03.03.2026

Bebauungsplan „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 06.10.2025 bis einschließlich 07.11.2025 auf der Homepage der Gemeinde Neuhausen ob Eck sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Neuhausen ob Eck zu jedermanns Einsicht während der üblichen Öffnungszeiten bereitgehalten. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.10.2025 und Frist bis einschließlich zum 10.11.2025.

Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in ihrem genauen Wortlaut enthalten.

Verzeichnis der Stellungnahmen Seite

Badenova Netze GmbH (Schreiben vom 21.10.2025 1
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (Schreiben vom 09.10.2025) 1
Deutscher Gleitschirmverband und Drachenflugverband (Schreiben vom 15.10.2025) 1
Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 16.10.2025) 2
Kommunalanstalt Breitbandinitiative Landkreis Tuttlingen BIT (Schreiben vom 08.10.2025) 2
Landratsamt Tuttlingen (Schreiben vom 05.11.2025) 3
Naturenergie Netze GmbH (Schreiben vom 31.10.2025) 13
Netze BW GmbH (Schreiben vom 31.10.2025) 13
Pledoc GmbH (Schreiben vom 13.10.2025) 14
Polizeipräsidium Konstanz - Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 22.10.2025) 14
Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 23.10.2025) 14
Regierungspräsidium Freiburg – Referat 21 – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (Schreiben vom 14.11.2025) 17
Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 21.10.2025) 18
Regierungspräsidium Stuttgart – Luftverkehr, Flugplätze und Flugbetrieb (Schreiben vom 20.11.2025) 18
Regierungspräsidium Stuttgart - Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienst, KMBD (Schreiben vom 23.10.2025) 18
Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg (Schreiben vom 10.11.2025) 19
Vodafone GmbH (Schreiben vom 03.11.2025) 19
Vodafone GmbH (Schreiben vom 03.11.2025) 20
Stadt Tuttlingen (Schreiben vom 03.11.2025) 21

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B1.	Badenova Netze GmbH (Schreiben vom 21.10.2025		
B1.1.	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können 1. Einwendung: Keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B1.2.	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Im südlichen Bereich des Verfahrensgebietes im Grundstück Flst.-Nr. 4896/2 verläuft eine Erdgas-Mitteldruckleitung der badenovaNETZE GmbH, die der Versorgung von Neuhausen ob Eck mit Erdgas dient. Diese Leitung darf weder überbaut noch überpflanzt werden. Sollten Sicherungsmaßnahmen an der bestehenden Erdgasleitung notwendig werden bitten wir Sie, frühzeitig mit unserem Netzmeister [...] Kontakt aufzunehmen. Planauskunft erhalten Sie über die Internetplanauskunft planSERVICE der regioDATA GmbH oder über deren Hotline unter Rufnummer 07621 91943-400.	Die Leitung verläuft entsprechend des nachgereichten Lageplans im Süden des Geltungsbereichs in den Flurstücken 4890, 4896/1 und 4896/2. In diesem Bereich sind eine öffentliche Verkehrsfläche sowie ein Teil der Baufläche festgesetzt. Im Bereich der Leitung ist aufgrund der Anbauverbotszone keine Überbauung möglich. Die geplante Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen und Carports liegt in einem Abstand von ca. 0,7 m zur Leitung. Der Leitungsverlauf wird hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen und ergänzend eine Festsetzung für den Bereich der Baufläche aufgenommen.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B2.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (Schreiben vom 09.10.2025)		
B2.1.	durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.	Wird zur Kenntnis genommen. Von einer weiteren Beteiligung in diesem Verfahren wird abgesehen, soweit keine Änderungen am Flächenumgriff erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B2.2.	Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung wird zum Entwurf hin, ebenfalls beteiligt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B3.	Deutscher Gleitschirmverband und Drachenflugverband (Schreiben vom 15.10.2025)		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B3.1.	Als Beauftragter des Bundesministeriums für Verkehr ist der Deutsche Hängegleiterverband e. V. (DHV) gemäß § 31 c Nr. 4 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) für die Zulassung von Start- und Landeflächen für Hängegleiter und Gleitsegel nach § 25 Abs. 1 LuftVG zuständig. Starts und Landungen von Luftfahrzeugen außerhalb genehmigter Flugplätze bedürfen gemäß § 18 Luftverkehrs-Ordnung (LuftVO) einer entsprechenden Erlaubnis. Nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen stellen wir fest, dass keines der vom DHV zugelassenen Fluggelände von der geplanten Maßnahme berührt ist. Seitens des DHV bestehen daher keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B4.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 16.10.2025)		
B4.1.	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren Hinweis: Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de	Wird zur Kenntnis genommen und die Informationen an die Bauherrin/den Bauherrn weitergegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
B5.	**Kommunalanstalt Breitbandinitiative Landkreis Tuttlingen BIT (Schreiben vom 08.10.2025)**		
B5.1.	Der Kreis-Backbone und die Infrastruktur der Kommunalanstalt BIT sind von dieser Maßnahme betroffen (siehe Planauskunft in der Anlage). Wir bitten um Berücksichtigung und Erhalt der Bestandsleitungen (Kreisbackbone) sowie Rücksichtnahme auf die Glasfaserinfrastruktur.	Die Leitung verläuft entsprechend des Lageplans im Süden des Geltungsbereichs in den Flurstücken 4890, 4896/1 und 4896/2. In diesem Bereich sind eine öffentliche Verkehrsfläche sowie ein Teil der Baufläche festgesetzt. Im Bereich	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		der Leitung ist aufgrund der Anbauverbotszone keine Überbauung möglich. Die geplante Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen und Carports liegt in einem Abstand von ca. 3,5 m zur Leitung. Der Leitungsverlauf wird hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen.	
