Bebauungsplan "Wohnanlage Forchenwaldstraße" in Winnenden

- Förmliche Beteiligung -

Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen zum erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf vom 13.10.2025 / 22.05.2026 in der Zeit vom 03.07.2026 bis 20.07.2026 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
A	**Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**	
A 1	**Polizeipräsidium Aalen, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Aalen Stellungnahmen vom 25.06.2026**	
	[…]	
	ich verweise auf meine bereits gefertigte Stellungnahme, insbesondere im Hinblick auf die Ausfahrt der Tiefgarage.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat in der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2026 die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zur Sitzungsvorlage Nr. 106/2026 behandelt und eine Abwägung beschlossen.
	Ansonsten ergeben sich durch die Änderungen keine weiteren Anmerkungen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	[…]	
A 2	**Vodafone West GmbH Stellungnahme vom 25.06.2026, Az.: OEG-34625,**	
	[…]	
	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. **Bitte beachten Sie:** Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. […]	
A 3	**Iqony Energies GmbH** **Stellungnahme vom 29.06.2026**	
	[…] in dem von Ihnen angefragten/gekennzeichneten Planbereich befinden sich **Versorgungsleitungen** der Iqony Energies GmbH, siehe Anlagen. Die Verbindlichkeit dieser Auskunft hat eine Gültigkeit von einem Monat, beginnend ab dem Datum der Zustellung. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
A 4	**Deutsche Telekom Technik GmbH** **Stellungnahme vom 29.06.2026; Az.: 2026B_169**	
	[…] vielen Dank für die *erneute* Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat in der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2026 die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zur Sitzungsvorlage Nr. 106/2026 behandelt und eine Abwägung beschlossen.
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende fachdienliche Hinweise zu beachten:	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen bzw. nur im erforderlichen Maße an Dritte weiterzugeben. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
A 5	**Regierungspräsidium Stuttgart – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Stellungnahme vom 01.07.2026**	
A 5.1	Stellungnahme vom 01.07.2026 und 21.11.2026	
	[…]	
	vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen **entwickelten Bebauungsplan** gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.11.2025 und haben aus raumordnerischer Sicht weiterhin keine Bedenken. Die Stellungnahme habe ich Ihnen im Anhang nochmals beigefügt, da in der Abwägungstabelle die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Rechbergstraße“ enthalten war.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahmen werden im Folgenden in die Tabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen aufgenommen. Auf die Stellungnahme vom 25.11.2025 wird erneut Bezug genommen.
	Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: **Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)** Frau Lisa-Marie Schweizer / Herr Daniel Kößler Tel.: 0711-904-10031 / -10029 StEWK@rps.bwl.de **Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)** Herr Raimund Butscher Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de **Abt. 3 Landwirtschaft** Herr Frank Schied Tel.: 0711/904-13200 Frank.Schied@rps.bwl.de **Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen** Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Referat_42_SG_4_Technische_Strassen-verwaltung@rps.bwl.de **Abt. 5 Umwelt** Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de **Abt. 8 Denkmalpflege** Herr Lucas Laufenberg Tel.: 0711/904-45666 toeb-beteiligungLAD@rps.bwl.de […]	
A 5.2	Stellungnahme vom 21.11.2025, Az.: RPS21-2434-436/54/2	
	[…] vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Raumordnung Nach Abbruch eines Einfamilienhauses soll durch den o.g. Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und so die Neubebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Wir begrüßen die geplante Nachverdichtung im Innenbereich und haben aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Wir weisen auf den Bundesraumordnungsplan für Hochwasser und dessen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Auswirkungen des Klimawandels werden bei der Planung größerer zusammenhängender Flächen geprüft. Die festgesetzten Maßnahmen bzw. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mindert bzw. reduziert die aus Starkregenereignissen resultierenden Risiken bzw. Auswirkungen. Durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind geeignete Maßnahmen festgesetzt. Ergänzend

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		wird zum hochwasserangepassten Planen und Bauen auf das DWA-Merkblatt M 553 sowie auf das DWA-Merkblatt M 119 verwiesen.
	Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Lisa-Marie Schweizer / Herr Daniel Kößler Tel.: 0711-904-10031 / -10029 StEWK@rps.bwl.de Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied Tel.: 0711/904-13200 Frank.Schied@rps.bwl.de Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45666 toeb-beteiligungLAD@rps.bwl.de	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21, Raumordnung Baurecht und Denkmalschutz, erhält eine Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach Koordination-Bauleitplanung@rps.bwl.de.
	Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Schreibens zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	[…]	
A 6	**Landratsamt Rems-Murr-Kreis - Baurechtsamt Stellungnahme vom 01.07.2026; Az.: 621.131/2026/0774**	
	[…] zu o. g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Am Verfahren wurde das **Amt für Umweltschutz** beteiligt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	<u>Amt für Umweltschutz</u>	
	Naturschutz und Landschaftspflege Es liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung aus September 2025 vor. Wir schließen uns dem Ergebnis dieser Untersuchung an, wonach bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Tierverluste beziehungsweise Tötungen flugunfähiger Entwicklungsstadien (Jungvögel, Nestlinge) vermieden werden können. Die Rodungszeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind verbindlich einzuhalten. Sachbearbeiter: Herr Lauermann Telefonnummer: 07151 501 - 2107	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Immissionsschutz Es bestehen keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Grundwasserschutz Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Satzung. Bei einer Bebauung des Planbereichs ist jedoch zu beachten: <u>Bei Eingriffen in den Untergrund</u> Für den Standort ist der Grundwasserflurabstand nicht bekannt. Es wird empfohlen, eine Baugrunderkundung durchzuführen. Baugrunderkundungen sind frühzeitig vor	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Beginn beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen (§ 43 Wassergesetz für Baden- Württemberg). Es wird auf das beigefügte Merkblatt "Bohrungen im Untergrund" und das „Bohranzeige Musterformular“ hingewiesen. Für alle Eingriffe ins Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist frühzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, zu beantragen. Es wird auf die beigefügten Merkblätter "Bauen im Grundwasser" sowie "Grundwasserhaltung" verwiesen. Sachbearbeiter: Herr Dr. Schuler Telefonnummer: 07151 501 - 2828	
	Bodenschutz Die Stellungnahme vom 26.11.2025 ist unverändert gültig: „Bei Durchführung eines Verfahrens nach § § 13 a/13b BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als zulässig und bedürfen keiner Ein-griffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren entbindet jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen. Folgendes ist deshalb zu beachten: Der anfallende Oberboden sollte zur Bodenverbesserung an geeigneter Stelle eingesetzt werden. Der Inhalt des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr- Kreis ist bei eventuellen Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen, außerdem ist im Textteil auf die Beachtung dieses Merkblattes hinzuweisen. Im Bebauungsplanverfahren ist durch den Planungsträger ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz anzustreben. Dies bedeutet, dass z.B. durch die entsprechende Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus sichergestellt werden soll, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat in der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2026 die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zur Sitzungsvorlage Nr. 106/2026 behandelt und eine Abwägung beschlossen.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen. Ist kein Erdmassenausgleich möglich, ist dies zu begründen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Abwägungsausfall (durch Nichtberücksichtigung der Thematik Erdmassenausgleich) zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führt." Sachbearbeiter: i. V. Herr Dr. Schuler Telefonnummer: 07151 501 - 2828	
	Altlasten und Schadensfälle Die Stellungnahme vom 26.11.2025 ist unverändert gültig: „Es bestehen keine Bedenken. Innerhalb des Plangebiets besteht kein Altlastenverdacht. Sofern bei Eingriffen in den Untergrund dennoch wider Erwarten Untergrundverunreinigen angetroffen werden, so ist hierüber das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen." Sachbearbeiterin: i. V. Frau Mergenthaler Telefonnummer: 07151 501 - 2762	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Kommunale Abwasserbeseitigung Es bestehen keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Gewässerbewirtschaftung Es bestehen keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Starkregenrisikomanagement (SRRM) Auf das SRRM wird im Textteil des Bebauungsplanes ausreichend eingegangen. Es bestehen keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Hochwasserschutz und Wasserbau Es bestehen keine Bedenken. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
A 7	**Regierungspräsidium Stuttgart - Denkmalpflege** **Stellungnahme vom 02.07.2026; Az.: RPS83-1-255-23/714/4**	
	[…] vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus denkmalfachlicher Sicht zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken und Anregungen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
A 8	**Verband Region Stuttgart Stellungnahme vom 08.07.2026**	
	[…] vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanentwurf „Wohnanlage Forchenwaldstraße" in Winnenden. Dazu gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 24.11.2026: Der Planung stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat in der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2026 die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zur Sitzungsvorlage Nr. 106/2026 behandelt und eine Abwägung beschlossen. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen** Der Verband Region Stuttgart erhält nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen in digitaler Form an die E-Mail-Adresse planung@region-stuttgart.org.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
B	**Stellungnahme der Öffentlichkeit**	
B 1	**Bürger/in** **Stellungnahme vom 26.05.2026**	
	[…]	
	wir nehmen zum neuen Entwurf für unseren Mandanten wie folgt Stellung:	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Zwar wurde zwischenzeitlich das Dachgeschoss des geplanten Nachbargebäudes zur Forchenwaldstraße 19 etwas reduziert und beidseits offensichtlich zurückgesetzt. Von der Forchenwaldstraße aus betrachtet ändert dies nichts daran, dass die Gebäude nicht mehr wie bislang entsprechend dem Höhenprofil der Forchenwaldstraße linear ansteigen. Dies würde erreicht, wenn das obere Geschoss nicht realisiert wird. Dann wäre gegen die Bebauung nichts einzuwenden. So „versinkt" das Gebäude Forchenwaldstraße 19 weiterhin zwischen den benachbarten Baukörpern.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße tritt zur Forchenwaldstraße 2,5-geschossig in Erscheinung. Die Terrassengebäude Forchenwaldstraße 21 und Forchenwaldstraße 23 sowie die Terrassengebäude Forchenwaldstraße 31 und Forchenwaldstraße 33 treten zur Forchenwaldstraße 2-geschossig in Erscheinung. Das Gebäude Forchenwaldstraße 15 tritt 2,5-geschossig in Erscheinung. Zwischen dem geplanten 2,5-geschossigen Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße und den 2-geschossigen Terrassengebäude Forchenwaldstraße 21 und Forchenwaldstraße 23 sowie Forchenwaldstraße 31 und Forchenwaldstraße 33 liegt das nur 1-geschossige Terrassengebäude Forchenwaldstraße 19. Die geplante maximal zulässige Gebäudehöhe für das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße fügt sich in die Bebauung entlang der Forchenwaldstraße ein. Das nur 1-geschossige Terrassengebäude Forchenwaldstraße 19 kann aber nicht als Maßstab für eine Gebäudehöhe herangezogen werden.
	Im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB ist dieser Gesichtspunkt zu beachten. Auch wenn das dritte Geschoss des geplanten Nachbargebäudes nach innen versetzt ist, so überragt dies bei derzeitiger Planung das Gebäude Forchenwaldstraße 19 um 3,92 m.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Gebäudehöhe des angrenzenden Gebäudes Forchenwaldstraße 19 beträgt, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe von 334,5 m ü. NN, 337,53 m ü NN bzw. ca. 3,0 m über der Straßenhöhe von ca. 334,5 m ü. NN. Die maximal zulässige Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße beträgt, mit dem unteren Bezugspunkt bei einer im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von 331,4 m ü. NN, 341,45 m ü NN. Der Höhenunterscheid zwischen der absoluten Gebäudehöhe des angrenzenden Gebäudes Forchenwaldstraße 19 mit 337,53 m ü NN und der absoluten Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße mit 341,45 m ü NN beträgt 3,92 m. Die Darstellung der Gebäudehöhe im

