

STELLUNGNAHME DER ANWOHNERNSCHAFT

Straße Bodenäcker – Wiebelsbach**zur Ortsbeiratssitzung Wiebelsbach***Tagesordnungspunkt 6: Beschluss zur Verlängerung der Straße Bodenäcker / Bebauung Flurstück 404*

Datum: 13. Juni 2026

Sehr geehrte Mitglieder des Ortsbeirats Wiebelsbach,

wir, die Anwohnerinnen und Anwohner der Straße Bodenäcker, wenden uns in Abstimmung miteinander sowie mit breiter Unterstützung aus der örtlichen Bevölkerung an Sie. Anlass ist Tagesordnungspunkt 6 Ihrer bevorstehenden Sitzung, der einen Beschluss zur Verlängerung der Straße Bodenäcker sowie zur Bebauung des angrenzenden Flurstücks 404 vorsieht.

Wir haben die eingereichten Antragsunterlagen eingehend geprüft und sind zu dem Ergebnis gelangt, dass wesentliche tatsächliche wie rechtliche Gesichtspunkte darin entweder unvollständig dargestellt oder sachlich unzutreffend bewertet wurden. Im Sinne einer fundierten Entscheidungsgrundlage möchten wir diese Punkte vor Ihrer Beschlussfassung klar darlegen.

I. Sachliche Mängel des Antrags

Die nachfolgenden Punkte ergeben sich aus der Prüfung des vorliegenden Antrags sowie der Ortslage und sind nach unserem Verständnis bislang nicht oder nicht angemessen berücksichtigt worden:

- **Randlage zum bebauten Bereich:** Das Flurstück 404 grenzt nur marginal an bereits bebaute Fläche. Der überwiegende Teil der Umgebung ist unbebaut. Eine organische Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur ist damit nicht gegeben.
- **Massiv überhöhte Gebäudehöhe:** Die geplanten Baukörper überragen sämtliche bestehenden Gebäude in dieser Bebauungsecke deutlich. Dies widerspricht dem Gebot der Einfügung in die nähere Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.
- **Zu starke Steigung der Straßenführung am Hang:** Eine Verlängerung der Straße entlang der Hanglage würde eine Steigung erzeugen, die weder den Anforderungen für Rettungsfahrzeuge noch den Mindestanforderungen an eine gesicherte Erschließung entspricht.
- **Abweichende Gebäudeausrichtung:** Laut Antrag entspricht die geplante Ausrichtung der Gebäude in keiner Weise der übrigen Bebauung in der Straße Bodenäcker. Auch dies kollidiert mit dem Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB.
- **Fehlende Kanalerschließung:** Der Abwasserkanal endet mehrere Meter vor dem beantragten Grundstück. Eine gesicherte Erschließung liegt damit nicht vor. Darüber hinaus ist nicht belegt, ob das bestehende Kanalnetz die zusätzlichen Abwassermengen überhaupt aufnehmen kann – eine schlüssige technische Prüfung fehlt im Antrag vollständig.
- **Naturschutzrelevantes Biotop:** Das baumbestandene Gebiet beherbergt nachweislich Rebhühner, Fledermäuse, Rehe (einschließlich Setzplätze) sowie Feldhasen. Fledermäuse unterliegen dem strengen Schutz nach § 44 BNatSchG.

Vor jeder Baugenehmigung ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzprüfung Stufe II) zwingend erforderlich. Diese liegt nach unserem Kenntnisstand nicht vor.

- **Hochwasser- und Hangrutschgefahr:** Die Hanglage in Verbindung mit zusätzlicher Versiegelung erhöht das Risiko für Hangabrutschungen und Schlammbgänge erheblich. Dies ist kein theoretisches Risiko: Bereits 2008 und in früheren Jahren waren Anwesen in den Bodenäckern durch genau solche Ereignisse betroffen.
- **Fehlender Wendeplatz:** Die Straße Bodenäcker verfügt trotz ihrer bestehenden Anwohnerzahl über keinen ordentlichen Wendeplatz, was regelmäßig zu Schäden an privatem Eigentum führt. Eine Straßenverlängerung würde das Verkehrsaufkommen weiter steigern und diesen strukturellen Mangel verschlimmern.

II. Rechtliche Bewertung mit Blick auf das Baugesetzbuch

1. Widerspruch beim Außenbereich und der Erschließung (§ 35 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverwaltung selbst klassifiziert das Grundstück als im Außenbereich gelegen und als nicht privilegiertes Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig wird im Antrag die Erschließung als „vorhanden“ dargestellt – eine Bewertung, die einer rechtlichen Prüfung nicht standzuhalten vermag. Sobald die bestehende Straße Bodenäcker durch den erheblichen Mehrverkehr – Müllabfuhr, Rettungsdienste, Lieferverkehr und Pkw zusätzlicher Bewohner – überlastet wird, ist die Erschließung im Rechtssinne eben nicht gesichert. Die Erschließung ist ein konstitutives Merkmal der Bebaubarkeit; sie muss dauerhaft und vollständig gewährleistet sein.

