

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.05.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Es bestehen weiterhin keine raumordnerischen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 – Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle, ☎ 0711/904-13207, ✉ Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, ☎ 0711/904-14242, ✉ Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 – Umwelt Frau Birgit Müller, ☎ 0711/904-15117, ✉ Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 – Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch, ☎ 0711/904-45170, ✉ Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Auf die Behandlung der Stellungnahme vom 25.05.2022 in öffentlicher Gemeinderatsitzung am 25.10.2022 wird verwiesen.</p> <p>Stellungnahmen weiterer Fachämter liegen nicht vor.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.</p> <p>E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <p>Ingenieurbüro Melber & Metzger, Partnerschaft - ehemals Ingenieurbüro Kuhn - Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen</p> <p>Freiburg i. Br., 08.12.2022 Durchwahl (0761) 208-3046 Name: Frau Koschel Aktenzeichen: 2511 // 22-04957</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ebnet", Gemarkung der Stadt Neuffen, Lkr. Esslingen (TK 25: 7422 Lenningen)</p> <p>TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom 28.10.2022</p> <p>Anhörungsfrist 23.12.2022</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 23.05.2022 (Az. 2511 // 22-02025) sowie Ziffer 3.11 des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 10.10.2022) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p>	<p>Auf die Behandlung der Stellungnahme vom 23.05.2022 in öffentlicher Gemeinderatsitzung am 25.10.2022 wird verwiesen.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p><u>Verband Region Stuttgart</u></p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Ebnet“ in Neuffen, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Ihre Mail vom 28.10.2022</p> <p>Sehr geehrter Frau Camilovic,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an den oben genannten Verfahren.</p> <p>Hierzu gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 20.05.2022: Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Planes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen. Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Kennntnisnahme</p>	

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



Landkreis
Esslingen

Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

INGENIEURBÜRO
MELBER & METZGER
Schlesierstraße 84
72622 Nürtingen

Postanschrift:
Landratsamt Esslingen
Amt für Bauen und Naturschutz
73726 Esslingen am Neckar

Besucheradresse:
Röntgenstraße 16 - 18
73730 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-58030
Zentrale E-Mail-Adresse:
LRA@LRA-ES.de
www.landkreis-esslingen.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
411-612.21-
00008577#001

Sachbearbeitung
Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461
Telefax 0711 3902-52461
Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum
20.12.2022

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ebnet“
in Neuffen
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit
4 Absatz 2 BauGB**

E-Mail Frau Camilovic vom 28.10.2022

Stellungnahme anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 01.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Neuffen zwischen dem „Jakob-Metzger-Weg“ und dem „Ebnet-Weg“.

Mit dem oben genannten Bebauungsplanverfahren soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Planbereich ermöglicht werden. Es wird beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Das Landratsamt wurde anlässlich der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit 4 Absatz 2 BauGB gebeten, eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

I. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung
Herr Dietmar Grimm, Tel. 0711 3902 44508

Es wird auf die Stellungnahme vom 01.06.2022 verwiesen, deren Punkte nach wie vor gültig sind.