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		Vergleich zum 1-geschossigen Terrassengebäude Forchenwaldstraße 19 ist richtig. Das oberste Geschoss ist auf allen Gebäudeseiten, die nicht zur Forchenwaldstraße zugewandt sind, zurückgesetzt. Dadurch wird die sichtbare Wandhöhe auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.
	Nicht nachvollzogen werden kann, dass das Gebäude Forchenwaldstraße 19 bislang im städtebaulichen Konzept eine Ausnahme darstellt und kann nicht zum Maßstab gemacht werden. Dies ist schlichtweg nicht richtig. Das Gebäude ist Teil der Terrassenbebauung. Das Gebäude fällt in Südrichtung ab und hat zwei Stockwerke. Es bildete bislang eine harmonische Linie mit dem Gebäudekomplex auf der rechten Seite. Dies weist entsprechend dem Höhenprofil ein weiteres Stockwerk auf. Die gesamte Bebauung folgt bislang dem natürlichen Gelände. Das Gebäude Forchenwaldstraße 19 ist gerade keine Ausnahme innerhalb der bisherigen Gesamtbebauung. Die Höhe des geplanten Gebäudes Forchenwaldstraße 17 mit einem Höhenunterschied von fast 4 m ist nicht dadurch adäquat, indem man das bestehende Nachbargebäude für sich erklärt. Das erscheint dann doch etwas zu einfach.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße tritt zur Forchenwaldstraße 2,5-geschossig in Erscheinung. Die Terrassengebäude Forchenwaldstraße 21 und Forchenwaldstraße 23 sowie die Terrassengebäude Forchenwaldstraße 31 und Forchenwaldstraße 33 treten zur Forchenwaldstraße 2-geschossig in Erscheinung. Das Gebäude Forchenwaldstraße 15 tritt 2,5-geschossig in Erscheinung. Zwischen dem geplanten 2,5-geschossigen Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße und den 2-geschossigen Terrassengebäude Forchenwaldstraße 21 und Forchenwaldstraße 23 sowie Forchenwaldstraße 31 und Forchenwaldstraße 33 liegt das nur 1-geschossige Terrassengebäude Forchenwaldstraße 19. Die geplante maximal zulässige Gebäudehöhe für das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße fügt sich in die Bebauung entlang der Forchenwaldstraße ein. Das nur 1-geschossige Terrassengebäude Forchenwaldstraße 19 kann aber nicht als Maßstab für eine Gebäudehöhe herangezogen werden. Die Aussage, dass die 1-geschossige Gebäudehöhe nicht zur Ableitung einer Gebäudehöhe an der Forchenwaldstraße herangezogen werden kann, ist also zutreffend. Das Terrassengebäude Forchenwaldstraße 19 ist zum jetzigen Zeitpunkt städtebaulich im Vergleich zur Umgebungsbebauung zu niedrig und versinkt in der Reihe der bestehenden Bebauung an der Forchenwaldstraße. Das Terrassengebäude Forchenwaldstraße 19 befindet sich am Rand der Terrassenhäuser. Das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße liegt zwischen den Terrassenhäusern und den Bungalowgebäuden. Die Gebäude in der näheren Umgebung, zwischen der Straße Buchenhain und der Forchenwaldstraße, zwischen der Forchenwaldstraße und der Straße Birkenrain und zwischen der Straße Birkenrain und der Straße Eschenweg sind im Bestand kompakt und engkörnig bebaut. Die geplanten zwei Mehrfamilienhäuser innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich an einer Nahtstelle zwischen einem mit Einzelhäusern und einem mit Terrassenbauten verdichteten Wohnge-

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		biet. Die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser berücksichtigen eine ausreichende Belichtung und Besonnung.
	Nicht nachvollzogen werden kann, dass bei der Sitzung am 23.06.2026 die einzelnen Einwendungen substantiiert behandelt worden wären. Der Unterzeichner war selbst bei der Sitzung anwesend. Die konkreten einzelnen Bedenken der verschiedenen Anrainer wurden nicht konkret im Einzelnen besprochen, sondern die Änderungen zum bisherigen Entwurf dargestellt und im Übrigen auf eine Vorberatung im Technischen Ausschuss verwiesen. Soweit sind die Ausführungen in der Tabelle, welche Ihrem Schreiben vom 24.06.2026 beigefügt waren mit Verweis auf die Sitzung am 23.06.2026 irreführend.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) hat der Gemeinderat alle materiellen Inhalte und relevanten Interessen, auch der angrenzenden Grundstückseigentümer, sorgfältig geprüft. Ein mündlicher Vertrag, ein gemeinsames lesen aller Einwendungen ist nicht erforderlich, wenn der Gemeinderat durch die Tabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen und den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung hinreichend substantiiert den Sachverhalt überblicken kann. Alle materiellen Inhalte und relevanten Interessen, auch der angrenzenden Grundstückseigentümer, wurden sorgfältig geprüft. Dem Gemeinderat liegen alle für eine sachgerechte Entscheidung notwendigen Unterlagen vor.
	Wir regen zur Vermeidung einer etwaigen nachfolgenden gerichtlichen Auseinandersetzung über den Bebauungsplan an, auf das obere Dachgeschoss des Nachbargebäudes zu verzichten. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Reduzierung der maximal Gebäudehöhe für ein Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße wird nicht vorgeschlagen.
B 2	**Bürger/in** **Stellungnahme vom 06.07.2026 und 14.10.2026**	
B 2.1	Stellungnahme vom 06.07.2026	
	[…] hiermit legen wir Einspruch gegen die erneute Entwurfsfeststellung und Vorstellung vom 22.05.2026 „Wohnanlage Forchenwaldstraße 17 in Winnenden Planbereich:32.03 ein.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Nach unserer Überprüfung enthalten die Pläne fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) und der Bebauungsplanentwurf sind aufeinander abgestimmt und Fehler können nicht erkannt werden.
	Unsere Gründe für den Einspruch sind wie folgt:	

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Irreführende Bezeichnungen im zeichnerischen Bebauungsplan Der zeichnerische Bebauungsplan ist aus unserer Sicht in Teilen irreführend beziehungsweise nicht eindeutig verständlich, insbesondere hinsichtlich der verwendeten Bezeichnungen und Zuordnungen. Wenn Bezeichnungen, Planzeichen, Maßangaben oder Bezugspunkte nicht klar erkennen lassen, welcher Gebäudeteil, welche Ansicht, welches Baufenster, welches WA-Gebiet oder welche Festsetzung gemeint ist, kann die Planung von Betroffenen nicht verlässlich geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Abgrenzung und Zuordnung von WA1 und WA2, die Darstellung von Geschossigkeit, Staffelgeschossen, Gebäudeansichten, Abständen, Höhen und bebaubaren Flächen. Ein Bebauungsplan muss so bestimmt und nachvollziehbar sein, dass die rechtlichen und tatsächlichen Auswirkungen eindeutig erkennbar sind. Unklare oder irreführende Bezeichnungen dürfen nicht dazu führen, dass Abstände, Höhen, Ansichtsflächen, Vollgeschosse oder Flächenberechnungen unterschiedlich interpretiert werden können.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, beispielsweise von Baugebieten, sowie die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets erfolgt entsprechend den Vorgaben der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist. Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü NN und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist für das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße und das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe differenziert festgesetzt. Die unterschiedlichen Festsetzungen werden durch die im zeichnerischen Teil eindeutig dargestellte Abgrenzung eindeutig zugeordnet. Die Festsetzungen sind damit hinreichend bestimmt und lassen eindeutig erkennen, welche zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe und welche maximal zulässige Gebäudehöhe jeweils für das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße und für das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe gelten. Eine Verwechslung oder uneindeutige Zuordnung der Festsetzungen ist aufgrund der zeichnerischen Abgrenzung nicht zu erwarten. Die Festsetzungen sind daher weder irreführend noch missverständlich. Sie ermöglichen eine eindeutige Bestimmung des jeweils zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und sind hinreichend bestimmt.
	1.) Details aus der Vorstellung: WA1, Gebäudeansicht Nordost und Terrassenberechnung Nach den Angaben aus der Vorstellung ist die Gebäudeansicht Nordost im Bereich WA1 gegenüber dem bisherigen Verständnis deutlich länger (Tiefe) geworden. Während zuvor von einer Länge von ca. 15,5 m ausgegangen wurde, ergibt sich unter Einbeziehung der Terrasse nunmehr eine Länge von ca. 19,5 m.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) für das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße wurde geändert. Die beiden Gebäudeteile des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße wurden gedreht um durch den dadurch möglichen Abstand zueinander eine Durchlässigkeit zu erreichen. Die Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe wurde auf drei Geschosse reduziert. Die Grundfläche hat sich durch die Drehung dahingehend geändert, dass die Gebäudetiefe bzw. die Ansichtslänge der Ansicht Nordost und der Ansicht Südwest sich vergrößert hat.
	Die Terrasse ist aus unserer Sicht bei der Betrachtung der Gebäudewirkung und der Ansichtsfläche mitzurechnen, da sie die wahrnehmbare bauliche Ausdehnung der Nordostansicht mitprägt. Dadurch vergrößert sich die Ansichtsfläche nach unserer	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** In der Ansicht Nordost und der Ansicht Südwest ist auch die Terrasse des Gartengeschosses

