

Stellungnahme zum Bauvorhaben „Östlich der Bilfinger Straße – Beihinger Straße“ in Freiberg am Neckar

Geplanter Neubau von 32 seniorengerechten Wohneinheiten für 55 Personen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nehme ich zum o. g. Bauvorhaben wie folgt Stellung. Nach eingehender Analyse weise ich auf erhebliche städtebauliche, verkehrliche und sicherheitsrelevante Mängel hin, die eine Genehmigung des Vorhabens in der aktuell vorliegenden Form ausschließen.

PKW-Stellplatzkonzept unzureichend und realitätsfern

Das Projekt sieht insgesamt 29 PKW-Stellplätze für 32 Wohneinheiten vor, davon lediglich 3 behindertengerecht. Zwei der Stellplätze sind so geplant, dass keine Wendemöglichkeit besteht (siehe Plan). Das Stellplatzkonzept ist aus mehreren Gründen nicht tragfähig:

- Es steht nicht für jede Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung, was insbesondere für die Zielgruppe „Senioren“ unzumutbar ist. Viele Bewohner sind auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen, um Mobilität und Selbstständigkeit zu wahren.
- Die Anzahl von nur drei behindertengerechten Stellplätzen wird dem zu erwartenden Bedarf nicht gerecht. Mobilitätseinschränkungen sind in dieser Altersgruppe häufig.
- Es wurden keine Stellplätze für Besuchs-, Pflege- oder Versorgungsdienste eingeplant, die bei dieser Wohnform jedoch regelmäßig benötigt werden.
- Hinzu kommt, dass keine alltagstaugliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind nur über steile Wege und längere Strecken erreichbar – für viele Senioren eine reale Hürde. Die Folge: Der Individualverkehr wird deutlich zunehmen und ist zwingend abzusichern.

Die Stellplatzplanung ignoriert die Lebensrealität der künftigen Bewohner und führt zu einer erheblichen Fehlbelastung des umliegenden Wohngebiets.

Fehlende Integration von Pflege- und Versorgungsdiensten

Seniorenrechtliches Wohnen erfordert eine konsequente Einbindung ambulanter Hilfs-, Pflege- und Versorgungsdienste. Im vorliegenden Plan fehlt jede Vorsorge dafür:

- Es sind weder Stellplätze noch Haltezonen für ambulante Pflegekräfte oder andere Unterstützungsdienste vorgesehen.
- Diese Berufsgruppen arbeiten unter hohem Zeitdruck – langes Suchen nach Parkplätzen ist weder realistisch noch verantwortbar.
- Die Beihinger Straße bietet keine geeigneten Stell- oder Haltemöglichkeiten, sodass es zwangsläufig zu Parkverstößen oder Einsatzverzögerungen kommen wird.

Diese Unterlassung steht im klaren Widerspruch zum Zweck des Projekts.

Fehlende Besucherparkplätze – erhebliche Belastung des Ortsteiles

Ein seniorenrechtliches Wohnprojekt erfordert regelmäßige Besuche durch Familie, Freunde oder ehrenamtliche Unterstützer. Dennoch fehlen im Plan jegliche Besucherparkplätze.

- Die fehlenden Parkflächen für Besucher werden das bereits angespannte Parkplatzangebot im Umfeld massiv verschärfen.
- Die Beihinger Straße verfügt nicht über ausreichende öffentliche Stellflächen, um diesen Bedarf aufzufangen.
- Dadurch entsteht eine unverhältnismäßige Belastung der Nachbarschaft – sowohl sozial als auch verkehrlich.

Ein solches Defizit widerspricht der Verantwortung gegenüber bestehenden Anwohnern.

Verkehrliche Überlastung der Beihinger Straße

Die Beihinger Straße ist eine eng ausgebaute, infrastrukturell untergeordnete Nebenstraße. Sie kann das erwartete Verkehrsaufkommen durch die hohe Anzahl an zusätzlichen Anwohnern, Besuchern, Pflege- und Lieferdiensten nicht aufnehmen:

- Die Straße weist keine Wendemöglichkeiten und keine Parkbuchten auf.
- Aufgrund der Lage zentraler Einrichtungen (Apotheke, Ärzte, Supermarkt, Zentrum, u.a.) wird die Mehrzahl der Fahrten über die Beihinger Straße durch einen verkehrsberuhigten Bereich abgewickelt werden.
- Der bestehende Verkehrssicherheitsstandard wird durch das Bauvorhaben deutlich unterschritten, insbesondere mit Blick auf ältere Fußgänger, Kinder und Radfahrer.

Ein funktionierendes Verkehrskonzept fehlt vollkommen.

Unzureichende Zufahrt und Stellflächen für Krankenwagen

Zwar sind Feuerwehrezufahrten vorgesehen, jedoch wurde ein wesentlicher sicherheitsrelevanter Aspekt vernachlässigt: Die kurzfristige Erreichbarkeit durch Rettungswagen im medizinischen Notfall.

- Für ein seniorengerechtes Wohnprojekt ist von häufigen Krankenwageneinsätzen auszugehen.
- Dennoch fehlen klar ausgewiesene Haltezonen oder Stellflächen im direkten Eingangsbereich der Gebäude.
- Die einzig verbleibende Möglichkeit für Rettungswagen wäre ein Halt in der engen Beihinger Straße, was regelmäßig zur Blockade der Straße führen wird.
- Ein sicheres und zügiges Be- und Entladen von Patienten ist unter diesen Bedingungen nicht gewährleistet – im Ernstfall kann dies lebensbedrohliche Verzögerungen verursachen.

Die vorliegende Planung vernachlässigt damit ein zentrales sicherheitsrelevantes Erfordernis.

Unverhältnismäßige Wohndichte – Missachtung planerischer Vorgaben

Das Vorhaben plant 55 Bewohner auf ca. 0,3 Hektar Fläche, was einer Wohndichte von 185 Einwohnern pro Hektar entspricht – weit oberhalb der für Freiberg gültigen Zielgröße von 60 Einwohnern pro Hektar laut Regionalplanung.

- Diese Überdichte widerspricht grundlegenden städtebaulichen Prinzipien und belastet Infrastruktur, Freiflächen und Nachbarschaft über das vertretbare Maß hinaus.
- Die Verkehrsinfrastruktur speziell an der Beihinger Straße ist den Anforderungen die eine solch hohe Wohndichte in Kombination des Wohnkonzeptes (überdurchschnittliche Verkehrsbelastung; Begründung siehe oben) nicht gewachsen.
- Es ist kein entsprechender Ausgleich durch Infrastruktur, Verkehrsführung oder Grünräume vorgesehen.

Die Wohndichte des Projekts steht nicht im Einklang mit der örtlichen Entwicklungsplanung.

Kumulative Wirkung durch angrenzende Neubebauung

In unmittelbarer Nachbarschaft entsteht derzeit ein Mehrfamilienhaus in der Beihinger Straße 12, das ebenfalls zu einer erheblichen Erhöhung des Parkdrucks und Verkehrsaufkommens führt.

- Das geplante neue Projekt verstärkt diese Belastung zusätzlich und führt zu einer Verdichtung ohne infrastrukturellen Ausgleich.
- Ohne abgestimmte Planung zwischen den Vorhaben entsteht ein strukturelles Verkehrschaos mit Dauerbelastung für alle Anwohner.

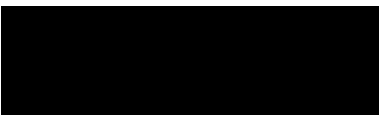
Insgesamt ist festzuhalten, dass die Planung des Bauvorhabens „Östlich der Bilfinger Straße – Beihinger Straße“ schwerwiegende Defizite aufweist, insbesondere in den Bereichen:

- Stellplatzversorgung für Bewohner, Besucher und Dienste
- Mobilitätsinfrastruktur und ÖPNV-Anbindung
- Notfalllogistik für Rettungsdienste
- Verkehrssicherheit und Belastbarkeit der Beihinger Straße
- Einhaltung regionalplanerischer Zielwerte zur Wohndichte

In allen Punkten ist auch auf §37 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu verweisen. Speziell und vor allem unter dem Aspekt, dass es sich hier um spezifische Anforderungen der Anwohner handelt. Das Bauvorhaben ist als seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen ausgelegt. Hierdurch ergeben sich bereits in §37 (1) LBO besondere Anforderungen, die im vorliegenden Plan komplett ignoriert wurden. Weiterhin ist bei barrierefreiem Wohnen eine Anrechnung von Fahrradstellplätzen auf fehlende KFZ-Stellplätze im Sinne der avisierten Zielgruppe der Anwohnerschaft weder sinnvoll noch zielführend und ignoriert die Lebensrealität.

Das Bauvorhaben ist in der derzeitigen Form weder nachhaltig noch tragfähig. Ich fordere eine vollständige Überarbeitung der Planung unter Berücksichtigung der genannten Punkte und der tatsächlichen Bedürfnisse der avisierten Zielgruppe und Nachbarschaft im Ortsteil.

Mit freundlichen Grüßen



Stefanie Hofmann

Von: Back, Christel <c.back@freiberg-an.de>
Gesendet: Dienstag, 1. Juli 2025 17:27
An: Müller, Peter; Hambach, Jan; Kegreiß, Stefan; Stefanie Hofmann
Betreff: WG: Stellungnahme Bebauungsplan „Östlich der Bilfinger Straße - Beihinger Straße“

...und eine Ergänzung dazu.

Mit freundlichen Grüßen

Christel Back
Stadt Freiberg am Neckar
Fachbereich III, Recht und Ordnung
Marktplatz 2
71691 Freiberg am Neckar
Telefon 07141 278-108, Fax -137
E-Mail c.back@freiberg-an.de
Homepage www.freiberg-an.de

Dies ist eine vertrauliche Nachricht, die ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt ist. Jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieses E-Mails durch unberechtigte Dritte ist unzulässig und ausdrücklich untersagt. Wir bitten Sie, sich mit dem Absender des E-Mails in Verbindung zu setzen, falls Sie nicht der Adressat dieser Nachricht sind, um sicherzustellen, dass das Material von Ihren Rechnersystemen gelöscht wird.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 26. Juni 2025 19:10
An: Back, Christel <c.back@freiberg-an.de>
Betreff: Re: Stellungnahme Bebauungsplan „Östlich der Bilfinger Straße - Beihinger Straße“

Sehr geehrte Frau Back,

ich möchte gerne noch hinzu geben, dass im vorliegenden Plan vom beschleunigten Verfahren nach §13 BauGB dringend abgesehen werden muss. Die wesentlichen Grundzüge des alten und vorgesehenen Bebauungsplanes können sich nicht fundamentaler unterscheiden. Im alten, aktuellen Bebauungsplan sind Einfamilienhäuser vorgesehen, was diametral der neuen Planung entgegen steht. Die extreme Überschreitung der Bevölkerungsdichte und die Art der geplanten Bebauung erfordern aufgrund ihrer einschneidenden Änderungen auf die Nachbarschaft, Infrastruktur, Umwelt und Stadtbild, wie im vorherigen Schreiben begründet, eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerschaft, welche hier nicht stattfindet.

Eine beschleunigtes Verfahren nach §13 BauGB kann hier nicht angewendet werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED] schrieb am Mi. 25. Juni 2025 um 19:17:

Sehr geehrte Frau Back,

bezugnehmend auf die öffentliche Bekanntmachung über o.g. Bauvorhaben möchte ich fristgerecht Stellung nehmen.

Bitte sehen Sie das Schreiben anbei.

Bitte bestätigen Sie mit den fristgerechten Eingang kurz und berücksichtigen die von mir angebrachten Punkte im weiteren Verfahren.

Wie läuft das Verfahren weiter?

Vielen Dank und freundliche Grüße



Dr. Helena Sophia Wirsing
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Enzo Beathalter
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Maria-Lena Weiss
Mag. rer. publ.
Rechtsanwältin

Dr. Armin Wirsing
Ministerialdirektor a. D.
Rechtsanwalt

Per beA und per E-Mail

Stadt Freiberg a.N.
Herrn Peter Müller
Marktplatz 2
71691 Freiberg a.N.

Stuttgart, 14.07.2025
Rechtsanwältin Dr. Helena Sophia Wirsing
unser AZ: 22/000133 EBE/sck
Sekretariat über stuttgart@wirsing-recht.de
Durchwahl 0711 222 919-40

WIRSING RECHTSANWÄLTE GbR
Heilbronner Straße 154
D-70191 Stuttgart
Tel 0711 222 919 - 40
Fax 0711 222 919 - 45
stuttgart@wirsing-recht.de
www.wirsing-recht.de

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan "Östlich der Bilfinger Straße / Beihinger Straße – 1. Änderung" hier: Stellungnahme im Rahmen der Auslegung

Scannen Sie für
unsere Kontaktdaten:



Sehr geehrter Herr Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie der Stadt Freiberg a.N. bereits bekannt ist, vertreten wir Herrn, anwaltlich.
Eine auf uns lautenden Vollmacht liegt der Stadt vor.

Namens und kraft Vollmacht nehmen wir zum Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der Bilfinger Straße/Beihinger Straße - 1. Änderung“ wie folgt Stellung:

A. Sachverhalt

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 162, Beihinger Straße 11, 71691 Freiberg a.N. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe östlich des Plangebiets.

B. Rechtliche Würdigung

1. Verfahren nach § 13a BauGB - beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Der bezeichnete vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist rechtswidrig, denn vorliegend bedürfte es eines Regelbebauungsplanverfahrens.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Insbesondere der nördliche/nordöstliche Teil des Plangebiets liegt im Außenbereich. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine sog. Außenbereichsinsel, denn nördlich/nordöstlich des Plangebiets gibt es keinen Siedlungsbereich, sondern nur landwirtschaftliche Flächen. Insbesondere handelt es sich auch nicht um Abrundungsflächen, sondern das Plangebiet und insbesondere das Baufenster und die Stellplatzfläche wurden in den Außenbereich hineingeschoben. Auch geht es nicht um eine unbebaute Fläche in einem Bebauungszusammenhang, sondern es geht um die rückwärtige Bebauung, die über die Ausdehnung des Plangebiets in den Nord/Nordosten ausgedehnt wird.

„Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folge nach dem BVerwG aaO aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (so auch OVG Lüneburg Urt. v. 22.4.2015, ZfBR 2015, 588).“

Krautzberger/Kerkmann in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Nov. 2024, § 13a Rz 27

Außenbereichsflächen können nicht nach § 13a BauGB einbezogen werden.

Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 13a Rz 4 mit Verweis auf BVerwG, E 153, 174; Schreier NVwZ 2016, 687; Hofmeister-Mayer ZfBR 2017, 551; VG München BayVBl. 2019, 417

Genau das ist hier aber der Fall. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Es darf keine Präzedenzfallwirkung geben, dass für eine hohe Nachverdichtung von Wohnen Naturland in Bauland umgewandelt wird, unter Umgehung der Pflicht zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung und zur Dokumentation im Umweltbericht sowie einzelner weiterer umweltrechtlicher Anforderungen, indem rechtswidrigerweise das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird.

Wir weisen zudem auf die Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über die Wiederherstellung der Natur vom 18.08.2024 – 2024/1991) hin. Die Pflicht zur Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme gilt für die Gemeinden unmittelbar.

2. Fehlendes Verkehrsgutachten und rechtswidrig verschärfte Verkehrssituation

Es fehlt an einem Verkehrsgutachten. Im Rahmen des § 2 Abs. 1 BauGB ist zu ermitteln, wie sich das Verkehrsaufkommen aus der geplanten Tiefgarage auf die Erschließungsstraße auswirkt.

Es ist schon nicht nachvollziehbar mit wie vielen Fahrten zu rechnen ist. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Ermittlung des Verkehrsaufkommens auch dann abwägungsrelevantes Material ist, sollte die Schwelle von 200 Fahrten unterschritten sein. Die in diesem Zusammenhang häufig zitierte Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs findet ihre Einschränkung darin, dass die Schwelle von 200 Fahrten nur vorbehaltlich besonderer Umstände im Einzelfall als nicht abwägungsrelevant angesehen wird. Darüber hinaus hat sich der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg dieser Rechtsprechung nicht angeschlossen.

vgl. etwa VGH BW, Urt. vom 16.11.2022 – 8 S 2529/21 – in juris Rz 37

Die Tiefgaragenzufahrt muss wegen der schmalen Beihinger Straße aufgeweitet werden:



Beihinger Straße, Sicht Richtung Osten, Aufnahme privat von Juni 2025

Der Zufahrtsbereich der Tiefgarage ist so zu gestalten, dass Ausfahrende eine ausreichend gute Sicht auf die bevorrechtigte Straße haben. Gleichmaßen müssen gute Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern bestehen. Aus diesem Grund haben Tiefgaragen bereits außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einen ebenen Aufstellbereich für Kraftfahrzeuge aufzuweisen, bevor die Gefällstrecke in die Tiefgarage beginnt. Das Sichtfeld von der Tiefgaragenausfahrt auf die Fahrbahn darf nicht durch Hecken, Zäune oder Mauern stark beeinträchtigt werden. Zudem muss die Zufahrt zur Tiefgarage so gestaltet werden, dass ausfahrende oder einfahrende Kraftfahrzeuge mit ihrem Schwenkradius nicht ihre Fahrbahn verlassen. Hierfür bedarf es regelmäßig entweder einer sehr breiten Zufahrt zur Tiefgarage oder eine entlang der öffentlichen Straße deutlich verbreiterte Zufahrt, die über die Fläche eines Begegnungsverkehrs zweier Kraftfahrzeuge hinausgeht. Aus den vorliegenden Plänen ist nicht erkennbar, dass die Ausfahrtsrampe Begegnungsverkehr zweier Pkw ermöglicht. Das Rangieren im Begegnungsfall ist zu vermeiden bzw. darf nur auf dem Privatgrundstück erfolgen. Das Rückwärtsrangieren in den öffentlichen Verkehrsraum muss von vornherein ausgeschlossen werden. Das ist hier nicht der Fall:



Auszug aus dem VEP-Entwurf

Die Straßenbreite der Beihinger Straße beträgt in dem Bereich, in dem die Tiefgaragenzufahrt des Bauvorhabens von bzw. in die Beihinger Straße geplant ist, gerade einmal 5,02 m. Diese Breite ist aber auch nur dann gegeben, wenn keine Kraftfahrzeuge entlang des Vorhabengrundstücks geparkt werden. Unter Berücksichtigung einer Fahrzeugbreite von 2,0 m ohne Außenspiegel benötigen Personenkraftwagen nach der RAS 06 für einen sicheren Begegnungsverkehr von Pkw mindestens 5,25 m.

vgl. RAST 06, Bild 17 auf Seite 27 unter Zugrundelegung eines Kompaktwagens wie ein Golf VII oder der AUDI A3 (mit Außenspiegeln) mit einer Breite von (mehr als) 2,00 m

Schon bereits aufgrund der schmalen Beihinger Straße ist daher – ohne rechtswidrige Inanspruchnahme des nur auf der nördlichen Seite befindlichen (einseitigen) öffentlichen Gehwegs – ein sicherer Begegnungsverkehr zweier Personenkraftfahrzeuge nicht möglich. Dies gilt erst recht, wenn Kraftfahrzeuge in diesem Bereich geparkt werden.

Der Zufahrtsbereich in die Tiefgarage funktioniert wegen des erforderlichen Schwenkradius' zur Einfahrt von oder in die Beihinger Straße nicht. Es fehlt eine große Ausweichfläche auf dem Vorhabengrundstück im Bereich der Zufahrt. Denn der Winkel zwischen Grundstücksgrenze und Zufahrt Tiefgarage zur Beihinger Straße beträgt ca. 70-75% Grad.

Hinzukommt, dass sich direkt gegenüber der Zufahrt zur Tiefgarage die Garagenausfahrt des dort gegenüber befindlichem Mehrfamilienhaus befindet.

Außerdem handelt es sich bei dem einseitigen öffentlichen Gehweg um den offiziellen Schulweg zur Oscar-Paret-Schule, weshalb es auf dem Gehweg insbesondere morgens, mittags und nachmittags zahlreiche Schüler gibt, die diesen Gehweg nutzen, der unmittelbar an die Zufahrt der Tiefgarage angrenzt. Hinzukommen die Grundschüler, die den einseitigen Gehweg als Schulweg zur Grünlandschule nutzen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass auch das Müllfahrzeug die Straße nutzen muss und bereits heute das Problem besteht, dass das Müllfahrzeug mangels Ausweichflächen und wegen der parkenden Kraftfahrzeuge rechtswidrigerweise über den öffentlichen Gehweg fahren muss. Das gleiche gilt für Paketzusteller.