Auf die Behandlung der Stellungnahme vom 01.06.2022 in öffentlicher Gemeinderatsitzung am 25.10.2022 wird verwiesen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>II. Untere Naturschutzbehörde Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Natura2000-Vorprüfung und die Habitatpotenzialanalyse sind nicht zu beanstanden. Die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen.</p> <p>Bei konkreten Abrissvorhaben, Sanierungen oder Umbauarbeiten ist der Artenschutz zu beachten und gegebenenfalls sind vertiefende Untersuchungen durchzuführen.</p> <p>Die Maßnahmenempfehlungen bezüglich der Fledermausquartiere und Gebäudebrütternistkästen an Neubauten werden begrüßt.</p> <p>Im Textteil zum Bebauungsplan unter den Punkten 1.11.2 sowie 2.5 werden unbebaute und unbefestigte Flächen geregelt. Demnach sind solche Flächen als Grünflächen anzulegen. Es wird angeregt, hier ergänzend festzusetzen, dass Schottergärten unzulässig sind.</p> <p>Bezüglich Abschnitt 1.11.4, Maßnahmen gegen Vogelschlag, wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“) verwiesen und darauf hingewiesen, dass die üblichen Greifvogelsilhouetten kein wirkungsvolles Mittel darstellen.</p> <p>In Anbetracht des Pflanzgebots (Textteil, 1.12) wird angeregt, eine Pflanzliste zu erstellen.</p> <p>Unter Abschnitt 2.6 (Einfriedungen) ist anzumerken, dass Zäune eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm haben sollten, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.</p> <p>III. Gewerbeaufsicht Herr Tobias Bareiß, Tel. 0711 3902-41407</p> <p>Unter Hinweis auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 01.06.2022 bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weiterhin keine Bedenken gegen den Planentwurf.</p> <p>IV. Amt für Geoinformation und Vermessung Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299</p> <p>Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Entsprechende Maßnahmen sind, soweit dies rechtlich möglich ist im Bebauungsplan als Festsetzungen enthalten. Verhaltensbasierende Maßnahmen wie z.B. Bauzeitenregelungen oder Rodungszeiten können jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es sind entsprechende Hinweise enthalten.</p> <p>Der Artenschutz ist in §44 BNatSchG geregelt und bei jeglichen Bauvorhaben zu beachten.</p> <p>Es handelt sich um eine Empfehlung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung die nicht als zwingende Maßnahme erforderlich ist. Die Empfehlung wird als sinnvoll erachtet und kann daher als Hinweis ergänzt werden.</p> <p>Die Festsetzung zum Anlegen unbebauter und unbefestigter Flächen als Grünflächen beinhaltet den Ausschluss von Schottergärten, da dies keine Grünflächen sind. Darüber hinaus sind nach §21a NatSchG i.V. mit §9 Abs. 1 Satz 1 LBO Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten ausgeschlossen. Insofern ist eine Ergänzung nicht erforderlich. Entsprechende Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Auf die Broschüre kann im Textteil verwiesen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Bereich bestehender Bebauung aufgestellt. Freiflächen und Gartenflächen sind weitgehend angelegt und auch bereits bepflanzt. Vor diesem Hintergrund werden weitergehende Vorgaben für die Bepflanzung für nicht erforderlich erachtet.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde forderte bislang eine Bodenfreiheit von mind. 10cm. Weshalb nun 20 cm gefordert werden konnte auf Rückfrage nicht beantwortet werden. Der Wert von 10 cm wird nach Rücksprache mit dem Büro StadtLandFluss für die in Gärten zu erwartenden Kleintiere für angemessen erachtet. Die Festsetzung zu Einfriedungen kann zur Klarstellung um dieses Maß ergänzt werden.</p> <p>Auf die Behandlung der Stellungnahme vom 01.06.2022 in öffentlicher Gemeinderatsitzung am 25.10.2022 wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>V. <u>Straßenverkehrsamt</u> Frau Sarah Brlekovic, Tel. 0711 3902-43242</p> <p>Die verkehrliche Anbindung ist über die bereits vorhandenen Straßen „Ebnet“ und „Jakob-Metzger-Weg“ vorhanden, jedoch sind beide Straßen aufgrund der geringen Ausbaubreite nur eingeschränkt für Begegnungsverkehr geeignet; ein Wenden ist nicht möglich. Dies führt dazu, dass Rettungs- und Müllfahrzeuge die Straßen nicht befahren können. Daher sollte eine Wendemöglichkeit geschaffen werden.</p> <p>VI. <u>Nahverkehr/ Infrastrukturplanung</u> Herr Bastian Bröcker, Tel. 0711 3902-42810</p> <p>Es bestehen keine Einwände. Das Plangebiet gilt gemäß dem Nahverkehrsplan durch den Bahnhof Neuffen mit Anschlüssen zum regionalen Bus- und Zugverkehr (RB65) als erschlossen. Des Weiteren besteht dort, als auch an der Haltestelle „Neuffen Lindenplatz“ Anschluss an den Busverkehr.</p> <p>VII. <u>Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen</u> Herr Fabian Queisser, Tel. 0711 3902-44557</p> <p>1. <u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</p> <p>Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.</p>	<p>Der Jakob-Metzger-Weg und auch der Weg Ebnet dienen seit vielen Jahren der Erschließung der dortigen Bebauung. Die Zufahrt für die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge erfolgt bereits bislang über diese Straßen. Die bestehende, teilweise beengte Situation ist bekannt. Durch entsprechende verkehrsrechtliche Maßnahmen (Halteverbot) ist die Durchfahrtsmöglichkeit verbessert worden. Eine weitere Verbesserung der Verkehrserschließung wäre nur durch Verbreiterung der Straßen unter Beanspruchung von privaten Grundstücksflächen möglich. Dies gilt auch für das Anlegen ausreichend dimensionierter Wendeflächen für Rettungs- und Müllfahrzeuge. Diese umfangreiche Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist aufgrund der dennoch funktionierenden Erschließung nicht vorgesehen. Nicht zuletzt aufgrund der bekannten Erschließungssituation sieht der Bebauungsplan Festsetzungen vor, die sich weitgehend am Bestand orientieren.</p> <p>Die Stadt beabsichtigt den Feldweg zwischen dem nördlichen Ende des Jakob-Metzger-Weg und dem weiter nördlich gelegenen Friedhof in nächster Zeit zu ertüchtigen. Hierbei würde geprüft werden, ob die Befahrung mit Rettungs- und Müllfahrzeugen hergestellt werden kann. Dadurch wäre eine Durchfahrt durch den Jakob-Metzger-Weg, den anschließenden Friedhofweg bis hin zur Hindenburgstraße oder Nürtinger Straße und damit ohne Wendevorgang möglich.