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	überschlägigen Einschätzung um ca. 45 bis 50 m².	dargestellt. Die sichtbare Wandhöhe des Tiefgaragengeschosses, dass nicht vollständig erdüberdeckt ist, kann aus der Ansicht Nordost entnommen werden.
	Dies stellt eine erhebliche Änderung beziehungsweise Konkretisierung der Planung dar und muss bei der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt werden, insbesondere hinsichtlich Massivität, Einfügung in das Wohnumfeld, Verschattung, Blickbeziehungen und nachbarlicher Rücksichtnahme.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat in öffentlicher Beratung der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2026 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans "Wohnanlage Forchenwaldstraße" in Winnenden und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan erneut festgestellt. Der Technische Ausschuss hatte am 20.01.2026 mehrheitlich Änderungen in der Objektplanung Gebäude (Entwurfsplanung) gewünscht. In gemeinsamen Besprechungsterminen hatte das Stadtentwicklungsamt zusammen mit dem von dem Investor beauftragten Architekturbüro, die Änderungspunkte beraten und umgesetzt. Die beiden Gebäudeteile des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße wurden gedreht um durch den dadurch möglichen Abstand zueinander eine Durchlässigkeit zu erreichen. Die Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe wurde auf drei Geschosse reduziert. Die Änderungen sind in der Anlage 5 zur Sitzungsvorlage Nr. 106/2026 gegenübergestellt.
	Die Höhen- und Vollgeschosswirkung darf nicht nur anhand einer Straßenansicht bewertet werden. Es müssen alle Ansichten, also auch seitliche und rückwärtige Ansichten, Geländeanschlüsse und die Gesamtwirkung gegenüber angrenzenden Grundstücken berücksichtigt werden. Der Antrag zur Tiefgarage wurde entsprechend erweitert: Die Stadt soll die Prüfung ausdrücklich für das gesamte Gebäude und sämtliche Ansichten vornehmen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** In der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2026 wurde die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) durch einen Lageplan zum Bauvorhaben und durch vier Ansichten der geplanten Gebäude, das geplante Gebäude an der Forchenwaldstraße und das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe, hinreichend genau dargestellt.
	2.) WA1: Staffelgeschosse und Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze Im WA1 müssen die Staffelgeschosse im Norden gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1270/10 nach unserem Verständnis einen Mindestabstand von mindestens 7,50 m einhalten. Dieser Abstand ist aus den vorgelegten Plänen jedoch nicht eindeutig sichtbar beziehungsweise nicht nachvollziehbar bemaßt. Gerade bei Staffelgeschossen ist eine klare Darstellung der Rücksprünge, Abstände und Bezugspunkte erforderlich, weil	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Der Abstand der Außenwand des Staffelgeschosses im Vergleich zur Außenwand der darunter liegenden Geschosse ist im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt. Für Staffelgeschosse gelten ergänzend zu den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen folgende besonderen Abstandsregelungen: Im WA_1 müssen Staffelgeschosse im Norden gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1270/10 einen Abstand von mindestens 7,5 m einhalten. Es ist hinreichend textlich festgesetzt,

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	hiervon die städtebauliche Wirkung, die tatsächliche Gebäudehöhe, die Verschattung sowie die nachbarliche Rücksichtnahme unmittelbar betroffen sind. Die Planunterlagen müssen daher eindeutig zeigen, von welchem Punkt aus der Abstand gemessen wird, welche Gebäudeteile einzubeziehen sind und ob der Mindestabstand von 7,50 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1270/10 tatsächlich eingehalten wird.	wie der Abstand zu messen ist. Die zeichnerische Darstellung einer weiteren Baugrenze für die Ebene des Staffelgeschosses ist nicht erforderlich. Durch die textliche Festsetzung allein ist der Abstand hinreichend bestimmt. Im Textteil ist definiert, dass der Abstand jeweils als horizontaler Abstand rechtwinklig zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze zu messen ist. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der jeweiligen Grundstücksgrenze und der äußersten Außenkante der Außenwand des Staffelgeschosses. Geschlossene Brüstungen, Attiken und sonstige wandartige Bauteile des Staffelgeschosses sind bei der Abstandsermittlung einzubeziehen. Die Gebäudekanten der darunterliegenden Geschosse sind für die Abstandsermittlung nicht maßgeblich.
	3.) WA1: behauptete Reduzierung von drei auf zwei Vollgeschosse in den Planansichten nicht nachvollziehbar Nach den schriftlichen Erläuterungen soll WA1 von III auf II Vollgeschosse reduziert worden sein. Diese Reduzierung ist in den vorgelegten Ansichten der Pläne jedoch nach unserem Verständnis nicht eindeutig eingezeichnet oder nachvollziehbar dargestellt. Gerade weil die Tiefgarage nach unserer Berechnung möglicherweise, wie ein Vollgeschoss wirkt und zugleich erhebliche Höhen- und Ansichtsflächenfragen bestehen, muss die tatsächliche Geschossigkeit im WA1 eindeutig aus den Planunterlagen hervorgehen. Eine bloße textliche Behauptung der Reduzierung reicht aus unserer Sicht nicht aus, wenn die Ansichten, Schnitte und Höhenangaben weiterhin eine andere bauliche Wirkung nahelegen oder die Reduzierung zeichnerisch nicht ablesbar ist.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Der Baukörper A bzw. der nordwestliche Gebäudeteil des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße hatte ursprünglich ein weiteres Geschoss. Mit der Änderung der Objektplanung Gebäude (Grobplanung) wurde das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße einheitlich mit einer Gebäudehöhe von maximal 9,75 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe geplant. Damit wurde für das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße einheitlich die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße (Baukörper A und Baukörper B) besteht aus Garten-, Erd-, Ober- und Staffelgeschoss mit insgesamt vier Wohnebenen. Zu unterscheiden ist zwischen der Zahl der Vollgeschosse und der sichtbaren Wandhöhe, die zum Beispiel seitlich oder talseitig sichtbar ist. Die Abstandsflächen haben auf dem maßgeblichen Baugrundstück zu liegen und werden im Baugenehmigungsverfahren durch die Vorlage eines Abstandsflächenplans geprüft. Es sind auch mehrere Geschosse, die kein baurechtliches Vollgeschoss darstellen, zulässig. In der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wird die Zahl der Vollgeschosse in § 2 Abs. 7 LBO geregelt. Ein Vollgeschoss ist demnach ein Geschoss, dessen Fußbodenoberkante mehr als 1,5 m über der natürlichen Geländelinie liegt. Ein Vollgeschoss liegt bei einem Gartengeschoss, dass teilweise ins Gelände eingeschnittenen ist und somit nicht als Vollgeschoss gezählt wird, nicht vor. Darüber hinaus gibt es noch das geplante Staffelgeschoss, das zurückgesetzt ist und ebenfalls nicht als Vollgeschoss zählt. Die Rechtsgrundlage § 2 Abs. 7