Dass die Stadt eine solche Planung – ohne Ausweichfläche auf dem Vorhabengrundstück und ohne verbreiterte Zufahrt in die Tiefgarage – dem Gemeinderat vorschlägt ist schon vor dem Hintergrund nicht nachvollziehbar, dass die Stadt bereits seit Jahren Kenntnis von der bereits heute schwierigen Verkehrssituation hat und nachweislich daran gescheitert ist, diese zu entschärfen. So wurden seitens der Stadt fest im Boden verankerte Kunststoffbaken (Durchmesser ca. 15 cm und Höhe ca. 1 m) installiert, um das Befahren des öffentlichen Gehwegs durch Kraftfahrzeuge zu verhindern. Diese Baken wurden im Laufe der Zeit teilweise angefahren und beschädigt. Zwischenzeitlich wurden sie vollständig entfernt. Die Stadt hat in der Vergangenheit eine Vielzahl an Beschwerden erhalten, weil Kraftfahrzeuge den öffentlichen Gehweg nutzen, um überhaupt aneinander vorbeifahren zu können, was nicht nur rechtswidrig ist, sondern auch zu einer Gefährdung der Fußgänger führt. Nunmehr verschärft die Stadt die vorliegende Verkehrssituation mit der vorliegenden Planung.

Das ist ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

3. Treibhausgasemissionen und Auswirkungen auf Lokal- und Globalklima, Abgase

Es fehlt vollständig die Ermittlung nach § 2 Abs. 1 BauGB zu Treibhausgas-Emissionen und Auswirkungen auf Lokal- und Globalklima nach §§ 1 Abs. 5 und 6 sowie 7, 1a Abs. 5 BauGB und § 13 KSG und § 7 KlimaG BW.

Insbesondere fehlt es an der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Kraftfahrzeugabgase:

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Rampe der Tiefgarage (ca. 7 – 8 m) befindet sich der begrünte Innenhof mit Sitzgruppe und Außengrill unseres Mandanten. Durch die Ein- und Ausfahrt über die Rampe ergibt sich eine unzumutbare Abgasbelastung. Es bedarf einer Verlegung der Tiefgaragenzufahrt auf die Westseite des Grundstücks – zusätzlich zur Verbreiterung der Zufahrt und Planung einer Ausweichfläche.

4. Lärm

Die Lärmwerte werden gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dröschner vom 29.04.2025 auf S. 17 im Tagzeitraum um bis zu 8 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 13 dB(A) überschritten nach den Werten der 16. BImSchV sogar um bis zu 4 dB(A) tags und nachts um bis zu 9 dB(A).

Aus der Anlage 3 geht hervor, dass die Schallpegel auf der Ostseite des Plangebiets um die 63 dB(A) im Nachtzeitraum betragen. Sogar auf Eben 0, auf der sich die Tiefgaragenzufahrt befindet, liegen die Schallimmission bei bis zu 57 dB(A). Die Tagwerte (Anlage 4) fallen noch krasser aus, hier sind es bis zu 71 dB(A) (!!!) auf der Ostseite. Diese Werte liegen nach ständiger Rechtsprechung (gesichert) im gesundheitsgefährdenden Bereich (ab 65 dB(A)). Ausgerechnet auf der Ostseite des Plangebiets respektive des Bauvorhabens, auf der bereits jetzt in Eben 0 und 1 Außenlärmpegel zwischen 69 dB(A) und 71 dB(A) festgestellt werden, befindet sich die Tiefgaragenzufahrt sowie das Grundstück unseres Mandanten. Jedes Fahrzeug, das in die Tiefgarage ein- oder ausfahren wird, tags oder nachts, wird dazu führen, dass unser Mandant unzumutbar durch Lärm beeinträchtigt wird, denn bei diesen Lärmwerten ist der Lärm jedes einzelnen Fahrzeugs zu viel. Denn die maßgeblichen Lärmwerte sind an der Ostseite bereits längstens überschritten. Hier helfen die passiven Schallschutzmaßnahmen, die auf S. 14ff der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführt werden, auch nicht weiter, denn diese Maßnahmen etwa in Form von Lüftungseinrichtungen dienen nur den zukünftigen Bewohnern im Plangebiet. Sie ändern aber nichts an dem hinzukommenden Lärm durch das Ein- und Ausfahren der Kraftfahrzeuge in die Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zum Wohngebäude unseres Mandanten.

Wir weisen darauf hin, dass eine vollständige Einhausung der Tiefgaragenzufahrt in Bezug auf die Lärmproblematik nicht ausreichend wäre und zudem das Problem der verschärften Verkehrssituation damit auch nicht behoben wäre (s.o.). Hierfür bedarf es einer Verlegung der

Tiefgaragenzufahrt auf die Westseite und zusätzlich einer großzügigen Ausweichmöglichkeit für den Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen auf dem Vorhabengrundstück.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die bezeichnete Schalltechnische Untersuchung nicht plausibel und damit nicht belastbar ist. Auf S. 10 der Schalltechnischen Untersuchung wird ausgeführt, dass die maßgeblichen Schallimmissionen im Plangebiet aus dem Straßenverkehr der ca. 300 m östlich verlaufenden Autobahn A 81 bzw. aus der südlich verlaufenden Beihinger Straße sowie der westlich und südwestlich verlaufenden Kreisstraße K1600 (Bilfinger Straße) resultieren. Dabei sind aber die unteren Ebenen des geplanten Bauvorhabens laut Anlagen zur Schalltechnischen Untersuchung mehr betroffen, als die oberen Ebenen, was nicht nachvollziehbar ist, wenn allein der bereits vorhandene Straßenverkehr eine Rolle spielen soll, weil sich der Schall nach oben ausbreitet. Hinzukommt, dass das nördlichste Gebäude, das am meisten von den Schallemissionen der Autobahn A81 betroffen sein müsste (wegen der ungehinderten Schallausbreitung über die landwirtschaftlichen Flächen), nicht das Gebäude im Plangebiet ist, das am meisten betroffen ist. Der Lärmeintrag auf das Grundstück und Wohngebäude unseres Mandanten durch die Zufahrt der Kraftfahrzeuge in die Tiefgarage auf der Ostseite des Plangebiets muss hier eine viel größere Rolle spielen, die sich dem Textteil der Schalltechnischen Untersuchung nicht entnehmen lässt. Es fehlt an der Ermittlung und Bewertung des Lärmeintrags auf das Grundstück und das Wohngebäude unseres Mandanten durch die Planung der Tiefgarage entlang der Ostgrenze des Plangebiets. Die Planung der Tiefgarage wird in der Schalltechnischen Untersuchung mit keinem einzigen Wort erwähnt. Demzufolge wurde auch der Lärmeintrag durch die Tiefgarage und zulasten unseres Mandanten gar nicht ermittelt.

Das ist ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

5. Stellplatzberechnung

Die Stellplatzberechnung ist nicht transparent. Angeblich wurde der Planung ein Faktor von 0,75 zugrunde gelegt. D.h. die Anzahl der Stellplätze wurde im Hinblick auf normalerweise herzustellende Stellplätze um 25% reduziert. Hat sich die Stadt auch damit auseinandergesetzt, wo die Kraftfahrzeuge für diese 25 % Reduzierung dann geparkt werden?

Die Frage lässt sich einfach beantworten: Natürlich werden die 25 % zusätzlich zu den bisher parkenden Kraftfahrzeugen entlang der Beihinger Straße geparkt werden, mit der Folge, dass über zig Meter hinweg die Beihinger Straße um die parkenden Kraftfahrzeuge verschmälert wird. Das führt zu einer weiteren Verschärfung der Verkehrssituation.

Nicht nachvollziehbar ist, wie die Stadt zu der Ansicht gelangt, es würden 25 % weniger Kraftfahrzeugstellplätze benötigt. Denn das Bauvorhaben sieht Wohnungen vor – und keine Seniorenanlage.

6. „Seniorenwohnungen“

In der Begründung des Entwurfs des bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht, dass 32 Wohnungen errichtet werden sollen. In einem zusätzlichen Satz steht, es gehe um für Senioren kostengünstiges Wohnen. Das ist nicht nachvollziehbar. Dies wird aber weder im zeichnerischen noch im textlichen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt. Es stellt sich die Frage, wie die Stadt den Vorhabenträger verpflichten möchte, dass die Wohnungen nur von Senioren (wie definiert die Stadt „Senioren“?) erworben und genutzt werden dürfen, und wie sichergestellt werden soll, dass es sich um „kostengünstiges“ Wohnen handelt. Wobei schon nicht klar ist, was „kostengünstiges Wohnen“ sein soll – Eigentumswohnungen, die unter dem Verkehrswert verkauft werden sollen?

Anders als bei der ursprünglichen Planung vorgesehen, wird es gemäß Information der Verwaltung angeblich keine Sozialstation geben, im VEP ist aber noch ein „Sozialbüro“ eingezeichnet ist, hingegen geht es nach dem Bebauungsplanentwurf ausschließlich um die Errichtung von Wohngebäuden mit einzelnen Wohnungen. Das ist widersprüchlich. Insbesondere in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf geht es nur um 32 Wohnungen, eine Sozialstation oder ein Sozialbüro wird hier nicht erwähnt.

7. Städtebauliche Erforderlichkeit und Abwägungsrelevanz

Es fehlt an der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB, denn der benötigte Wohnbedarf wurde nicht nachvollziehbar dargelegt. Insbesondere fehlt eine Begründung dafür, dass die im heute geltenden Bebauungsplan bereits enthaltene Verdichtung nicht ausreichend ist. Es wird darauf hingewiesen, dass vorliegend das Vorhabengrundstück baulich intensiver genutzt werden soll. Das Interesse unseres Mandanten an der Beibehaltung der ursprünglichen Festsetzungen gehört zum notwendigen Abwägungsmaterial und zum Gebot der Rücksichtnahme im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gem. §§ 2 Abs. 3, 1 Abs. 7 BauGB (OVG Bremen, Urt. v. 9.3.2021 – 1 D 224/20).

Hinzukommt, dass die bauliche Nachverdichtung insbesondere mit den dadurch verursachten Verkehrsproblemen für unseren Mandanten als unmittelbaren Nachbarn seine privaten Belange verletzt, weil es die bereits schwierige Verkehrssituation weiter massiv verschärft.

8. Fazit

- Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein beachtlicher Fehler. Es ist ein Regelbebauungsplanverfahren durchzuführen. Es darf kein Präzedenzfall geschaffen werden, mit dem die Erstellung eines Umweltberichts umgangen wird.
- Es fehlt ein Verkehrsgutachten. Durch die Planung wird die Verkehrssituation für unseren Mandanten und die Anwohner massiv verschärft. Unser Mandant wird hierdurch in seinen privaten Belangen verletzt. Insbesondere fehlt auf dem Vorhabengrundstück eine Ausweichfläche für Kraftfahrzeuge und die Zufahrt zur Tiefgarage funktioniert

nicht ohne Verbreiterung der Zufahrtsfläche im Hinblick auf die passierenden Fußgänger auf dem einseitigen unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzenden öffentlichen Gehweg sowie im Hinblick auf die in der Beihinger Straße parkenden Kraftfahrzeuge und eines erforderlichen, aber nicht möglichen Begegnungsverkehrs.

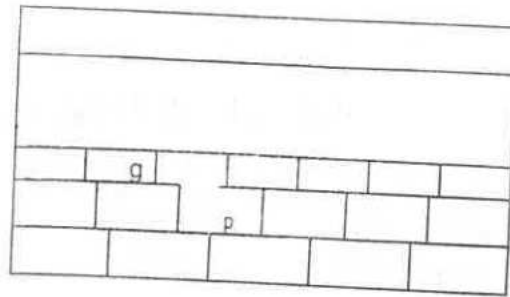
- Die Treibhausgasemissionen und Auswirkungen auf Lokal- und Globalklima sowie die Abgase wurden nicht ermittelt.
- Die Schalltechnische Untersuchung ist nicht belastbar. Der Lärmeintrag auf das Grundstück unseres Mandanten, ausgehend von der Tiefgarage, wurde nicht ermittelt und nicht bewertet. Jedes Fahrzeug, das in die Tiefgarage ein- oder ausfahren wird, tags oder nachts, wird dazu führen, dass unser Mandant unzumutbar durch Lärm beeinträchtigt wird. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen am Bauvorhaben nutzen unserem Mandanten nicht. Die Tiefgarage ist einzuhausen und zu verlegen, wobei hierdurch die unzumutbare Verkehrssituation nicht behoben werden kann. Hierfür bedarf es zusätzlich einer großflächigen Ausweichstelle für Kfz-Begegnungsverkehr auf dem Vorhabengrundstück.
- Es ist nicht ersichtlich, wie sichergestellt werden soll, dass nur Senioren die Wohnungen erwerben und nutzen dürfen. Unklar ist, wie Senioren definiert werden. Unklar ist, wie sichergestellt werden soll, dass es um „kostengünstiges Wohnen“ geht.
- Die Stellplatzberechnung ist intransparent und die Reduzierung der Stellplätze um 25 % bei Errichtung von „normalen“ Wohngebäuden nicht nachvollziehbar.
- Es fehlt an der städtebaulichen Erforderlichkeit, weil der Bedarf an Wohnen nicht dargelegt ist. Die privaten Belange unseres Mandanten im Hinblick auf die verschärfte Verkehrssituation, die durch das Bauvorhaben ausgelöst wird, sind zu beachten und überwiegen die öffentlichen Belange.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Helena Sophia
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Stadt Freiberg a.N.
Herrn Peter Müller
Marktplatz 2
71691 Freiberg a.N.



Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Östlich der Bilfinger Straße / Beihinger Straße – 1. Änderung"
hier: Stellungnahme im Rahmen der Auslegung

Sehr geehrter Herr Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit nehme ich zu dem Entwurf eines vorhaben bezogenen Bebauungsplans „Östlich der Bilfinger Straße/Beihinger Straße - 1. Änderung" wie folgt Stellung:

A. Sachverhalt

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 107/2, Beihinger Straße 6, 71691 Freiberg a.N.
Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebiets.

B. Rechtliche Würdigung

s. nachfolgende Kommentierung durch die Anwaltskanzlei Wirsing.

B. Rechtliche Würdigung

1. Verfahren nach § 13a BauGB - beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Der bezeichnete vorhaben bezogene Bebauungsplan wird im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist rechtswidrig, denn vorliegend bedürfte es eines Regelbebauungsplanverfahrens.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Insbesondere der nördliche/nordöstliche Teil des Plangebiets liegt im Außenbereich. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine sog. Außenbereichsinsel, denn nördlich/nordöstlich des Plangebiets gibt es keinen Siedlungsbereich, sondern nur landwirtschaftliche Flächen. Insbesondere handelt es sich auch nicht um Abrundungsflächen, sondern das Plangebiet und insbesondere das Baufenster und die Stellplatzfläche wurden in den Außenbereich hineingeschoben. Auch geht es nicht um eine unbebaute Fläche in einem Bebauungszusammenhang, sondern es geht um die rückwärtige Bebauung, die über die Ausdehnung des Plangebiets in den Nord/Nordosten ausgedehnt wird.

„Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folge nach dem BVerwG aaO aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (so auch OVG Lüneburg Urt. v. [22.4.2015](#), ZfBR 2015, [588](#)).“

Krautzberger/Kerkmann in:Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Nov. 2024, § 13a Rz 27

Außenbereichsflächen können nicht nach § 13a BauGB einbezogen werden.

Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 13a Rz 4 mit Verweis auf BVerwG, E 153, 174; Schreier NVwZ 2016, 687; Hofmeister-Mayer ZfBR 2017, 551; VG München BayVBl. 2019, 417

Genau das ist hier aber der Fall. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Es darf keine Präzedenzfallwirkung geben, dass für eine hohe Nachverdichtung von Wohnen Naturland in Bauland umgewandelt wird, unter Umgehung der Pflicht zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung und zur Dokumentation im Umweltbericht sowie einzelner weiterer umweltrechtlicher Anforderungen, indem rechtswidrigerweise das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird.

Wir weisen zudem auf die Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über die Wiederherstellung der Natur vom 18.08.2024 – 2024/1991) hin. Die Pflicht zur Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme gilt für die Gemeinden unmittelbar.

2. Fehlendes Verkehrsgutachten und rechtswidrig verschärfte Verkehrssituation

Es fehlt an einem Verkehrsgutachten. Im Rahmen des § 2 Abs. 1 BauGB ist zu ermitteln, wie sich das Verkehrsaufkommen aus der geplanten Tiefgarage auf die Erschließungsstraße auswirkt.

Es ist schon nicht nachvollziehbar mit wie vielen Fahrten zu rechnen ist. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Ermittlung des Verkehrsaufkommens auch dann abwägungsrelevantes Material ist, sollte die Schwelle von 200 Fahrten unterschritten sein. Die in diesem Zusammenhang häufig zitierte Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs findet ihre Einschränkung darin, dass die Schwelle von 200 Fahrten nur vorbehaltlich besonderer Umstände im Einzelfall als nicht abwägungsrelevant angesehen wird. Darüber hinaus hat sich der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg dieser Rechtsprechung nicht angeschlossen.

vgl. etwa VGH BW, Urt. vom 16.11.2022 – 8 S 2529/21 – in juris Rz 37

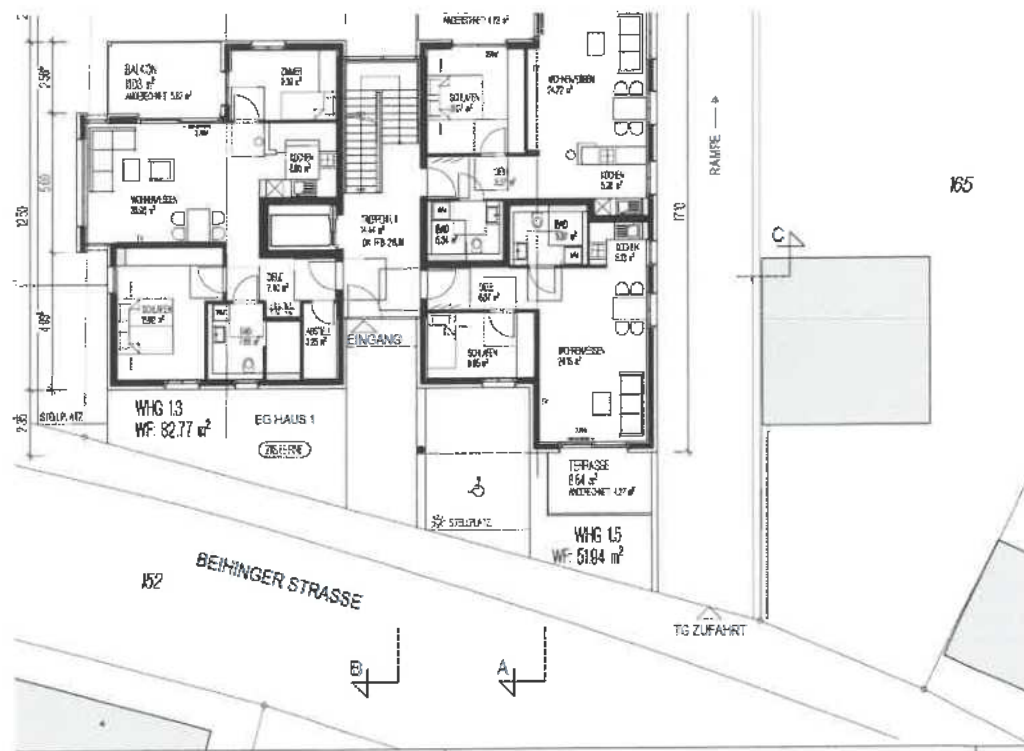
Die Tiefgaragenzufahrt muss wegen der schmalen Beihinger Straße aufgeweitet werden:



Beihinger Straße, Sicht Richtung Osten, Aufnahme privat von Juni 2025

Der Zufahrtsbereich der Tiefgarage ist so zu gestalten, dass Ausfahrende eine ausreichend gute Sicht auf die bevorrechtigte Straße haben. Gleichermäßen müssen gute Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern bestehen. Aus diesem Grund haben Tiefgaragen bereits außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einen ebenen Aufstellbereich für Kraftfahrzeuge aufzuweisen, bevor die Gefällstrecke in die Tiefgarage beginnt. Das Sichtfeld von der Tiefgaragenausfahrt auf die Fahrbahn darf nicht durch Hecken, Zäune oder Mauern stark beeinträchtigt werden. Zudem muss die Zufahrt zur Tiefgarage so gestaltet werden, dass ausfahrende oder einfahrende Kraftfahrzeuge mit ihrem Schwenkradius nicht ihre Fahrbahn verlassen. Hierfür bedarf es regelmäßig entweder einer sehr breiten Zufahrt zur Tiefgarage oder eine entlang der öffentlichen Straße deutlich verbreiterte

Zufahrt, die über die Fläche eines Begegnungsverkehrs zweier Kraftfahrzeuge hinausgeht. Aus den vorliegenden Plänen ist nicht erkennbar, dass die Ausfahrtsrampe Begegnungsverkehr zweier Pkw ermöglicht. Das Rangieren im Begegnungsfall ist zu vermeiden bzw. darf nur auf dem Privatgrundstück erfolgen. Das Rückwärts rangieren in den öffentlichen Verkehrsraum muss von vornherein ausgeschlossen werden. Das ist hier nicht der Fall:



Auszug aus dem VEP-Entwurf

Die Straßenbreite der Beihinger Straße beträgt in dem Bereich, in dem die Tiefgaragenzufahrt des Bauvorhabens von bzw. in die Beihinger Straße geplant ist, gerade einmal 5,02 m. Diese Breite ist aber auch nur dann gegeben, wenn keine Kraftfahrzeuge entlang des Vorhabengrundstücks geparkt werden. Unter Berücksichtigung einer Fahrzeugbreite von 2,0 m ohne Außenspiegel benötigen Personenkraftwagen nach der RSt 06 für einen sicheren Begegnungsverkehr von Pkw mindestens 5,25 m.

vgl. RSt 06, Bild 17 auf Seite 27 unter Zugrundelegung eines Kompaktwagens wie ein Golf VII oder der AUDI A3 (mit Außenspiegeln) mit einer Breite von (mehr als) 2,00 m

Schon bereits aufgrund der schmalen Beihinger Straße ist daher – ohne rechtswidrige Inanspruchnahme des nur auf der nördlichen Seite befindlichen (einseitigen) öffentlichen Gehwegs – ein sicherer Begegnungsverkehr zweier Personenkraftfahrzeuge nicht möglich. Dies gilt erst recht, wenn Kraftfahrzeuge in diesem Bereich geparkt werden.