</p> <p>Auf die Stellungnahmen zu Flächen für die Feuerwehr und des Abfallwirtschaftsbetriebs auf Seite 7 und die zustimmende Stellungnahme der Polizei auf Seite 8 dieser Zusammenstellung wird verwiesen.</p> <p>Die Aussagen zum Nahverkehr werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um die identische Stellungnahme wie im Schreiben vom 01.06.2022 zum Vorentwurf. Insofern wird auf die Behandlung der Stellungnahme vom 01.06.2022 in öffentlicher Gemeinderatsitzung am 25.10.2022 verwiesen.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>2. <u>Flächen für die Feuerwehr</u></p> <p>Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.</p> <p>Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken.</p> <p>Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.</p> <p>Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.</p> <p>VIII. <u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u> Herr Michael Seidl, Tel. 0711 3902-44292</p> <p>In der Stellungnahme vom 01.06.2022 wurde auf folgende Punkte hingewiesen:</p> <p>Die Fahrbahnbreite des „Ebnet Wegs“ und des „Jakob Metzger Wegs“ ist mit stellenweise nur drei Metern zum Befahren mit Müllfahrzeugen zu schmal.</p> <p>Der „Ebnet Weg“ ist als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit ausgebildet. Müllfahrzeuge dürfen nicht rückwärts in eine Sackgasse einfahren.</p> <p>Hier müsste eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Für den Fall, dass die Müllfahrzeuge die Strecke trotzdem befahren, kann keine Zulässigkeit abgeleitet werden.</p> <p>IX. <u>Untere Abfallrechtsbehörde</u> Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145</p> <p>In den vorgelegten Unterlagen befindet sich der Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleiches nach § 3 Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG).</p> <p>Das LKreiWiG findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn respektive beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme ebenfalls angeführt beziehungsweise durchgeführt.</p> <p>Die untere Abfallrechtsbehörde ist auf der Ebene der Zulassungsverfahren zu beteiligen.</p> <p>X. <u>Untere Baurechtsbehörde</u> Frau Heike Balz, Tel. 0711 3902-42461</p> <p>Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Der Jakob-Metzger-Weg und auch der Weg Ebnet dienen seit vielen Jahren der Erschließung der dortigen Bebauung. Die Zufahrt für die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge erfolgt bereits bislang über diese Straßen. Die bestehende, teilweise beengte Situation ist bekannt. Durch entsprechende verkehrsrechtliche Maßnahmen (Halteverbot) ist die Durchfahrtsmöglichkeit verbessert worden. Eine weitere Verbesserung der Verkehrserschließung wäre nur durch Verbreiterung der Straßen unter Beanspruchung von privaten Grundstücksflächen möglich. Diese umfangreiche Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist aufgrund der dennoch funktionierenden Erschließung nicht vorgesehen. Nicht zuletzt aufgrund der bekannten Erschließungssituation sieht der Bebauungsplan Festsetzungen vor, die sich weitgehend am Bestand orientieren.</p> <p>Auf die Stellungnahmen des Straßenverkehrsamt auf Seite 6 und des Abfallwirtschaftsbetriebs auf Seite 7 sowie die zustimmende Stellungnahme der Polizei auf Seite 8 dieser Zusammenstellung wird verwiesen.</p> <p>Flächen für die Feuerwehr für die einzelnen Gebäude auf den Baugrundstücken und Zugänge für die Feuerwehr auf den Privatgrundstücken sind im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.</p> <p>Der Jakob-Metzger-Weg und auch der Weg Ebnet dienen seit vielen Jahren der Erschließung der dortigen Bebauung. Die Zufahrt für die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge erfolgt bereits bislang über diese Straßen. Die bestehende, teilweise beengte Situation ist bekannt. Durch entsprechende verkehrsrechtliche Maßnahmen (Halteverbot) ist die Durchfahrtsmöglichkeit verbessert worden. Eine weitere Verbesserung der Verkehrserschließung wäre nur durch Verbreiterung der Straßen unter Beanspruchung von privaten Grundstücksflächen möglich. Dies gilt auch für das Anlegen ausreichend dimensionierter Wendeflächen für Rettungs- und Müllfahrzeuge. Diese umfangreiche Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist aufgrund der dennoch funktionierenden Erschließung nicht vorgesehen. Nicht zuletzt aufgrund der bekannten Erschließungssituation sieht der Bebauungsplan Festsetzungen vor, die sich weitgehend am Bestand orientieren.</p> <p>Auf die Stellungnahmen des Straßenverkehrsamt auf Seite 6 und zu Flächen für die Feuerwehr auf Seite 7 sowie die zustimmende Stellungnahme der Polizei auf Seite 8 dieser Zusammenstellung wird verwiesen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die Pflicht zur Einhaltung der Vorgaben des LKreiWiG ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p>Dies betrifft nicht den Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Von: Bonnaire, Christian <Christian.Bonnaire@polizei.bwl.de> Gesendet: Dienstag, 8. November 2022 11:56 An: Tatjana Camilovic Betreff: AW: TÖB-Beteiligung, Stadt Neuffen, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ebnet“</p> <p>Sehr geehrte Frau Camilovic,</p> <p>gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände erhoben. Die verkehrliche Anbindung ist über die bereits vorhandenen Straßen „Ebnet“ und „Jakob-Metzger-Weg“ vorhanden, auch wenn beide Straßen aufgrund der geringen Ausbaubreite nur eingeschränkt für Begegnungsverkehr geeignet sind. Im Bestand sind beide Wege bereits für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für die Feuerwehr ausreichend ausgebaut und vereinzelt durch verkehrsrechtliche Maßnahmen in der Funktion gesichert worden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Christian Bonnaire</p> <p>Polizeipräsidium Reutlingen Führungs- und Einsatzstab –Verkehr- Außenstelle Esslingen Tel.: 0711 / 3990-670 christian.bonnaire@polizei.bwl.de</p> 	<p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss

Private Stellungnahme

Otting/Zinger

RECHTSANWÄLTE

Dr. Olaf Otting
/ Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Festnetz: 06181 70166-21
Mobil: 0172 7307669
E-Mail: otting@ottingzinger.de

Christoph Zinger
/ Fachanwalt für Vergaberecht

Festnetz: 06181 70166-22
Mobil: 0172 2180087
E-Mail: zinger@ottingzinger.de

13. Dezember 2022

Otting Zinger Rechtsanwälte PartG mbB / Kurt-Blaum-Platz 7 / 63450 Hanau

Stadt Neuffen
Bürgermeisteramt
Hauptstraße 19
72639 Neuffen

Per Fax: 07025 106-293
Per E-Mail: stadt@neuffen.de
m.baecker@neuffen.de

Unser Zeichen: 90/22 / sd / D3/1948-22

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ebnet“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bäcker,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir [REDACTED] vertreten.
Vollmacht wird anwaltlich versichert.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten nehmen wir zu dem in dem Zeitraum vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans „Ebnet“ Stellung.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Jakob-Metzger-Weg 29 (Flurstücke 1049/1 und 1049/2), das im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

Der Bebauungsplan ist zur städtebaulichen Ordnung schon nicht i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich (dazu 1.). Er ist auch abwägungsfehlerhaft. Die legitimen Interessen unseres Mandanten sind nicht hinreichend berücksichtigt worden; auch die objektiven Belange der Wohnraumversorgung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden fehlgewichtet (dazu 2.). Der Bebauungsplan ist zudem verfahrensf Fehlerhaft, da angesichts des unmittelbar angrenzenden Natura 2000-Gebiets eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ausgeschlossen ist (dazu 3.).

1. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, § 1 Abs. 3 BauGB.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung wird hier mit der „Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ begründet (Planbegründung, S. 3, Ziff. 1). Ziel der Planung sei die „planungsrechtliche Sicherung“ einer städtebaulich geordneten Entwicklung, deren Maßstab aber die „Bestandsbebauung“ sein soll (ebd., Ziff. 2). Die Planbegründung wiederholt damit nur die gesetzlichen Anforderungen, füllt sie aber nicht inhaltlich aus. Sie gibt über das – wohl der gewollten Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB geschuldete – Stichwort „Nachverdichtung“ hinaus keine positiven Planungsabsichten preis.

In den Ziffern A.1 und A.2 sind Anlass der Planung, die Beschreibung der Gegebenheiten der bestehenden Bebauung und die Planungsziele ausführlich beschrieben. In Ziffer B.1 der Begründung ist die Plankonzeption für einzelne Teilbereiche des Plangebietes dargestellt. Durch diese Ausführungen wird die planerische Konzeption der Stadt Neuffen und damit das Erfordernis der Planung ersichtlich. Städtebauliches Ziel ist es den Gebietscharakter mit lockerer Bebauung weitgehend zu erhalten und unter dieser Prämisse eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Umsetzung dieser Planungsziele stellt keine Negativplanung dar. Ohne den Bebauungsplan wären aber Fehlentwicklungen zu befürchten, die diesen Zielen entgegenstehen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer Abrundungssatzung. Nach geltendem Recht richtet sich die Beurteilung daher nach § 34 BauGB. Wenn sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens danach richtet, ob es sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, gibt die Bestandsbebauung den Maßstab vor. Von einem „plane-risch ungeordneten Bereich“ kann nicht die Rede sein: Es handelt sich nicht um eine Gemengelage, sondern um ein nach der Art der Nutzung homogenes Wohngebiet, in dem auch bislang Bauanträge ohne Schwierigkeiten anhand der maßstabbildenden Bestandsbebauung beurteilt werden konnten und können.</p> <p>Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist, wie einleitend der Planbegründung freimütig eingeräumt wird, denn auch nur der vorliegende Bauantrag für das Grundstück Jakob-Metzger-Weg 29. Warum dieser Bauantrag gemessen an den vorgeblich mit der Planung verfolgten Zielen mit der angestrebten städtebaulichen Ordnung unvereinbar, gleichsam „maßstabsprengend“ sein soll, verrät die Begründung nicht. Tatsächlich dient die Aufstellung des Bebauungsplans primär der Verhinderung dieses nach geltendem Recht genehmigungsfähigen Vorhabens. Der Bebauungsplan zielt damit nicht auf die Ordnung des baulichen Zusammenhangs ab, sondern auf die Verhinderung sich tatsächlich in die Umgebung einfügender Bebauung. Eine solche „Negativplanung“, die de facto nur der Verhinderung eines unerwünschten Vorhabens gilt, ohne von darüber hinausgehenden positiven Planungsabsichten getragen zu sein, ist unzulässig.</p> <p>BVerwG, Beschl. v. 27.01.1999 – 4 B 129-98; Beschl. v. 19.05.2020 – 4 BN 45.19.</p> <p>Die dargelegten Planungsabsichten tragen somit die Planaufstellung nicht. Tatsächlich wird durch den Bebauungsplan nichts geordnet, was nicht geordnet wäre. Zur städtebaulichen Ordnung erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ist die Planaufstellung nicht.</p> <p>2. Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte und rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).</p> <p>BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 – IV C 105/66.</p> <p>In die Abwägung sind folglich mit hinreichendem Gewicht diejenigen privaten und öffentlichen Interessen mit angemessenem Gewicht einzustellen, die nach Lage der Dinge zu berücksichtigen sind. Dazu zählen zuvörderst die Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet, entscheiden doch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der Nutzung über die wirtschaftliche Verwertbarkeit und die Ausnutzbarkeit des Privateigentums.</p> <p>2.1 Ungleichbehandlung</p> <p>Bei der Bauleitplanung ist der Plangeber an den Gleichheitssatz gebunden; er darf ohne sachlichen Grund die Eigentümer im Plangebiet nicht unterschiedlich behandeln („kein gleichheitswidriges Sonderopfer“).</p> <p>BVerwG, Urt. v. 27.08.2009 – 4 CN 5.08 -, ZfBR 2009, 786 (789).</p>	<p>In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass nach Art der Nutzung ein homogenes Wohngebiet vorliegt. Dies ist unbestritten, da es sich bei der Bestandsbebauung nahezu ausschließlich um Wohnnutzung handelt. Im Bebauungsplan wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung aber auch nicht von einer Gemengelage ausgegangen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet stellt dies klar.</p> <p>Im Hinblick auf die Grundflächen, Gebäudebreiten und die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude im Planbereich liegt auch aus planerischer Sicht bislang, bis auf einzelne Ausnahmen, eine recht homogene Bebauung vor. Diesbezüglich wird auf die Bestandsbeschreibungen der Begründung verwiesen. Diese Bestandssituation stellt den Maßstab für die Festsetzungen des Bebauungsplanes und das gewollte maßvolle Nachverdichtungspotential dar.</p> <p>Dass das beschriebene Vorhaben den Anlass für die Bebauungsplanung gab, wird nicht bestritten. Da durch die Planung aber zu befürchten war, dass im Hinblick auf die überbaute Grundfläche, die Gebäudebreite, die Gebäudehöhe und auf die städtebauliche Wirkung ein maßstäbliches Einfügen nicht gewährleistet ist, hat die Stadt Neuffen von ihrem Planungsrecht Gebrauch gemacht. Eine Verhinderungsplanung liegt wie behauptet jedoch nicht vor. Der Bauwunsch auf dem betreffenden Grundstück wird respektiert und grundsätzlich anerkannt. Wie bei anderen Grundstücken wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.</p> <p>Dass Möglichkeiten zur Nachverdichtung eröffnet werden, zeigen insbesondere die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhen, die Spielräume für bauliche Erweiterungen und Neubauten gegenüber dem Bestand bieten. Hierbei wird im Übrigen auf die schematische Darstellung in Ziffer B.2.1 der Begründung verwiesen.</p> <p>Die privaten Belange des betreffenden Grundstückseigentümers sind durch das vorgelegte Vorhaben bekannt. Der Bauwunsch auf dem betreffenden Grundstück wird respektiert und grundsätzlich anerkannt.</p> <p>Die öffentlichen Belange für eine städtebaulich geordnete Bebauung im Planbereich sind in der Begründung unter den Ziffern A.1, A.2, B.1 und B2 beschrieben. Hervorzuheben ist insbesondere, dass aufgrund der Hanglage des Gebietes und der gut einsehbaren Lage auf eine städtebaulich verträgliche Bebauung im Hinblick auf die überbaute Grundfläche, die Gebäudebreite, die Gebäudehöhe und insgesamt auf ein maßstäbliches Einfügen in den Bestand geachtet werden soll.