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		LBO unterscheidet zwischen Voll- und Nichtvollgeschossen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist eindeutig festgesetzt. Die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) für das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße ist baurechtlich mit zwei Vollgeschossen geplant.
	4.) Tiefgarage, Funktionsuntergeschoss bzw. Service-Etage, Vollgeschosswirkung und tatsächliche Höhenentwicklung Nach unserer Berechnung ist die Tiefgarage nicht mehr lediglich als untergeordnetes beziehungsweise nicht prägendes Untergeschoss zu bewerten, sondern tritt in der Planung faktisch wie ein weiteres Vollgeschoss in Erscheinung. Eine Garage beziehungsweise Tiefgarage kann baurechtlich dann zum Vollgeschoss werden, wenn sie oberirdisch liegt und die Kriterien der jeweiligen Landesbauordnung erfüllt. Für Baden-Württemberg ist dies nach unserem Verständnis insbesondere dann relevant, wenn die Garage im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche oder geplante Geländeoberfläche hinausragt und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m aufweist. Hinzu kommt, dass in der Tiefgarage nach den vorliegenden beziehungsweise vorgestellten (voran gegangene) Planangaben nicht nur Stellplätze, sondern auch Wirtschaftsräume, Fahrradparkplätze und Mülltonnen untergebracht werden sollen. Diese Nutzungen sprechen zusätzlich dafür, die Tiefgarage nicht nur als rein technische oder untergeordnete Parkebene zu betrachten, sondern ihre tatsächliche Nutzung, Erschließung, Aufenthalts- und Nebenflächen sowie ihre Auswirkungen auf Lärm, Geruch, Verkehr, Brandschutz, Zugänglichkeit und Gebäudewirkung gesondert zu prüfen. Die Flächenansicht weist laut dem vorgestellten Plan nunmehr eine Höhe von ca. 12,10 m auf. Hinzu kommt, dass ein vorgesehenes Solardach beziehungsweise eine entsprechende Solarkonstruktion nach unserem Verständnis zusätzlich mit ca. 1,20 m zu berücksichtigen wäre. Damit ergäbe sich eine tatsächlich wahrnehmbare Gesamthöhe von ca. 13,30 m. Diese Höhenentwicklung verstärkt die Massivität des Baukörpers erheblich und ist für die Beurteilung von Einfügung, Verschattung, Blickbeziehungen, nachbarlicher Rücksichtnahme sowie für die Frage der zulässigen Geschossigkeit wesentlich. Es ist daher konkret zu prüfen und offenzulegen, ob die Tiefgarage aufgrund ihrer Lage über	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg unterscheidet nach § 2 Abs. 7 LBO zwischen Voll- und Nichtvollgeschossen. Maßgeblich für die Einordnung eines Geschosses als Vollgeschoss sind die in § 2 Abs. 6 LBO genannten gesetzlichen Voraussetzungen. Ein Untergeschoss bzw. eine Tiefgarage wird daher nicht allein deshalb zu einem Vollgeschoss, weil Teile ihrer Außenwände aufgrund der topografischen Situation oberhalb der angrenzenden Geländeoberfläche sichtbar in Erscheinung treten. Entscheidend ist vielmehr die gesetzlich definierte Betrachtung der Geschossigkeit. Davon zu unterscheiden ist die tatsächliche Höhenentwicklung des Baukörpers. Ein Untergeschoss kann baurechtlich als Nichtvollgeschoss bzw. Kellergeschoss einzustufen sein und gleichwohl aufgrund der Geländemodellierung bzw. des natürlichen Geländegefälles an einzelnen Gebäudeseiten oder Gebäudeecken teilweise sichtbar werden. Dass eine teilweise erdüberdeckte Tiefgarage an einzelnen, insbesondere tieferliegenden Gebäudeseiten sichtbar wird, ist folglich mit der Einstufung als Nichtvollgeschoss vereinbar. Die konkrete Nutzung des Geschosses ist für die baurechtliche Einstufung als Vollgeschoss oder Nichtvollgeschoss nicht relevant. Die Vollgeschossigkeit bestimmt sich ausschließlich nach den objektiven baulichen und höhenbezogenen Kriterien des § 2 Abs. 6 LBO. Maßgeblich ist daher nicht, ob in dem Geschoss Stellplätze, Fahrräder, Müllbehälter, Wirtschaftsräume oder andere Nutzungen untergebracht werden, sondern allein, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Vollgeschoss erfüllt sind. Die Nutzungen innerhalb des geplanten Tiefgaragengeschosses ist bei der Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse nicht relevant und ist deshalb auch nicht zu berücksichtigen.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Gelände und ihrer lichten Raumhöhe als Vollgeschoss zu werten ist.	
	5.) Erweiterung der bebaubaren Fläche und Grundflächenzahl von 0,45 Nach unserem Verständnis wurde die bebaubare Fläche gegenüber dem bisherigen Stand um ca. 80 m² erweitert, um rechnerisch eine Grundflächenzahl beziehungsweise Flächenbebauung von 0,45 zu erreichen. Diese Änderung ist aus unserer Sicht erheblich, da sie nicht nur eine rechnerische Anpassung darstellt, sondern die bauliche Ausnutzung des Grundstücks, die Verdichtung, die Versiegelung und die städtebauliche Wirkung des Vorhabens unmittelbar verändert. Es ist daher nachvollziehbar darzustellen, auf welcher Grundlage die zusätzliche bebaubare Fläche angesetzt wurde, ob die Berechnung der Grundflächenzahl vollständig und korrekt erfolgt ist und ob hierbei insbesondere Terrassen, Tiefgarage, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen zutreffend berücksichtigt wurden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die geänderte Objektplanung Gebäude (Grobplanung) sieht die Drehung der beiden Gebäudeteile des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße vor. Mit der Drehung der beiden Gebäudeteile wurde eine Durchlässigkeit erreicht. Die Grundfläche hat sich durch die Drehung dahingehend geändert, dass die Gebäudetiefe bzw. die Ansichtslänge der Ansicht Nordost und der Ansicht Südwest sich vergrößert hat. Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat in öffentlicher Beratung der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2026 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans "Wohnanlage Forchenwaldstraße" in Winnenden und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan erneut festgestellt.
	6.) Erforderliche Transparenz und vollständige Abwägung Wir bitten darum, sämtliche für die Abwägung erheblichen Belange vollständig zu ermitteln, offenzulegen und in die Entscheidung einzustellen. Dazu gehören insbesondere die konkrete Planung, Höhenentwicklung, Stellplatznachweis, Verkehrsbetrachtung, Entwässerungskonzept, Lärmbewertung, Grünordnungs- beziehungsweise Umweltbelange sowie die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung. Eine städtebauliche Beurteilung darf sich dabei nicht auf eine einzelne Ansicht oder lediglich die Straßenseite beschränken. Städtebaulich maßgeblich sind vielmehr alle Ansichten und Maße des Gebäudes, also insbesondere Länge, Breite, Höhe, Kubatur, Geländeanschlüsse, Fassadenwirkung, Ansichtsflächen und die Gesamtwirkung des Baukörpers im Verhältnis zur Umgebung und zu den Nachbargrundstücken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die geänderte Objektplanung Gebäude (Grobplanung) wurde in öffentlicher Beratung in der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2026 vorgestellt. Entsprechend wurde ebenso der geänderte Entwurf des Bebauungsplans "Wohnanlage Forchenwaldstraße" in Winnenden und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan erläutert und vom Gemeinderat erneut festgestellt. Die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) wurde durch einen Lageplan zum Bauvorhaben und durch vier Ansichten der geplanten Gebäude, das geplante Gebäude an der Forchenwaldstraße und das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe, hinreichend genau dargestellt. Für eine städtebauliche Beurteilung und die Bewertung der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Belange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wurden dargelegt.
	7.) Wandhöhe, Abstandsflächen und Berechnung nach § 5 Abs. 4 LBO Baden-Württemberg Die Wandhöhe ist für die einzuhaltenden Abstandsflächen zum Nachbargrundstück maßgeblich. Ergeben sich an einer Wandseite unterschiedliche Höhen, schreibt § 5	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg ist im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige untere Baurechtsbehörde auf Grundlage der §§ 5 und 6 LBO zu prüfen.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Abs. 4 LBO Baden-Württemberg zwingend vor, dass die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend ist. Diese mittlere Wandhöhe ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlagen an den jeweiligen Eckpunkten des betreffenden Wandabschnitts. Ein einzelner Höhenpunkt reicht hierfür nicht aus und kann die nach der LBO erforderliche Berechnung nicht ersetzen. Deshalb müssen für jede relevante Wandseite beziehungsweise jeden Wandabschnitt die maßgeblichen Eckpunkte, Geländeoberflächen, oberen Wandabschlüsse und daraus folgenden mittleren Wandhöhen nachvollziehbar dargestellt werden. Nur so lässt sich prüfen, ob die angegebene Gebäudehöhe von max. 9,75 m tatsächlich eingehalten werden. […]	
B 2.2	Stellungnahme vom 14.10.2026	
	[…] im Vorfeld der anstehenden Beratung und Beschlussfassung über den städtebaulichen Vertrag zur „Wohnanlage Forchenwaldstraße“ (Tagesordnungspunkt TOP Ö 8 der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.10.2026) nehmen wir Bezug auf die uns übermittelten Unterlagen des Bauamtes.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Verfasser der Stellungnahme beziehen sich auf den Tagesordnungspunkt 8 der öffentlichen Beratung in der Sitzung des Gemeinderates am 20.10.2026. Dieser Tagesordnungspunkt lautet Bebauungsplan "Wohnanlage Forchenwaldstraße" in Winnenden und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO), Planbereich: 32.03 - Behandlung von abgegebenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss und betrifft nicht einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan. Dies als Klarstellung,
	Bei der finalen Prüfung des Entwurfs haben wir eine wesentliche und rechtsrelevante Diskrepanz zwischen dem Textteil und dem zeichnerischen Planteil festgestellt, die zwingend vor dem Satzungsbeschluss bzw. dem Vertragsabschluss bereinigt werden muss: 1. Schriftliche Festsetzung: In den schriftlichen Ausführungen und Mitteilungen wird ein einzuhaltender Grenzabstand von 7,50 m explizit vorgegeben. 2. Zeichnerische Darstellung: Im zugehörigen grafischen Lage- und Bestandsplan ist der Grenzabstand stattdessen mit lediglich 5,00 m vermaßt und eingezeichnet.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Bebauungsplanentwurf besteht aus dem zeichnerischen Teil und dem Textteil, jeweils in der Fassung vom 13.10.2025 / 22.05.2026. Beide Teile enthalten keine widersprüchlichen Festsetzungen. Im Textteil ist das Maß 7,5 m bei der Festsetzung des Staffelgeschosses für das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße im WA1 aufgeführt: Im WA1 müssen Staffelgeschosse ▪ im Norden gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1270/10 einen Abstand von mindestens 7,50 m und