Der Zufahrtsbereich in die Tiefgarage funktioniert wegen des erforderlichen Schwenkradius' zur Einfahrt von oder in die Beihinger Straße nicht. Es fehlt eine große Ausweichfläche auf dem Vorhabengrundstück im Bereich der Zufahrt. Denn der Winkel zwischen Grundstücksgrenze und Zufahrt Tiefgarage zur Beihinger Straße beträgt ca. 70-75% Grad.

Hinzu kommt, dass sich direkt gegenüber der Zufahrt zur Tiefgarage die Garagenausfahrt des dort gegenüber befindlichem Mehrfamilienhaus befindet.

Außerdem handelt es sich bei dem einseitigen öffentlichen Gehweg um den offiziellen Schuttbereich zur Oscar-Paret-Schule, weshalb es auf dem Gehweg insbesondere morgens, mittags und nachmittags zahlreiche Schüler gibt, die diesen Gehweg nutzen, der unmittelbar an die Zufahrt der Tiefgarage angrenzt. Hinzu kommen die Grundschüler, die den einseitigen Gehweg als Schulweg zur Grünlandschule nutzen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass auch das Müllfahrzeug die Straße nutzen muss und bereits heute das Problem besteht, dass das Müllfahrzeug mangels Ausweichflächen und wegen der parkenden Kraftfahrzeuge rechtswidrigerweise über den öffentlichen Gehweg fahren muss. Das gleiche gilt für Paketzusteller.

Dass die Stadt eine solche Planung – ohne Ausweichfläche auf dem Vorhabengrundstück und ohne verbreiterte Zufahrt in die Tiefgarage – dem Gemeinderat vorschlägt ist schon vor dem Hintergrund nicht nachvollziehbar, dass die Stadt bereits seit Jahren Kenntnis von der bereits heute schwierigen Verkehrssituation hat und nachweislich daran gescheitert ist, diese zu entschärfen. So wurden seitens der Stadt fest im Boden verankerte Kunststoffbaken (Durchmesser ca. 15 cm und Höhe ca. 1 m) installiert, um das Befahren des öffentlichen Gehwegs durch Kraftfahrzeuge zu verhindern. Diese Baken wurden im Laufe der Zeit teilweise angefahren und beschädigt. Zwischenzeitlich wurden sie vollständig entfernt. Die Stadt hat in der Vergangenheit eine Vielzahl an Beschwerden erhalten, weil Kraftfahrzeuge den öffentlichen Gehweg nutzen, um überhaupt aneinander vorbeifahren zu können, was nicht nur rechtswidrig ist, sondern auch zu einer Gefährdung der Fußgänger führt. Nunmehr verschärft die Stadt die vorliegende Verkehrssituation mit der vorliegenden Planung.

Das ist ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Wir erheben somit im Hinblick auf die oben genannten Sachverhalte Einspruch gegen den Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan in der vorliegenden Form.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Stadt Freiberg a.N.
Herrn Peter Müller
Marktplatz 2
71691 Freiberg a.N.



Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Östlich der Bilfinger Straße / Beihinger Straße – 1. Änderung"
hier: Stellungnahme im Rahmen der Auslegung

Sehr geehrter Herr Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit nehme ich zu dem Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der Bilfinger Straße/Beihinger Straße - 1. Änderung“ wie folgt Stellung:

A. Sachverhalt

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 168, Beihinger Straße 3/1, 71691 Freiberg a.N. Das Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend westlich des Plangebiets.

B. Rechtliche Würdigung

s. nachfolgende Kommentierung durch die Anwaltskanzlei Wirsing zu den Punkten 1 und 2.

B. Rechtliche Würdigung

1. Verfahren nach § 13a BauGB - beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Der bezeichnete vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist rechtswidrig, denn vorliegend bedürfte es eines Regelbebauungsplanverfahrens.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Insbesondere der nördliche/nordöstliche Teil des Plangebiets liegt im Außenbereich. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine sog. Außenbereichsinsel, denn nördlich/nordöstlich des Plangebiets gibt es keinen Siedlungsbereich, sondern nur landwirtschaftliche Flächen. Insbesondere handelt es sich auch nicht um Abrundungsflächen, sondern das Plangebiet und insbesondere das Baufenster und die Stellplatzfläche wurden in den Außenbereich hineingeschoben. Auch geht es nicht um eine unbebaute Fläche in einem Bebauungszusammenhang, sondern es geht um die rückwärtige Bebauung, die über die Ausdehnung des Plangebiets in den Nord/Nordosten ausgedehnt wird.

„Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folge nach dem BVerwG aaO aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (so auch OVG Lüneburg Urt. v. 22.4.2015, ZfBR 2015, 588).“

Krautzberger/Kerkmann In:Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Nov. 2024, § 13a Rz 27

Außenbereichsflächen können nicht nach § 13a BauGB einbezogen werden.

Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 13a Rz 4 mit Verweis auf BVerwG, E 153, 174; Schreier NVwZ 2016, 687; Hofmeister-Mayer ZfBR 2017, 551; VG München BayVBl. 2019, 417

Genau das ist hier aber der Fall. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Es darf keine Präzedenzfallwirkung geben, dass für eine hohe Nachverdichtung von Wohnen Naturland in Bauland umgewandelt wird, unter Umgehung der Pflicht zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung und zur Dokumentation im Umweltbericht sowie einzelner weiterer umweltrechtlicher Anforderungen, indem rechtswidrigerweise das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird.

Wir weisen zudem auf die Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über die Wiederherstellung der Natur vom 18.08.2024 – 2024/1991) hln. Die Pflicht zur Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme gilt für die Gemeinden unmittelbar.

2. Fehlendes Verkehrsgutachten und rechtswidrig verschärfte Verkehrssituation

Es fehlt an einem Verkehrsgutachten. Im Rahmen des § 2 Abs. 1 BauGB ist zu ermitteln, wie sich das Verkehrsaufkommen aus der geplanten Tiefgarage auf die Erschließungsstraße auswirkt.

Es ist schon nicht nachvollziehbar mit wie vielen Fahrten zu rechnen ist. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Ermittlung des Verkehrsaufkommens auch dann abwägungsrelevantes Material ist, sollte die Schwelle von 200 Fahrten unterschritten sein. Die in diesem Zusammenhang häufig zitierte Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs findet ihre Einschränkung darin, dass die Schwelle von 200 Fahrten nur vorbehaltlich besonderer Umstände im Einzelfall als nicht abwägungsrelevant angesehen wird. Darüber hinaus hat sich der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg dieser Rechtsprechung nicht angeschlossen.

vgl. etwa VGH BW, Urt. vom 16.11.2022 – 8 S 2529/21 – in juris Rz 37

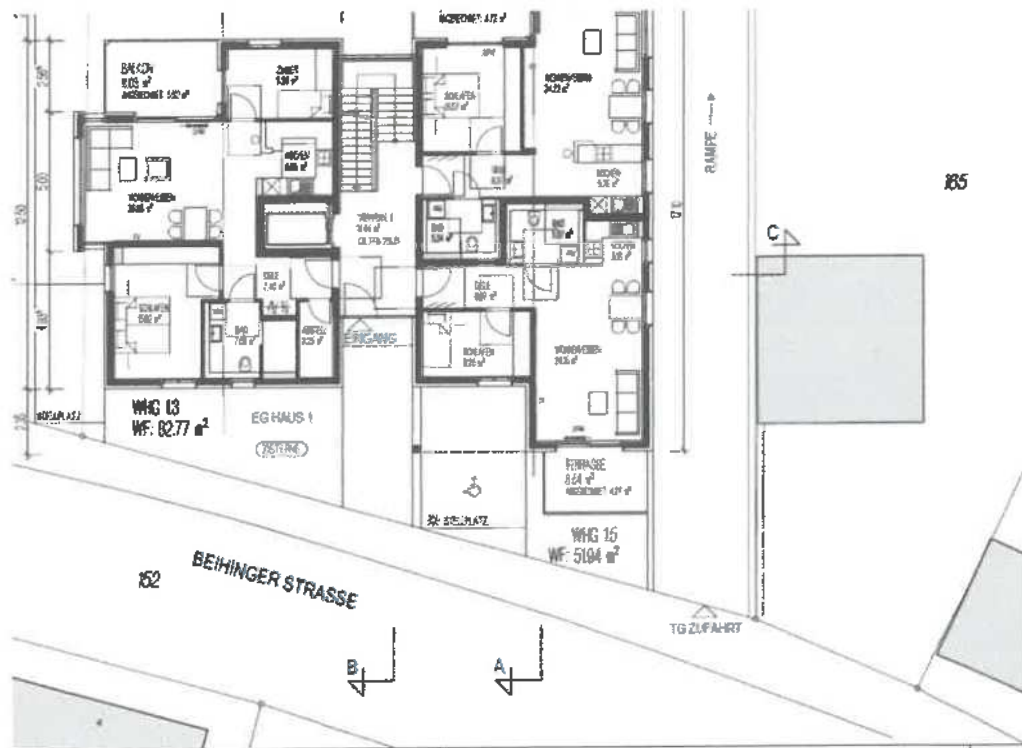
Die Tiefgaragenzufahrt muss wegen der schmalen Beihinger Straße aufgeweitet werden:



Beihinger Straße, Sicht Richtung Osten, Aufnahme privat von Juni 2025

Der Zufahrtsbereich der Tiefgarage ist so zu gestalten, dass Ausfahrende eine ausreichend gute Sicht auf die bevorrechtigte Straße haben. Gleichmaßen müssen gute Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern bestehen. Aus diesem Grund haben Tiefgaragen bereits außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einen ebenen Aufstellbereich für Kraftfahrzeuge aufzuweisen, bevor die Gefällstrecke in die Tiefgarage beginnt. Das Sichtfeld von der Tiefgaragenausfahrt auf die Fahrbahn darf nicht durch Hecken, Zäune oder Mauern stark beeinträchtigt werden. Zudem muss die Zufahrt zur Tiefgarage so

gestaltet werden, dass ausfahrende oder einfahrende Kraftfahrzeuge mit ihrem Schwenkradius nicht ihre Fahrbahn verlassen. Hierfür bedarf es regelmäßig entweder einer sehr breiten Zufahrt zur Tiefgarage oder eine entlang der öffentlichen Straße deutlich verbreiterte Zufahrt, die über die Fläche eines Begegnungsverkehrs zweier Kraftfahrzeuge hinausgeht. Aus den vorliegenden Plänen ist nicht erkennbar, dass die Ausfahrtsrampe Begegnungsverkehr zweier Pkw ermöglicht. Das Rangieren im Begegnungsfall ist zu vermeiden bzw. darf nur auf dem Privatgrundstück erfolgen. Das Rückwärtsrangieren in den öffentlichen Verkehrsraum muss von vornherein ausgeschlossen werden. Das ist hier nicht der Fall:



Auszug aus dem VEP-Entwurf

Die Straßenbreite der Beihinger Straße beträgt in dem Bereich, in dem die Tiefgaragenzufahrt des Bauvorhabens von bzw. in die Beihinger Straße geplant ist, gerade einmal 5,02 m. Diese Breite ist aber auch nur dann gegeben, wenn keine Kraftfahrzeuge entlang des Vorhabensgrundstücks geparkt werden. Unter Berücksichtigung einer Fahrzeugbreite von 2,0 m ohne Außenspiegel benötigen Personenkraftwagen nach der RAST 06 für einen sicheren Begegnungsverkehr von Pkw mindestens 5,25 m.

vgl. RAST 06, Bild 17 auf Seite 27 unter Zugrundelegung eines Kompaktwagens wie ein Golf VII oder der AUDI A3 (mit Außenspiegeln) mit einer Breite von (mehr als) 2,00 m

Schon bereits aufgrund der schmalen Beihinger Straße ist daher – ohne rechtswidrige Inanspruchnahme des nur auf der nördlichen Seite befindlichen (einseitigen) öffentlichen Gehwegs – ein sicherer Begegnungsverkehr zweier Personenkraftfahrzeuge nicht möglich. Dies gilt erst recht, wenn Kraftfahrzeuge in diesem Bereich geparkt werden.

Der Zufahrtsbereich in die Tiefgarage funktioniert wegen des erforderlichen Schwenkradius zur Einfahrt von oder in die Beihinger Straße nicht. Es fehlt eine große Ausweichfläche auf

dem Vorhabengrundstück im Bereich der Zufahrt. Denn der Winkel zwischen Grundstücksgrenze und Zufahrt Tiefgarage zur Beihinger Straße beträgt ca. 70-75% Grad.

Hinzukommt, dass sich direkt gegenüber der Zufahrt zur Tiefgarage die Garagenausfahrt des dort gegenüber befindlichem Mehrfamilienhaus befindet.

Außerdem handelt es sich bei dem einseitigen öffentlichen Gehweg um den offiziellen Schulweg zur Oscar-Paret-Schule, weshalb es auf dem Gehweg insbesondere morgens, mittags und nachmittags zahlreiche Schüler gibt, die diesen Gehweg nutzen, der unmittelbar an die Zufahrt der Tiefgarage angrenzt. Hinzukommen die Grundschüler, die den einseitigen Gehweg als Schulweg zur Grünlandschule nutzen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass auch das Müllfahrzeug die Straße nutzen muss und bereits heute das Problem besteht, dass das Müllfahrzeug mangels Ausweichflächen und wegen der parkenden Kraftfahrzeuge rechtswidrigerweise über den öffentlichen Gehweg fahren muss. Das gleiche gilt für Paketzusteller.

Dass die Stadt eine solche Planung – ohne Ausweichfläche auf dem Vorhabengrundstück und ohne verbreiterte Zufahrt in die Tiefgarage – dem Gemeinderat vorschlägt ist schon vor dem Hintergrund nicht nachvollziehbar, dass die Stadt bereits seit Jahren Kenntnis von der bereits heute schwierigen Verkehrssituation hat und nachweislich daran gescheitert ist, diese zu entschärfen. So wurden seitens der Stadt fest im Boden verankerte Kunststoffbaken (Durchmesser ca. 15 cm und Höhe ca. 1 m) installiert, um das Befahren des öffentlichen Gehwegs durch Kraftfahrzeuge zu verhindern. Diese Baken wurden im Laufe der Zeit teilweise angefahren und beschädigt. Zwischenzeitlich wurden sie vollständig entfernt. Die Stadt hat in der Vergangenheit eine Vielzahl an Beschwerden erhalten, weil Kraftfahrzeuge den öffentlichen Gehweg nutzen, um überhaupt aneinander vorbeifahren zu können, was nicht nur rechtswidrig ist, sondern auch zu einer Gefährdung der Fußgänger führt. Nunmehr verschärft die Stadt die vorliegende Verkehrssituation mit der vorliegenden Planung.

Das ist ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

3. Verschattung

Die geplante dreigeschossige Bebauung im Plangebiet überschreitet das gebietsübliche Maß der baulichen Nutzung und führt zu einer unzumutbaren Verschattung meines direkt angrenzenden Grundstücks und des Wohnhauses in der Beihinger Strasse 1/2 , insbesondere in den Morgenstunden. Dies führt zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie der Nutzung des Gartens, wodurch die Nachbarrechte auf ausreichende Belichtung und Besonnung verletzt werden. Die Bebauung und die maximale Gesamthöhe ist im Plangebiet so festzusetzen, dass keine unzumutbare Verschattung des Nachbargrundstücks eintritt und das Rücksichtnahmegebot gewahrt bleibt. Eine Verschattungsanalyse fehlt.

Das ist ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

4. Städtebauliche Erforderlichkeit und Abwägungsrelevanz

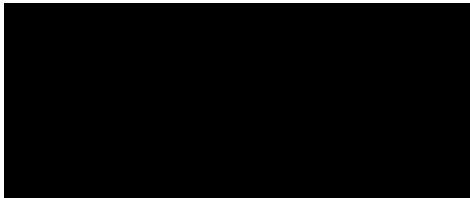
Es fehlt an der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB, denn der benötigte Wohnbedarf wurde nicht nachvollziehbar dargelegt. Insbesondere fehlt eine Begründung dafür, dass die im heute geltenden Bebauungsplan bereits enthaltene Verdichtung nicht ausreichend ist. Es wird darauf hingewiesen, dass vorliegend das Vorhabengrundstück baulich intensiver genutzt werden soll. Unser Interesse an der Beibehaltung der ursprünglichen Festsetzungen gehört zum notwendigen Abwägungsmaterial und zum Gebot der Rücksichtnahme im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gem. §§ 2 Abs. 3, 1 Abs. 7 BauGB (OVG Bremen, Urt. v. 9.3.2021 – 1 D 224/20).

Hinzukommt, dass die bauliche Nachverdichtung insbesondere mit den dadurch verursachten Verkehrs- und Verschattungsproblemen unsere privaten Belange verletzt.

5. Fazit

- Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein beachtlicher Fehler. Es ist ein Regelbebauungsplanverfahren durchzuführen. Es darf kein Präzedenzfall geschaffen werden, mit dem die Erstellung eines Umweltberichts umgangen wird.
- Es fehlt ein Verkehrsgutachten. Durch die Planung wird die Verkehrssituation für uns und die Anwohner massiv verschärft. Insbesondere fehlt auf dem Vorhabengrundstück eine Ausweichfläche für Kraftfahrzeuge und die Zufahrt zur Tiefgarage funktioniert nicht ohne Verbreiterung der Zufahrtsfläche im Hinblick auf die passierenden Fußgänger auf dem einseitigen unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzenden öffentlichen Gehweg sowie im Hinblick auf die in der Beihinger Straße parkenden Kraftfahrzeuge und eines erforderlichen, aber nicht möglichen Begegnungsverkehrs.
- Es fehlt an der städtebaulichen Erforderlichkeit, weil der Bedarf an Wohnen nicht dargelegt ist. Unsere privaten Belange im Hinblick auf die verschärfte Verkehrssituation, die durch das Bauvorhaben ausgelöst wird, sind zu beachten und überwiegen die öffentlichen Belange.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Freiberg a.N.
Herrn Peter Müller
Marktplatz 2
71691 Freiberg a.N.