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Der vorliegende Planentwurf setzt für das Grundstück Jakob-Metzger-Weg 29 als Teil des WA 2 eine GRZ von 0,3 fest. Diese GRZ ist indessen auf dem Grundstück nicht ausnutzbar. Denn gebaut werden darf nur innerhalb des festgesetzten Baufensters. Dieses Baufenster liegt nahezu ausschließlich auf Flurstück 1049/2, so dass das Flurstück 1049/1 faktisch nicht bebaut werden kann. Auch der der Ortsbesiedlung zugewandte, zur Erschließungsstraße Jakob-Metzger-Weg hin gelegene Teil des Flurstücks 1049/2 kann nicht bebaut werden. Dem Eigentümer steht damit die festgesetzte GRZ von 0,3 nicht zur Verfügung, er kann faktisch auf seinem Grundstück weniger als 0,2 der Grundfläche bebauen.</p> <p>Mit den im Entwurf vorgeschlagenen Festsetzungen wird das Grundstück hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erheblich schlechter behandelt als die Nachbarflächen, die immerhin die festgesetzte GRZ ausnutzen können. Die Ungleichbehandlung fällt insbesondere im Vergleich mit dem benachbarten Grundstück Flurstücke 984/985 im WA 2 ins Auge, für das ein Baufenster festgesetzt wurde, das eine Verdoppelung der überbauten Fläche zulässt. Das Flurstück 978/2, das nur halb so groß ist wie das von Bebauung freizuhaltende Flurstück 1049/1, erhält gar ein gänzlich neues Baufenster, ebenso das Flurstück 976/1. Im gesamten Plangebiet gibt es kein Flurstück, das so großflächig von Bebauung freigehalten werden soll wie das Grundstück unseres Mandanten. Städtebaulich gerechtfertigt ist diese immens große Freihaltezone nicht, im Gegenteil: Es mutet vom Jakob-Metzger-Weg gesehen merkwürdig an, wenn zwischen dem Flurstück 1049/2 und dem Flurstück 985 eine Baulücke klafft, deren Schließung planungsrechtlich nunmehr verboten wird.</p> <p>2.2 Eingriff in bestehende Nutzungsmöglichkeiten</p> <p>Zudem werden unserem Mandanten, der vor dem Aufstellungsbeschluss einen nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Bauantrag eingereicht hatte, durch die restriktiven Festsetzungen zur Höhe und Lage des zulässigen Gebäudes Nutzungsmöglichkeiten genommen, die dem Eigentümer nach bestehendem Baurecht zustanden. Das ist ein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte, der in besonderer Weise rechtfertigungsbedürftig ist. Das gilt erst recht, weil unser Mandant im Vertrauen auf die bestehende Rechtslage eine vollständige Genehmigungsplanung hat ausarbeiten lassen, die auch genehmigungsfähig gewesen wäre.</p> <p>2.3 Keine städtebauliche Rechtfertigung</p> <p>Die in sich widersprüchliche Planbegründung vermag diesen Eingriff in das Eigentum ebenso wenig zu rechtfertigen wie die signifikante Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer untereinander.</p> <p>Ausweislich der Planbegründung wird eine städtebauliche Ordnung des bestehenden Innenbereichs, aber auch eine „maßvolle Nachverdichtung“ angestrebt (S. 4). Gerade die Grundstücke im WA 2 – Jakob-Metzger-Weg 25 und 29 – hätten ein „hohes Nachverdichtungspotential“ (Begründung, S. 9). Warum dieses nur auf dem Grundstück Nr. 25, nicht aber auf Nr. 29 planerisch ausgeschöpft wird, wird nicht näher begründet. Die Aussage, das „Abrücken“ von der Straße solle durch eine „Freihaltefläche von Bebauung hervorgehoben“ werden, begründet das Absehen von jedweder baulicher Option für den südlichen und den östlichen Grundstücksteil des Jakob-Metzger-Weges 29 nicht.</p> <p>Auch das Argument, die Baugrenzen seien mit Rücksicht auf den „Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und Vogelschutzgebiet“ festgesetzt (S. 11), kann nicht überzeugen: Denn auf dem Grundstück Jakob-Metzger-Weg 29 sind gerade die der Bestandsbebauung, nicht die dem Schutzgebiet zugewandten Grundstücksteile von Bebauung freigehalten. Auch die „beengte Situation der Erschließungsstraße“ (S. 12) vermag die großzügige Freihaltung von Be-</p>	<p>Das im Bebauungsplanentwurf bislang festgesetzte Baufenster umfasst eine Fläche von ca. 462m². Bezogen auf die beiden angesprochenen Flurstücke Nr. 1049/1 und 1049/2 mit einer Fläche von insgesamt 2191m² entspricht dies einer GRZ von ca. 0,21.</p> <p>Im Hinblick auf die gewollte maßstäbliche Einpassung künftiger Gebäude, bei vergleichbarer GRZ und Baustruktur wären zwei Baufenster auf dem Grundstück denkbar. Für den rückwärtigen Bereich wäre dann aber eine private Erschließung herzustellen. Nachdem der Bauantrag zurückgezogen wurde, wird im Sinne einer bestandsorientierten Planung die Lage des Bestandsgebäudes bei der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Da das Bestandsgebäude recht zentral auf den beiden betreffenden Grundstücken liegt, wird ein größeres Baufenster im Bereich des Bestandsgebäudes mit großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Aufgrund des nördlich und westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes wird im Sinne des Freiraumschutzes in diese Richtung keine überbaubare Grundstücksfläche über das Bestandsgebäude hinaus vorgeschlagen. Auch wenn der Bauantrag zurückgezogen wurde, wird darauf hingewiesen, dass das vormals geplante Gebäude im Bereich des vorgeschlagenen Baufensters zu liegen kam. Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Überlegungen für die überbaubare Grundstücksfläche kann aus planerischer Sicht eine Erweiterung der Baugrenzen für eine flexiblere Bebaubarkeit und bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke in südliche und östliche Richtung vorgesehen werden, so dass das Baufenster etwa einer Fläche der GRZ von 0,3 entspricht. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche ist aber zu berücksichtigen, dass auch Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche, allerdings mit einem Zuschlag von 50%, also im vorliegenden Fall bis zu einer GRZ von 0,45, anzurechnen sind. Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen sind also auch in die Betrachtung der Ausnutzbarkeit einzubeziehen.</p> <p>Im Hinblick auf die Vergleichbarkeit mit Baufenstern anderer Grundstücke wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen die überbaubaren Flächen definieren. Das tatsächlich zulässige Maß der Überbauung gibt die Grundflächenzahl vor. Auch wenn eine Baugrenze größer ist als die durch die GRZ mögliche überbaute Fläche, kann nicht zwingend von einer vollständigen Ausnutzung des Baufensters ausgegangen werden. Auch hier ist die Betrachtung der Nebenanlagen erforderlich. Die weiteren Festsetzungen für eine maßstabgerechte Bebauung und maßvolle bauliche Dichte (z.B. Gebäudehöhen, Bauweise, Zahl der Wohneinheiten) sind auch einzuhalten.</p> <p>Ob der vorgelegte Bauantrag nach §34 BauGB tatsächlich genehmigungsfähig war, kann nicht beurteilt werden. Dies wäre durch die Untere Baurechtsbehörde zu prüfen und zu entscheiden gewesen. Der Bauantrag wurde jedoch zurückgezogen. Dass Möglichkeiten zur Nachverdichtung eröffnet werden, zeigen insbesondere die Festsetzungen der Überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhen, die Spielräume für bauliche Erweiterungen und Neubauten gegenüber dem Bestand bieten.