B5.2.	Über eventuelle zusätzliche Breitband Rohre oder Leitungen im Besitz der Gemeinde Neuhausen ob Eck (FTTB-Netz), ebenso für Leitungen auf privaten Flurstücken und Hausanschlüssen, kann ich Ihnen keine Auskunft erteilen. Leitungsauskünfte auf Privatgrundstücken und privaten Flurstücken müssen vom Auskunftssuchenden bei den betroffenen Eigentümern separat eingeholt werden. Eine Haftung oder Gewährleistung für die Richtigkeit oder Aktualität dieser Daten kann nicht übernommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B5.3.	Die bestehenden FTTB-Infrastrukturen in der Gemeinde Neuhausen ob Eck und eine Erweiterung des FTTB-Ortsnetzes Neuhausen o.E. liegen in der Verantwortung der Gemeinde Neuhausen ob Eck und sind im Rahmen des Planungsprozesses zwingend mit der Gemeindeverwaltung Neuhausen ob Eck abzustimmen. Hierüber liegen der Kommunalanstalt BIT keine weiteren Daten oder Informationen vor.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Neuhausen ob Eck ist Herrin des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.	Wird zur Kenntnis genommen.
B5.4.	Aus Sicht der Kommunalanstalt Breitbandinitiative Landkreis Tuttlingen BIT gibt es im Weiteren keine Einwendungen zum Bebauungsplan Lenzinger Breite.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.	**Landratsamt Tuttlingen (Schreiben vom 05.11.2025)**		
B6.1.	Es wird darum gebeten, die folgenden Stellungnahmen des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, des Forstamtes, des Landwirtschaftsamtes, des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes, der Gewerbeaufsicht, der Naturschutzbehörde, der Straßenbaubehörde, des Straßenverkehrsamtes sowie des Wasserwirtschaftsamtes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen werden wie unten aufgeführt behandelt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.2.	Das Regierungspräsidium Freiburg – Höhere Raumordnungsbehörde – erhält diesseits Nachricht von diesem Schreiben.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 2 wurde ebenfalls beteiligt. Es ging keine Stellungnahme ein.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.3.	1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz Bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 08.10.2025 ergeht von unserer Seite folgende brandschutztechnische Beurteilung: Aus Sicht des Brandschutzes haben wir als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.4.	Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, in Verbindung mit sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.		
B6.5.	Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen. Es wird aus einsatztaktischen Gründen empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen und soweit möglich bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Bebauungsplan kann hierzu mangels Ermächtigung keine Regelung erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.6.	Bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg mit Geräten der Feuerwehr sichergestellt werden muss und die zum Anleitern bestimmte Stelle mehr als acht Meter über dem Gelände liegt, müssen grundsätzlich Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) hergestellt und ständig uneingeschränkt nutzbar gehalten werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Brandschutznachweis ist grundsätzlich auf Vorhabenebene zu erbringen, der Hinweis wird daher an die Bauherrin/den Bauherrn weitergegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.7.	Allgemeiner Hinweis: Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus der Landesbauordnung sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.	Wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis an die Bauherrin/den Bauherrn weitergegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.8.	2. Forstamt Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ der Gemeinde Neuhausen ob Eck liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/-fachliche Belange von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt. Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der unteren Forstbehörde gemäß § 8 LWaldG nur erforderlich, wenn eventuelle Planänderungen in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können (z. B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.9.	3. Landwirtschaftsamt Die Gemeinde Neuhausen ob Eck plant mit dem o.g. Bebauungsplanentwurf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst ca. 1,5 ha und erstreckt sich über Teile der Flurstücke Nr. 100, 100/6, 4831, 4835, 4836/1, 4837, 4838, 4839, 4840, 4890, 4893, 4893/2, 4896/1 und 4896/2 der Gemarkung Neuhausen ob Eck. Laut dem gültigen Flächennutzungsplan der VG Tuttlingen sind die zur Planung angedachten Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft Bestand“ ausgewiesen. Die nötige Flächennutzungsplanänderung läuft momentan im Parallelverfahren, von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus kann daher ausgegangen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B6.10.	Die als landwirtschaftliche Dauergrünlandflächen ausgewiesen Teilflurstücke Nr. 4896/2, 4831, 4835, 4836/1, 4837, 4838, 4839, 4840 werden laut den Daten des „Gemeinsamen Antrags 2025“ momentan unter Ausreichungen von Agrarfördermitteln bewirtschaftet. Grundsätzlich sind landwirtschaftliche Flächen zu schonen und deren Verbrauch auf ein Minimum zu begrenzen. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme ist der Verlust landwirtschaftlicher Flächen aus agrarstruktureller Sicht hier mitzutragen. Im Zuge der Planung entstehen keine starken Beeinträchtigungen der vorhandenen Schlagstrukturen und die Bewirtschaftung der verbleibenden Teilflurstücke ist weiterhin möglich.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.11.	