Stadt Freiberg a.N.

Eingang 21. Juli 2025

BM	Beig.	I	II	III	IV	V
Sevr.	Stab	Stab	Personal	Stab	Stab	Stab
	Pro BM	Stadp.		Klima		Stadtzen.
U	RD	A	STN	WV		

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Östlich der Biffinger Straße / Beihinger Straße – 1. Änderung"
hier: Stellungnahme im Rahmen der Auslegung

Sehr geehrter Herr Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit nehme ich zu dem Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der Biffinger Straße/Beihinger Straße - 1. Änderung“ wie folgt Stellung:

A. Sachverhalt

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 107, Beihinger Straße 10, 71691 Freiberg a.N. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe östlich des Plangebiets.

B. Rechtliche Würdigung

s. nachfolgende Kommentierung durch die Anwaltskanzlei Wirsing.

B. Rechtliche Würdigung

1. Verfahren nach § 13a BauGB - beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Der bezeichnete vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist rechtswidrig, denn vorliegend bedürfte es eines Regelbebauungsplanverfahrens.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Insbesondere der nördliche/nordöstliche Teil des Plangebiets liegt im Außenbereich. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine sog. Außenbereichsinsel, denn nördlich/nordöstlich des Plangebiets gibt es keinen Siedlungsbereich, sondern nur landwirtschaftliche Flächen. Insbesondere handelt es sich auch nicht um Abrundungsflächen, sondern das Plangebiet und insbesondere das Baufenster und die Stellplatzfläche wurden in den Außenbereich hineingeschoben. Auch geht es nicht um eine unbebaute Fläche in einem Bebauungszusammenhang, sondern es geht um die rückwärtige Bebauung, die über die Ausdehnung des Plangebiets in den Nord/Nordosten ausgedehnt wird.

„Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folge nach dem BVerwG aaO aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (so auch OVG Lüneburg Urt. v. 22.4.2015, ZfBR 2015, 588).“

Krautzberger/Kerkmann in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Nov. 2024, § 13a Rz 27

Außenbereichsflächen können nicht nach § 13a BauGB einbezogen werden.

Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 13a Rz 4 mit Verweis auf BVerwG, E 153, 174; Schreier NVwZ 2016, 687; Hofmeister-Mayer ZfBR 2017, 551; VG München BayVBl. 2019, 417

Genau das ist hier aber der Fall. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Es darf keine Präzedenzfallwirkung geben, dass für eine hohe Nachverdichtung von Wohnen Naturland in Bauland umgewandelt wird, unter Umgehung der Pflicht zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung und zur Dokumentation im Umweltbericht sowie einzelner weiterer umweltrechtlicher Anforderungen, indem rechtswidrigerweise das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird.

Wir weisen zudem auf die Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über die Wiederherstellung der Natur vom 18.08.2024 – 2024/1991) hin. Die Pflicht zur Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme gilt für die Gemeinden unmittelbar.

2. Fehlendes Verkehrsgutachten und rechtswidrig verschärfte Verkehrssituation

Es fehlt an einem Verkehrsgutachten. Im Rahmen des § 2 Abs. 1 BauGB ist zu ermitteln, wie sich das Verkehrsaufkommen aus der geplanten Tiefgarage auf die Erschließungsstraße auswirkt.

Es ist schon nicht nachvollziehbar mit wie vielen Fahrten zu rechnen ist. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Ermittlung des Verkehrsaufkommens auch dann abwägungsrelevantes Material ist, sollte die Schwelle von 200 Fahrten unterschritten sein. Die in diesem Zusammenhang häufig zitierte Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs findet ihre Einschränkung darin, dass die Schwelle von 200 Fahrten nur vorbehaltlich besonderer Umstände im Einzelfall als nicht abwägungsrelevant angesehen wird. Darüber hinaus hat sich der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg dieser Rechtsprechung nicht angeschlossen.

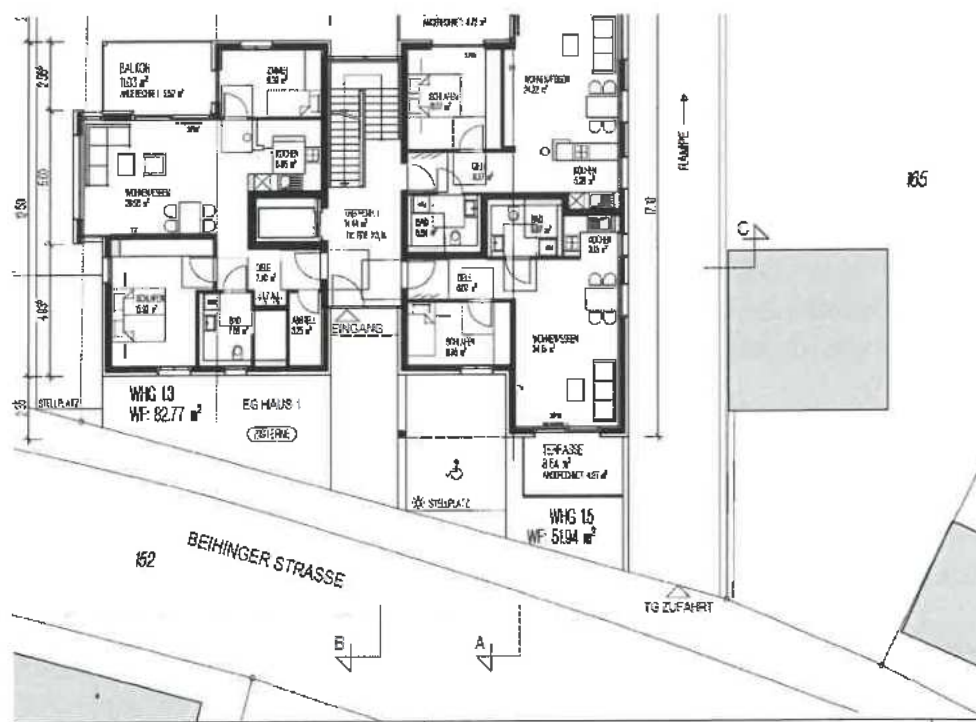
vgl. etwa VGH BW, Urt. vom 16.11.2022 – 8 S 2529/21 – In juris Rz 37

Die Tiefgaragenzufahrt muss wegen der schmalen Beihinger Straße aufgeweitet werden:



Beihinger Straße, Sicht Richtung Osten, Aufnahme privat von Juni 2025

Der Zufahrtsbereich der Tiefgarage ist so zu gestalten, dass Ausfahrende eine ausreichend gute Sicht auf die bevorrechtigte Straße haben. Gleichmaßen müssen gute Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern bestehen. Aus diesem Grund haben Tiefgaragen bereits außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einen ebenen Aufstellbereich für Kraftfahrzeuge aufzuweisen, bevor die Gefällstrecke in die Tiefgarage beginnt. Das Sichtfeld von der Tiefgaragenausfahrt auf die Fahrbahn darf nicht durch Hecken, Zäune oder Mauern stark beeinträchtigt werden. Zudem muss die Zufahrt zur Tiefgarage so gestaltet werden, dass ausfahrende oder einfahrende Kraftfahrzeuge mit ihrem Schwenkradius nicht ihre Fahrbahn verlassen. Hierfür bedarf es regelmäßig entweder einer sehr breiten Zufahrt zur Tiefgarage oder eine entlang der öffentlichen Straße deutlich verbreiterte Zufahrt, die über die Fläche eines Begegnungsverkehrs zweier Kraftfahrzeuge hinausgeht. Aus den vorliegenden Plänen ist nicht erkennbar, dass die Ausfahrtsrampe Begegnungsverkehr zweier Pkw ermöglicht. Das Rangieren im Begegnungsfall ist zu vermeiden bzw. darf nur auf dem Privatgrundstück erfolgen. Das Rückwärtsrangieren in den öffentlichen Verkehrsraum muss von vornherein ausgeschlossen werden. Das ist hier nicht der Fall:



Auszug aus dem VEP-Entwurf

Die Straßenbreite der Beihinger Straße beträgt in dem Bereich, in dem die Tiefgaragenzufahrt des Bauvorhabens von bzw. in die Beihinger Straße geplant ist, gerade einmal 5,02 m. Diese Breite ist aber auch nur dann gegeben, wenn keine Kraftfahrzeuge entlang des Vorhabengrundstücks geparkt werden. Unter Berücksichtigung einer Fahrzeugbreite von 2,0 m ohne Außenspiegel benötigen Personenkraftwagen nach der RAST 06 für einen sicheren Begegnungsverkehr von Pkw mindestens 5,25 m.

vgl. RAST 06, Bild 17 auf Seite 27 unter Zugrundelegung eines Kompaktwagens wie ein Golf VII oder der AUDI A3 (mit Außenspiegeln) mit einer Breite von (mehr als) 2,00 m

Schon bereits aufgrund der schmalen Beihinger Straße ist daher – ohne rechtswidrige Inanspruchnahme des nur auf der nördlichen Seite befindlichen (einseitigen) öffentlichen Gehwegs – ein sicherer Begegnungsverkehr zweier Personenkraftfahrzeuge nicht möglich. Dies gilt erst recht, wenn Kraftfahrzeuge in diesem Bereich geparkt werden.

Der Zufahrtsbereich in die Tiefgarage funktioniert wegen des erforderlichen Schwenkradius¹ zur Einfahrt von oder in die Beihinger Straße nicht. Es fehlt eine große Ausweichfläche auf dem Vorhabengrundstück im Bereich der Zufahrt. Denn der Winkel zwischen Grundstücksgrenze und Zufahrt Tiefgarage zur Beihinger Straße beträgt ca. 70-75% Grad.

— Hinzukommt, dass sich direkt gegenüber der Zufahrt zur Tiefgarage die Garagenausfahrt des dort gegenüber befindlichem Mehrfamilienhaus befindet.

Außerdem handelt es sich bei dem einseitigen öffentlichen Gehweg um den offiziellen Schulweg zur Oscar-Paret-Schule, weshalb es auf dem Gehweg insbesondere morgens, mittags und nachmittags zahlreiche Schüler gibt, die diesen Gehweg nutzen, der unmittelbar an die Zufahrt der Tiefgarage angrenzt. Hinzukommen die Grundschüler, die den einseitigen Gehweg als Schulweg zur Grünlandschule nutzen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass auch das Müllfahrzeug die Straße nutzen muss und bereits heute das Problem besteht, dass das Müllfahrzeug mangels Ausweichflächen und wegen der parkenden Kraftfahrzeuge rechtswidrigerweise über den öffentlichen Gehweg fahren muss. Das gleiche gilt für Paketzusteller.

Dass die Stadt eine solche Planung – ohne Ausweichfläche auf dem Vorhabengrundstück und ohne verbreiterte Zufahrt in die Tiefgarage – dem Gemeinderat vorschlägt ist schon vor dem Hintergrund nicht nachvollziehbar, dass die Stadt bereits seit Jahren Kenntnis von der bereits heute schwierigen Verkehrssituation hat und nachweislich daran gescheitert ist, diese zu entschärfen. So wurden seitens der Stadt fest im Boden verankerte Kunststoffbaken (Durchmesser ca. 15 cm und Höhe ca. 1 m) installiert, um das Befahren des öffentlichen Gehwegs durch Kraftfahrzeuge zu verhindern. Diese Bakken wurden im Laufe der Zeit teilweise angefahren und beschädigt. Zwischenzeitlich wurden sie vollständig entfernt. Die Stadt hat in der Vergangenheit eine Vielzahl an Beschwerden erhalten, weil Kraftfahrzeuge den öffentlichen Gehweg nutzen, um überhaupt aneinander vorbeifahren zu können, was nicht nur rechtswidrig ist, sondern auch zu einer Gefährdung der Fußgänger führt. Nunmehr verschärft die Stadt die vorliegende Verkehrssituation mit der vorliegenden Planung.

Stadt Freiberg a.N.
Herrn Peter Müller
Marktplatz 2
71691 Freiberg a.N.

Stadt Freiberg a.N.						
Eingang 18. Juli 2025						
BM	Beig.	I	II	III	IV	V
Sekt.	Stab Büro BM	Stab Stadtplan.	Personal	Stab Klima	Stab Stadtzen.	
U	RÜ	A	STN	WV		

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Östlich der Bilfinger Straße / Beihinger Straße – 1. Änderung"
hier: Stellungnahme im Rahmen der Auslegung

Sehr geehrter Herr Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit nehme ich zu dem Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der Bilfinger Straße/Beihinger Straße - 1. Änderung“ wie folgt Stellung:

A. Sachverhalt

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 182, Beihinger Straße 3/1, 71691 Freiberg a.N. Das Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend westlich des Plangebiets.

B. Rechtliche Würdigung

s. nachfolgende Kommentierung durch die Anwaltskanzlei Wirsing zu den Punkten 1 und 2.

B. Rechtliche Würdigung

1. Verfahren nach § 13a BauGB - beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Der bezeichnete vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist rechtswidrig, denn vorliegend bedürfte es eines Regelbebauungsplanverfahrens.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Insbesondere der nördliche/nordöstliche Teil des Plangebiets liegt im Außenbereich. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine sog. Außenbereichsinsel, denn nördlich/nordöstlich des Plangebiets gibt es keinen Siedlungsbereich, sondern nur landwirtschaftliche Flächen. Insbesondere handelt es sich auch nicht um Abrundungsflächen, sondern das Plangebiet und insbesondere das Baufenster und die Stellplatzfläche wurden in den Außenbereich hineingeschoben. Auch geht es nicht um eine unbebaute Fläche in einem Bebauungszusammenhang, sondern es geht um die rückwärtige Bebauung, die über die Ausdehnung des Plangebiets in den Nord/Nordosten ausgedehnt wird.

„Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folge nach dem BVerwG aaO aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (so auch OVG Lüneburg Urt. v. [22.4.2015](#), ZfBR 2015, [588](#)).“

Krautzberger/Kerkmann in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Nov. 2024, § 13a Rz 27

Außenbereichsflächen können nicht nach § 13a BauGB einbezogen werden.

Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 13a Rz 4 mit Verweis auf BVerwG, E 153, 174; Schreier NWZ 2016, 687; Hofmeister-Mayer ZfBR 2017, 551; VG München BayVBl. 2019, 417

Genau das ist hier aber der Fall. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Es darf keine Präzedenzfallwirkung geben, dass für eine hohe Nachverdichtung von Wohnen Naturland in Bauland umgewandelt wird, unter Umgehung der Pflicht zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung und zur Dokumentation im Umweltbericht sowie einzelner weiterer umweltrechtlicher Anforderungen, indem rechtswidrigerweise das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird.

Wir weisen zudem auf die Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über die Wiederherstellung der Natur vom 18.08.2024 – 2024/1991) hin. Die Pflicht zur Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme gilt für die Gemeinden unmittelbar.

2. Fehlendes Verkehrsgutachten und rechtswidrig verschärfte Verkehrssituation

Es fehlt an einem Verkehrsgutachten. Im Rahmen des § 2 Abs. 1 BauGB ist zu ermitteln, wie sich das Verkehrsaufkommen aus der geplanten Tiefgarage auf die Erschließungsstraße auswirkt.

Es ist schon nicht nachvollziehbar mit wie vielen Fahrten zu rechnen ist. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Ermittlung des Verkehrsaufkommens auch dann abwägungsrelevantes Material ist, sollte die Schwelle von 200 Fahrten unterschritten sein. Die in diesem Zusammenhang häufig zitierte Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs findet ihre Einschränkung darin, dass die Schwelle von 200 Fahrten nur vorbehaltlich besonderer Umstände im Einzelfall als nicht abwägungsrelevant angesehen wird. Darüber hinaus hat sich der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg dieser Rechtsprechung nicht angeschlossen.

vgl. etwa VGH BW, Urt. vom 16.11.2022 – 8 S 2529/21 – in juris Rz 37

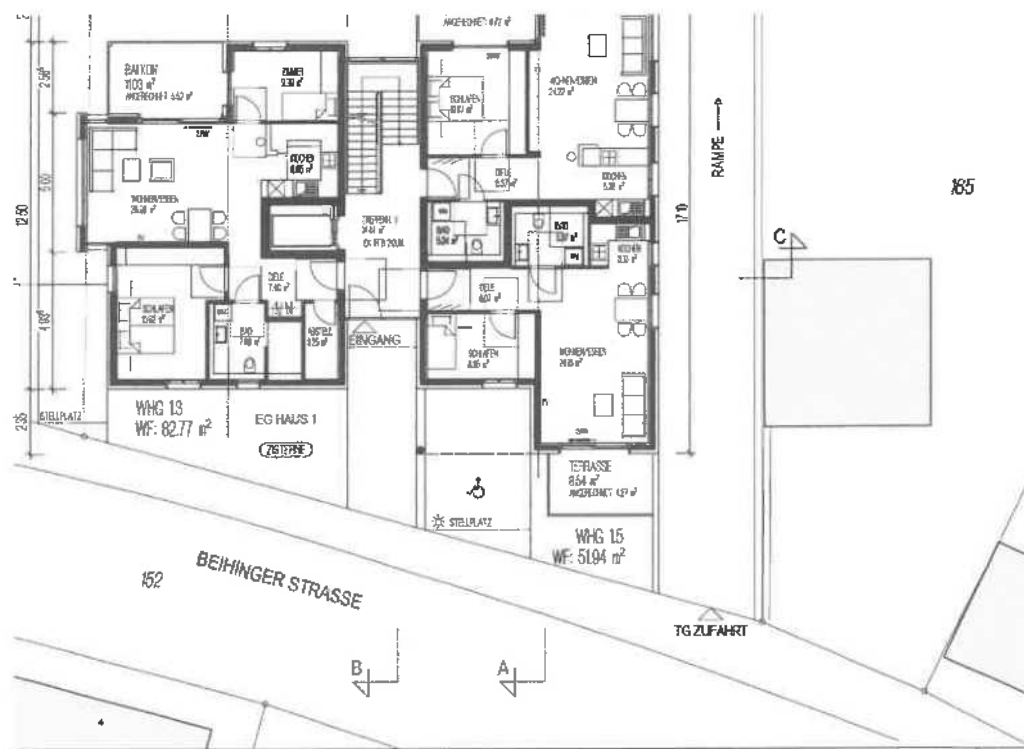
Die Tiefgaragenzufahrt muss wegen der schmalen Beihinger Straße aufgeweitet werden:



Beihinger Straße, Sicht Richtung Osten, Aufnahme privat von Juni 2025

Der Zufahrtsbereich der Tiefgarage ist so zu gestalten, dass Ausfahrende eine ausreichend gute Sicht auf die bevorrechtigte Straße haben. Gleichmaßen müssen gute Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern bestehen. Aus diesem Grund haben Tiefgaragen bereits außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einen ebenen Aufstellbereich für Kraftfahrzeuge aufzuweisen, bevor die Gefällstrecke in die Tiefgarage beginnt. Das Sichtfeld von der Tiefgaragenausfahrt auf die Fahrbahn darf nicht durch Hecken, Zäune oder Mauern stark beeinträchtigt werden. Zudem muss die Zufahrt zur Tiefgarage so gestaltet werden, dass ausfahrende oder einfahrende Kraftfahrzeuge mit ihrem Schwenkradius nicht ihre Fahrbahn verlassen. Hierfür bedarf es regelmäßig entweder einer sehr breiten Zufahrt zur Tiefgarage oder eine entlang der öffentlichen Straße deutlich verbreiterte Zufahrt, die über die Fläche eines Begegnungsverkehrs zweier Kraftfahrzeuge hinausgeht. Aus den

vorliegenden Plänen ist nicht erkennbar, dass die Ausfahrtsrampe Begegnungsverkehr zweier Pkw ermöglicht. Das Rangieren im Begegnungsfall ist zu vermeiden bzw. darf nur auf dem Privatgrundstück erfolgen. Das Rückwärtsrangieren in den öffentlichen Verkehrsraum muss von vornherein ausgeschlossen werden. Das ist hier nicht der Fall:



Auszug aus dem VEP-Entwurf

Die Straßenbreite der Beihinger Straße beträgt in dem Bereich, in dem die Tiefgaragenzufahrt des Bauvorhabens von bzw. in die Beihinger Straße geplant ist, gerade einmal 5,02 m. Diese Breite ist aber auch nur dann gegeben, wenn keine Kraftfahrzeuge entlang des Vorhabensgrundstücks geparkt werden. Unter Berücksichtigung einer Fahrzeugbreite von 2,0 m ohne Außenspiegel benötigen Personenkraftwagen nach der RAST 06 für einen sicheren Begegnungsverkehr von Pkw mindestens 5,25 m.

vgl. RAST 06, Bild 17 auf Seite 27 unter Zugrundelegung eines Kompaktwagens wie ein Golf VII oder der AUDI A3 (mit Außenspiegeln) mit einer Breite von (mehr als) 2,00 m

Schon bereits aufgrund der schmalen Beihinger Straße ist daher – ohne rechtswidrige Inanspruchnahme des nur auf der nördlichen Seite befindlichen (einseitigen) öffentlichen Gehwegs – ein sicherer Begegnungsverkehr zweier Personenkraftfahrzeuge nicht möglich. Dies gilt erst recht, wenn Kraftfahrzeuge in diesem Bereich geparkt werden.