</p> <p>Die Begründung beschreibt ausführlich die Bestandssituation, die Planungsziele und die daraus resultierenden Vorgaben für eine maßvolle Nachverdichtung. Ein Etikettenschwindel liegt wie behauptet nicht vor, da offen dargelegt ist, dass eine zu starke Verdichtung gerade nicht Planungsziel ist. Auch für das betreffende Grundstück ist in Ziffer B.1 zur Zone WA2 transparent und offen beschrieben, dass die vergleichsweise großen Grundstücke zwar ein hohes Nachverdichtungspotential haben, das aufgrund der Hanglage, der guten Einsehbarkeit, der Erschließungssituation über den schmalen Jakob-Metzger-Weg und am Ende dieses Weges, sowie im Übergang zum Außenbereich jedoch nur begrenzt nutzbar gemacht werden soll.</p> <p>Daher wird eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen, die durch Festsetzungen zur Gewährleistung einer lockeren Bebauung mit begrenzten Gebäudelängen (Baugrenzen, Bauweise) unterstrichen wird.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>baung nicht zu rechtfertigen, sind doch die Grundstücke groß genug, um eine komfortable Einfahrt zu ermöglichen.</p> <p>Für das Grundstück unseres Mandanten – dessen nach geltendem Baurecht nach § 34 BauGB zu beurteilender Bauantrag nach der Begründung den Anstoß für die Planung gab – wird jedwede Nachverdichtung ausgeschlossen, das vorgeblich mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel also nicht erreicht. Hier steht nicht die postulierte geordnete städtebauliche Entwicklung im Vordergrund, sondern die Einführung bislang nicht bestehender Restriktionen zur Gebäudehöhe, zur Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Geschossigkeit. Ein Bebauungsplan, der in einem rechtlich bereits bestehenden Bebauungszusammenhang vorgeblich das Ziel der Nachverdichtung verfolgt, tatsächlich aber sogar bestehende Baurechte einschränkt, muss sich den Vorwurf des Etikettenschwindels gefallen lassen. Das selbst gesetzte planerische Ziel kann jedenfalls für die Festsetzungen auf dem Grundstück unseres Mandanten nicht in Anspruch genommen werden. Hier wird – ohne dass die Begründung diesen Effekt offen anspricht, transparent macht oder gar ansatzweise zu begründen sucht – nicht die bauliche Entwicklung – wie im Rest des Plangebietes – gesteuert, sondern restriktiv beschränkt, ja geradezu abgeschnürt.</p> <p>2.4 Unzureichende Würdigung öffentlicher Belange</p> <p>In dieser sachlich nicht begründbaren Diskriminierung des Grundstücks liegt nicht nur eine abwägungsfehlerhafte Würdigung der privaten Belange unseres Mandanten. Die Festsetzungen verstoßen auch gegen das Gebot, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Vor allem wird gegen das in § 1a Abs. 2 BauGB mit besonderem Gewicht ausgestattete Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstoßen. Bei allem Respekt vor dem Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung am Stadtrand werden durch die vorliegende Planung wertvolle bebaubare Flächen einer Bebaubarkeit vollständig entzogen. Dies wiegt umso schwerer, als Neuffen in der Metropolregion Stuttgart ausweislich des Regionalplans ebenso wie die anderen Kommunen im Ballungsraum aufgerufen ist, den hier dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dazu leistet die vorliegende Planung nicht nur keinen Beitrag, sie schränkt sogar die aktuell nach § 34 BauGB bestehenden Möglichkeiten ein.</p> <p>3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB nicht zulässig</p> <p>Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nur zu den in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Zielen zulässig. Wohl aus diesem Grund wird die „Nachverdichtung“ als Planungsziel genannt. Tatsächlich dienen die Festsetzungen weniger der Ermöglichung einer zusätzlichen Bebauung als der restriktiven Steuerung der baulichen Entwicklung. Es ist kein Bebauungsplan der Innenentwicklung, sondern der <i>Baubegrenzung</i>.</p> <p>Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen, wenn „Anhaltspunkte“ für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bezeichneten Schutzgüter bestehen. Damit sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000–Gebiete i.S.d. §§ 31 ff. BNatSchG angesprochen. Aufgrund der Nähe zum unmittelbar angrenzenden Natura 2000–Gebiet liegt die Gefahr einer Beeinträchtigung auf der Hand. Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Gebietsnummer 7323441).</p> <p>Die Planbegründung führt aus, eine Natura 2000–Vorprüfung habe ergeben, dass „erhebliche, negative Auswirkungen“ auf die Schutzzwecke des Vogelschutzgebietes nicht zu erwarten seien (S. 7). Zur Begründung eines beschleunigten Verfahrens heißt es sodann, „negative Auswirkungen“ seien nicht zu erwarten.</p>	<p>Gegenüber der Bestandsbebauung auf dem Grundstück ist dennoch eine deutlich größere Bebauung möglich und damit eine Nachverdichtung.</p> <p>Es wird noch zu bedenken gegeben, dass das vorgelegte Vorhaben für zwei Wohnungen und eine Tiefgarage vorgesehen war. Eine solche Planung, die sich in der Maßstäblichkeit in die Bestandsbebauung einfügt, ist mit den vorliegenden Festsetzungen möglich.</p> <p>Die Stadt Neuffen unterstützt Vorhaben zur Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Jedoch sind bei jedem Vorhaben die besonderen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen und die Frage des städtebaulichen Einfügens zu beachten. So ist im vorliegenden Fall eine vergleichsweise beengte Erschließung vorhanden. Eine massive Nachverdichtung wird vor diesem Hintergrund für problematisch erachtet und daher nicht vorgesehen. Dennoch werden im Planbereich neue Vorhaben im Sinne der Nachverdichtung begrüßt, die sich in die bestehende Bebauung einfügen.</p> <p>Das Verfahren nach §13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewandt werden.</p> <p>Die vorliegende Planung ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung und stellt insbesondere die Art und das Maß für die künftige Bebauung im Sinne einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung klar.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Damit verkennt der Plangeber die Maßstäbe für die Anwendung des § 13a BauGB. Dessen Anwendung ist nicht erst dann ausgeschlossen, wenn eine Vorprüfung zu dem Ergebnis erheblicher Auswirkungen kommt. Es reichen „Anhaltspunkte“. Anhaltspunkte liegen bereits bei jedweder Besorgnis einer Beeinträchtigung vor, diese muss nicht nachgewiesen werden oder wahrscheinlich sein. Anhaltspunkte bestehen nur dann nicht, wenn eine – auch nur mittelbare – Beeinträchtigung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.</p> <p><i>Schiller</i>, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Rn. 12.21.</p> <p>Die Schwelle für die Beeinträchtigung liegt bei den besonders sensiblen Schutzgebieten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie niedrig.