Gemeinde Neuhausen ob Eck

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

Hier:

- **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Rechtskraft**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen ob Eck hat am 22.09.2026 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen beschlossen. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Die Planaufstellung erfolgte im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Siedlungsbereichs von Neuhausen ob Eck, nördlich der Tuttlinger Straße. Im Norden und Nordosten wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch das Grundstück der Feuerwehr, im Süden durch die Tuttlinger Straße bzw. die Bebauung an der Tuttlinger Straße und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im weiteren westlichen Anschluss an die landwirtschaftlichen Flächen befindet sich der Gewerbepark „Take-Off“.

Der sonstige Geltungsbereich befindet sich südlich des Ortsteils Worndorf. Dieser wird im Osten durch einen Wirtschaftsweg und im Norden und Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

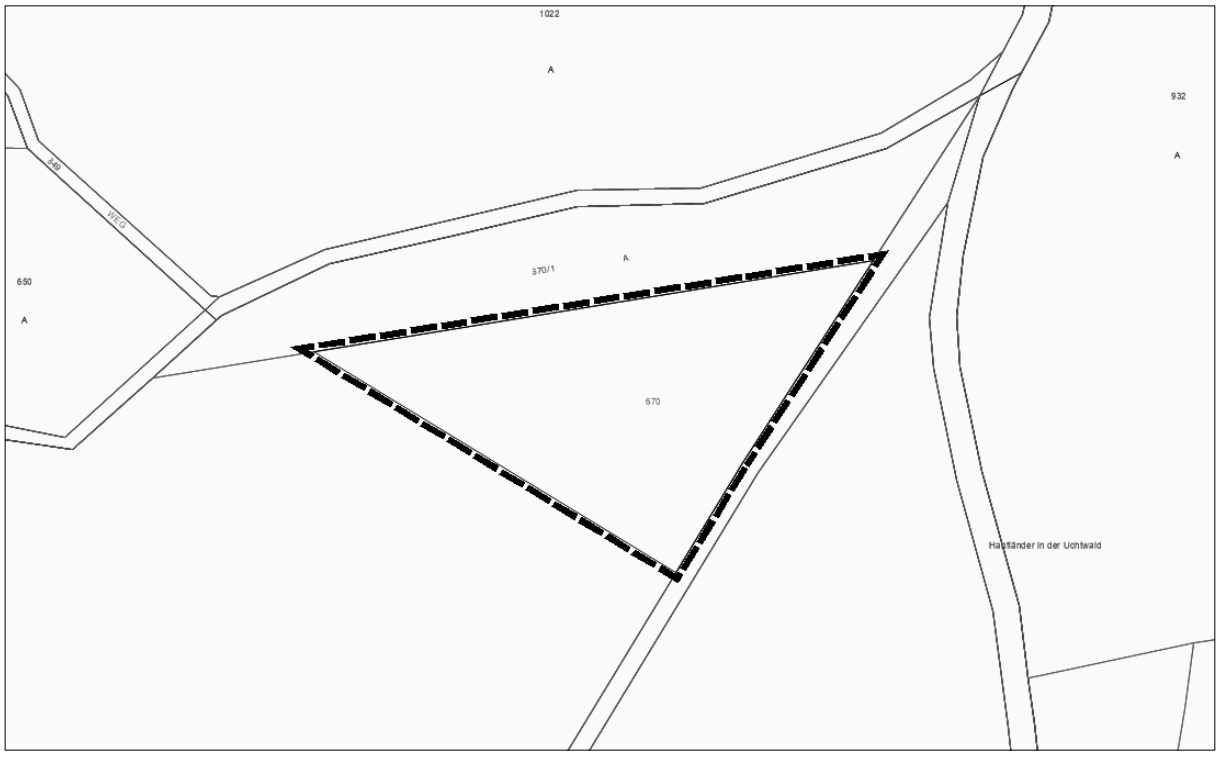
Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Neuhausen ob Eck die Flurstücke Nrn. 100 (tlw.), 100/6, 4831 (tlw.), 4835 (tlw.), 4836/1 (tlw.), 4837 (tlw.), 4838 (tlw.), 4839 (tlw.), 4840 (tlw.), 4890 (tlw.), 4893 (tlw.), 4893/2 (tlw.), 4896/1 (tlw.) und 4896/2 (tlw.) in der Gemarkung Neuhausen. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,4 ha.

Der sonstige Geltungsbereich (Ausgleichsfläche für die Feldlerchenbrutpaare) umfasst in der Gemeinde Neuhausen ob Eck das Flurstück Nr. 670 (tlw.) in der Gemarkung Worndorf mit einer Fläche von ca. 0,4 ha.

Der Geltungsbereich ist auch aus den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich.



Geltungsbereich im Katasterausschnitt



sonstiger Geltungsbereich (Ausgleichsfläche für die Feldlerchenbrutpaare) im Katasterausschnitt

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck beabsichtigt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Nordwesten des Ortsteils Neuhausen im Gewann Lenzinger Breite. Die Notwendigkeit für die Ausweisung eines neuen Standorts für den Einzelhandel resultiert aus einem gestiegenen Versorgungsbedarf einerseits und der nicht ausbaufähigen und verkehrsungünstigen Lage des vorhandenen Lebensmitteldiscounters am bisherigen Standort im Kreuzungsbereich von Meßkircher Straße und Carl-Benz-Straße andererseits.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt. Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie dem Erhalt von Arbeitsplätzen.

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln bzw. die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes. Dies ist über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ sowie über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Grünordnung vorgesehen.

Die Umsetzung der Planung ist durch eine entsprechende Grundstücksteilung bzw. -verschmelzung möglich, da die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden bzw. deren Verkauf an die Gemeinde zugesichert wurde. Es ist kein Umlegungsverfahren gem. BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ wird mit der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an, zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Neuhausen ob Eck (Gemeindeverwaltung Neuhausen ob Eck, Raum e 04, Rathausplatz 1, 78579 Neuhausen ob Eck) zu den üblichen Öffnungszeiten (Montag und Donnerstag 9.00-12.30 Uhr und 14.00-16.00 Uhr und Dienstag 9.00-12.30 und 14.00-18.00 Uhr) oder nach Terminvereinbarung zur Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft erteilt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Planunterlagen sind zudem auf der Homepage der Gemeinde (https://www.neuhausen-ob-eck.de/bebauungsplaene/) abrufbar sowie über das zentrale Internetportal des Landes (https://www.uvp-verbund.de/) zugänglich.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,

3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Gemeinde Neuhausen ob Eck geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- die Bürgermeisterin dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Gemeinde Neuhausen ob Eck, den 5. Oktober 2026

gez.

Marina Jung

Bürgermeisterin