Abwägungstabelle Stand: 29.04.2026

Verfahrensart: Bebauungsplan
Verfahrensname: Ortsmitte, Lehmgrubengärten und Krautgärten – 1. Änderung
Verfahrensschritt: Verkürzte Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB
Zeitraum: 13.04.2026 – 27.04.2026

Nr.	Behörde / Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürger 1	Erstellt von Bürger 1 am: 27.04.2026, per Post Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ortsmitte Lehmgrubengärten und Krautgärten der Ortsgemeinde Wernersberg als Eigentümer des Hauses Kirchtstraße 10, Plan r. 43. Wie die Zufahrtssituation zum noch immer auf meinem Grundstück mit Wohnhaus beabsichtigten Parkplatz jetzt nach der neuen Fassung wirklich werden soll, kann ich nicht erkennen, ebenso wenig wie alternative Erschließungsmöglichkeiten aussehen sollen. Erschließungsmöglichkeiten werden nun im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern umgesetzt. Ich lehne die Umnutzung weiter ab, daran ändern auch eingelaufene Änderungen nichts, und ich erteile daher auch kein Einvernehmen zu den bekannten Erschließungsmöglichkeiten. Daher rückt	Die erneute Stellungnahme des Bürgers nimmt im Wesentlichen Bezug auf die bereits im Rahmen der ersten Offenlage vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Erschließungssituation, der beabsichtigten Umnutzung des Grundstücks sowie möglicher Immissionskonflikte. Die vorgetragenen Aspekte wurden bereits im Rahmen der ersten Abwägung umfassend geprüft und bewertet. **1. Erschließung / Zufahrtssituation** Der Bürger führt aus, dass die konkrete Zufahrtssituation weiterhin nicht erkennbar sei und lehnt die geplante Umnutzung sowie eine Mitwirkung an Erschließungsmaßnahmen ausdrücklich ab. Hierzu wird auf die bereits erfolgte Abwägung verwiesen. Die Planung wurde zwischenzeitlich dahingehend	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Hinweise und Bedenken wurden unter Bezugnahme auf die bereits erfolgte Abwägung geprüft. Neue, über die bereits behandelten Aspekte hinausgehende Sachverhalte ergeben sich nicht. Ein weiterer Anpassungsbedarf der Planung besteht nicht. An der vorliegenden Planung wird festgehalten.

		die geplante Umsetzung in der Form in weite Ferne. Man hat sich unter 1.3 neu Gedanken über die Oberflächenentwässerung gemacht, allerdings nur im Hinblick auf die Zuführung der Kreisstraße. Auf die problematische Oberflächenentwässerung des Grundstücks Plan Nr. 46, ehemals Kirchstraße 12, die mein Anwesen seit dem Hausabriss und Einebnung beeinträchtigt, wird jedoch überhaupt nicht eingegangen, obwohl man gerade diesen Punkt neu aufgegriffen hat. Die neuen Ausführungen beim Immissionsschutz ändern nichts an meinen Befürchtungen künftiger Lärmbeeinträchtigungen, ich halte sie nicht für geeignet unzulässigen Lärm zu verhindern. Meine bisherigen Ausführungen halte ich im Übrigen auch weiter insgesamt aufrecht. Wernersberg, den 27.04.2026	angepasst, dass die Erschließung bewusst **flexibel und offen formuliert** wurde. Dies trägt insbesondere der Tatsache Rechnung, dass die Umsetzung einzelner Maßnahmen von der tatsächlichen Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücke sowie der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängt. Der Bebauungsplan trifft daher keine abschließende Festlegung einer konkreten Zufahrtslösung, sondern schafft einen **planungsrechtlichen Rahmen**, innerhalb dessen verschiedene Lösungen möglich sind. Eine Umsetzung ist – wie bereits klargestellt – nur im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern möglich. Die fehlende Konkretisierung stellt somit keinen Abwägungsmangel dar, sondern ist **bewusst gewählte planerische Strategie**, um auf die bestehenden Unsicherheiten reagieren zu können. Die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung bleibt hiervon unberührt. **2. Oberflächenentwicklung** Der Bürger weist erneut auf Probleme der Oberflächenentwässerung im Bereich des Grundstücks Flurstück Nr. 46 nach dem Abriss des Gebäudes Kirchstraße 12 hin und führt aus, dass hierdurch	