Laut dem beigefügten Umweltbericht, findet durch die Planung ein Habitatverlust von zwei Feldlerchenpaaren statt, welcher ausgeglichen werden muss. Hierzu wurde eine CEF-Maßnahme auf dem Flstk. Nr. 670 der Gemarkung Worndorf geplant. Auf der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche soll eine 0,4 ha große Habitataufwertung mithilfe von erweitertem Reihenabstand und Extensivierung durch Verzicht von Düngung und Pflanzenschutz erreicht werden. Wie auch schon in der Stellungnahme vom 26.08.2025 zum Flächennutzungsplanverfahren angemerkt, kann aus agrarstruktureller Sicht der geplanten Maßnahme nur zugestimmt werden, wenn diese in vorheriger detaillierter Abstimmung mit dem Bewirtschafter erfolgt. Andernfalls würde die Maßnahme die bestehenden Schlagstruktur sowie die Bewirtschaftung stark einschränken.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung der Maßnahme mit dem Bewirtschafter hat bereits stattgefunden. Der Bewirtschafter ist mit Umsetzung der Maßnahme einverstanden.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.12.	Die weitergehenden Maßnahmen zum Ausgleich des Ökopunktedefizits im Verfahren sind laut aktuellem Umweltbericht zum momentanen Planungsstand noch nicht bekannt. Da zum jetzigen Verfahrensstand noch keine detaillierte und abschließende Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung bzw. Umweltbericht mit Darstellung der naturschutzrechtlich nötigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorliegen, kann seitens des Landwirtschaftsamtes noch keine abschließende Stellungnahme stattfinden.	Der Umweltbericht sowie die Festsetzungen wurden um Maßnahmen ergänzt.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.13.	Es wird um eine weitere frühzeitige Beteiligung am Verfahren gebeten.	Die Anregung wird aufgegriffen. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Zuge der Entwurfsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.14.	4. Vermessungs- und Flurneuordnungsamt Ein Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens 3155 Neuhausen ob Eck (B 311).	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.15.	Daher ist eine weitere Beteiligung der Flurneuordnungsbehörde zwingend erforderlich.	Die Anregung wird aufgegriffen. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Zuge der Entwurfsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.16.	Zudem weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass der Feldweg (Flurstück 4890) weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar bleiben muss.	Die Anregung wird aufgegriffen und die Nutzbarkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B6.17.	5. Gewerbeaufsicht Die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung einer möglichen Lärmbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt auf bestehende sowie künftige Wohnnutzungen, insbesondere im Bereich der östlichen Erweiterung, wird seitens der Gewerbeaufsicht ausdrücklich begrüßt. Abhängig von den Ergebnissen dieser Untersuchung sind, sofern erforderlich, entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan zu berücksichtigen, um mögliche Lärmbelastungen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.	Die Auswirkungen auf die Nutzungen im Umfeld des Plangebiets wurden durch eine Schalltechnische Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Stand 05.03.2026) untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die aktuelle Planung zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der innerhalb wie außerhalb des Plangebietes kommt und somit keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich sind.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.18.	Aus der Begründung des Planentwurfs geht hervor, dass die östliche Erweiterung als „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen werden soll. Allerdings bestehen erhebliche Zweifel daran, ob die Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ in diesem Fall gerechtfertigt ist. In Anbetracht bereits durchgeführter Rechtsprechung – insbesondere im Hinblick auf den sogenannten „Etikettenschwindel“ bei der Ausweisung von urbanen Gebieten – wird von einer solchen Festsetzung abgeraten. Es wird daher empfohlen, das künftige Erweiterungsgebiet im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als „Mischgebiet“ zu klassifizieren, um eine realistischere und rechtlich unbedenklichere Bewertung der Gebiets- und Nutzungskonflikte vorzunehmen.	Die Ansicht wird nicht geteilt. Die vorgesehene Festsetzung als Urbanes Gebiet wurde aufgrund der Nutzungen, die dort angesiedelt werden sollen, sowie deren Verhältnis zueinander, gewählt und nicht wie in der Stellungnahme impliziert aufgrund von anzusetzenden Immissionsgrenzwerten.	Der Anregung wird wie nebenstehend nicht gefolgt.
B6.19.	6. Naturschutzbehörde Der Bebauungsplan hat zwei räumlich voneinander getrennte Plangebiete. Im Nordwesten des Siedlungsbereichs von Neuhausen die Sondergebietsfläche „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ und eine Teilfläche von Flst. 670, Gemarkung Worndorf als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.20.	Zu einzelnen Punkten wird folgendes angemerkt. Betroffenheit Artenschutz Es liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 24.06.2025, Ingenieurbüro bhmp, Freiburg) vor. Im Ergebnis ermittelt die saP nachvollziehbar eine Betroffenheit von zwei Brutrevieren der Feldlerche sowie eine mögliche Betroffenheit von Tagesquartieren von Fledermäusen. Der vorgeschlagenen CEF-Maßnahme (Ackerextensivierung auf Teilfläche von Flurstück 670, Gemarkung Worndorf) sowie der Vermeidungsmaßnahme Bauzeitbeschränkung für Baumfällungen (von 01.11.bis 28./29.02.) kann zugestimmt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.21.	Beurteilung Eingriffsregelung	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Der Umweltbericht vom 19.09.2025 beinhaltet eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz. Beim Schutzgut Arten und Biotope wird ein Kompensationsdefizit von 111.149 ÖP errechnet, beim Schutzgut Boden resultiert ein Defizit von 61.265 ÖP.		