Der Zufahrtsbereich in die Tiefgarage funktioniert wegen des erforderlichen Schwenkradius' zur Einfahrt von oder in die Beihinger Straße nicht. Es fehlt eine große Ausweichfläche auf dem Vorhabensgrundstück im Bereich der Zufahrt. Denn der Winkel zwischen Grundstücksgrenze und Zufahrt Tiefgarage zur Beihinger Straße beträgt ca. 70-75% Grad.

Hinzukommt, dass sich direkt gegenüber der Zufahrt zur Tiefgarage die Garagenausfahrt des dort gegenüber befindlichem Mehrfamilienhaus befindet.

Außerdem handelt es sich bei dem einseitigen öffentlichen Gehweg um den offiziellen Schulweg zur Oscar-Paret-Schule, weshalb es auf dem Gehweg insbesondere morgens, mittags und nachmittags zahlreiche Schüler gibt, die diesen Gehweg nutzen, der unmittelbar an die Zufahrt der Tiefgarage angrenzt. Hinzukommen die Grundschüler, die den einseitigen Gehweg als Schulweg zur Grünlandschule nutzen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass auch das Müllfahrzeug die Straße nutzen muss und bereits heute das Problem besteht, dass das Müllfahrzeug mangels Ausweichflächen und wegen der parkenden Kraftfahrzeuge rechtswidrigerweise über den öffentlichen Gehweg fahren muss. Das gleiche gilt für Paketzusteller.

Dass die Stadt eine solche Planung – ohne Ausweichfläche auf dem Vorhabengrundstück und ohne verbreiterte Zufahrt in die Tiefgarage – dem Gemeinderat vorschlägt ist schon vor dem Hintergrund nicht nachvollziehbar, dass die Stadt bereits seit Jahren Kenntnis von der bereits heute schwierigen Verkehrssituation hat und nachweislich daran gescheitert ist, diese zu entschärfen. So wurden seitens der Stadt fest im Boden verankerte Kunststoffbaken (Durchmesser ca. 15 cm und Höhe ca. 1 m) installiert, um das Befahren des öffentlichen Gehwegs durch Kraftfahrzeuge zu verhindern. Diese Baken wurden im Laufe der Zeit teilweise angefahren und beschädigt. Zwischenzeitlich wurden sie vollständig entfernt. Die Stadt hat in der Vergangenheit eine Vielzahl an Beschwerden erhalten, weil Kraftfahrzeuge den öffentlichen Gehweg nutzen, um überhaupt aneinander vorbeifahren zu können, was nicht nur rechtswidrig ist, sondern auch zu einer Gefährdung der Fußgänger führt. Nunmehr verschärft die Stadt die vorliegende Verkehrssituation mit der vorliegenden Planung.

Das ist ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung eines Bebauungs-plans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

3. Verschattung

Die geplante dreigeschossige Bebauung im Plangebiet überschreitet das gebietsübliche Maß der baulichen Nutzung und führt zu einer unzumutbaren Verschattung meines direkt angrenzenden Grundstücks und des Wohnhauses in der Beihinger Strasse 3/1 , insbesondere in den Morgenstunden. Dies führt zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Wohn- und

Aufenthaltsqualität sowie der Nutzung des Gartens, wodurch die Nachbarrechte auf ausreichende Belichtung und Besonnung verletzt werden. Die Bebauung und die maximale Gesamthöhe ist im Plangebiet so festzusetzen, dass keine unzumutbare Verschattung des Nachbargrundstücks eintritt und das Rücksichtnahmegebot gewahrt bleibt. Eine Verschattungsanalyse fehlt.

Das ist ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

4. Städtebauliche Erforderlichkeit und Abwägungsrelevanz

Es fehlt an der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB, denn der benötigte Wohnbedarf wurde nicht nachvollziehbar dargelegt. Insbesondere fehlt eine Begründung dafür, dass die im heute geltenden Bebauungsplan bereits enthaltene Verdichtung nicht ausreichend ist. Es wird darauf hingewiesen, dass vorliegend das Vorhabengrundstück baulich intensiver genutzt werden soll. Unser Interesse an der Beibehaltung der ursprünglichen Festsetzungen gehört zum notwendigen Abwägungsmaterial und zum Gebot der Rücksichtnahme im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gem. §§ 2 Abs. 3, 1 Abs. 7 BauGB (OVG Bremen, Urt. v. 9.3.2021 – 1 D 224/20).

Hinzukommt, dass die bauliche Nachverdichtung insbesondere mit den dadurch verursachten Verkehrs- und Verschattungsproblemen unsere privaten Belange verletzt.

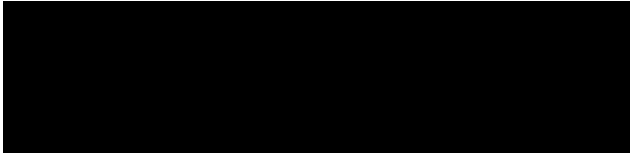
5. Fazit

- Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein beachtlicher Fehler. Es ist ein Regelbebauungsplanverfahren durchzuführen. Es darf kein Präzedenzfall geschaffen werden, mit dem die Erstellung eines Umweltberichts umgangen wird.
- Es fehlt ein Verkehrsgutachten. Durch die Planung wird die Verkehrssituation für uns und die Anwohner massiv verschärft. Insbesondere fehlt auf dem Vorhabengrundstück eine Ausweichfläche für Kraftfahrzeuge und die Zufahrt zur Tiefgarage funktioniert nicht ohne

Verbreiterung der Zufahrtsfläche im Hinblick auf die passierenden Fußgänger auf dem einseitigen unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzenden öffentlichen Gehweg sowie im Hinblick auf die in der Beihinger Straße parkenden Kraftfahrzeuge und eines erforderlichen, aber nicht möglichen Begegnungsverkehrs.

- Es fehlt an der städtebaulichen Erforderlichkeit, weil der Bedarf an Wohnen nicht dargelegt ist. Unsere privaten Belange im Hinblick auf die verschärfte Verkehrssituation, die durch das Bauvorhaben ausgelöst wird, sind zu beachten und überwiegen die öffentlichen Belange.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Freiberg a.N.
Herrn Peter Müller
Marktplatz 2
71691 Freiberg a.N.

Stadt Freiberg a.N.						
Eingang 18. Juli 2025						
BM	Beig.	I	II	III	IV	V
Sekr.	Stab Büro BM	Stab Stadtpl.	Personal	Stab Klima	Stab Stadtzen.	
U	RÜ	A	STN	WV		

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Östlich der Bilfinger Straße / Beihinger Straße – 1. Änderung"
hier: Stellungnahme im Rahmen der Auslegung

Sehr geehrter Herr Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit nehme ich zu dem Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der Bilfinger Straße/Beihinger Straße - 1. Änderung“ wie folgt Stellung:

A. Sachverhalt

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 182, Beihinger Straße 3/1, 71691 Freiberg a.N. Das Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend westlich des Plangebiets.

B. Rechtliche Würdigung

s. nachfolgende Kommentierung durch die Anwaltskanzlei Wirsing zu den Punkten 1 und 2.

B. Rechtliche Würdigung

1. Verfahren nach § 13a BauGB - beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Der bezeichnete vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist rechtswidrig, denn vorliegend bedürfte es eines Regelbebauungsplanverfahrens.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Insbesondere der nördliche/nordöstliche Teil des Plangebiets liegt im Außenbereich. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine sog. Außenbereichsinsel, denn nördlich/nordöstlich des Plangebiets gibt es keinen Siedlungsbereich, sondern nur landwirtschaftliche Flächen. Insbesondere handelt es sich auch nicht um Abrundungsflächen, sondern das Plangebiet und insbesondere das Baufenster und die Stellplatzfläche wurden in den Außenbereich hineingeschoben. Auch geht es nicht um eine unbebaute Fläche in einem Bebauungszusammenhang, sondern es geht um die rückwärtige Bebauung, die über die Ausdehnung des Plangebiets in den Nord/Nordosten ausgedehnt wird.

„Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folge nach dem BVerwG aaO aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (so auch OVG Lüneburg Urt. v. [22.4.2015](#), ZfBR 2015, [588](#)).“

Krautzberger/Kerkmann in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Nov. 2024, § 13a Rz 27

Außenbereichsflächen können nicht nach § 13a BauGB einbezogen werden.

Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 13a Rz 4 mit Verweis auf BVerwG, E 153, 174; Schreier NVwZ 2016, 687; Hofmeister-Mayer ZfBR 2017, 551; VG München BayVBl. 2019, 417

Genau das ist hier aber der Fall. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Es darf keine Präzedenzfallwirkung geben, dass für eine hohe Nachverdichtung von Wohnen Naturland in Bauland umgewandelt wird, unter Umgehung der Pflicht zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung und zur Dokumentation im Umweltbericht sowie einzelner weiterer umweltrechtlicher Anforderungen, indem rechtswidrigerweise das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird.

Wir weisen zudem auf die Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über die Wiederherstellung der Natur vom 18.08.2024 – 2024/1991) hin. Die Pflicht zur Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme gilt für die Gemeinden unmittelbar.

2. Fehlendes Verkehrsgutachten und rechtswidrig verschärfte Verkehrssituation

Es fehlt an einem Verkehrsgutachten. Im Rahmen des § 2 Abs. 1 BauGB ist zu ermitteln, wie sich das Verkehrsaufkommen aus der geplanten Tiefgarage auf die Erschließungsstraße auswirkt.

Es ist schon nicht nachvollziehbar mit wie vielen Fahrten zu rechnen ist. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Ermittlung des Verkehrsaufkommens auch dann abwägungsrelevantes Material ist, sollte die Schwelle von 200 Fahrten unterschritten sein. Die in diesem Zusammenhang häufig zitierte Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs findet ihre Einschränkung darin, dass die Schwelle von 200 Fahrten nur vorbehaltlich besonderer Umstände im Einzelfall als nicht abwägungsrelevant angesehen wird. Darüber hinaus hat sich der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg dieser Rechtsprechung nicht angeschlossen.

vgl. etwa VGH BW, Urt. vom 16.11.2022 – 8 S 2529/21 – in juris Rz 37

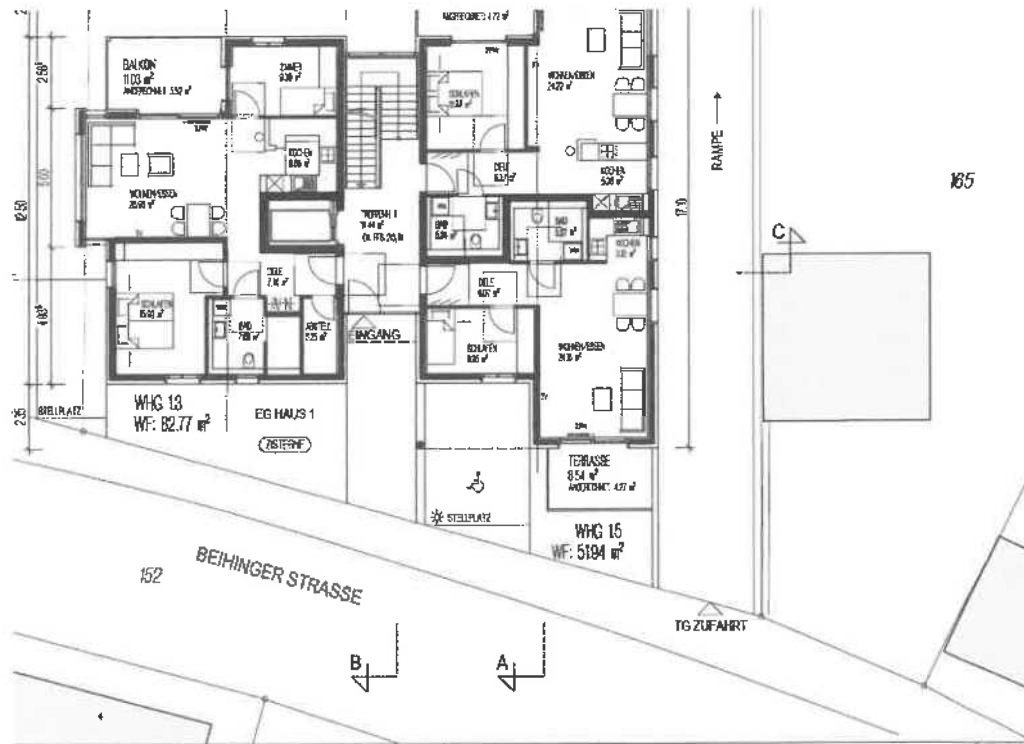
Die Tiefgaragenzufahrt muss wegen der schmalen Beihinger Straße aufgeweitet werden:



Beihinger Straße, Sicht Richtung Osten, Aufnahme privat von Juni 2025

Der Zufahrtsbereich der Tiefgarage ist so zu gestalten, dass Ausfahrende eine ausreichend gute Sicht auf die bevorrechtigte Straße haben. Gleichmaßen müssen gute Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern bestehen. Aus diesem Grund haben Tiefgaragen bereits außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einen ebenen Aufstellbereich für Kraftfahrzeuge aufzuweisen, bevor die Gefällstrecke in die Tiefgarage beginnt. Das Sichtfeld von der Tiefgaragenausfahrt auf die Fahrbahn darf nicht durch Hecken, Zäune oder Mauern stark beeinträchtigt werden. Zudem muss die Zufahrt zur Tiefgarage so gestaltet werden, dass ausfahrende oder einfahrende Kraftfahrzeuge mit ihrem Schwenkradius nicht ihre Fahrbahn verlassen. Hierfür bedarf es regelmäßig entweder einer sehr breiten Zufahrt zur Tiefgarage oder eine entlang der öffentlichen Straße deutlich verbreiterte Zufahrt, die über die Fläche eines Begegnungsverkehrs zweier Kraftfahrzeuge hinausgeht. Aus den

vorliegenden Plänen ist nicht erkennbar, dass die Ausfahrtsrampe Begegnungsverkehr zweier Pkw ermöglicht. Das Rangieren im Begegnungsfall ist zu vermeiden bzw. darf nur auf dem Privatgrundstück erfolgen. Das Rückwärtsrangieren in den öffentlichen Verkehrsraum muss von vornherein ausgeschlossen werden. Das ist hier nicht der Fall:



Auszug aus dem VEP-Entwurf

Die Straßenbreite der Beihinger Straße beträgt in dem Bereich, in dem die Tiefgaragenzufahrt des Bauvorhabens von bzw. in die Beihinger Straße geplant ist, gerade einmal 5,02 m. Diese Breite ist aber auch nur dann gegeben, wenn keine Kraftfahrzeuge entlang des Vorhabensgrundstücks geparkt werden. Unter Berücksichtigung einer Fahrzeugbreite von 2,0 m ohne Außenspiegel benötigen Personenkraftwagen nach der RAST 06 für einen sicheren Begegnungsverkehr von Pkw mindestens 5,25 m.

vgl. RAST 06, Bild 17 auf Seite 27 unter Zugrundelegung eines Kompaktwagens wie ein Golf VII oder der AUDI A3 (mit Außenspiegeln) mit einer Breite von (mehr als) 2,00 m

Schon bereits aufgrund der schmalen Beihinger Straße ist daher – ohne rechtswidrige Inanspruchnahme des nur auf der nördlichen Seite befindlichen (einseitigen) öffentlichen Gehwegs – ein sicherer Begegnungsverkehr zweier Personenkraftfahrzeuge nicht möglich. Dies gilt erst recht, wenn Kraftfahrzeuge in diesem Bereich geparkt werden.

Der Zufahrtsbereich in die Tiefgarage funktioniert wegen des erforderlichen Schwenkradius' zur Einfahrt von oder in die Beihinger Straße nicht. Es fehlt eine große Ausweichfläche auf dem Vorhabensgrundstück im Bereich der Zufahrt. Denn der Winkel zwischen Grundstücksgrenze und Zufahrt Tiefgarage zur Beihinger Straße beträgt ca. 70-75% Grad.

Hinzukommt, dass sich direkt gegenüber der Zufahrt zur Tiefgarage die Garagenausfahrt des dort gegenüber befindlichem Mehrfamilienhaus befindet.

Außerdem handelt es sich bei dem einseitigen öffentlichen Gehweg um den offiziellen Schulweg zur Oscar-Paret-Schule, weshalb es auf dem Gehweg insbesondere morgens, mittags und nachmittags zahlreiche Schüler gibt, die diesen Gehweg nutzen, der unmittelbar an die Zufahrt der Tiefgarage angrenzt. Hinzukommen die Grundschüler, die den einseitigen Gehweg als Schulweg zur Grünlandschule nutzen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass auch das Müllfahrzeug die Straße nutzen muss und bereits heute das Problem besteht, dass das Müllfahrzeug mangels Ausweichflächen und wegen der parkenden Kraftfahrzeuge rechtswidrigerweise über den öffentlichen Gehweg fahren muss. Das gleiche gilt für Paketzusteller.

Dass die Stadt eine solche Planung – ohne Ausweichfläche auf dem Vorhabengrundstück und ohne verbreiterte Zufahrt in die Tiefgarage – dem Gemeinderat vorschlägt ist schon vor dem Hintergrund nicht nachvollziehbar, dass die Stadt bereits seit Jahren Kenntnis von der bereits heute schwierigen Verkehrssituation hat und nachweislich daran gescheitert ist, diese zu entschärfen. So wurden seitens der Stadt fest im Boden verankerte Kunststoffbaken (Durchmesser ca. 15 cm und Höhe ca. 1 m) installiert, um das Befahren des öffentlichen Gehwegs durch Kraftfahrzeuge zu verhindern. Diese Baken wurden im Laufe der Zeit teilweise angefahren und beschädigt. Zwischenzeitlich wurden sie vollständig entfernt. Die Stadt hat in der Vergangenheit eine Vielzahl an Beschwerden erhalten, weil Kraftfahrzeuge den öffentlichen Gehweg nutzen, um überhaupt aneinander vorbeifahren zu können, was nicht nur rechtswidrig ist, sondern auch zu einer Gefährdung der Fußgänger führt. Nunmehr verschärft die Stadt die vorliegende Verkehrssituation mit der vorliegenden Planung.

Das ist ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung eines Bebauungs-plans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

3. Verschattung

Die geplante dreigeschossige Bebauung im Plangebiet überschreitet das gebietsübliche Maß der baulichen Nutzung und führt zu einer unzumutbaren Verschattung meines direkt angrenzenden Grundstücks und des Wohnhauses in der Beihinger Strasse 3/1 , insbesondere in den Morgenstunden. Dies führt zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Wohn- und

Aufenthaltsqualität sowie der Nutzung des Gartens, wodurch die Nachbarrechte auf ausreichende Belichtung und Besonnung verletzt werden. Die Bebauung und die maximale Gesamthöhe ist im Plangebiet so festzusetzen, dass keine unzumutbare Verschattung des Nachbargrundstücks eintritt und das Rücksichtnahmegebot gewahrt bleibt. Eine Verschattungsanalyse fehlt.