			Beeinträchtigungen seines Anwesens entstanden seien. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Entwässerungsverhältnisse betreffen konkrete tatsächliche bzw. technische Gegebenheiten im Zusammenhang mit dem Rückbau und der Geländegestaltung einzelner Grundstücke. Diese sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zur Oberflächenentwässerung dienen der grundsätzlichen planerischen Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Plangebiet. Unabhängig hiervon sind konkrete Entwässerungsfragen im Rahmen der Grundstücks- bzw. Erschließungsplanung sowie gegebenenfalls nachbarrechtlich oder wasserrechtlich zu klären. **3. Ablehnung der Umnutzung / fehlendes Einvernehmen** Die erneute Ablehnung der Umnutzung sowie die Verweigerung des Einvernehmens werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass der Bebauungsplan als Satzung **keine unmittelbare Verpflichtung zur Grundstücksveräußerung oder Mitwirkung** begründet. Wie bereits in der ersten Abwägung ausgeführt, entfaltet die Planung keine	

			enteignungsrechtliche Vorwirkung. Die tatsächliche Umsetzung einzelner Maßnahmen ist von der Verfügbarkeit der Flächen abhängig und kann auch zeitlich gestreckt erfolgen. Die Planung verfolgt ein langfristiges städtebauliches Entwicklungskonzept. Einzelne Maßnahmen können auch unabhängig voneinander oder in angepasster Form umgesetzt werden.	
			4. Immissionsschutz Der Bürger hält die ergänzten Ausführungen zum Immissionsschutz weiterhin für unzureichend und befürchtet unzulässige Lärmbeeinträchtigungen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch weiterhin festgestellt, dass der Bebauungsplan die **planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen** regelt, nicht jedoch deren konkrete Ausgestaltung im Detail. Die Ergänzungen im Entwurf stellen klar, dass: • lärmintensive Nutzungen nicht uneingeschränkt zulässig sind, • im Vollzug die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (insbesondere § 22 BImSchG) einzuhalten sind,	

			• und bei Bedarf ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Steuerung der Nutzung erfolgen. Eine weitergehende Konkretisierung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich. Die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen wird im Rahmen der späteren Umsetzung und Nutzung sichergestellt.	
			5. Bezugnahme auf die erste Stellungnahme Der Bürger erklärt, an seinen bisherigen Ausführungen festzuhalten. Diese wurden bereits im Rahmen der ersten Offenlage umfassend geprüft und in der Abwägung berücksichtigt. Insbesondere wurden: • die Darstellung in der Begründung redaktionell korrigiert, • die Erforderlichkeit der Planung begründet, • sowie die fehlende enteignungsrechtliche Vorwirkung klargestellt. Ein darüberhinausgehender neuer Sachverhalt ergibt sich aus der erneuten Stellungnahme nicht.	
			Die erneute Stellungnahme der Bürgerin nimmt Bezug auf ihre bereits im Rahmen der ersten Offenlage vorgetragenen Bedenken,	