B6.22.	Allerdings stimmt die Bilanzierung in folgendem Punkt nicht. Hier ist die Bilanz entsprechend anzupassen. Bilanzierung Bestand: Die Bewertung der Bäume im Bestand ist nicht korrekt. Der Wert eines Baums errechnet sich durch Multiplikation des zutreffenden Punktwerts (6 ÖP) mit dem aktuellen Stammumfang (111 cm). Bei 10 berücksichtigten Bäumen sind 6.660 ÖP (statt 6.648 ÖP) zu Grunde zu legen. Der Wert ist zu korrigieren. Bilanzierung Planung: Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind zwei Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Diese Bäume sind bei der Bilanzierung des Planungszustands zu berücksichtigen.	Die Anregung wird aufgegriffen und der Umweltbericht bzw. die Bilanzierung von Bestands- und Planzustand hinsichtlich der Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote der Bäume geprüft und ggf. angepasst.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.23.	Laut Bilanz sollen 13 Bäume gepflanzt werden. Laut Begründung zum Bebauungsplan ist je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Es ist darzulegen, wodurch sich bei einem überplanten Gebiet von 1,5 ha ein Pflanzgebot von 13 Bäumen ergibt bzw. welche Baufläche zugrunde gelegt wird, gegebenenfalls ist die Zahl der Bäume zu erhöhen und in der Bilanz zu berücksichtigen.	Die Anregung wird nicht aufgegriffen. Bei der Baufläche handelt es sich um das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ (orangene Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Wie den Angaben in der Begründung entnommen werden kann, hat dies eine Flächengröße von 9.685 m². Daraus errechnet sich eine Mindestanzahl von 12 zu pflanzenden Bäumen auf ebendieser Fläche. Auf eine weitere Darlegung kann daher verzichtet werden.	Der Anregung wird wie nebenstehend nicht gefolgt.
B6.24.	Für den vollständigen Ausgleich von 172.414 ÖP sind im weiteren Verfahren Kompensationsmaßnahmen vorzuschlagen. Die CEF-Maßnahme Ackerextensivierung kann dabei wie im Umweltbericht vorgeschlagen angerechnet werden (Aufwertung um 40.000 ÖP).	Der Umweltbericht sowie die Festsetzungen wurden um Maßnahmen ergänzt.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.25.	7. Straßenbaubehörde Das Landratsamt Tuttlingen nimmt als Untere Straßenbaubehörde zum Bebauungsplanverfahren „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ der Gemeinde Neuhausen ob Eck wie folgt Stellung: Das Plangebiet „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ befindet sich im Nordwesten des Siedlungsbereiches von Neuhausen ob Eck. Südlich des Plangebiets verläuft die K 5945. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über den Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges erfolgen. Der neue Anschluss an die Kreisstraße (Aufweitung, Linksabbieger, Markierung, etc.) entspricht der vorab erfolgten Abstimmung mit der Straßenbaubehörde.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B6.26.	Seitens der Straßenbaubehörde bestehen unter Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Auflagen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan: Im Zufahrtsbereich zur Kreisstraße sind die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.	Im Zufahrtsbereich zur Kreisstraße wurden die Sichtfelder konstruiert und redaktionell in den Zeichnerischen Teil übernommen. Da sich die Überschneidung mit dem Sondergebiet auf eine Fläche von nur ca. 1,3 m² beschränkt, wird von separaten Festsetzungen abgesehen.	Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.
