1992 ist zu beachten.

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.

Bodenschutz:

Im Planungsbereich sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Bei einem Abbruch bestehender Bausubstanz sind alle Abbruchmaterialien fachgerecht zu entsorgen.

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.

Mit Böden bzw. mit dem Verbrauch von Böden durch Versiegelung ist grundsätzlich sparsam umzugehen.

Da es sich um eine Innenverdichtung auf einer anthropogen überprägten Baufläche handelt, sind der Boden und dessen Funktionen bereits größtenteils beeinträchtigt.

Eine Bewertung der Schutzguts Boden bspw. in Form eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Ein Bodenschutzkonzept bzw. eine bodenkundliche Baubegleitung sind ebenfalls nicht nötig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockener Witterung und trockenem Boden erfolgen. Ein Erdmassenausgleich ist anzustreben. Im Zusammenhang mit Bodenarbeiten und der Entsorgung ist auf die geltenden Regelungen (Ersatzbaustoffverordnung/BBodSchV) hinzuweisen.

Abwasser- und Oberflächengewässer:

Das geplante Vorhaben betrifft nur einen sehr kleinen räumlich begrenzten Bereich. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Abwasser- oder gewässerrelevanten Themen sind nicht betroffen. Es bestehen daher keine Bedenken oder Hinweise.

Nachhaltige Mobilität:

Gegen das vorgenannte Bebauungsplanverfahren bestehen aus straßenbaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen.

Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

- 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.
- Die für Pkws vorgesehene Wendeanlage sollte aus diesem Grund auch für Transporter dimensioniert werden.
- 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.
- Laut RAS 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:
 - Zwei Fußgänger sollen sich begegnen können.
 - Zur Fahrbahn und zur Hauswand sind jeweils Abstände einzuhalten.
- Die Regelbreite eines Seitenraums (Gehweg) beträgt 2,50 m.
- Es wird empfohlen entsprechend der Empfehlungen zur Anwendung und Weiterentwicklung von FGSV-Veröffentlichungen im Bereich Verkehr zur Erreichung von Klimaschutzziele (E-Klima 2022) Flächen zugunsten der umweltfreundlichen Modi und zugunsten von Retentions- und Grünflächen sowie Baumstandorten umzuverteilen.

Straßenverkehrs- und Ordnungsamt:

- Gefangene Stellplätze werden in der Regel aus Bequemlichkeit nicht angenommen. Erfahrungsgemäß wird daher im öffentlichen Verkehrsraum geparkt, was zusätzlich den Parkdruck erhöht.
- 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 beparkt 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.

- 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.

Mit freundlichen Grüßen



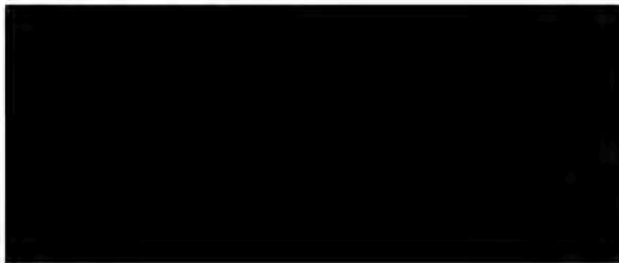
Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Bebauungsplan "Wiesenstraße, 2. Erweiterung", Ortsteil Göbrichen, Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Datum: Dienstag, 5. August 2025 10:03:49
Anlagen: [image001.jpg](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen keine Waldflächen im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Insofern sind forstrechtliche Belange von dessen Aufstellung nicht betroffen.

Es ist keine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



Regierungspräsidium Freiburg
Landesforstverwaltung Baden-Württemberg
Referat 83 | Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion
Bertoldstraße 43
79098 Freiburg

Telefon:
E-Mail:
Internet:



Das Regierungspräsidium Freiburg
in den sozialen Netzwerken:
[Facebook](#) | [Instagram](#) | [X](#)

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten erhalten Sie [auf unserer Internetseite](#) oder postalisch auf Anfrage.

Von: [REDACTED]
09:29
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Bebauungsplan "Wiesenstraße, 2. Erweiterung", Ortsteil Göbrichen, Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Im Auftrag von Ref.-PF 83

Zur Kenntnisnahme.

Von: [REDACTED] **Im Auftrag von** Abteilung 8 (RPF) -Kopfstelle LVN

Gesendet: Donnerstag, 31. Juli 2025 07:36

An: Referat 83 (RPF) [REDACTED]

Betreff: WG: Bebauungsplan "Wiesenstraße, 2. Erweiterung", Ortsteil Göbrichen, Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 30. Juli 2025 15:17

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: EXTERN: Bebauungsplan "Wiesenstraße, 2. Erweiterung", Ortsteil Göbrichen, Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Phishing-Gefahr: Vorsicht bei Links und Anhängen in externen E-Mails!