			insbesondere hinsichtlich der Wegeführung, der Grundstücksverfügbarkeit sowie der immissionsschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Nutzungen. Die vorgetragenen Aspekte wurden bereits im Rahmen der ersten Abwägung umfassend behandelt. Die Planung wurde daraufhin in Teilbereichen angepasst und konkretisiert.	
2	Bürger 2	Sehr geehrte Damen und Herren, die Fassung der beabsichtigten Änderung, ausgewiesen mit Stand März 2026, lässt nun neu unter L2 hinsichtlich der Wegeführung innerhalb des Plangebietes alternative Erschließungsmöglichkeiten zu. Eine Umsetzung dieser wird nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und den jeweiligen Grundstückseigentümer/innen erfolgen. Es ist allerdings in keiner Weise erkennbar, wie und wo alternative Erschließungsmöglichkeiten gesehen und umgesetzt werden sollen. Die textliche Ausführung mit „eine Umsetzung dieser ... " lässt auch nicht zweifelsfrei erkennen ob lediglich alternative Erschließungsmöglichkeiten oder alle Erschließungsmöglichkeiten im Einvernehmen erfolgen werden. Ich darf in diesem Zusammenhang nochmals darauf hinweisen, dass die Ortsgemeinde klären wollte, ob im Grundbuch ein Wegerecht für die Zufahrt zum hinterliegenden Wohngrundstück eingetragen ist. Dies scheint noch immer nicht geklärt, obwohl	**1. Wegeführung / Erschließung** Die Bürgerin kritisiert weiterhin, dass alternative Erschließungsmöglichkeiten nicht konkret dargestellt seien und die Formulierung zur Umsetzung im Einvernehmen unklar sei. Hierzu ist festzustellen, dass die gewählte Formulierung bewusst offen gehalten wurde, um der tatsächlichen Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücke Rechnung zu tragen. Wie bereits in der ersten Abwägung dargelegt, entfaltet der Bebauungsplan keine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Die konkrete Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen ist stets von der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer abhängig. Die Festsetzung verfolgt daher das Ziel, **planerische Flexibilität** zu gewährleisten, ohne sich auf derzeit nicht gesicherte Grundstücksverfügbarkeiten festzulegen. Eine abschließende	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Anregungen und Bedenken wurden unter Bezugnahme auf die bereits erfolgte erste Abwägung der frühzeitigen Beteiligung bereits geprüft. Ein darüberhinausgehender Anpassungsbedarf ergibt sich nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird weiter festgehalten.

		es durchaus eine Relevanz in der Angelegenheit hat. Im Bereich Immissionsschutz unter 4.5 wurde neu eingefügt, dass lärmintensive Nutzungen zeitlich zu beschränken und bei konkreter Umsetzung gegebenenfalls weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen (Benutzungsordnungen, Nutzungszeiten, Aufsicht) zu ergreifen sind. Für weitere Nutzungen ist im Vollzug sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden (§§ 22 BImschG). Aufgrund dieser Formulierung wird nun von lärmintensiven Nutzungen ausgegangen, es ist aber auch anhand der neuen Fassung der Änderung nicht erkennbar, welche Nutzung wo in welchem Ausmaß erfolgen soll. Dass schädliche Umwelteinwirkungen generell zu vermeiden sind ergibt sich aus der bestehenden Gesetzeslage genauso wie das Erfordernis einer baurechtlichen Genehmigung, sofern beabsichtigte einzelne Nutzungen der Genehmigungspflicht unterliegen - was wiederum nicht thematisiert wurde. Für eine gesetzeskonforme bau- und imissionsschutzrechtliche Abwägung ist eine sach- und fachgerechte Planung erforderlich, die Vorhaben konkret ausweist und bei einem solchen Projekt mit einer Nutzung für gemeinschaftliche Zwecke u. a; ein umfassendes Lärmprognosegutachten zugrunde legt. Bereits vorhandene Nutzungen und davon ausgehende Immissionen und Beeinträchtigungen sind in die Bewertungen und Berechnungen mit	und lagegenaue Festlegung aller möglichen Erschließungsvarianten ist im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich und aufgrund der bestehenden Unsicherheiten auch nicht sachgerecht. Die Hinweise zum möglichen Bestehen eines Wegerechts werden zur Kenntnis genommen. Die Klärung zivilrechtlicher Fragen (z. B. Grundbucheintragungen) ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern im Rahmen der Umsetzung zu prüfen. **2. Immissionsschutz / Konkretisierung der Nutzung** Die Bürgerin führt aus, dass die Planung keine ausreichende Konkretisierung der Nutzungen enthalte und ein Lärmprognosegutachten erforderlich sei. Hierzu ist festzustellen, dass der Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB die **planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen** regelt, nicht jedoch deren konkrete Ausgestaltung im Detail. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ermöglicht eine Bandbreite an Nutzungen (Spiel, Aufenthalt, Freizeit), deren konkrete Ausprägung erst im Rahmen der Umsetzung erfolgt. Die ergänzten Hinweise zum Immissionsschutz stellen klar, dass: • lärmintensive Nutzungen **nicht uneingeschränkt zulässig** sind,	