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Diese Differenz von 2,50 m beeinflusst das Baufenster sowie die gesamte Ausrichtung und Wirtschaftlichkeit der geplanten Wohnanlage fundamental. Ein Beschluss auf Basis widersprüchlicher Unterlagen birgt erhebliche Risiken für die spätere Genehmigungsfähigkeit und Rechtskraft des Bebauungsplanes.	▪ im Süden gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1270/14 einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten. Es ist also kein Grenzabstand mit dem Maß 7,5 m festgesetzt, sondern der Mindestabstand der nördlich liegenden Außenwand des Staffelgeschosses im Vergleich zur Außenwand der darunter liegenden Geschosse. Von den Verfassern der Stellungnahme werden die Baugrenze zur seitlichen Grundstücksgrenze und das festgesetzte Maß für die Außenwand des Staffelgeschosses verwechselt. Die Baugrenze legt fest, wie weit das Gebäude auf dem Grundstück reichen darf. Das Maß für die Außenwand des Staffelgeschosses bestimmt dagegen, wie weit die Außenwand des zurückgesetzten Staffelgeschosses gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurückspringen muss.
	Wir bitten Sie daher höflich, aber dringlich, diese Unstimmigkeit intern zu prüfen, den Fehler im Plan- oder Textwerk zu korrigieren und uns zeitnah – idealerweise noch vor der Gemeinderatssitzung – schriftlich mitzuteilen, welches Abstandsmaß für das weitere Verfahren rechtsverbindlich maßgeblich ist.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Abstandsflächen sind nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg einzuhalten. Darüber hinaus ist durch die Baugrenze die überbaubare Grundstücksfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze, wie in der Stellungnahme erwähnt, durch ein Einzelmaß mit 5,0 m bestimmt.
	Für eine kurze Bestätigung des Erhalts dieser Stellungnahme und der Aufnahme in die Sitzungsunterlagen sind wir Ihnen dankbar.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Eingangsbestätigung erfolgte mit Schreiben vom 15.10.2026, dass am 15.10.2026 per E-Mail versandt wurde.
B 3	**Bürger/in** **Stellungnahme vom 07.07.2026**	
	[…] im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan „Wohnanlage Forchenwaldstraße" möchte ich insbesondere auf den vorhandenen alten Baumbestand auf dem Grundstück hinweisen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Erhalt von Einzelbäumen ist nicht durch die Festsetzung einer Pflanzbindung vorgegeben. Im Randbereich des maßgeblichen Baugrundstücks kann in Einzelfällen der vorhandene Baumbestand voraussichtlich erhalten bleiben.
	Die bestehenden Großbäume stellen einen wichtigen Bestandteil des Ortsbildes dar	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	und prägen den Charakter des Wohngebiets. Darüber hinaus erfüllen sie bedeutende ökologische Funktionen. Sie spenden Schatten, tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, binden Kohlendioxid, filtern Schadstoffe aus der Luft und bieten Lebensraum für zahlreiche Tierarten.	Ein planungsrechtlicher Schutz einzelner Bäume ist städtebaulich im vorliegenden Einzelfall nicht erforderlich. Es bestehen keine naturschutzrechtlichen Vorgaben nach den §§ 28, 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Ein genereller Schutz einzelner Bäume würde die Bauleitplanung unverhältnismäßig einschränken, ohne dass städtebauliche Ziele gefördert werden.
	Vor dem Hintergrund zunehmender Hitzebelastungen und häufiger Starkregenereignisse kommt dem Erhalt vorhandener, ausgewachsener Bäume eine besondere Bedeutung zu. Die ökologischen Leistungen alter Bäume können durch Neupflanzungen erst nach vielen Jahrzehnten ersetzt werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Der Erhalt des im Randbereich des maßgeblichen Baugrundstücks vorhandenen Baumbestands durch die Pflanzbindung ist nicht vorgesehen. Ein genereller Schutz einzelner Bäume würde die Bauleitplanung unverhältnismäßig einschränken, ohne dass städtebauliche Ziele gefördert werden. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Habitatsstrukturen wurden im Rahmen von drei Begehungen durch Herrn Dieter Veile, Diplom Biologe, bewertet. Das Amt für Umweltschutz, Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege, des Landratsamts Rems-Murr-Kreis hat sich dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aus September 2025 angeschlossen. Maßgebend ist die Einhaltung der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Tierverluste beziehungsweise Tötungen flugunfähiger Entwicklungsstadien (Jungvögel, Nestlinge) vermieden werden können. Die Rodungszeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind verbindlich einzuhalten.
	Obwohl der Bebauungsplan Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen vorsieht, rege ich an, den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten und die Gebäudeplanung entsprechend anzupassen. Insbesondere bitte ich zu prüfen, welche Bäume dauerhaft gesichert werden können und ob entsprechende Festsetzungen zum Schutz erhaltenswerter Bäume in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Der Erhalt bestehender Großbäume sollte gegenüber Fällungen und anschließenden Ersatzpflanzungen Vorrang haben.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Der Erhalt des im Randbereich des maßgeblichen Baugrundstücks vorhandenen Baumbestands durch die Pflanzbindung ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Standorte der vorhandenen Einzelbäume ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Bäume einschließlich ihres für einen dauerhaften Erhalt erforderlichen Wurzelraums durch die künftige Bebauung und Nutzung des Grundstücks erheblich beeinträchtigt würden. Da sich der Wurzelbereich grundsätzlich in etwa an der Ausdehnung des Kronenbereichs orientiert, würde eine dauerhafte Sicherung der Bäume eine erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks zur Folge haben und die angestrebte Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wesentlich erschweren.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		Im Rahmen der Abwägung wird daher dem Belang der Schaffung von Wohnraum Vorrang eingeräumt. Anstelle des Erhalts des vorhandenen, standortbedingt nicht dauerhaft gesicherten Baumbestands wird durch die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten und unbefestigten Flächen eine angemessene Begrünung der Baugrundstücke sichergestellt. Diese Flächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu gehören insbesondere die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Durch die Neupflanzungen wird zugleich sichergestellt, dass auch künftig Einzelbäume auf den Baugrundstücken vorhanden sind und eine angemessene Durchgrünung des Gebiets erhalten bzw. neu geschaffen wird. Damit wird den Belangen von Natur und Landschaft sowie der städtebaulich gewünschten Begrünung Rechnung getragen, ohne die angestrebte Wohnraumschaffung durch den dauerhaften Erhalt der bestehenden Bäume unverhältnismäßig einzuschränken.
	Das Gebiet entlang der Forchenwaldstraße ist bisher überwiegend durch freistehende Bungalows sowie ein- bis zweigeschossige Flachdach-Einfamilienhäuser geprägt. Diese aufgelockerte Bebauungsstruktur mit großzügigen Grünflächen und altem Baumbestand verleiht dem Wohngebiet seinen charakteristischen und hochwertigen Wohncharakter.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Der Charakter des Wohngebiets wird durch die Bebauung der untergenutzten Fläche zwischen den Terrassenhäusern und den Bungalowgebäuden nicht wesentlich verändert.
	Durch die geplante Wohnanlage ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Forchenwaldstraße und den angrenzenden Wohnstraßen zu rechnen. Ich bitte um Prüfung, ob die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sowie die Parkplatzsituation dafür ausreichend dimensioniert sind.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Auf der Grundlage der aktuell vorliegenden Objektplanung Gebäude (Grobplanung) sind bis zu 20 Wohnungen möglich. In der geplanten Tiefgarage sind 14 Stellplätze und an der Forchenwaldstraße voraussichtlich weitere elf oberirdische Stellplätze geplant. Somit sind insgesamt ca. 25 Stellplätze geplant. Entsprechend werden die zu erwartenden Lärmimmission der geplanten Tiefgaragenzu- und -abfahrt bewertet. Es ist maximal mit 1,5 Fahrzeuge je Wohneinheit und mit 2,5 Fahrbewegungen pro Tag zu rechnen. Bei 20 Wohnungen sind also rund 75 Fahrbewegungen pro Tag anzunehmen. Bei weiteren zusätzlichen zwei Fahrten pro Wohneinheit pro Tag für Besucher- und Güterverkehr sind weitere 20 Fahrbewegungen pro Tag anzunehmen. Es ist daher von einem planbedingten Mehrverkehr in Höhe von insgesamt rund 115 Fahrbewegungen pro Tag auszugehen. Nach ständiger