Das ist ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

4. Städtebauliche Erforderlichkeit und Abwägungsrelevanz

Es fehlt an der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB, denn der benötigte Wohnbedarf wurde nicht nachvollziehbar dargelegt. Insbesondere fehlt eine Begründung dafür, dass die im heute geltenden Bebauungsplan bereits enthaltene Verdichtung nicht ausreichend ist. Es wird darauf hingewiesen, dass vorliegend das Vorhabengrundstück baulich intensiver genutzt werden soll. Unser Interesse an der Beibehaltung der ursprünglichen Festsetzungen gehört zum notwendigen Abwägungsmaterial und zum Gebot der Rücksichtnahme im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gem. §§ 2 Abs. 3, 1 Abs. 7 BauGB (OVG Bremen, Urt. v. 9.3.2021 – 1 D 224/20).

Hinzukommt, dass die bauliche Nachverdichtung insbesondere mit den dadurch verursachten Verkehrs- und Verschattungsproblemen unsere privaten Belange verletzt.

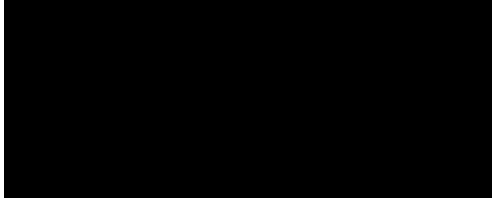
5. Fazit

- Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein beachtlicher Fehler. Es ist ein Regelbebauungsplanverfahren durchzuführen. Es darf kein Präzedenzfall geschaffen werden, mit dem die Erstellung eines Umweltberichts umgangen wird.
- Es fehlt ein Verkehrsgutachten. Durch die Planung wird die Verkehrssituation für uns und die Anwohner massiv verschärft. Insbesondere fehlt auf dem Vorhabengrundstück eine Ausweichfläche für Kraftfahrzeuge und die Zufahrt zur Tiefgarage funktioniert nicht ohne

Verbreiterung der Zufahrtsfläche im Hinblick auf die passierenden Fußgänger auf dem einseitigen unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzenden öffentlichen Gehweg sowie im Hinblick auf die in der Beihinger Straße parkenden Kraftfahrzeuge und eines erforderlichen, aber nicht möglichen Begegnungsverkehrs.

- Es fehlt an der städtebaulichen Erforderlichkeit, weil der Bedarf an Wohnen nicht dargelegt ist. Unsere privaten Belange im Hinblick auf die verschärfte Verkehrssituation, die durch das Bauvorhaben ausgelöst wird, sind zu beachten und überwiegen die öffentlichen Belange.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Freiberg a.N.
Herrn Peter Müller
Marktplatz 2
71691 Freiberg a.N.

Stadt Freiberg a.N.						
Eingang 18. Juli 2025						
BM	Beig.	I	II	III	IV	V
Sekr.	Stab Büro BM	Stab Stadtpl.	Personal	Stab Klima	Stab Stadtzen.	
U	RÜ	A	STN	WV		

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Östlich der Bilfinger Straße / Beihinger Straße – 1. Änderung"
hier: Stellungnahme im Rahmen der Auslegung

Sehr geehrter Herr Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit nehme ich zu dem Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der Bilfinger Straße/Beihinger Straße - 1. Änderung“ wie folgt Stellung:

A. Sachverhalt

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 103, Beihinger Straße 8, 71691 Freiberg a.N. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebiets.

B. Rechtliche Würdigung

s. nachfolgende Kommentierung durch die Anwaltskanzlei Wirsing.

B. Rechtliche Würdigung

1. Verfahren nach § 13a BauGB - beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Der bezeichnete vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist rechtswidrig, denn vorlegend bedürfte es eines Regelbebauungsplanverfahrens.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Insbesondere der nördliche/nordöstliche Teil des Plangebiets liegt im Außenbereich. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine sog. Außenbereichsinsel, denn nördlich/nordöstlich des Plangebiets gibt es keinen Siedlungsbereich, sondern nur landwirtschaftliche Flächen. Insbesondere handelt es sich auch nicht um Abrundungsflächen, sondern das Plangebiet und insbesondere das Baufenster und die Stellplatzfläche wurden in den Außenbereich hineingeschoben. Auch geht es nicht um eine unbebaute Fläche in einem Bebauungszusammenhang, sondern es geht um die rückwärtige Bebauung, die über die Ausdehnung des Plangebiets in den Nord/Nordosten ausgedehnt wird.

„Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folge nach dem BVerwG aaO aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (so auch OVG Lüneburg Urt. v. 22.4.2015, ZfBR 2015, 588).“

Krautzberger/Kerkmann in:Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Nov. 2024, § 13a Rz 27

Außenbereichsflächen können nicht nach § 13a BauGB einbezogen werden.

Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 13a Rz 4 mit Verweis auf BVerwG, E 153, 174; Schreier NVwZ 2016, 687; Hofmeister-Mayer ZfBR 2017, 551; VG München BayVBl. 2019, 417

Genau das ist hier aber der Fall. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Es darf keine Präzedenzfallwirkung geben, dass für eine hohe Nachverdichtung von Wohnen Naturland in Bauland umgewandelt wird, unter Umgehung der Pflicht zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung und zur Dokumentation im Umweltbericht sowie einzelner weiterer umweltrechtlicher Anforderungen, indem rechtswidrigerweise das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird.

Wir weisen zudem auf die Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über die Wiederherstellung der Natur vom 18.08.2024 – 2024/1991) hin. Die Pflicht zur Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme gilt für die Gemeinden unmittelbar.

2. Fehlendes Verkehrsgutachten und rechtswidrig verschärfte Verkehrssituation

Es fehlt an einem Verkehrsgutachten. Im Rahmen des § 2 Abs. 1 BauGB ist zu ermitteln, wie sich das Verkehrsaufkommen aus der geplanten Tiefgarage auf die Erschließungsstraße auswirkt.

Es ist schon nicht nachvollziehbar mit wie vielen Fahrten zu rechnen ist. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Ermittlung des Verkehrsaufkommens auch dann abwägungsrelevantes Material ist, sollte die Schwelle von 200 Fahrten unterschritten sein. Die in diesem Zusammenhang häufig zitierte Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs findet ihre Einschränkung darin, dass die Schwelle von 200 Fahrten nur vorbehaltlich besonderer Umstände im Einzelfall als nicht abwägungsrelevant angesehen wird. Darüber hinaus hat sich der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg dieser Rechtsprechung nicht angeschlossen.

vgl. etwa VGH BW, Urt. vom 16.11.2022 – 8 S 2529/21 – in juris Rz 37

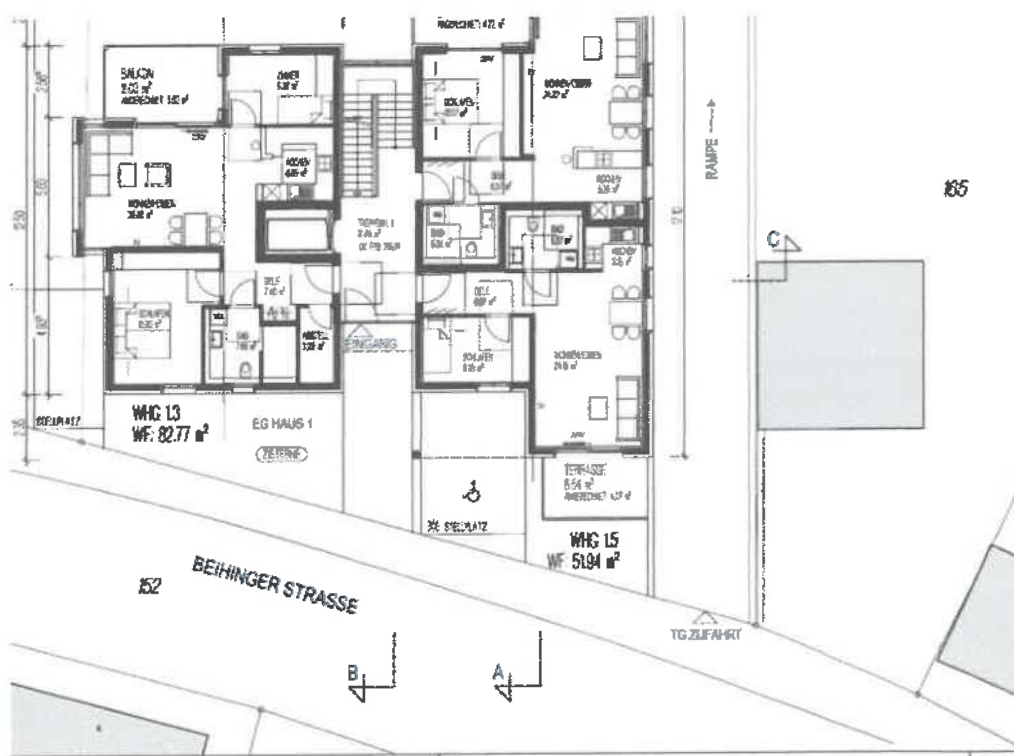
Die Tiefgaragenzufahrt muss wegen der schmalen Beihinger Straße aufgeweitet werden:



Beihinger Straße, Sicht Richtung Osten, Aufnahme privat von Juni 2025

Der Zufahrtsbereich der Tiefgarage ist so zu gestalten, dass Ausfahrende eine ausreichend gute Sicht auf die bevorrechtigte Straße haben. Gleichmaßen müssen gute Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern bestehen. Aus diesem Grund haben Tiefgaragen bereits außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einen ebenen Aufstellbereich für Kraftfahrzeuge aufzuweisen, bevor die Gefällstrecke in die Tiefgarage beginnt. Das Sichtfeld von der Tiefgaragenausfahrt auf die Fahrbahn darf nicht durch Hecken, Zäune oder Mauern stark beeinträchtigt werden. Zudem muss die Zufahrt zur Tiefgarage so

gestaltet werden, dass ausfahrende oder einfahrende Kraftfahrzeuge mit ihrem Schwenkradius nicht ihre Fahrbahn verlassen. Hierfür bedarf es regelmäßig entweder einer sehr breiten Zufahrt zur Tiefgarage oder eine entlang der öffentlichen Straße deutlich verbreiterte Zufahrt, die über die Fläche eines Begegnungsverkehrs zweier Kraftfahrzeuge hinausgeht. Aus den vorliegenden Plänen ist nicht erkennbar, dass die Ausfahrtsrampe Begegnungsverkehr zweier Pkw ermöglicht. Das Rangieren im Begegnungsfall ist zu vermeiden bzw. darf nur auf dem Privatgrundstück erfolgen. Das Rückwärtsrangieren in den öffentlichen Verkehrsraum muss von vornherein ausgeschlossen werden. Das ist hier nicht der Fall:



Auszug aus dem VEP-Entwurf

Die Straßenbreite der Beihinger Straße beträgt in dem Bereich, in dem die Tiefgaragenzufahrt des Bauvorhabens von bzw. in die Beihinger Straße geplant ist, gerade einmal 5,02 m. Diese Breite ist aber auch nur dann gegeben, wenn keine Kraftfahrzeuge entlang des Vorhabensgrundstücks geparkt werden. Unter Berücksichtigung einer Fahrzeugbreite von 2,0 m ohne Außenspiegel benötigen Personenkraftwagen nach der RAST 06 für einen sicheren Begegnungsverkehr von Pkw mindestens 5,25 m.

vgl. RAST 06, Bild 17 auf Seite 27 unter Zugrundelegung eines Kompaktwagens wie ein Golf VII oder der AUDI A3 (mit Außenspiegeln) mit einer Breite von (mehr als) 2,00 m

Schon bereits aufgrund der schmalen Beihinger Straße ist daher – ohne rechtswidrige Inanspruchnahme des nur auf der nördlichen Seite befindlichen (einseitigen) öffentlichen Gehwegs – ein sicherer Begegnungsverkehr zweier Personenkraftfahrzeuge nicht möglich. Dies gilt erst recht, wenn Kraftfahrzeuge in diesem Bereich geparkt werden.

Der Zufahrtsbereich in die Tiefgarage funktioniert wegen des erforderlichen Schwenkradius zur Einfahrt von oder in die Beihinger Straße nicht. Es fehlt eine große Ausweichfläche auf

dem Vorhabengrundstück im Bereich der Zufahrt. Denn der Winkel zwischen Grundstücksgrenze und Zufahrt Tiefgarage zur Beihinger Straße beträgt ca. 70-75% Grad.

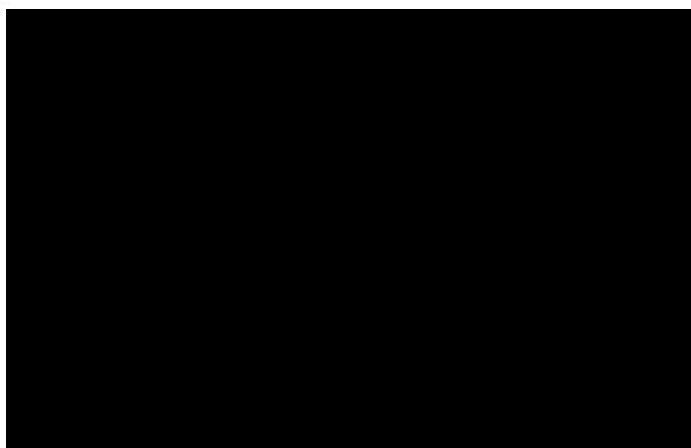
Hinzukommt, dass sich direkt gegenüber der Zufahrt zur Tiefgarage die Garagenausfahrt des dort gegenüber befindlichem Mehrfamilienhaus befindet.

Außerdem handelt es sich bei dem einseitigen öffentlichen Gehweg um den offiziellen Schulweg zur Oscar-Paret-Schule, weshalb es auf dem Gehweg insbesondere morgens, mittags und nachmittags zahlreiche Schüler gibt, die diesen Gehweg nutzen, der unmittelbar an die Zufahrt der Tiefgarage angrenzt. Hinzukommen die Grundschüler, die den einseitigen Gehweg als Schulweg zur Grünlandschule nutzen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass auch das Müllfahrzeug die Straße nutzen muss und bereits heute das Problem besteht, dass das Müllfahrzeug mangels Ausweichflächen und wegen der parkenden Kraftfahrzeuge rechtswidrigerweise über den öffentlichen Gehweg fahren muss. Das gleiche gilt für Paketzusteller.

Dass die Stadt eine solche Planung – ohne Ausweichfläche auf dem Vorhabengrundstück und ohne verbreiterte Zufahrt in die Tiefgarage – dem Gemeinderat vorschlägt ist schon vor dem Hintergrund nicht nachvollziehbar, dass die Stadt bereits seit Jahren Kenntnis von der bereits heute schwierigen Verkehrssituation hat und nachweislich daran gescheitert ist, diese zu entschärfen. So wurden seitens der Stadt fest im Boden verankerte Kunststoffbaken (Durchmesser ca. 15 cm und Höhe ca. 1 m) installiert, um das Befahren des öffentlichen Gehwegs durch Kraftfahrzeuge zu verhindern. Diese Baken wurden im Laufe der Zeit teilweise angefahren und beschädigt. Zwischenzeitlich wurden sie vollständig entfernt. Die Stadt hat in der Vergangenheit eine Vielzahl an Beschwerden erhalten, weil Kraftfahrzeuge den öffentlichen Gehweg nutzen, um überhaupt aneinander vorbeifahren zu können, was nicht nur rechtswidrig ist, sondern auch zu einer Gefährdung der Fußgänger führt. Nunmehr verschärft die Stadt die vorliegende Verkehrssituation mit der vorliegenden Planung.

Das ist ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.



Stadt Freiberg a. N.
Herrn Peter Müller
Marktplatz 2
71691 Freiberg a. N.

Stadt Freiberg a.N.						
Eingang 18. Juli 2025						
BM	Beig.	I	II	III	IV	V
Sekr.	Stab Büro BM	Stab Stadtpl.	Personal	Stab Klima	Stab Stadtzen.	
U	RÜ	A	STN	WV		

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Östlich der Bilfinger Straße / Beihinger Straße – 1. Änderung"
hier: Stellungnahme im Rahmen der Auslegung

Sehr geehrter Herr Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich zu dem Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der Bilfinger Straße/Beihinger Straße - 1. Änderung“ wie folgt Stellung:

A. Sachverhalt

Wir sind Miteigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 107/2, Beihinger Straße 6, 71691 Freiberg a. N.
Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebiets.

B. Rechtliche Würdigung

s. nachfolgende Kommentierung durch die Anwaltskanzlei Wirsing.

B. Rechtliche Würdigung

1. Verfahren nach § 13a BauGB - beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Der bezeichnete vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist rechtswidrig, denn vorliegend bedürfte es eines Regelbebauungsplanverfahrens.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Insbesondere der nördliche/nordöstliche Teil des Plangebiets liegt im Außenbereich. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine sog. Außenbereichsinsel, denn nördlich/nordöstlich des Plangebiets gibt es keinen Siedlungsbereich, sondern nur landwirtschaftliche Flächen. Insbesondere handelt es sich auch nicht um Abrundungsflächen, sondern das Plangebiet und insbesondere das Baufenster und die Stellplatzfläche wurden in den Außenbereich hineingeschoben. Auch geht es nicht um eine unbebaute Fläche in einem Bebauungszusammenhang, sondern es geht um die rückwärtige Bebauung, die über die Ausdehnung des Plangebiets in den Nord/Nordosten ausgedehnt wird.

„Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folge nach dem BVerwG aaO aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (so auch OVG Lüneburg Urt. v. 22.4.2015, ZfBR 2015, 588).“

Krautzberger/Kerkmann In:Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Nov. 2024, § 13a Rz 27

Außenbereichsflächen können nicht nach § 13a BauGB einbezogen werden.

Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 13a Rz 4 mit Verweis auf BVerwG, E 153, 174; Schreier NVwZ 2016, 687; Hofmeister-Mayer ZfBR 2017, 551; VG München BayVBl. 2019, 417

Genau das ist hier aber der Fall. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Es darf keine Präzedenzfallwirkung geben, dass für eine hohe Nachverdichtung von Wohnen Naturland in Bauland umgewandelt wird, unter Umgehung der Pflicht zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung und zur Dokumentation im Umweltbericht sowie einzelner weiterer umweltrechtlicher Anforderungen, indem rechtswidrigerweise das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird.

Wir weisen zudem auf die Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über die Wiederherstellung der Natur vom 18.08.2024 – 2024/1991) hin. Die Pflicht zur Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme gilt für die Gemeinden unmittelbar.

2. Fehlendes Verkehrsgutachten und rechtswidrig verschärfte Verkehrssituation

Es fehlt an einem Verkehrsgutachten. Im Rahmen des § 2 Abs. 1 BauGB ist zu ermitteln, wie sich das Verkehrsaufkommen aus der geplanten Tiefgarage auf die Erschließungsstraße auswirkt.

Es ist schon nicht nachvollziehbar mit wie vielen Fahrten zu rechnen ist. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Ermittlung des Verkehrsaufkommens auch dann abwägungsrelevantes Material ist, sollte die Schwelle von 200 Fahrten unterschritten sein. Die in diesem Zusammenhang häufig zitierte Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs findet ihre Einschränkung darin, dass die Schwelle von 200 Fahrten nur vorbehaltlich besonderer Umstände im Einzelfall als nicht abwägungsrelevant angesehen wird. Darüber hinaus hat sich der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg dieser Rechtsprechung nicht angeschlossen.