		einzubeziehen. Zeitliche Beschränkungen allgemein als Möglichkeit aufzuführen und eine abschließende Nennung ordnungsrechtlicher Maßnahmen wird dem erforderlichen Immissionsschutz definitiv nicht gerecht. Dass ein öffentlicher Kinderspielplatz grundsätzlich als sozialadäquat einzustufen ist ergibt sich aus der Rechtsprechung und ist damit derzeit geltende Rechtslage (so auch ausgeführt in meiner Stellungnahme vom 25.10.2025). Allerdings bedeutet das nicht das Fehlen jeglicher Einschränkungen mit grenzenlosen Möglichkeiten für Alle; es beginnt mit Begrifflichkeiten wie bestimmungsgemäße Nutzung durch Kinder und endet bei: es ist nicht zwingend ein öffentlicher Kinderspielplatz im Sinne der Entscheidungen nur weil irgendwo auf einem öffentlich zugänglichen Grundstück gespielt werden soll. Dazwischen gibt es die verschiedensten rechtlichen Nuancen, Bewertungen und Verpflichtungen. Weshalb die Aussage in der Form plakativ in den textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde erschließt sich mir daher nicht. Es ist bedauerlich, dass die bei der ersten Offenlage vorgetragenen Anregungen und Bedenken bisher keine wirkliche Berücksichtigung in der Sache gefunden haben. Selbstverständlich halte ich im Übrigen an meinen Ausführungen zur ersten Offenlage fest. Mit freundlichen Grüßen Gisela Braun	• im Vollzug die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (u. a. § 22 BImSchG) einzuhalten sind, • und bei Bedarf ordnungsrechtliche Maßnahmen (z. B. Nutzungszeiten, Benutzungsordnungen) vorgesehen werden. Ein Lärmprognosegutachten ist im vorliegenden Fall nicht zwingend erforderlich, da keine konkrete, genehmigungsbedürftige Anlage mit definierten Emissionsparametern festgesetzt wird. Die Planung bewegt sich im Rahmen einer innerörtlichen Grünflächennutzung mit typischer Freizeit- und Aufenthaltsfunktion. Die Einstufung eines Kinderspielplatzes als sozialadäquate Nutzung entspricht der geltenden Rechtsprechung und wurde lediglich klarstellend aufgenommen. Eine uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit ist damit nicht verbunden; vielmehr gelten auch hier die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen. **3. Berücksichtigung der bisherigen Einwendungen** Die Bürgerin bemängelt, dass ihre bisherigen Anregungen nicht ausreichend berücksichtigt worden seien.	

			Dem ist entgegenzuhalten, dass die vorgetragenen Belange in der ersten Abwägung umfassend geprüft wurden und in die Plananpassung eingeflossen sind. Insbesondere wurde: • die Wegeführung flexibilisiert (vgl. 1.2 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in der Begründung) • der Bezug zur Grundstücksverfügbarkeit klargestellt (vgl. 1.2 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in der Begründung), • und der Immissionsschutz konkretisiert (vgl. 4.5 Immissionsschutz in der Begründung). Eine weitergehende Anpassung der Planung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Die Planung berücksichtigt die privaten Belange angemessen und stellt diese in ein ausgewogenes Verhältnis zu den öffentlichen Interessen an der Entwicklung der Ortsmitte (§ 1 Abs. 7 BauGB).	
3	Bürger 3	Sehr geehrte Damen und Herren, Gegen den im Betreff angegebenen Bebauungsplan werden folgende Einwendungen erhoben:	Die Stellungnahme betrifft die Einbeziehung des Grundstücks Flurstück Nr. 58 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die daraus	