B6.27.	Einzelzufahrten von den Grundstücken zur K 5945 werden nicht zugelassen. Dies ist im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichen darzustellen.	Eine entsprechende Festsetzung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) ist bereits im zeichnerischen Teil enthalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.28.	Das geplante Baugebiet liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1b StrG ist im Außerortsbereich längs von Kreisstraßen ein anbaufreier Streifen von 15,00 m Breite, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der klassifizierten Straße von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der anbaufreie Streifen muss an den neuen Verlauf der Straße (Aufweitung) angepasst werden.	Die Anregung wird aufgegriffen und die Anbauverbotszone vom bestehenden Fahrbahnrand auf den geplanten Fahrbahnrand angepasst.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.29.	Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen dürfen im Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden. Durch entsprechende Planzeichen ist dies im Bebauungsplan zweifelsfrei zu kennzeichnen.	Die Anbauverbotszone ist bereits im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthalten. Darüber hinaus ist über die textlichen Festsetzungen eine Errichtung von Nebenanlagen und Carports innerhalb der Anbauverbotszone ausgeschlossen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.30.	In der Anbaubeschränkungszone zwischen 15,00 und 30,00 m dürfen nur Werbeanlagen, welche sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.	Die Anregung wird aufgegriffen und die Anbaubeschränkungszone in den zeichnerischen Teil übernommen sowie eine Festsetzung zum Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.31.	Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße sowie deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.	Wird zu Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept sieht keine Inanspruchnahme der Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße vor.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B6.32.	Sollten Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der Kreisstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den genannten Einrichtungen sind keine vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.33.	Wir weisen darauf hin, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.	Wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den genannten Einrichtungen sind keine vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.34.	Eine u. U. geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der Kreisstraße muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.	Wird zur Kenntnis genommen, die genauen Baumstandorte werden erst auf Vorhabenebene festgelegt, der Bebauungsplan regelt im vorliegenden Fall lediglich deren Mindestanzahl.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.35.	Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5945 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärm- und Schmutzimmissionen abgeleitet werden. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers.	Die Auswirkungen auf die Nutzungen im Umfeld des Plangebiets wurden durch eine Schalltechnische Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Stand 05.03.2026) untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die aktuelle Planung zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der innerhalb wie außerhalb des Plangebietes kommt und somit keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich sind.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.36.	8. Straßenverkehrsamt Das Landratsamt Tuttlingen nimmt als Untere Straßenverkehrsbehörde zum vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung: Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken hinsichtlich der vorliegenden Planung, sofern folgende Auflagen eingehalten werden:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.37.	An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Grundstückszufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B6.38.	9. Wasserwirtschaftsamt Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan Sachgebiet: Kommunales Abwasser Das vorgesehene Planungsgebiet ist bei der Regenwasserbehandlung im Einzugsgebiet der Sammelkläranlage (SKA) Neuhausen ob Eck aus dem Jahr 2018 flächenmäßig nicht erfasst. Da kein Nachweis vorliegt, ist die Entwässerung somit nicht gesichert. Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage - § 55 Absatz 2 WHG - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 1 Nr. 7 Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können, muss daher eine Wasserbilanz gemäß DWA-M 102-4 erstellt werden. Die daraus resultierenden Regelungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Nach Informationen der Gemeinde sind die Kapazitäten der bestehenden Kanalisation sowie der Kläranlagen mehr als ausreichend für das geplante Vorhaben. Laut derzeitiger Planung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers des EDEKA-Marktes Vorort geplant. Die Begründung wird dahingehend ergänzt. Eine Detailbetrachtung der der Entwässerung im Sinne einer Wasserbilanz kann erst im Zuge des Bauantragverfahrens des konkreten Bauvorhabens erstellt werden.	Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.
B6.39.	Die Entwässerungsplanung mit den notwendigen Nachweisen muss im Vorfeld noch mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und aufgrund der aktuellen Gesetzeslage wasserrechtlich genehmigt werden.	Die Anregung wird aufgegriffen und Angaben zur Entwässerungsplanung zum Entwurf hin ergänzt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens beantragt.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.40.	Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan oder gegebenenfalls in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollten bereits die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung aufgenommen werden.	Eine entsprechende Formulierung ist bereits in den Festsetzungen enthalten.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.41.	Sachgebiet: Bodenschutz Schutzgut Fläche: Der Flächenbedarf für das Sondergebiet Einzelhandel wurde bereits bei der Vorlage des Flächennutzungsplanes nachvollziehbar begründet.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.42.	Eingriff/Ausgleich: Im Umweltbericht, Stand 19.09.2025 wurde der Eingriff in das Schutzgut Boden durch den Fachgutachter in Anlehnung an die Ökokontoverordnung vorgenommen. Der Geltungsbereich (14.910 m²) wird durch Vollversiegelung (12.050 m²) und Überprägung (2.860 m²) vollständig beansprucht. Aus der Eingriffsermittlung resultiert ein Kompensationsbedarf von 61.265 Ökopunkten (ÖP).	Maßnahmen zum Ausgleich des ÖP-Defizits werden im Umweltbericht ergänzt.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Nach Angaben werden im weiteren Verfahren Maßnahmen zum Ausgleich des rechnerischen Defizites beim Schutzgut Boden von 61.265 ÖP nachgereicht. Nach Vorlage der Ausgleichsbilanz, werden wir erneut Stellung nehmen.		
B6.43.	Vermeidung/Minimierung: Im Umweltbericht werden unter den Punkten V-02, V-03 und V-04 bodenschutzbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen oder als Hinweise aufgenommen werden sollen.	Die Vermeidungsmaßnahmen V-03 (Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen) und V-04 (Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen) sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Die Vermeidungsmaßnahmen V-02 (Boden-/Grundwasserschutz in Bau-/Betriebsphase) greifen erst auf Vorhabenebene bzw. bei der Realisierung des Vorhabens, da es sich dabei um fachgesetzliche Regelungen handelt, die unabhängig des Bebauungsplans gelten, ist eine Übernahme in die Hinweise des Bebauungsplans nicht erforderlich.	Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt
B6.44.	Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten in den Festsetzungen oder den Hinweisen im Bebauungsplan enthalten sein. Diese Maßnahmen sind durch die bauausführenden Personen (Planer/Architekten, der Baufirma, den Bauherrn) zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Anregungen, siehe Ausführungen unten.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.45.	- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende, flächeneffiziente Planentwürfe, z.B. Aufständerung Photovoltaik auf Stellplätzen/ Parkplätzen, ...).	Die maximale Bodenversiegelung ist grundsätzlich über die Festsetzung der erweiterten GRZ begrenzt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.46.	- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw–Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).	Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Begrünung nicht anderweitig genutzter Flächen sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sind bereits im Bebauungsplan enthalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.47.	- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (derzeit aktueller Stand: Oktober 2023) einzuhalten. Darüber hinaus verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis ist auf Vorhabenebene zu berücksichtigen und wird daher an die Bauherrin/den Bauherrn weitergegeben. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.48.	- Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverdichtung, Bodenvernässung und Bodenverunreinigung sind abzuwehren.	Wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis ist auf Vorhabenebene zu	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		berücksichtigen und wird daher an die Bauherrin/den Bauherrn weitergegeben. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.	