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Neulingen hat in seiner Sitzung am 23.07.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes „Wiesenstraße, 2. Erweiterung“, Ortsteil Göbrichen gebilligt sowie die Verwaltung mit der Durchführung der Verfahren nach §§ 13a i.V.m. §§ 13, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wiesenstraße, 2. Erweiterung“, Ortsteil Göbrichen liegt in der Zeit vom **01.08.2025 bis einschließlich 15.09.2025** durch Veröffentlichung Internet unter <https://www.neulingen.de/rathaus/bauleitplanung/> öffentlich aus.

Zusätzlich können die Unterlagen im selben Zeitraum im Verwaltungszentrum Bauschlott, Bürgerbüro, EG während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Sie werden hiermit gemäß §§ 13a, 13, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a Abs. 2 und 4 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und es wird Ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu dem Planentwurf innerhalb der Auslegungsfrist zu äußern.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme per e-mail an: bauamt@neulingen.de.

Sollte Ihrerseits keine Stellungnahme bei der Gemeinde Neulingen eingehen, gehen wir davon aus, dass keine von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Gemeinde Neulingen
- Bauamt -
Schloßstraße 2
75245 Neulingen

Tel.

Fax.



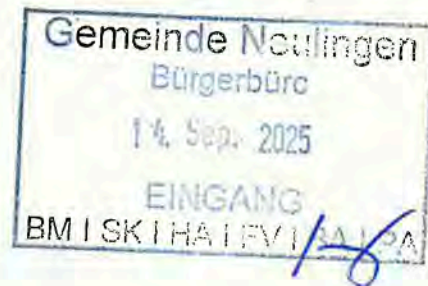
Diese E-Mail enthält vertrauliche und/ oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

75245 NEULINGEN

10. September 2025

Gemeinde Neulingen
- Bauamt -

Schloßstraße 2
75245 Neulingen



Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Wiesenstraße, 2. Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplanentwurf weist sowohl inhaltliche Mängel als auch Abwägungsfehler auf.

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.).

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.

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.

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.

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 gem. § 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 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.

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.

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.

2. Dem Bebauungsplan fehlt die städtebauliche Rechtfertigung gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

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 Folge der Unzulässigkeit der Planung ein. So liegt es hier, denn es handelt sich um eine Gefälligkeitsplanung.

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 vertraglich inhaltlich oder auch nur hinsichtlich des Aufstellungsverfahrens binden. Kostenübernahmevereinbarungen bedürfen der Regelung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, an dem es hier fehlt.

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).

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.

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).

Hier hat die Gemeinde keine hinreichend gewichtigen städtebaulichen Allgemeinbelange dargelegt, die für die für die vorgesehene Planung sprechen. Der Planung liegt kein städtebauliches Konzept zu Grunde, sondern es geht lediglich darum, die Bauungswünsche der Grundstückseigentümerin nach einer „kompakten Bebauung“ zu erfüllen, die in der näheren Umgebung kein Beispiel findet.

Als Planungsanlass nennen die Gemeinderatsdrucksachen und die Planbegründung lediglich die Interessen der Grundstückseigentümerin nach einer „kompakten Bebauung“, deren Verwirklichung das geltende Planungsrecht entgegensteht.

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 - unbepanter Innenbereich - sowie teilweise nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Wiesenstraße beurteilt. Dann heißt es, dass zur Verwirklichung des Bauungskonzepts der Grundstückseigentümerin die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich sei. Damit wird die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung nicht dargelegt, sondern es kommt lediglich zum Ausdruck, dass die Bauungswünsche der Grundstückseigentümerin erfüllt werden sollen.

Die Gemeinderatsdrucksache 25/035 vom 6.5.2025 trifft keine Aussage zur städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung. Es ist nur davon die Rede, dass der Planentwurf in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin erarbeitet wurde. Die Beschlussvorlage 25/045 vom 26.6.2025 äußert sich ebenfalls nicht zur Erforderlichkeit der Planung.

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.

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.

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 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.

3. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung bestimmt abschließend die in einem Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen.

Die ungewöhnliche Bebauungsdichte des Plangebiets soll hier mit Hilfe einer unzulässigen und rechtswidrigen Festsetzung zu Stellplätzen und Nebenanlagen ermöglicht werden.

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.

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.“

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 die Baurechtsbehörde im Einzelfall erfolgen.

Die genannten Festsetzungen sind nach der allgemein bekannten und gefestigten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg unzulässig und rechtswidrig.

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., Ur. v. 24.02.2021 - 5 S 2159/18 -, juris Rn. 68; OVG R.-Pf., Ur. 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.

Soweit festgesetzt werden soll, dass im Plangebiet Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, ist das ebenfalls unzulässig. Hierfür fehlt es aus den genannten Gründen an einer Rechtsgrundlage (vgl. zum Ganzen VGH Baden-Württemberg, Ur. vom 23.06.2025 - 3 S 1464/24 -; VGH Baden-Württemberg, Ur. vom 17.12.2024 - 3 S 1074/22 -; VGH Baden-Württemberg, Ur. vom 24.2.2021 - 5 S 2159/18 -).