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		Rechtsprechung wird eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs bei einer Verkehrszunahme von rund 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag regelmäßig nur als geringfügige Beeinträchtigung angesehen und überschreitet die planungsrechtliche Bagatellgrenze nicht. Der hier zu erwartende zusätzliche Verkehr liegt deutlich unterhalb dieser Schwelle. Die planbedingte Erhöhung der Verkehrsbelastung hält sich daher im Rahmen dessen, was in einem allgemeinen Wohngebiet im Zuge einer maßvollen Innenentwicklung typischerweise hinzunehmen ist. Eine unzumutbare oder gesundheitsgefährdende Erhöhung der Lärmbelastung ist nicht zu erwarten. Die Zunahme des Verkehrs und des damit einhergehenden Verkehrslärms überschreitet nicht die Bagatellgrenze und vermittelt keinen weitergehenden Drittschutz im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.
	Wir leben nun seit 5 Jahren mit unserer Familie in diesem Wohngebiet und schätzen die grüne und aufgelockerte Bebauungsstruktur des Ortsbildes sehr. Wir würden es sehr bedauern, wenn dies durch das geplante Bauvorhaben verschandelt wird.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Bebauungsstruktur und das Ortsbild werden durch die Bebauung der untergenutzten Fläche zwischen den Terrassenhäusern und den Bungalowgebäuden nicht wesentlich verändert.
	Ich bitte darum, diese Aspekte im weiteren Verfahren besonders zu berücksichtigen. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die vorgetragenen Anregungen können bei der Planung nicht berücksichtigt werden.
B 4	**Bürger/in** **Stellungnahme per E-Mail vom 10.07.2026**	
	[…] als Anwohnerinnen und Anwohner des Birkenrains, der talseitig unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnstraße, nehmen wir fristgerecht Stellung zur erneuten öffentlichen Auslegung des oben genannten Bebauungsplanentwurfs. Entsprechend der Bekanntmachung vom 24.06.2026 beziehen sich unsere Einwendungen auf die geänderten und ergänzten Teile des Planentwurfs in der Fassung vom 22.05./26.05.2026.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Wir erkennen ausdrücklich an, dass mit der Reduzierung der Vollgeschosse im WA1, der Gliederung in zwei Baukörper und der Reduzierung der Gebäudehöhe im WA2 Anregungen aus der ersten Auslegung aufgegriffen wurden. Gleichwohl gleichen mehrere der nunmehr vorgenommenen Ände-	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	rungen diese Verbesserungen teilweise wieder aus oder schaffen neue Konflikte mit der unmittelbar angrenzenden, kleinteiligen Wohnbebauung. Im Einzelnen:	
	1. Verringerung des Abstands der Baugrenze zur Forchenwaldstraße von 7,0 m auf 5,0 m Die Verschiebung der Baugrenze um 2,0 m in Richtung Forchenwaldstraße rückt die Baukörper erheblich näher an den öffentlichen Straßenraum und an die gegenüberliegende Wohnbebauung heran. Die Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Flurstücke 1288/1 bis 1288/3) halten nach dem der Planzeichnung zugrunde liegenden Katasterplan durchweg deutlich größere Abstände zur Straßenbegrenzung ein. Die mit der Reduzierung der Vollgeschosse beabsichtigte Entlastung der Straßenrandbebauung wird durch das Heranrücken in ihrer Wirkung teilweise wieder aufgehoben: Ein näher an der Straße stehender Baukörper wirkt trotz geringerer Höhe massiver und verstärkt Einsichtnahme und Verschattung gegenüber den Grundstücken auf der gegenüberliegenden Straßenseite.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Reduzierung des Abstands der Baugrenze zur Forchenwaldstraße erfolgt auf der Grundlage der Drehung der beiden Gebäudeteile des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße. Die Grundfläche hat sich durch die Drehung dahingehend geändert, dass die Gebäudetiefe sich vergrößert hat. Mit einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche rückt das geplante Mehrfamilienhaus mehr als ausreichend von der öffentlichen Verkehrsfläche ab. Der in der vorherigen Fassung des Bebauungsplanentwurf festgesetzte Abstand von 7,0 m ist nicht erforderlich. Der Abstand des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ausreichend, um eine bedrängende oder einengende Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum auszuschließen. Durch die Drehung der beiden Gebäudeteile wird zudem eine städtebauliche Durchlässigkeit erreicht. Eine bedrängende Wirkung auf die gegenüberliegende Bebauung ist aufgrund der Vorgartenfläche, der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche, einschließlich dem einseitigen Gehweg und dem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht gegeben. Ebenso sind relevante Verschattungen der Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgrund des Abstandes insgesamt nicht gegeben.
	Verschärfend kommt hinzu, dass nach Ziffer 1 3.2 des Textteils offene Balkone die Baugrenze auf einer Länge von bis zu 4,0 m um weitere 1,5 m überschreiten dürfen. Gebäudeteile können damit faktisch bis auf 3,5 m an die Forchenwaldstraße heranrücken. Ein städtebaulicher Grund, der diese Verringerung des ursprünglich vorgesehenen Abstands rechtfertigt, ist der Begründung nicht zu entnehmen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die mögliche Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen, auf einer Länge von maximal 4,0 m um bis zu 1,5 m, ist unverändert im Bebauungsplanentwurf im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt. Hier wurde der Bebauungsplanentwurf nicht geändert. Die Änderungen im Bebauungsplanentwurf sind in der Anlage 5 zur Sitzungsvorlage Nr. 106/2026 gegenübergestellt.
	Wir regen an, den Abstand der Baugrenze zur Forchenwaldstraße von 7,0 m beizubehalten, zumindest jedoch die	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Der in der vorherigen Fassung des Bebauungsplanentwurf festgesetzte Abstand von 7,0 m ist

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Überschreitungsmöglichkeit durch Balkone zur Straßenseite hin auszuschließen.	nicht erforderlich. Der Abstand des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ausreichend. Die mögliche Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist unverändert im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Eine Änderung dieser Festsetzung wird nicht empfohlen.
	2. Verbreiterung der Tiefgaragenzufahrt von 2,5 m auf 5,0 m an der Forchenwaldstraße Die Verdoppelung der Zufahrtsbreite lässt einen zweispurigen Begegnungsverkehr an der Ein- und Ausfahrt zu und erhöht die Leistungsfähigkeit und damit die Frequenz der Zufahrt unmittelbar an der Forchenwaldstraße.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Zufahrtsbreite der Tiefgarage ist mit 3,7 m ausreichend bemessen. Nach der Garagenverordnung Baden-Württemberg, Verordnung vom 07.07.1997 (GBl. S. 332), in Kraft getreten am 01.09.1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) m. W. v. 08.01.2022, müssen die Fahrbahnen von Zu- und Abfahrten vor Mittel- und Großgaragen mindestens 2,75 m breit sein. Ein Zweirichtungsverkehr ist in der geplanten Tiefgarage nicht erforderlich. Die geplante Zufahrt weist mit einer Breite von 3,7 m eine ausreichende Dimensionierung auf. Nach § 4 der Garagenverordnung Baden-Württemberg müssen Fahrbahnen von Zu- und Abfahrten vor Mittel- und Großgaragen grundsätzlich mindestens 2,75 m breit sein. Getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten sind erst bei Großgaragen mit einer Nutzfläche von mehr als 1.000 m² erforderlich. Die geplante Tiefgarage erreicht diese Größenordnung nicht. Durch die vorgesehene Regelung des Einrichtungsverkehrs in Verbindung mit einer Lichtsignalanlage wird zudem sichergestellt, dass die Zufahrt jeweils nur in der freigegebenen Fahrtrichtung genutzt wird. Begegnungsverkehr innerhalb der 3,70 m breiten Zufahrt wird dadurch vermieden. Die gewählte Lösung ermöglicht somit eine verkehrssichere und funktionsgerechte Erschließung der Tiefgarage, ohne dass hierfür eine größere Zufahrtsbreite oder ein Zweirichtungsverkehr erforderlich ist.
	In diesem Straßenabschnitt besteht bereits heute erheblicher Parkdruck; am Fahrbahnrand abgestellte Fahrzeuge schränken die Sichtbeziehungen ein. Die Ausfahrt aus einer Tiefgarage erfolgt zudem über eine Rampe, bei der ausfahrende Fahrzeuge den Gehwegbereich queren, bevor der fließende Verkehr eingesehen werden kann.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage ist freizuhalten. Beim Ausfahren aus der Tiefgarage befindet sich das Fahrzeug vor dem Einfahren in den öffentlichen Straßenraum in einer Position, in der es dem Längsgefälle der Forchenwaldstraße folgt und damit annähernd eben steht. Das Fahrzeug steht somit nicht in einer geneigten Ausfahrtsposition, sondern befindet sich bereits in einer verkehrsgerechten Haltepo-sition. Hierdurch werden Sichtbehinderungen

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		durch die Neigung der Zufahrt vermieden. Der Fahrzeugführer kann vor dem Einfahren in die öffentliche Verkehrsfläche die erforderliche Sicht in den Straßenraum nehmen. Die Freihaltung des Zufahrtsbereichs stellt damit sicher, dass diese Sichtbeziehungen nicht durch abgestellte oder parkende Fahrzeuge beeinträchtigt werden und eine sichere Ein- und Ausfahrt gewährleistet ist. Auf der südöstlichen Seite der Forchenwaldstraße ist kein Gehweg vorhanden.
	Hinzu kommt: Nach der Begründung (Kap. 6) sind nunmehr voraussichtlich 24 Wohneinheiten vorgesehen, denen insgesamt lediglich ca. 24 Stellplätze (ca. 14 in der Tiefgarage sowie 10-12 oberirdische Stellplätze) gegenüberstehen - rechnerisch 1,0 Stellplatz je Wohneinheit ohne gesondert ausgewiesene Besucherstellplätze. Die oberirdischen Stellplätze sind unmittelbar vor den Gebäuden an der Forchenwaldstraße angeordnet, sodass sämtliche Ein- und Ausparkvorgänge direkt im Straßenraum stattfinden. Der zusätzliche Park-Such- und Besucherverkehr wird sich damit in den ohnehin belasteten öffentlichen Straßenraum verlagern.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Auf der Grundlage der aktuell vorliegenden Objektplanung Gebäude (Grobplanung) sind bis zu 20 Wohnungen möglich. In der geplanten Tiefgarage sind 14 Stellplätze und an der Forchenwaldstraße voraussichtlich weitere elf oberirdische Stellplätze (Mittelwert) geplant. Somit sind insgesamt ca. 25 Stellplätze geplant. Durch die geplante Anordnung der privaten Stellplätze entsteht kein über die mit der Wohnnutzung typischerweise verbundene Nutzung hinausgehender Park-, Such- oder Besucherverkehr im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplätze sind jeweils einer konkreten Wohnung bzw. einem konkreten Eigentümer zugeordnet und dienen damit ausschließlich der Deckung des privaten Stellplatzbedarfs der Bewohner des Mehrfamilienhauses. Es handelt sich nicht um frei verfügbare Stellplätze, die von einem wechselnden und nicht vorhersehbaren Personenkreis genutzt werden. Die Anordnung der privaten Stellplätze unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ermöglicht den Bewohnern eine direkte und eindeutige Zufahrt zu den jeweils zugeordneten Stellplätzen. Ein wiederholtes Befahren der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Suche nach einem freien Stellplatz ist daher nicht zu erwarten. Insbesondere besteht kein Anlass, dass Bewohner zunächst im öffentlichen Straßenraum nach einer Parkmöglichkeit suchen müssen, da ihnen jeweils ein privater Stellplatz zur Verfügung steht. Die mit dem Ein- und Ausparken verbundenen einzelnen Fahrbewegungen sind als notwendiger Bestandteil der privaten Stellplatznutzung zu bewerten. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Häufigkeit und ihres Charakters nicht wesentlich von den bei einer üblichen Wohnnutzung zu erwartenden Verkehrsvorgängen.
	Diese Verlagerung wird nicht auf die Forchenwaldstraße beschränkt bleiben: Das Plangebiet grenzt talseitig unmittelbar an den Birkenrain an, der über den Fußweg mit Treppenanlage (Flurstück 1275/3) mit dem	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Park-, Such- und Besucherverkehr kann auch bei einer sachgerechten und bedarfsgerechten