B6.49.	- Bei Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens (z.B. falsche Bodenfeuchte, schlechte Witterung usw.) sind entsprechende, geeignete, technische Schutzmaßnahmen (z. B. Kettenfahrzeuge, Verlegung von lastverteilenden Platten Baggermatten/Alupanels), oder ggf. Oberbodenabtrag mit Geotextilvlies, Ausschotterung) vorzusehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis ist auf Vorhabenebene zu berücksichtigen und wird daher an die Bauherrin/den Bauherrn weitergegeben. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.50.	- Bei einer Flächenneuinanspruchnahme eines Vorhabens (Planung zuzüglich der bauzeitliche bedingten Flächeninanspruchnahme) über 0,5 Hektar (5.000 m²) ist der Bodenschutzbehörde bei Antragstellung des Bauvorhabens ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Übersteigt die Flächeninanspruchnahme einen Hektar (10.000 m²) ist zusätzlich eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen und zu benennen.	Wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis ist auf Vorhabenebene zu berücksichtigen und wird daher an die Bauherrin/den Bauherrn weitergegeben. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.51.	- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von anstehendem, steinigen Aushub) anzustreben ist.	Ein Hinweis zum Erdmasseausgleich ist bereits Teil der Planunterlagen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.52.	- Bei der Verwertung von Bodenmaterial (Wiederverwendung, Zu-/Abfuhr) sind nach den §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) deren Vorsorgewerte sowie bei technischen Bauwerken die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis ist auf Vorhabenebene zu berücksichtigen und wird daher an die Bauherrin/den Bauherrn weitergegeben. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.53.	- Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkt einer geruchlichen Kontamination besteht oder der mit bodenfremden Beimengungen (Bauschutt, Asphaltbrocken, ...) versehen ist, sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen zu können.	Die Anregung wird aufgegriffen und ein Hinweis bezüglich des Auffindens von kontaminiertem Boden in der Begründung ergänzt.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.54.	- Bei Verwertung/Verwendung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hinsichtlich der Materialklasse, der zulässigen Einbauweise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutzgebieten, dem Grundwasserflurabstand eigenverantwortlich zu prüfen und einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis ist auf Vorhabenebene zu berücksichtigen und wird daher an die Bauherrin/den Bauherrn weitergegeben. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B6.55.	Sachgebiet: Oberirdische Gewässer Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 BauGB). Überflutungen infolge von Starkregenereignissen gelten gemäß § 72 WHG als Hochwasser. Starkregen sind deshalb als Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Die Starkregengefährdung ist von einem fachkundigen Büro zu prüfen. Im günstigen Fall erstellt das Büro eine Bescheinigung, dass keine Starkregengefährdung vorliegt. Liegt eine Gefährdung durch Starkregen vor, entwickelt das Büro auf Grundlage einer Starkregengefahrenkarte Schutzmaßnahmen, die Schäden durch Starkregen verhindern. Die Rahmenbedingungen zur Herstellung dieser Karte sind im LUBW-Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ definiert. Bei der Gefährdungsbetrachtung sind die Außengebietszuflüsse mit zu betrachten. Die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilung sollten dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt und die eventuellen Schutzmaßnahmen, wenn möglich, im Vorfeld besprochen werden.	Für Neuhausen existiert derzeit keine Starregengefahrenkarte. 2015 wurde jedoch eine Globalanalyse erstellt und dabei festgestellt, dass Außengebietszuflüsse für Neuhausen (Kernort) weniger relevant sind. Die Grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung wird somit gesehen. Im Zuge des Bauantragsverfahrens wird jedoch eine Berechnung nach DIN 1986-100 erstellt, welche die Starkregenthematik in Hinsicht auf das konkrete Bauvorhaben prüft. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.56.	10. Andere Ämter und Fachbehörde des Landratsamtes Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.	Naturenergie Netze GmbH (Schreiben vom 31.10.2025)		
B7.1.	In diesem Gebiet (Neuhausen ob Eck) sind wir nicht Netzversorger. Anlagen der naturenergie-netze GmbH sind ebenfalls nicht vorhanden. Bitte wenden Sie sich hierzu an den zuständigen Netzbetreiber.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wurden weitere Netzbetreiber beteiligt und die Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B8.	Netze BW GmbH (Schreiben vom 31.10.2025)		
B8.1.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 20- und 0,4-kV-Leitungen der Netze BW GmbH. Wir gehen davon aus, dass diese auch in der Zukunft bestehen bleiben können. Sollten diese Anlagen oder ein Teil dieser dem geplanten Bauvorhaben jedoch hinderlich sein, so müssen diese umgelegt werden. Die Kostentragung dieser Umlegungsmaßnahme richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden gesetzlichen und vertraglichen Vereinbarungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit Bestandsleitungen wird bei der Erstellung der Bauanträge berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B8.2.	Zur sicheren Stromversorgung des umliegenden Gebietes (auch außerhalb des Geltungsbereiches) wird künftig eine neue Umspannstation erforderlich sein. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle (türkis) aufzunehmen. Unsere Umspannstation benötigt in der Regel eine Fläche von ca. 5,5 m x 5,5 m. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Wir	Der vorgeschlagene Standort befindet sich teilweise innerhalb der Anbauverbotszone der Tuttlinger Straße und muss entsprechend verschoben werden.	Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail: PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Die Dimensionierung des Stromanschlusses für das geplante Gebäude kann aktuell noch nicht festgelegt werden. Der Antrag zur netztechnischen Prüfung einer geplanten Bezugs- bzw. Rücklieferanlage sollte mit allen aussagefähigen Unterlagen rechtzeitig bei uns eingereicht werden. Abhängig von der geplanten Anschlussleistung kann es sein, dass eine kundeneigene Umspannstation benötigt wird. Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	Aktuell ist geplant, eine Übergabestation innerhalb des angepassten Baufensters zu realisieren. Eine separate Flächenausweisung wird als nicht notwendig angesehen.	