</p> <p><i>Battis</i>, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 13a Rn. 10.</p> <p>Ob tatsächlich eine Beeinträchtigung vorliegt, ist der Prüfung im Regelverfahren der Bauleitplanung vorbehalten. Sobald nur die nicht ganz fernliegende Möglichkeit einer Beeinträchtigung besteht, ist dieses Regelverfahren durchzuführen.</p> <p>Anhaltspunkte ergeben sich hier schon aufgrund der unmittelbaren Angrenzung des Schutzgebietes. Der VGH Baden-Württemberg hat Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung verneint, wenn das Schutzgebiet nicht im Plangebiet liegt und <u>nicht</u> angrenzt.</p> <p>VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 15.06.2016 – 5 S 1375/14 -, BeckRS 2016, 121785, Rn. 39.</p> <p>Im Umkehrschluss heißt das: Grenzen solche Schutzgebiete unmittelbar an, liegen Anhaltspunkte auf der Hand.</p> <p>Die Vorprüfung begründet das Nichtvorliegen <u>erheblicher</u> Beeinträchtigungen mit der nicht wesentlich geänderten Nutzung. Es sei auszuschließen, dass „erhebliche“ Störungen hinzukommen (Ziffer 5 der Vorprüfung). Der Maßstab, den der Prüfer hier anlegt, unterscheidet sich damit von dem des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. „Anhaltspunkte“ für mögliche Auswirkungen liegen allein wegen der unmittelbar angrenzenden Bebauung vor. Es wäre im Detail zu prüfen, ob und inwieweit von einer intensivierten Nutzung Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Vogelschutzgebietes ausgehen können. Dabei kommt es nicht, wie der Gutachter offenbar meint, auf den Fortbestand der Art der Nutzung („Die grundsätzliche Nutzung ändert sich nicht“), sondern auf die Auswirkungen der Intensivierung dieser Nutzung (Nachverdichtung) an. Zu kurz gesprungen ist daher der Befund, hinsichtlich stofflicher, akustischer und optischer Auswirkungen werde es „keine relevanten Änderungen“ gegenüber der aktuellen Situation geben (Ziffer 6.2.1 bis 6.2.3). Gleiches wird für den Bauablauf festgestellt (Ziffer 6.3.2 und 6.3.3). Die „Relevanz“ einer zu erwartenden Störung ist aber bereits eine Wertung, die erst erfolgen kann, wenn das Vorliegen von „Anhaltspunkten“ für eine Beeinträchtigung zu bejahen ist.</p> <p>Überhaupt nicht näher geprüft wurden mögliche Auswirkungen auf die Vogelschutzgebiete „Mittlere Schwäbische Alb“ (Nr. 7422441) und „Alb zwischen Jusi und Teck“ (Nr. 7422311). Zur Begründung heißt es in der Vorprüfung, eine Betroffenheit sei mit hinreichender Sicherheit wegen der Entfernung von 900 m zum Plangebiet auszuschließen. Damit verkennt der Plangeber auch an dieser Stelle die rechtlichen Maßstäbe: Zu prüfen sind „Anhaltspunkte“ für eine Betroffenheit, die allein wegen eines Abstands von wenigen hundert Metern nicht von vornherein auszuschließen sind.</p>	<p>Im vorliegenden Fall liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Ziele des Vogelschutzgebietes durch die Ausweisung des Bebauungsplans vor. Entscheidend für diese Einschätzung ist zum einen, dass keinerlei möglichen Beeinträchtigungen erkennbar sind, die über das hinausgehen würden, was bereits heute gegeben ist oder auch ohne Ausweisung des Bebauungsplans genehmigungsfähig wäre: Es handelt sich um ein Wohngebiet und der Bebauungsplan hat zum Ziel, diese Nutzung (und keine weitere) beizubehalten. Dabei ist keine Änderung des Gebietscharakters erkennbar und nur eine maßvolle Nachverdichtung – der Bebauungsplan trägt im Gegenteil sogar dazu bei, den Gebietscharakter zu erhalten. Zudem beschränken sich die Bauflächen mehr oder weniger auf die Bestandsgebäude und kleinere Baulücken, so dass nicht erkennbar ist, inwiefern sich aus diesen Festsetzungen Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen ableiten lassen sollten.</p> <p>Insofern waren unter der Voraussetzung einer weitgehend bestandsorientierten Planung von Anfang an keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten anzunehmen.</p> <p>Hinzu kommt, dass eine Natura-2000-Vorprüfung mögliche Beeinträchtigungen für den Schutzzweck der Gebiete prüft. Die vorliegende Natura-2000-Vorprüfung legt dar, dass diese für die gelisteten Vogelarten ausgeschlossen werden können. Tatsächlich ist es für die genannten Arten nicht relevant, ob in einem bestehenden Wohngebiet an den Charakter dieses Gebietes angepasste Veränderungen vorgenommen werden. Nichts anderes aber sieht der Bebauungsplan vor. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen sind somit nicht gegeben. Es ist eher im Gegenteil zu erwarten, dass Fehlentwicklungen entgegengesteuert wird, was im vorliegenden Fall im Hinblick auf den Naturhaushalt allgemein und damit auch das Natura-2000-Gebiet eher positiv zu bewerten ist.</p> <p>Die Natura-2000-Vorprüfung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde als nicht zu beanstanden bewertet.</p> <p>Die Bezeichnung „relevante Beeinträchtigung“ in der Natura-2000-Vorprüfung ist möglicherweise missverständlich. Gemeint ist die Formulierung als „für die Art / den Lebensraumtyp / die Lebensstätte relevante“ Beeinträchtigungen und soll so die art- bzw. lebensraumspezifische Betrachtung unterstreichen. Der Begriff „relevant“ kann ersatzlos gestrichen werden. Dasselbe gilt für den Begriff der „erheblichen“ Störung. Die Formulierung bezieht sich darauf, dass keine Störungen zu erwarten sind, die in irgendeiner Form eine Auswirkung auf die zu betrachtenden Arten oder Lebensräume haben könnten. Auch der Begriff „erheblich“ kann an dieser Stelle ersatzlos gestrichen werden, um Missverständnissen vorzubeugen.</p> <p>Wenn aufgrund der weitgehend bestandsorientierten Planung von Anfang an keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten anzunehmen war, so gilt dies genauso auch für weiter entfernt gelegene Gebiete.</p> <p>Die weiter entfernt gelegenen Gebiete wurden darüber hinaus bei Erstellung des Gutachtens betrachtet, jedoch wurden Anhaltspunkte aufgrund der großen Entfernung von über 900 m in Verbindung mit der Art des Vorhabens (siehe obige Ausführungen) für die gelisteten Arten ausgeschlossen. Dies ist in der Natura-2000-Vorprüfung unter Punkt 1.2 aufgeführt.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Es wird angeregt, das Bauleitplanverfahren zu beenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Dr. Olaf Otting Rechtsanwalt</p>	<p>Im Sinne der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Planbereich und der Schaffung von verbindlichem Planungsrecht wird eine Einstellung des Bebauungsplanverfahrens nicht empfohlen.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gemeinde Beuren- Stadt Metzingen <p>Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Deutsche Telekom Technik GmbH- Stadtwerke Neuffen- Vodafone BW GmbH- Gemeinde Dettingen an der Erms- Gemeinde Erkenbrechtsweiler- Gemeinde Kohlberg		

Für weitere Stellungnahmen wird auf die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen verwiesen, die in öffentlicher Gemeinderatsitzung am 25.10.2022 behandelt wurden.