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Vorhabengrundstück verbunden ist. Ist der Straßenraum der Forchenwaldstraße - wie zu erwarten - durch Bewohner-, Besucher- und Lieferverkehr ausgelastet, wird der Park-Such-Verkehr in die umliegenden Straßen und damit insbesondere in den Birkenrain ausweichen; Besucher werden dort parken und das Vorhaben fußläufig über den Treppenweg erreichen. Der Birkenrain ist als schmale, deutlich tiefer als die Forchenwaldstraße gelegene Wohnstraße hierfür weder ausgelegt noch verfügt er über Reservekapazitäten. Bereits heute besteht in unserem Wohngebiet erheblicher Parkdruck. Öffentliche Stellplätze sind regelmäßig ausgelastet, Fahrzeuge stehen häufig in Kreuzungsbereichen oder an unübersichtlichen Stellen, wodurch die Sicht eingeschränkt und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird. Die weiteren Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Straßen, insbesondere den Birkenrain, sind in den ausgelegten Unterlagen nicht ermittelt worden.	Festsetzung von Stellplätzen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auch bei einer ausreichenden Ausstattung eines Wohngebäudes mit privaten Stellplätzen ist davon auszugehen, dass in einem Wohngebiet in gewissem Umfang Besucher, Lieferdienste, Handwerker, Pflegedienste oder sonstige kurzfristige Nutzer mit Kraftfahrzeugen den öffentlichen Straßenraum in Anspruch nehmen. Diese Verkehrsvorgänge sind Bestandteil der üblichen Wohnnutzung und grundsätzlich hinzunehmen. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sämtliche Park-, Such- und Besucherverkehre im öffentlichen Straßenraum vollständig zu unterbinden. Ziel der Bauleitplanung ist vielmehr eine städtebaulich geordnete und verträgliche Entwicklung, bei der insbesondere der durch die geplante Nutzung ausgelöste Stellplatzbedarf angemessen berücksichtigt wird. Eine vollständige Verlagerung sämtlicher Parkvorgänge auf private Grundstücksflächen ist im städtisch geprägten Umfeld weder realistisch noch städtebaulich geboten. Die begrenzte Verfügbarkeit von Grundstücksflächen setzt zudem der Anzahl der auf einem Baugrundstück unterzubringenden Stellplätze tatsächliche und städtebauliche Grenzen. Die Forderung nach mehreren privaten Stellplätzen je Wohnung würde einen erheblichen zusätzlichen Flächenbedarf auslösen und kann insbesondere bei Mehrfamilienhäusern in einem städtischen Umfeld zu einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme der Grundstücksflächen für Stellplatzanlagen und deren Erschließung führen. Dies steht zugleich dem Ziel eines flächensparenden und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie einer angemessenen baulichen Innenentwicklung entgegen. Eine über die gesetzlich bzw. örtlich erforderliche Stellplatzzahl hinausgehende Verpflichtung von mehr als einem privaten Stellplatz je Wohnung ist daher bei den begrenzten Grundstücksverhältnissen des Plangebiets nicht sachgerecht. Mit der Bereitstellung eines privaten Stellplatzes je Wohnung wird der wesentliche Stellplatzbedarf der Bewohner auf dem eigenen Grundstück gedeckt. Maßgeblich ist nicht, ob jeglicher Park-, Such- und Besucherverkehr im öffentlichen Straßenraum ausgeschlossen werden kann, sondern ob durch die geplante Bebauung eine städtebaulich relevante und unzumutbare zusätzliche Belastung entsteht. Dies ist bei einer Wohnnutzung und einer bedarfsgerechten privaten Stellplatzausstattung grundsätzlich nicht zu erwarten.
	Wir regen an, im weiteren Verfahren den Nachweis ausreichender Sichtfelder an der Tiefgaragenzufahrt zu führen, die	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.**

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Freihaltung der Sichtbereiche von parkenden Fahrzeugen planungsrechtlich bzw. straßenverkehrsrechtlich zu sichern, die Lage der Zufahrt zu überprüfen sowie die Auswirkungen des ruhenden und fließenden Verkehrs auf die umliegenden Straßen - insbesondere den Birkenrain - zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.	Die Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage ist freizuhalten. Die Festsetzung von Sichtfeldern auf dem privaten Baugrundstück ist nicht erforderlich. Beim Ausfahren aus der Tiefgarage befindet sich das Fahrzeug vor dem Einfahren in den öffentlichen Straßenraum in einer Position, in der es dem Längsgefälle der Forchenwaldstraße folgt und damit annähernd eben steht. Das Fahrzeug steht somit nicht in einer geneigten Ausfahrtsposition, sondern befindet sich bereits in einer verkehrsgerechten Halteposition. Hierdurch werden Sichtbehinderungen durch die Neigung der Zufahrt vermieden. Der Fahrzeugführer kann vor dem Einfahren in die öffentliche Verkehrsfläche die erforderliche Sicht in den Straßenraum nehmen. Die Freihaltung des Zufahrtsbereichs stellt damit sicher, dass diese Sichtbeziehungen nicht durch abgestellte oder parkende Fahrzeuge beeinträchtigt werden und eine sichere Ein- und Ausfahrt gewährleistet ist. Die Verkehrsvorgänge des ruhenden und fließenden Verkehrs auf der Forchenwaldstraße und auf den umliegenden Straßen sind in einem üblichen Umfang zu erwarten. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sämtliche Park-, Such- und Besucherverkehre im öffentlichen Straßenraum vollständig zu unterbinden. Ziel der Bauleitplanung ist vielmehr eine städtebaulich geordnete und verträgliche Entwicklung, bei der insbesondere der durch die geplante Nutzung ausgelöste Stellplatzbedarf angemessen berücksichtigt wird. Eine vollständige Verlagerung sämtlicher Parkvorgänge auf private Grundstücksflächen ist im städtisch geprägten Umfeld weder realistisch noch städtebaulich geboten. Die begrenzte Verfügbarkeit von Grundstücksflächen setzt zudem der Anzahl der auf einem Baugrundstück unterzubringenden Stellplätze tatsächliche und städtebauliche Grenzen. Die Forderung nach mehreren privaten Stellplätzen je Wohnung würde einen erheblichen zusätzlichen Flächenbedarf auslösen und kann insbesondere bei Mehrfamilienhäusern in einem städtischen Umfeld zu einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme der Grundstücksflächen für Stellplatzanlagen und deren Erschließung führen.
	3. Staffelgeschosse und Dachterrassen: faktische Dreigeschossigkeit trotz Festsetzung von II Vollgeschossen Die Reduzierung auf zwei Vollgeschosse im WA1 wird durch die gleichzeitige Zulassung von Staffelgeschossen mit Dachterrassen in ihrer entlastenden Wirkung erheblich relativiert. In Erscheinung treten nach der Begründung (Kap. 6) ausdrücklich jeweils drei Wohnebenen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Mit der einheitlichen Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse für das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße auf zwei Vollgeschosse wurde baurechtlich was die Nichtvollgeschosse betrifft keine Änderung vorgenommen. Weiterhin sind neben den baurechtlichen Vollgeschossen auch weitere Nichtvollgeschosse zulässig. Zu unterscheiden ist zwischen der Zahl