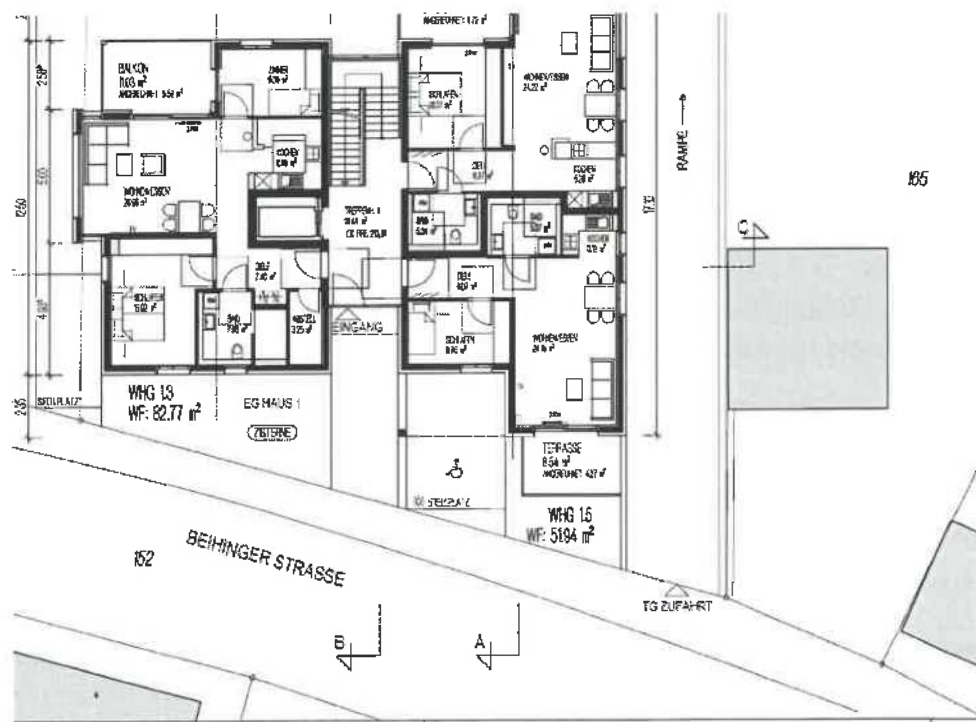
vgl. etwa VGH BW, Urt. vom 16.11.2022 – 8 S 2529/21 – in juris Rz 37

Die Tiefgaragenzufahrt muss wegen der schmalen Beihinger Straße aufgeweitet werden:



Beihinger Straße, Sicht Richtung Osten, Aufnahme privat von Juni 2025

Der Zufahrtsbereich der Tiefgarage ist so zu gestalten, dass Ausfahrende eine ausreichend gute Sicht auf die bevorrechtigte Straße haben. Gleichmaßen müssen gute Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern bestehen. Aus diesem Grund haben Tiefgaragen bereits außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einen ebenen Aufstellbereich für Kraftfahrzeuge aufzuweisen, bevor die Gefällstrecke in die Tiefgarage beginnt. Das Sichtfeld von der Tiefgaragenausfahrt auf die Fahrbahn darf nicht durch Hecken, Zäune oder Mauern stark beeinträchtigt werden. Zudem muss die Zufahrt zur Tiefgarage so gestaltet werden, dass ausfahrende oder einfahrende Kraftfahrzeuge mit ihrem Schwenkradius nicht ihre Fahrbahn verlassen. Hierfür bedarf es regelmäßig entweder einer sehr breiten Zufahrt zur Tiefgarage oder eine entlang der öffentlichen Straße deutlich verbreiterte Zufahrt, die über die Fläche eines Begegnungsverkehrs zweier Kraftfahrzeuge hinausgeht. Aus den vorliegenden Plänen ist nicht erkennbar, dass die Ausfahrtsrampe Begegnungsverkehr zweier Pkw ermöglicht. Das Rangieren im Begegnungsfall ist zu vermeiden bzw. darf nur auf dem Privatgrundstück erfolgen. Das Rückwärtsrangieren in den öffentlichen Verkehrsraum muss von vornherein ausgeschlossen werden. Das ist hier nicht der Fall:



Auszug aus dem VEP-Entwurf

Die Straßenbreite der Beihinger Straße beträgt in dem Bereich, in dem die Tiefgaragenzufahrt des Bauvorhabens von bzw. in die Beihinger Straße geplant ist, gerade einmal 5,02 m. Diese Breite ist aber auch nur dann gegeben, wenn keine Kraftfahrzeuge entlang des Vorhabengrundstücks geparkt werden. Unter Berücksichtigung einer Fahrzeugbreite von 2,0 m ohne Außenspiegel benötigen Personenkraftwagen nach der RAST 06 für einen sicheren Begegnungsverkehr von Pkw mindestens 5,25 m.

vgl. RAS 06, Bild 17 auf Seite 27 unter Zugrundelegung eines Kompaktwagens wie ein Golf VII oder der AUDI A3 (mit Außenspiegeln) mit einer Breite von (mehr als) 2,00 m

Schon bereits aufgrund der schmalen Beihinger Straße ist daher – ohne rechtswidrige Inanspruchnahme des nur auf der nördlichen Seite befindlichen (einseitigen) öffentlichen Gehwegs – ein sicherer Begegnungsverkehr zweier Personenkraftfahrzeuge nicht möglich. Dies gilt erst recht, wenn Kraftfahrzeuge in diesem Bereich geparkt werden.

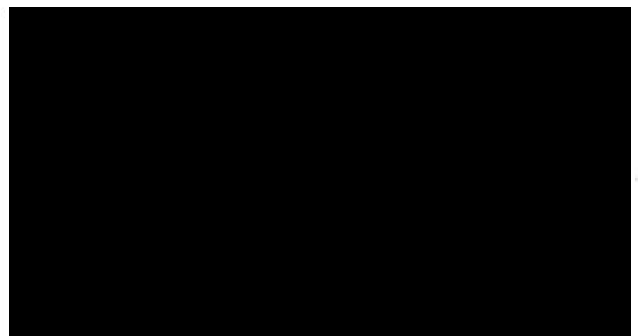
Der Zufahrtsbereich in die Tiefgarage funktioniert wegen des erforderlichen Schwenkradius¹ zur Einfahrt von oder in die Beihinger Straße nicht. Es fehlt eine große Ausweichfläche auf dem Vorhabengrundstück im Bereich der Zufahrt. Denn der Winkel zwischen Grundstücksgrenze und Zufahrt Tiefgarage zur Beihinger Straße beträgt ca. 70-75% Grad.

Hinzukommt, dass sich direkt gegenüber der Zufahrt zur Tiefgarage die Garagenausfahrt des dort gegenüber befindlichem Mehrfamilienhaus befindet.

Außerdem handelt es sich bei dem einseitigen öffentlichen Gehweg um den offiziellen Schulweg zur Oscar-Paret-Schule, weshalb es auf dem Gehweg insbesondere morgens, mittags und nachmittags zahlreiche Schüler gibt, die diesen Gehweg nutzen, der unmittelbar an die Zufahrt der Tiefgarage angrenzt. Hinzukommen die Grundschüler, die den einseitigen Gehweg als Schulweg zur Grünlandschule nutzen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass auch das Müllfahrzeug die Straße nutzen muss und bereits heute das Problem besteht, dass das Müllfahrzeug mangels Ausweichflächen und wegen der parkenden Kraftfahrzeuge rechtswidrigerweise über den öffentlichen Gehweg fahren muss. Das gleiche gilt für Paketzusteller.

Dass die Stadt eine solche Planung – ohne Ausweichfläche auf dem Vorhabengrundstück und ohne verbreiterte Zufahrt in die Tiefgarage – dem Gemeinderat vorschlägt ist schon vor dem Hintergrund nicht nachvollziehbar, dass die Stadt bereits seit Jahren Kenntnis von der bereits heute schwierigen Verkehrssituation hat und nachweislich daran gescheitert ist, diese zu entschärfen. So wurden seitens der Stadt fest im Boden verankerte Kunststoffbaken (Durchmesser ca. 15 cm und Höhe ca. 1 m) installiert, um das Befahren des öffentlichen Gehwegs durch Kraftfahrzeuge zu verhindern. Diese Baken wurden im Laufe der Zeit teilweise angefahren und beschädigt. Zwischenzeitlich wurden sie vollständig entfernt. Die Stadt hat in der Vergangenheit eine Vielzahl an Beschwerden erhalten, weil Kraftfahrzeuge den öffentlichen Gehweg nutzen, um überhaupt aneinander vorbeifahren zu können, was nicht nur rechtswidrig ist, sondern auch zu einer Gefährdung der Fußgänger führt. Nunmehr verschärft die Stadt die vorliegende Verkehrssituation mit der vorliegenden Planung.



Stadt Freiberg
Fachbereich III-Recht und Ordnung
Marktplatz 2
71691 Freiberg a. N.

Stadt Freiberg a.N.						
Eingang 21. Juli 2025						
BM	Beig.	I	II	III	IV	V
Sekr.	Stab Pers. & M.	Stab Stadtpl.	Personal	Stab Klima	Stab Stadtzen.	
U	RD	A	STN	WV		

1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Bilfinger Straße – Beihinger Straße“
hier: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Freiberg beabsichtigt o.g. Bebauungsplan im Bereich der Flurstücke 166, 166/1, 166/7 und 167/1, Gemarkung Geisingen zu ändern, um dort eine stark verdichtete Bebauung zu erlauben.

Als Miteigentümerin der Beihinger Straße 25 und Bilfinger Straße 25, 23 und 23/1, die innerhalb des oben genannten Bebauungsplanes liegen, nehme ich zu der beabsichtigten Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:

1. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich nicht nur um eine Innenverdichtung, sondern auch um eine Erweiterung nach außen in Nord-/ Ostrichtung.
2. Eine Planung von 30 Wohneinheiten ist abzulehnen, da die umgebende Bebauung nicht dieser massiven Überbauung, sowohl in der Fläche als auch in der Gebäudehöhe entspricht. Die geplante Verdichtung an dieser Stelle würde einen deutlichen Verlust an Grünfläche und somit auch Lebensqualität bedeuten.
3. Das Verkehrsaufkommen in der Straße wird sich zukünftig bereits durch den Neubau in der Beihinger Straße 12 verstärken. Weiterer Quellverkehr von 30 Wohneinheiten würde zu einem zusätzlichen, nicht hinnehmbaren Verkehrsaufkommen führen.
Ferner besteht bereits jetzt dadurch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, dass die Beihinger Straße zunehmend als Abkürzung ins/vom Ortszentrum von/zu der Bilfinger Straße befahren wird.
Im Einmündungsbereich der Beihinger Straße in die Bilfinger Straße gibt es eine gefahren-trächtige Kurve. Durch massive Zunahme des Verkehrs an dieser Stelle würde sich die Situation noch verstärken.
4. Ferner wird sich durch die massive Bebauung die Parkproblematik in diesem Bereich verschärfen, entsprechend den Verhältnissen im Bereich des Würth-Areals (Bilfinger Straße/ Ruitstraße).

Um Berücksichtigung meiner Stellungnahme im Änderungsverfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Freiberg
Fachbereich III
Recht und Ordnung
Marktplatz 2
71691 Freiberg a. N.

Vorab per Fax 278137

Stadt Freiberg a.N.									
Eingang 21. Juli 2025									
BM	Beig.	I	II	III	IV	V			
Sekr.	Stab Büro BM	Stab Stadt.	Personal	Stab Klima	Stab Stadtzen.				
U	RÜ	A	STN	WV					

Den 17.07.2025

1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Bilfingerstraße – Beihinger Straße“
hier: Stellungnahme im Rahmen der Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Miteigentümerin der Beihinger Straße 25 und Bilfingerstraße 25, 23 und 23/1 nehme ich Stellung zu der beabsichtigten Bebauungsplanänderung. Die Grundstücke der Gebäude liegen innerhalb des oben genannten Bebauungsplanes.

Die Stadt Freiberg beabsichtigt o.g. Bebauungsplan im Bereich der Flurstücke 166, 166/1, 167 und 167/1, Gemarkung Geisingen zu ändern, um dort eine stark verdichtete Bebauung zu erlauben. Aus nachfolgender Stellungnahme ist dies abzulehnen.

1. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich nicht nur um eine Innenverdichtung, sondern auch um eine Erweiterung nach außen in Nord-/ Ostrichtung.
2. Eine Planung von 30 Wohneinheiten ist abzulehnen, da die umgebende Bebauung nicht dieser massiven Überbauung, sowohl in der Fläche als auch in der Gebäudehöhe entspricht. Die geplante Verdichtung an dieser Stelle würde ein deutlicher Verlust an Grünfläche und somit auch Lebensqualität bedeuten.
3. Das Verkehrsaufkommen in der Straße wird sich durch den Neubau Beihinger Straße 12 in absehbarer Zeit verstärken. Weiterer Quellverkehr von 30 Wohneinheiten würde in Richtung Ortszentrum zu einem nicht hinnehmbaren Verkehrsaufkommen führen. Im Einmündungsbereich der Beihinger Straße in die Bilfingerstraße gibt es eine gefahrenträchtige Kurve. Durch massive Zunahme des Verkehrs an dieser Stelle würde sich die Situation noch verstärken.

Um Berücksichtigung meiner Stellungnahme im Änderungsverfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Stadt Freiberg a.N.						
des Bebauungsplans Beihinger Straße –						
Eingang 21. Juli 2025						
BM	Beig.	I	II	III	IV	V
Schr.	Stab Büro BM	Stab Stadtsp.	Personal	Stab Klima	Stab Stadtzen.	
JULI 2025						

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“ möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die benachbarter Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt ausgebauten Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

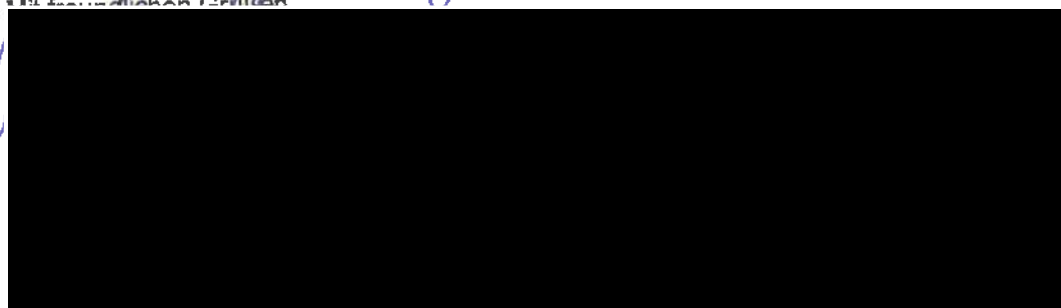
Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

Wir schätzen sehr das Engagement für seniorengerechte Wohnungen! Jedoch kann anhand der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Eingang 21. Juli 2025

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“
möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der
betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen
Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere
zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension
und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die
benachbarter Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden
Siedlungsstruktur widersprechen.

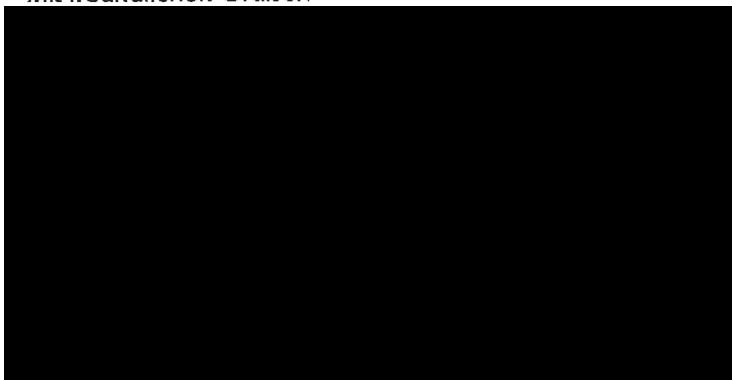
Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die
daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und
deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines
einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

**Wir schätzen sehr das Engagement für seniorengerechte Wohnungen! Jedoch kann anhand
der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit
für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung
von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen
Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches
Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass
ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende diesen Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen
mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.**

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

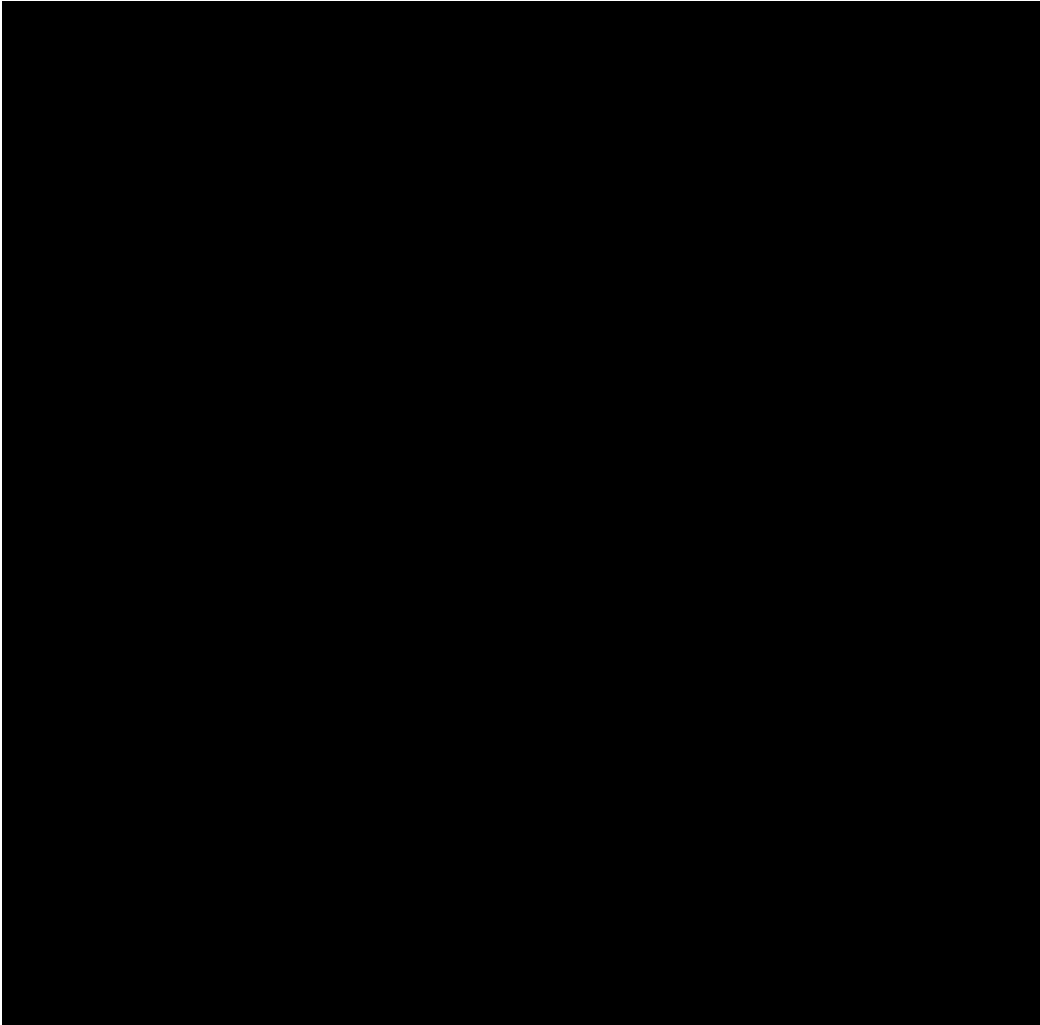
18.07.25



Stadt Freiberg
Herrn Peter Müller
Marktplatz 2
71691 Freiberg

Stadt Freiberg a.N.						
Eingang 18. Juli 2025						
BM	Beig.	I	II	III	IV	V
Sekr.	Stab Büro BM	Stab Stadtsp.	Personal	Stab Kerna	Stab Stadtzen.	
U	RÜ	A	STN	WV		

Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Strasse



Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

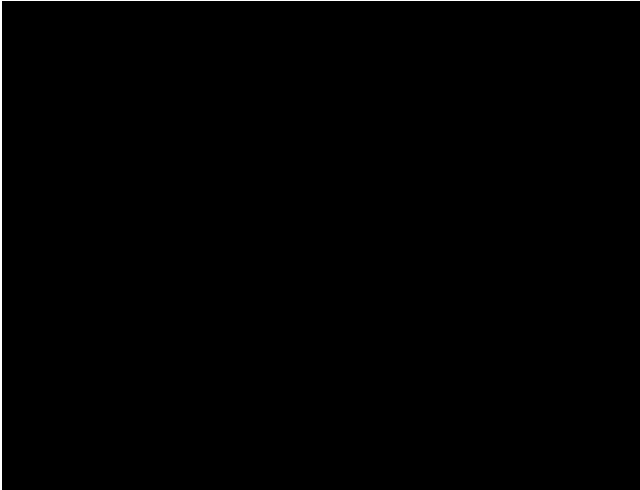
Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg

Freiberg



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“
möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der
betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen
Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere
zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension
und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die
benachbarter Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der
geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt
ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei
Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und
Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker
bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

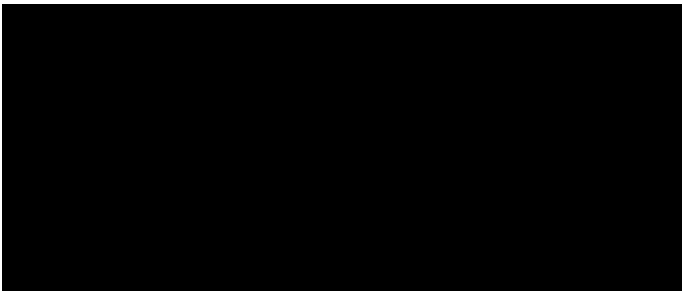
Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden
Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die
daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und
deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines
einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