		Wir sind Eigentümer u.a. des Grundstücks Flurstücknummer 58 welches nach den zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Das Grundstück war in dem ursprünglichen Bebauungsplan gemäß den textlichen Festsetzungen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Auch im neuen Bebauungsplan ist das Grundstück gemäß den textlichen Festsetzungen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Insoweit ist der Bebauungsplan bezüglich seines Geltungsbereichs widersprüchlich. Das Grundstück lag außerhalb des im Jahr 2005 aufgestellten Bebauungsplans und somit im unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der Größe eignet sich das Grundstück Flurstücknummer 58 für die Wohnbebauung. Ein Einfamilienhaus würde sich auch nach § 34 BauGB einfügen so dass der Bau eines Einfamilienhauses zulässig wäre. Wenn das Grundstück der Flurnummer in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird ist eine Bebauung nicht mehr möglich. Dies wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Wenn im Innerörtlichen Bereich mit dörflicher Struktur die Schließung von Baulücken nicht mehr möglich ist, widerspricht dies den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Bauland sollte der Schließung von	resultierenden Nutzungseinschränkungen. **1. Geltungsbereich des Bebauungsplans** Der Bürger weist darauf hin, dass sein Grundstück bislang nicht Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplans war und sieht einen Widerspruch zwischen textlicher Festsetzung und Planzeichnung. Hierzu ist festzustellen, dass die Planzeichnung maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist. Gleichwohl wurde der Hinweis zum Anlass genommen, die Abgrenzung des Plangebiets nochmals zu überprüfen. Im Ergebnis wird der Anregung gefolgt. Das Grundstück Flurstück Nr. 58 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. **2. Baurechtliche Einordnung / § 34 BauGB** Der Bürger führt aus, dass das Grundstück bislang dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sei und sich eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB einfügen würde. Dieser Aspekt wird im Rahmen der erneuten Prüfung berücksichtigt. Durch die Herausnahme des Grundstücks aus dem	

		Baulücken im innerörtlichen Bereich der Vorzug vor der Erschließung neuen Baulands eingeräumt werden. Schließlich wurden auch unsere privaten Belange nicht ausreichend berücksichtigt. Das Grundstück mit der Flurstücksummer 5 8 war als Bauplatz geeignet. Es ist von einem Grundstückswert von mindestens 110,00 € pro Quadratmeter auszugehen. Wenn eine Bebauung nicht mehr zulässig ist verliert das Grundstück erheblich an Wert so dass dem Bebauungsplan für uns eine enteignungsgleiche Wirkung zukommt. Mit freundlichen Grüßen	Geltungsbereich bleibt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB weiterhin bestehen. Damit wird dem Anliegen Rechnung getragen, eine mögliche bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung zu erhalten. **3. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und privaten Belange** Die Hinweise zur Bedeutung der Innenentwicklung und zur Nutzung von Baulücken werden zur Kenntnis genommen. Durch die Anpassung des Geltungsbereichs werden die privaten Belange des Grundstückseigentümers nunmehr stärker berücksichtigt. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans im Übrigen unberührt. **4. Wertminderung / enteignungsgleiche Wirkung** Die Befürchtung einer Wertminderung wird zur Kenntnis genommen. Durch die Herausnahme des Grundstücks aus dem Geltungsbereich entfällt eine Einschränkung der baulichen Nutzung im Rahmen des Bebauungsplans, sodass die vorgetragenen Bedenken insoweit berücksichtigt werden konnten.	