B9.	Pledoc GmbH (Schreiben vom 13.10.2025)		
B9.1.	wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: - OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B10.	Polizeipräsidium Konstanz - Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 22.10.2025)		
B10.1.	aus verkehrspolizeilicher Sicht werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Ich bitte jedoch am weiteren Verfahren, insbesondere bezüglich der Zu-/Abfahrtssituation, beteiligt zu bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Zuge der Entwurfsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.	Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 23.10.2025)		
B11.1.	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:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1 Geologie Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Hangende-Bankkalke 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 Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.		
B11.2.	Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.3.	Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis an den Bauherrn/die Bauherrin weitergeleitet.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.4.	Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Teil der Planunterlagen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.5.	Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B11.6.	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.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.7.	2.1 Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.	Ein Bodengutachten wurde erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist. Insbesondere im Bereich der aktuell geplanten Versickerungsmulde im Nordosten des Geltungsbereiches ist die Versickerung sehr gut möglich, was auch über einen Versickerungsversuch nachgewiesen wurde. Da ein Gutachten durchgeführt wurde, wird auf die Übernahme von entsprechenden Hinweisen verzichtet.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B11.8.	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis an den Bauherrn/die Bauherrin weitergegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.9.	2.2 Hydrogeologie 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.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.10.	3. Landesbergdirektion 3.1 Bergbau	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	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.		
B11.11.	Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens erstellten Gutachten wurden im Rahmen der Beteiligung übermittelt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.12.	Weitere Informationsquellen des LGRB im 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.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B12.	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 21 – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (Schreiben vom 14.11.2025)		
B12.1.	Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird derzeit die 15. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Grundsätzlich entspricht die Planung den raumordnerischen Vorabstimmungen. Für die frühzeitige Einbindung in die Planung bedanken wir uns ausdrücklich.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B12.2.	Wir weisen darauf hin, dass der Standort als „perspektivisch integriert“ bewertet wird. Zur Einhaltung des Integrationsgebots muss für den angrenzenden Bebauungsplan (Urbanes Gebiet) zumindest die Frühzeitige Beteiligung abgeschlossen sein. Dies ist Voraussetzung für eine Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot, das ein Ziel der Raumordnung darstellt.	Wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen die Rechtskraft des Bebauungsplans erst nach der frühzeitigen Beteiligung des angrenzenden Bebauungsplans (Urbanes Gebiet) herbeizuführen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B12.3.	Zur Offenlage ist den Planunterlagen das überarbeitete Einzelhandelsgutachten beizulegen, in dem die Verträglichkeit für einen Markt mit max. 1.450 m² untersucht wurde. Die bisher vorliegende Auswirkungsanalyse betrachtet einen Markt mit max. 1.350 m².	Die Anregung wird aufgegriffen und im nächsten Verfahrensschritt das Einzelhandelsgutachten ausgetauscht.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B12.4.	Wir regen an in der Begründung darzulegen, welche maximale Verkaufsfläche bei der festgesetzten Verkaufsflächenzahl von 0,2 im Gebiet zulässig ist und wie diese ermittelt wird.	Die Anregung wird aufgegriffen und die Ausführungen zur Verkaufsflächenzahl ergänzt.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B12.5.	Wir weisen darauf hin, dass die Begrenzung der Verkaufsfläche nicht nur für die Einhaltung des Kongruenzgebots, sondern auch zur Einhaltung des Konzentrationsgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots erforderlich ist. Wir bitten dies in der Begründung zu korrigieren.	Die Anregung wird aufgegriffen und die Angaben in der Begründung angepasst.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B13.	**Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 21.10.2025)**		