**Wir schätzen sehr das Engagement für seniorengerechte Wohnungen! Jedoch kann anhand
der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit
für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung
von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen
Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches
Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass
ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen
mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.**

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“
möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der
betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen
Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere
zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension
und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die
benachbarten Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der
geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt
ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei
Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und
Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker
bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden
Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die
daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und
deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines
einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

**Wir schätzen sehr das Engagement für seniorenrechtliche Wohnungen! Jedoch kann anhand
der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit
für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung
von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen
Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches
Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass
ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen
mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.**

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Name – Adresse – Unterschrift

[Redacted signature area]

Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“
möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der
betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen
Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere
zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension
und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die
benachbarten Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der
geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt
ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei
Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und
Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker
bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

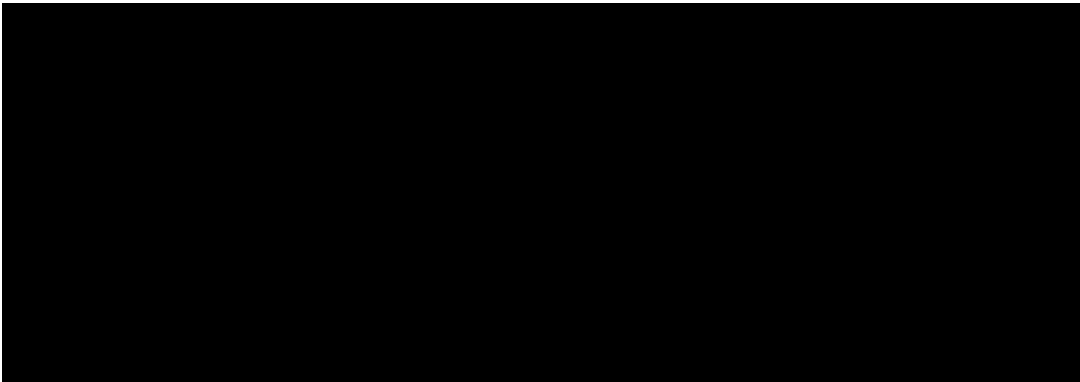
Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden
Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die
daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und
deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines
einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

**Wir schätzen sehr das Engagement für seniorenrechtliche Wohnungen! Jedoch kann anhand
der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit
für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung
von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen
Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches
Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass
ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen
mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.**

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“ möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der betroffenen angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die benachbarten Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

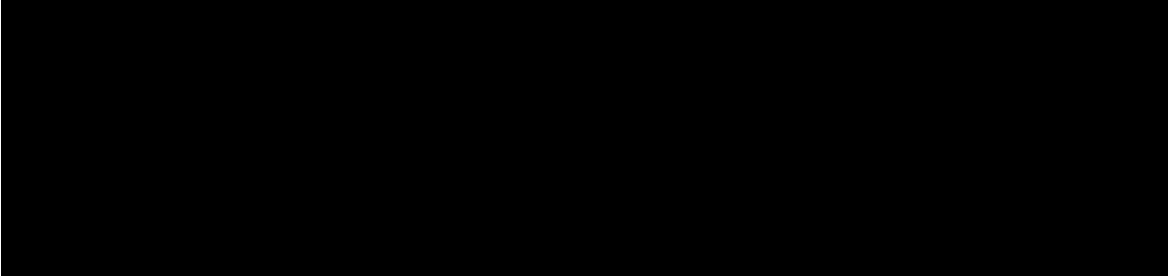
Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

Wir schätzen sehr das Engagement für seniorenrechtliche Wohnungen! Jedoch kann anhand der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“
möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der
betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen
Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere
zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension
und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die
benachbarter Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

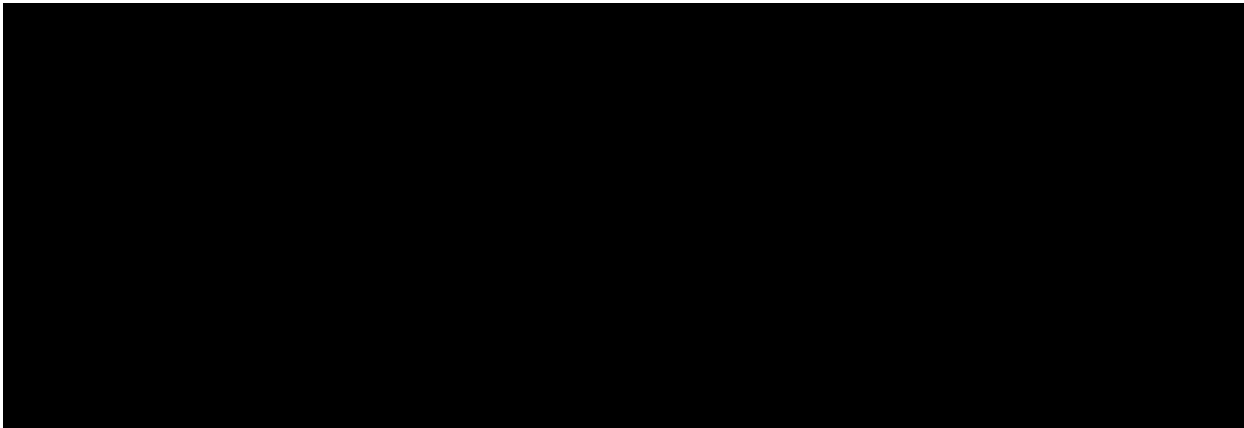
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der
geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt
ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei
Besucherverkehr oder durch Liefersdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und
Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker
bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden
Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die
daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und
deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines
einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

**Wir schätzen sehr das Engagement für seniorenrechtliche Wohnungen! Jedoch kann anhand
der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit
für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung
von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen
Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches
Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass
ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen
mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.**

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“
möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der
betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen
Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere
zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension
und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die
benachbarten Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der
geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt
ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei
Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und
Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker
bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden
Siedlungsstruktur widersprechen.

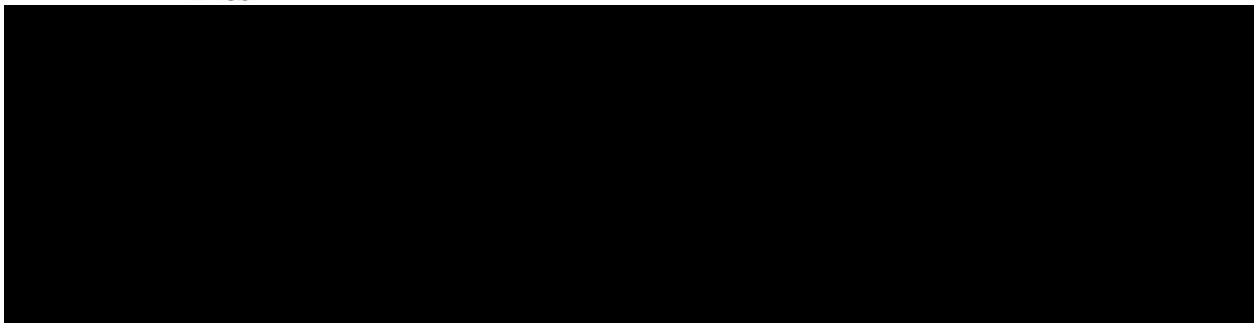
Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die
daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und
deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines
einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

**Wir schätzen sehr das Engagement für seniorenrechtliche Wohnungen! Jedoch kann anhand
der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit
für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung
von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen
Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches
Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass
ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen
mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.**

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

17



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“ möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der betroffenen angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die benachbarten Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

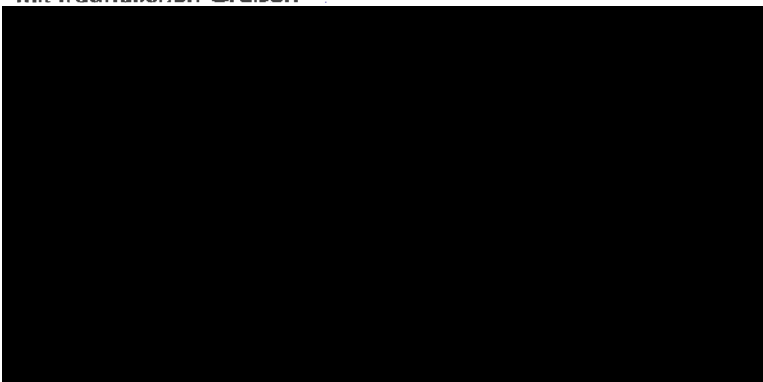
Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

Wir schätzen sehr das Engagement für seniorenrechtliche Wohnungen! Jedoch kann anhand der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“
möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der
betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen
Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere
zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension
und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die
benachbarter Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der
geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt
ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei
Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und
Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker
bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

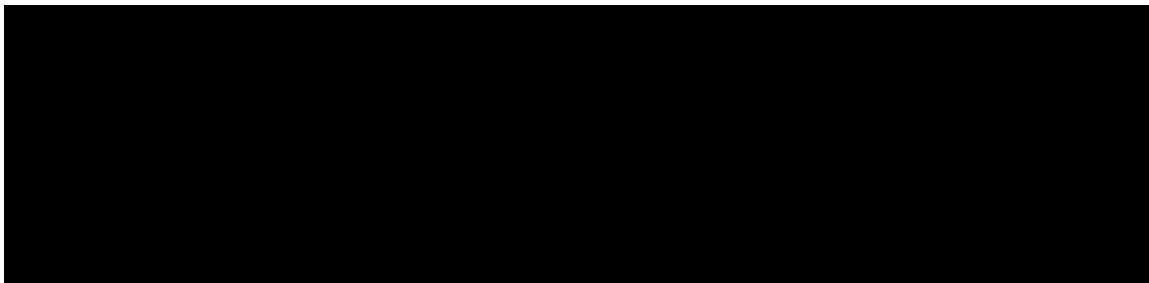
Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden
Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die
daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und
deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines
einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

**Wir schätzen sehr das Engagement für seniorengerechte Wohnungen! Jedoch kann anhand
der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit
für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung
von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen
Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches
Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass
ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen
mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.**

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“
möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der
betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen
Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere
zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension
und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die
benachbarten Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der
geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt
ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei
Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und
Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker
bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

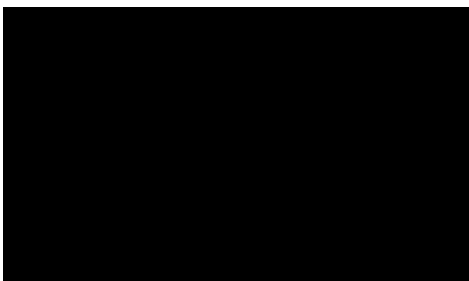
Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden
Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die
daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und
deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines
einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

**Wir schätzen sehr das Engagement für seniorenrechtliche Wohnungen! Jedoch kann anhand
der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit
für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung
von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen
Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches
Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass
ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen
mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.**

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“
möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der
betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen
Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere
zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension
und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die
benachbarter Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der
geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt
ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei
Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und
Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker
bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden
Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die
daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und
deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines
einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

**Wir schätzen sehr das Engagement für seniorengerechte Wohnungen! Jedoch kann anhand
der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit
für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung
von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen
Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches
Naturland der Sündelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass
ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen
mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.**

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“ möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der betroffenen angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die benachbarter Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

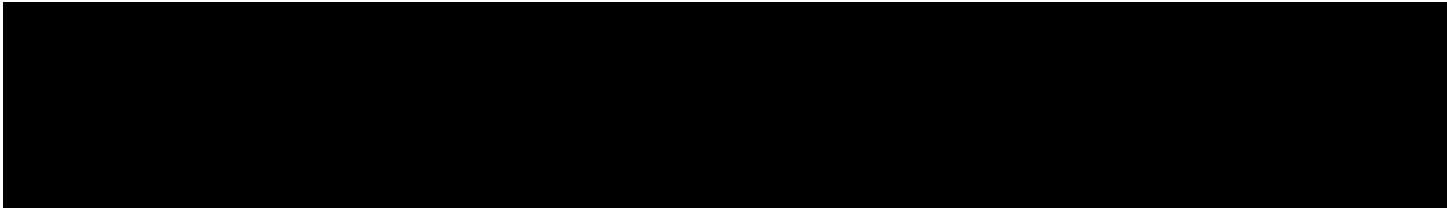
Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

Wir schätzen sehr das Engagement für seniorengerechte Wohnungen! Jedoch kann anhand der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende diesen Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“ möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der betroffenen angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die benachbarter Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

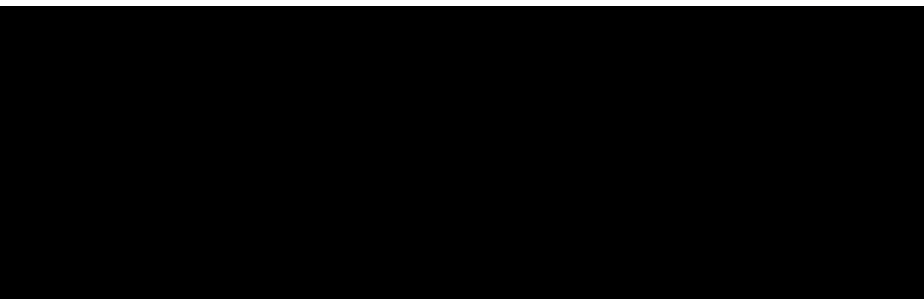
Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

Wir schätzen sehr das Engagement für seniorengerechte Wohnungen! Jedoch kann anhand der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“
möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der
betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen
Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere
zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension
und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die
benachbarten Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der
geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt
ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei
Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und
Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker
bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

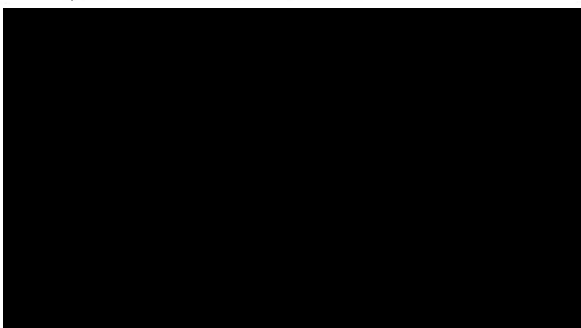
Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden
Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die
daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und
deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines
einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

**Wir schätzen sehr das Engagement für seniorenrechtliche Wohnungen! Jedoch kann anhand
der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit
für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung
von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen
Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches
Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass
ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen
mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.**

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“ möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der betroffenen angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die benachbarter Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

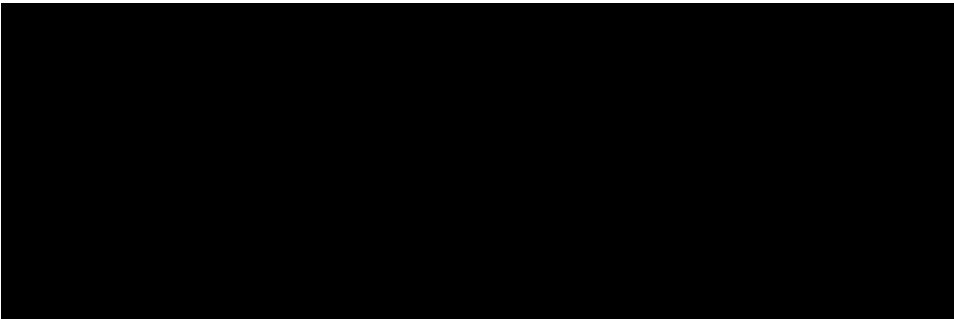
Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

Wir schätzen sehr das Engagement für seniorenrechtliche Wohnungen! Jedoch kann anhand der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“
möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der
betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen
Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere
zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension
und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die
benachbarter Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der
geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt
ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei
Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und
Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker
bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

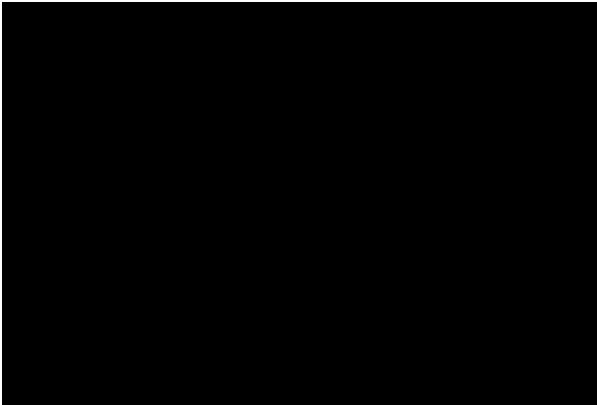
Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden
Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die
daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und
deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines
einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

**Wir schätzen sehr das Engagement für seniorenrechtliche Wohnungen! Jedoch kann anhand
der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit
für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung
von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen
Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches
Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass
ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen
mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.**

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“
möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der
betroffener angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen
Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere
zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension
und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die
benachbarter Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der
geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt
ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei
Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und
Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker
bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort
und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden
Siedlungsstruktur widersprechen.

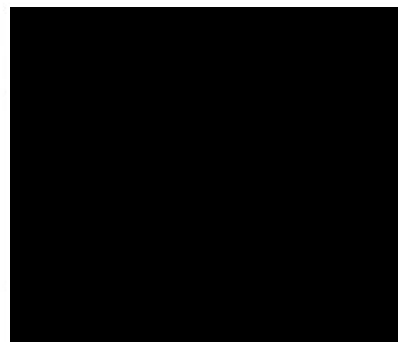
Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die
daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und
deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines
einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

**Wir schätzen sehr das Engagement für seniorengerechte Wohnungen! Jedoch kann anhand
der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit
für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung
von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen
Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches
Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass
ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen
mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.**

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Name – Adresse – Unterschrift



Betreff: Gemeinsame Einwendung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Beihinger Straße –
Besorgnis über zunehmende Verkehrsbelastung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Beihinger Straße“ möchten wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner der Beihinger Straße und der betroffenen angrenzenden Straßen, unsere gemeinsamen Bedenken zur geplanten erheblichen Nachverdichtung im Rahmen des beabsichtigten Baus einer Seniorenwohnanlage und insbesondere zur damit einhergehenden Verkehrszunahme zum Ausdruck bringen.

Die im Entwurf vorgesehene Errichtung von sechs Gebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit über 25 Stellplätzen bedeutet eine erhebliche Verdichtung, die in ihrer Dimension und Erschließungssituation eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Straße und die benachbarten Straßen zur Folge hätte. Das gilt insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten, insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt, die auf die bereits heute schmale und nur eingeschränkt ausgebaute Straße trifft.
- Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum, insbesondere in Spitzenzeiten, bei Besucherverkehr oder durch Lieferdienste.
- Erhöhte Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Kinder, Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere durch die Nutzung als Schulweg.
- Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Ruhe in einem bislang vorwiegend locker bebauten Wohngebiet, das auf niedrige Verkehrsdichte ausgerichtet ist.

Die vorgesehene Erschließung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und führt nach unserer Einschätzung zu Verhältnissen, die dem Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur widersprechen.

Wir appellieren daher eindringlich an den Gemeinderat, die geplante Dichte der Bebauung und die daraus resultierende Verkehrsbelastung im weiteren Verfahren nochmals kritisch zu prüfen und deutlich zu reduzieren. Es darf nicht zu einer einseitigen Interessenabwägung zu Gunsten eines einzelnen Investors kommen – insbesondere nicht unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, das eine sorgfältige Prüfung und Abwägung systematisch verkürzt.

Wir schätzen sehr das Engagement für seniorengerechte Wohnungen! Jedoch kann anhand der Vielzahl an verfügbaren Seniorenwohnungen in Freiberg und im Umkreis eine Dringlichkeit für eine solch hohe Verdichtung nicht nachvollzogen werden, zumal eine alternative Bebauung von Seniorenwohnungen im Rahmen des heute geltenden Bebauungsplanes auf dem gleichen Grundstück möglich ist (nur in einer geringeren Anzahl) und dafür aber kein zusätzliches Naturland der Sindelwiesen geopfert werden muss. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass ebenfalls in der Beihinger Straße zum Ende dieses Jahres 5 weitere neu gebaute Wohnungen mit Fahrstuhlzugang fertig gestellt werden.

Wir bitten darum, unsere Einwendung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