2. Verletzung des Rücksichtnahmegebots (§ 15 BauNVO / § 34 BauGB)

Im Antrag wird behauptet, das Rücksichtnahmegebot sei „nicht erkennbar“ verletzt. Dies überzeugt nicht. Das Rücksichtnahmegebot verbietet Bauvorhaben, die für die bestehende Nachbarschaft zu unzumutbaren Belastungen führen – sei es durch Mehrverkehr, Lärm oder die dauerhafte Blockade einer engen Erschließungsstraße. Eine Erhöhung der Bewohnerzahl der Straße Bodenäcker um schätzungsweise 25 % stellt ein starkes Indiz für eine Verletzung dieses Gebots dar und hätte einer substantiierten Prüfung bedurft.

3. Wasserversorgung am Limit (§ 30 WHG / kommunale Erschließungspflicht)

Die Tatsache, dass die Wasserversorgung lediglich bis zur Grundstücksgrenze garantiert wird und ab diesem Punkt eine private Zuleitung gefordert wird, ist ein belastbares Indiz dafür, dass das städtische Versorgungsnetz an diesem Punkt nicht ausreichend dimensioniert oder bewusst nicht weiter ausgebaut werden soll. Eine gesicherte Versorgung als Voraussetzung für eine Baugenehmigung ist damit fraglich.

III. Zusammengefasstes Stimmungsbild und abschließende Einschätzung

Dieses Schreiben gibt das zusammengefasste Stimmungsbild der Anwohnerinnen und Anwohner der Straße Bodenäcker wieder. Es basiert auf Gesprächen innerhalb der Straßengemeinschaft sowie auf Rückmeldungen aus der weiteren Ortsbevölkerung

Wiebelsbachs. Die dargelegten Einwände werden übereinstimmend geteilt. Sollte der Ortsbeirat eine formelle Bekräftigung dieser Haltung wünschen, stehen wir bereit, innerhalb kurzer Zeit eine Unterschriftenliste der betroffenen Anwohnerschaft vorzulegen.

Unabhängig von der Rechtslage möchten wir jedes Mitglied des Ortsbeirats bitten, sich folgende Fragen persönlich zu stellen: Entspricht dieses Vorhaben dem, was die Menschen in Wiebelsbach unter einer verträglichen Entwicklung ihres Wohnumfeldes verstehen? Und wäre eine Zustimmung zu diesem Antrag eine Entscheidung, hinter der Sie auch in fünf oder zehn Jahren noch stehen würden – wenn das Flurstück 404 möglicherweise vollständig bebaut ist?

Erfahrungsgemäß gilt: Einzelne Genehmigungen im Randbereich von Siedlungen schaffen Präzedenzfälle. Ist ein Grundstück einmal erschlossen und teilbebaut, wird die Ablehnung weiterer Bauanträge auf demselben Flurstück rechtlich erheblich schwieriger. Die heutige Entscheidung ist daher nicht nur über das vorliegende Vorhaben – sie ist eine Weichenstellung für die künftige Entwicklung des Ortsrandes.

In Wiebelsbach bestehen bereits ausgewiesene Bauflächen, deren Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Eine geordnete, sequenzielle Bebauung bestehender Potenzialflächen vor der Eröffnung neuer Außenbereiche entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB: sparsame und schonende Nutzung von Grund und Boden). Die Genehmigung des vorliegenden Antrags lässt sich mit diesem Grundsatz nur schwerlich vereinbaren.

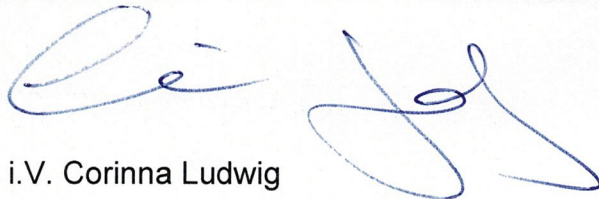
Wir vertrauen darauf, dass der Ortsbeirat die dargelegten sachlichen und rechtlichen Argumente ernst nimmt und zu einer Entscheidung gelangt, die dem Interesse der gesamten Ortschaft – und nicht nur einzelner Antragsteller – dient.

Unsere Bitte an Sie:

Wir bitten den Ortsbeirat Wiebelsbach, dem vorliegenden Antrag zur Straßenverlängerung Bodenäcker und zur Bebauung des Flurstücks 404 nicht zuzustimmen – und sich stattdessen für eine rechtskonforme, nachhaltige und bürgernahe Ortsentwicklung einzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen,

Die Anwohnerinnen und Anwohner der Straße Bodenäcker, Wiebelsbach



i.V. Corinna Ludwig

Mail: corinna.ludwig@web.de

Mobil: 0160-97719712

Tel: 06078-967536

Aktuelle Bilder des Endes der Straße Bodenäcker 12



Foto des Endes der Straße, Bauvorhaben links geplant



Baugrundstück fotografiert von hinter Anwesen Bodenäcker 12a



Panoramabild aus der Perspektive hinter Bodenäcker 12, zeigt gesamte zu bebauende Fläche