B13.1.	Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B13.2.	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.	Die Anregung wird aufgegriffen und der in der Begründung enthaltene Hinweis entsprechend angepasst.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B13.3.	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B14.	**Regierungspräsidium Stuttgart – Luftverkehr, Flugplätze und Flugbetrieb (Schreiben vom 20.11.2025)**		
B14.1.	nach eingehender Prüfung stellen wir fest, dass luftrechtliche und luftfahrttechnische Belange nicht betroffen sind. Wir stimmen daher dem o.g. Vorhaben zu.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B14.2.	Auf die notwendige Tages- und Nachtkennzeichnung mit nächtlicher Befeuerung der Kranstellungen wird a.G. der Nähe zum Landeplatz Neuhaus ob Eck hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis an die Bauherrin/den Bauherren weitergegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
B15.	**Regierungspräsidium Stuttgart - Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienst, KMBD** (Schreiben vom 23.10.2025)		
B15.1.	Aufgrund der umfassenden Kriegsschäden und Bombardierungen während des Zweiten Weltkriegs ist es ratsam, vor jeder Baumaßnahme eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Dazu gehört die Auswertung von Luftbildern der Alliierten, um mögliche Kampfmittelbelastungen zu identifizieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidium Stuttgart durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass im	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Alle unbeurteilten Bauflächen gelten daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen. Seit dem 2. Januar 2008 bietet der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Luftbildauswertungen für Dritte auf vertraglicher Basis an. Diese Dienstleistung ist jedoch kostenpflichtig. Um eine solche Auswertung zu beantragen, müssen Sie unseren Vordruck verwenden, der auf der Website des Regierungspräsidiums Stuttgart unter Formulare und weitere Informationen - Regierungspräsidien Baden-Württemberg heruntergeladen werden kann. Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitungszeit derzeit mindestens 52 Wochen ab Auftragseingang beträgt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird nicht weiter am Verfahren beteiligt, d.h. es gibt keine Einladung zum Erörterungstermin, keine Informationen über Planänderungen und keine Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses.	Untersuchungsgebiet keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Blindgängern gegeben sind. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.	
B15.2.	Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Wir weisen Sie darauf hin, dass sich die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern, die Suche nach- und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Siehe VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342)	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B16.	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg (Schreiben vom 10.11.2025)		
B16.1.	Von Seiten des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Der geplante großflächige Edeka-Lebensmittelmarkt ist für die Sicherung der Grundversorgung der Einwohner Neuhausens erforderlich, womit dem raumordnerischen Konzentrationsgebot entsprochen wird. Auch das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot sind eingehalten. Dies belegt das GMA-Gutachten, dessen Ergebnisse in der Begründung enthalten sind. Aufgrund nicht verfügbarer Flächen für einen Lebensmittelvollsortimenter im Ortskern begrüßen wir es, dass durch die in einem separaten Verfahren geplante Neuausweisung von zwei Mischbauflächen im Umfeld des geplanten Standorts für den Einzelhandelsmarkt perspektivisch auch dort eine integriertere Lage geschaffen wird. Dem Integrationsgebot wird aus unserer Sicht damit ebenfalls entsprochen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B17.	Vodafone GmbH (Schreiben vom 03.11.2025)		
B17.1.	1. Geltungsbereich: Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Anforderung von aktuellen Planunterlagen vor Baubeginn wird an	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung der Vodafone West GmbH weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	die Bauherrin/den Bauherren weitergegeben.	
B18.	Vodafone GmbH (Schreiben vom 03.11.2025)		
B18.1.	2. Geltungsbereich: Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Beim zweiten Geltungsbereich handelt es sich um eine Ausgleichsfläche. Baumaßnahmen sind hier keine vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Gemeinde	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
G1.	**Stadt Tuttlingen (Schreiben vom 03.11.2025)**		
G1.1.	Die Stadt Tuttlingen wurde zum Bebauungsplanverfahren „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ in Neuhausen ob Ecke beteiligt. Seitens der Stadtverwaltung Tuttlingen bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Einwände. Wir bitten aber am weiteren Verfahren beteilgt zu werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Zuge der Entwurfsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen.

Weiteres Vorgehen

Falls den Beschlussvorschlägen gefolgt wird, ergeben sich insb. folgende Änderungen:

Textliche Festsetzungen

- Aufnahme von Hinweisen und Festsetzungen zu einer Gasleitung
- Aufnahme von Hinweisen zu einer Glasfaserleitung
- Ergänzung von Minderungs- / Ausgleichsmaßnahmen Maßnahmen
- Ausschluss von Fremdwerbungen

Begründung und Umweltbericht

- Weitere Erarbeitung des Umweltberichtes
- Ergänzung und Anpassen von Minderungs- / Ausgleichsmaßnahmen Maßnahmen
- Erstellung eines Schallgutachtens und Aufnahme in die Begründung
- Redaktionelle Ergänzung von Angaben zu Entwässerung / Starkregen
- Redaktionelle Ergänzung von Angaben zum Einzelhandelsgutachten

Zeichnerischer Teil

- Aufnahme Leitungsverlauf einer Gasleitung und einer Glasfaserleitung
- Darstellung Anbauverbotszone
- Darstellung Sichtdreiecke