Nicht durch § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung zugelassene Festsetzungen darf ein Bebauungsplan nicht enthalten. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind rechtswidrig und zu ersatzlos zu streichen.

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.“

Die Festsetzung von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist dem Plangeber jedoch nicht gestattet. Diese Festsetzung belegt zudem, dass es der Gemeinde um eine Gefälligkeitsplanung geht, der kein städtebauliches Allgemeininteresse zur Seite steht.

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.

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 Bebauungsplanent-

wurfs ist lediglich vermerkt, dass es sich um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB handeln soll.

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 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).

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.

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 der Gemeinde übergehen können. Was tatsächlich geschehen soll, bleibt offen und wird auch im Bebauungsplan nicht geregelt.

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.

5. Das Plangebiet ist rechtsfehlerhaft abgegrenzt.

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 privatnützigen 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.

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.

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:

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.

Es besteht kein Anlass, öffentliches Eigentum in den Geltungsbereich eines ausschließlich privatnützigen Angebotsbebauungsplans einzubeziehen und durch die Einbeziehung 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.

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.

6. Berücksichtigung nachbarlicher Interessen

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 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.

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.

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 bestehenden 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).

Interessen Dritter werden nicht benannt oder berücksichtigt, sondern es wird nur ausgeführt, was zur Umsetzung des ausschließlich privatnützigen Baukonzepts der Eigentümerin notwendig ist, dessen Verwirklichung der bestehende Bebauungsplan im Wege steht. Auch dieses Vorgehen ist rechtsfehlerhaft.

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, Ur. v. 15.11.2023 - 8 C 11093/22.OVG - = BauR 2024, 467).

Die Nachbarinteressen wurden unter keinem der genannten Aspekte in die Abwägungsentscheidung eingestellt. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft und rechtswidrig.

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.

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 unter Ziffer 8.5., dass die Festlegung zu gefangenen Stellplätzen zur Erleichterung des erhöhten Stellplatznachweises geschaffen wurde.

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).

Aus diesem Grund ist die örtliche Bauvorschrift unzulässig und rechtswidrig, die es gestattet einer Wohneinheit zugeordnete Stellplätze als gefangene Stellplätze auszubilden.

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.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]
per E-Mail

Gemeinde Neulingen
Schloßstraße 2
75245 Neulingen

15. September 2025

Unser Zeichen: [REDACTED]

Sachbearbeiter:

Rechtsanwalt [REDACTED]

Götz / Neulingen Göbrichen
Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Wiesenstraße, 2.
Erweiterung“, Ortsteil Göbrichen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass uns [REDACTED], Wiesenstraße [REDACTED], 75245 Neulingen, 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.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten geben wir im Rahmen der Offenlage folgende Stellungnahme zu dem im Be treff genannten Bebauungsplan ab:

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

[REDACTED]
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

[REDACTED]
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

[REDACTED]
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

[REDACTED]
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

[REDACTED]
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

[REDACTED]
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

[REDACTED]
Rechtsanwältin

[REDACTED]
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

[REDACTED]
Rechtsanwältin

[REDACTED]
Rechtsanwalt

[REDACTED]
Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

[REDACTED]
Amtsgericht Mannheim

Registernummer: [REDACTED]

USt-IdNr: [REDACTED]



**NETZWERK
BAUANWÄLTE**
Baurechtskompetenz.
Bundesweit.

sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

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 Gemeinderat 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.

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 Streuobstwiese mit umfassendem Baumbestand. Dieser Baumbestand wird durch die nun angeplante 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, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als besonders berücksichtigungswürdig.

Ein Bebauungsplan, der sich also über den Erhalt des Baumbestandes keine Gedanken macht, ist daher abwägungsfehlerhaft und somit unwirksam.

2. Die Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung sind hier ungenügend.

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 Sport-

platz. 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).

Der Bebauungsplan verstößt mithin auch gegen das Gebot der planerischen Vorbeugung.

3. Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr sind ebenfalls nicht ausreichend.

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 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.

4. Überhaupt nicht berücksichtigt ist im Bebauungsplan zudem die Auswirkungen des Verkehrslärms, der sich insbesondere auch durch die gefangenen Stellplätze ergibt. 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.

5. Die Festsetzungen zur GRZ ermöglichen eine nicht gerechtfertigte Versiegelung der Grundstücke.

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.

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 überschritten werden sollen (vgl. **VGH Baden-Württemberg**, Urteil vom 07.11.2024 – 5 S 268/23 – juris, Rn. 44).

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.

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 weise 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.

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 Höhenunterschied vom 4 m die Gefahr bei Starkregenereignissen.

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 solche umfassende Bebauung sind auch keine städtebaulichen Gründe ersichtlich. Diese dienen einzig und allein der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit für den Eigentümer.

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.

Im Ergebnis 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.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

- Anlagen:**
1. Vollmacht
 2. Unterschriftenliste der Anwohner