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		der Vollgeschosse und der sichtbaren Wandhöhe, die zum Beispiel seitlich oder talseitig sichtbar ist. Die Zahl der Vollgeschosse für das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe ist unverändert mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde um 2,8 m reduziert.
	Für das Gebäude im WA2 stellt die Begründung zudem selbst fest, dass die Fußbodenhöhe des Gartengeschosses ca. zwei Geschosshöhen tiefer liegt als die Erdgeschossfußbodenhöhe der straßenbegleitenden Gebäude; der zeichnerische Teil setzt die Erdgeschossfußbodenhöhen entsprechend mit 331,40 m ü. NN (WA1) und 328, 10 m ü. NN (WA2) fest – ein Niveauunterschied von 3,3 m. Talseitig – gerade gegenüber den südwestlich angrenzenden Terrassenhäusern – tritt das Gebäude damit deutlich höher in Erscheinung, als die Festsetzung „II Vollgeschosse" suggeriert.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Rohfußbodenhöhe des Tiefgaragengeschosses des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße ist höhengleich mit der Rohfußbodenhöhe des Gartengeschosses des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe (328,10 m ü NN). Das Gartengeschoss des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe ist kein baurechtliches Vollgeschoss. Neben den baurechtlichen zwei Vollgeschossen sind auch weitere Nichtvollgeschosse zulässig. Zu unterscheiden ist zwischen der Zahl der Vollgeschosse und der sichtbaren Wandhöhe, die zum Beispiel seitlich oder talseitig sichtbar ist.
	Die neu festgesetzten Mindestabstände der Staffelgeschosse zu den Nachbargrundstücken sind zudem uneinheitlich: Während zum Flurstück 1270/10 ein Abstand von 7,50 m gilt, beträgt er zum Flurstück 1270/14 lediglich 5,00 m. Ein sachlicher Grund für diese Ungleichbehandlung unmittelbar angrenzender Wohngrundstücke ist nicht ersichtlich.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Der Abstand der Außenwand des Staffelgeschosses im Vergleich zur Außenwand der darunter liegenden Geschosse ist im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt. Für Staffelgeschosse gelten ergänzend zu den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen folgende besonderen Abstandsregelungen: Im WA_1, dies betrifft das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße, müssen Staffelgeschosse im Norden bzw. Nordosten gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flst. Nr. 1270/10 einen Abstand von mindestens 7,5 m und im Süden bzw. Südosten gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flst. Nr. 1270/14 einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten. Der Abstand der südöstlichen, talseitigen Außenwand des Staffelgeschosses im Vergleich zur Außenwand der darunter liegenden Geschosse ist mit 5,0 m kleiner festgesetzt, weil die städtebauliche Wirkung vor allem auf das angrenzend geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe und in noch größerer Entfernung auf das bestehende Gebäude Birkenrain 16 wirkt. Der viel größere Abstand zu nächstgelegenen Gebäuden erlaubt auch eine um 2,5 m reduzierten Mindestabstand der südöstlichen, talseitigen Außenwand des Staffelgeschosses im Vergleich zur Außenwand der darunter liegenden Geschosse.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Dachterrassen auf den Staffelgeschossen schaffen darüber hinaus intensiv genutzte Freibereiche auf Dachniveau. Hieraus resultieren Einsichtnahmemöglichkeiten in die Gärten und Aufenthaltsräume der angrenzenden Grundstücke sowie Geräuschimmissionen in einer Höhenlage, gegen die sich die Nachbarschaft nicht durch übliche Einfriedungen oder Bepflanzung schützen kann. Geländer und Brüstungen erhöhen zudem die optisch wahrnehmbare Gebäudehöhe.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Durch die geplante Bebauung entsteht kein unzumutbarer oder rechtlich relevanter Verlust an Privatsphäre. Angrenzende Gärten können weiterhin einen ausreichenden privaten Rückzugsraum schaffen. Ein Anspruch auf vollständigen Schutz vor jeglichen Einblicken in private Grundstücksbereiche besteht nach ständiger Rechtsprechung nicht. Insbesondere in innerörtlichen, bebauten Gebieten sind gegenseitige Einsichtsmöglichkeiten zwischen benachbarten Grundstücken grundsätzlich hinzunehmen. Eine unzumutbare, erdrückende oder atypische Beeinträchtigung liegt nicht vor. Das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße (Baukörper A und Baukörper B) und das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe (Baukörper C) halten die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg ein. Die geplanten Balkone führen lediglich zu üblichen Einsichtsmöglichkeiten, wie sie in vergleichbaren Wohngebieten regelmäßig auftreten. Die Nutzung der angrenzenden Gärten bleibt weiterhin möglich, ohne dass eine besondere oder außergewöhnliche Beeinträchtigung der privaten Lebensführung eintritt. Ein „deutlicher“ oder qualifizierter Verlust an Privatsphäre ist nicht erkennbar.
	Ergänzend weisen wir auf die neu gefasste Bauweisen-Festsetzung hin: Nach der Begründung (Kap. 7.3) gelten die maximal zulässigen Gebäudelängen von 18 m (WA1) bzw. 30 m (WA2) ausdrücklich nur für die Geschosse über dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss. Das Sockel- bzw. Garagengeschoss selbst unterliegt damit keiner Längenbegrenzung und kann als durchgehender Baukörper ausgeführt werden. Gerade zur tiefer liegenden Südwestseite - wo das Sockelgeschoss aufgrund des Geländeversprungs von 3,3 m in voller Höhe sichtbar wird - kann somit ein erheblich längerer zusammenhängender Baukörper in Erscheinung treten, als die festgesetzten Gebäudelängen suggerieren.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Regelung, dass nur die Geschosse über dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss, die städtebaulich in Erscheinung treten, maßgebend sind, ist unverändert im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. In Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind im WA1 und WA2, entsprechend der geänderten Objektplanung Gebäude (Grobplanung) unterschiedliche Längenbegrenzungen festgesetzt.
	Wir regen an, die Staffelgeschossabstände zu vereinheitlichen und auf mindestens 7,50 m zu allen gemeinsamen Grundstücksgrenzen festzusetzen, Dachterrassen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hin einen verbindlichen Rückversatz vorzuschreiben **sowie die Längenbegrenzung der Gebäude auf die talseitig in Erscheinung**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Eine einheitliche Festsetzung von Abständen der Außenwand des Staffelgeschosses im Vergleich zur Außenwand der darunter liegenden Geschosse wird der örtlichen Situation nicht gerecht und ist städtebaulich nicht begründet. Der

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	tretenden Sockel- und Garagengeschosse zu erstrecken.	Abstand der südöstlichen, talseitigen Außenwand des Staffelgeschosses im Vergleich zur Außenwand der darunter liegenden Geschosse ist mit 5,0 m kleiner festgesetzt, weil die städtebauliche Wirkung vor allem auf das angrenzend geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe und in noch größerer Entfernung auf das bestehende Gebäude Birkenrain 16 wirkt. Der viel größere Abstand zu nächstgelegenen Gebäuden erlaubt auch eine um 2,5 m reduzierten Mindestabstand der südöstlichen, talseitigen Außenwand des Staffelgeschosses im Vergleich zur Außenwand der darunter liegenden Geschosse. Die Regelung, dass nur die Geschosse über dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss, die städtebaulich in Erscheinung treten, maßgebend sind, ist unverändert im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. In Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind im WA1 und WA2, entsprechend der geänderten Objektplanung Gebäude (Grobplanung) unterschiedliche Längenbegrenzungen festgesetzt.
	4. Relativierung der reduzierten Gebäudehöhe im WA2 durch Überschreitungstatbestände Die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im WA2 um 2,8 m wird begrüßt. Ihre Wirkung wird jedoch durch die im Textteil vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten teilweise wieder aufgezehrt: Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Aufbauten um bis zu 1,2 m überschritten werden, wobei Aufzugsüberfahrten ausdrücklich von der Pflicht zum Rückversatz von mindestens 1,0 m hinter die Attika ausgenommen sind. Hinzu kommt die Möglichkeit, die Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,30 m zu überschreiten. In der Summe kann die tatsächlich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe die festgesetzte maximale Gebäudehöhe damit um bis zu 1,5 m überschreiten - mehr als die Hälfte der vorgenommenen Reduzierung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Regelung, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden darf, sofern die Aufbauten mindestens 1,0 m von der Attika zurückversetzt sind, ist unverändert im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,0 m von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten. Die Regelung, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) um 30 cm über- bzw. unterschritten werden kann, ist unverändert im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind untergeordnet und vergrößern nicht die Gebäudehöhe insgesamt von ihrer städtebaulichen Wirkung. Durch den Rücksprung von der Außenwand um mindestens 1,0 m von der Attika, treten die baulichen Anlagen nur reduziert in Erscheinung.
	Wir regen an, den Rückversatz von mindestens 1,0 m hinter die Attika auch für Aufzugsüberfahrten festzusetzen und die kumulierbaren Überschreitungstatbestände zu begrenzen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,0 m von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten, weil diese je nach Gebäudeplanung

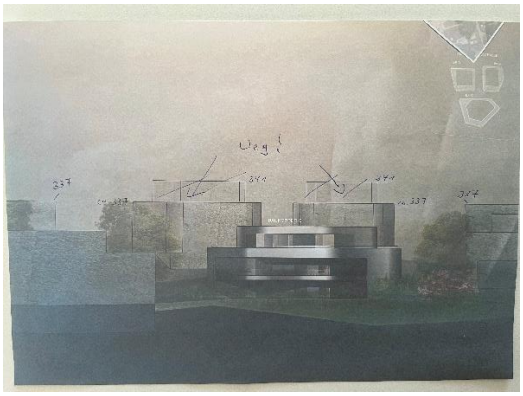
Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		auch außenliegend bis an die Außenwand des Gebäudes geplant sind. Die Aufzugsüberfahrt, die über die zulässige maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) geplant werden kann, tritt nur untergeordnet in Erscheinung.
	5. Überflutungsvorsorge an der geänderten Tiefgaragenzufahrt Die Hinweise des Textteils (III Nr. 7) stellen selbst fest, dass für das Plangebiet derzeit keine Starkregengefahrenkarte vorliegt, und benennen Tiefgaragenzufahrten ausdrücklich als besonders gefährdete bauliche Anlagen. Die geänderte, verbreiterte und an die Forchenwaldstraße orientierte Zufahrt vergrößert die potenzielle Eintrittsfläche für wild abfließendes Oberflächenwasser. Wir bitten darum, die Anforderungen an die Überflutungsvorsorge an der Zufahrt (z. B. Aufkantung, Schwellenhöhe) verbindlich festzusetzen und nicht lediglich als Hinweis auszugestalten. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Für das Plangebiet liegen keine kommunalen Starkregengefahrenklarten vor. Um Schäden am Gebäude zu vermeiden ist bei Planungen und Maßnahmen auf die Auswirkungen von Starkregen einzugehen. Durch die gleichmäßig verlaufende Hanglage und nicht vorhandene Tiefpunkte besteht kein überflutungsgefährdeter Bereich. Oberflächenwasser sammelt sich auf der Forchenwaldstraße. Die Fließrichtung läuft der Topografie folgend in nordöstliche Richtung in Richtung Hanweiler Straße. Vor der Tiefgaragenzufahrt kann zum Objektschutz der eigenen Tiefgarage gegen oberflächliches Starkregenwasser das Einbauen einer Schottwand vorgesehen werden. Auf die Pflicht zur objektbezogenen Eigenvorsorge wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan hingewiesen.
B 5	**Bürger/in** **Stellungnahme per E-Mail vom 10.07.2026**	
	[…] wir sind Eigentümer und Bewohner des Wohnhauses Birkenrain 71 in Winnenden. Unser Haus grenzt unmittelbar an das Flurstück 1237 - den Weg mit Treppenanlage zwischen den Häusern Birkenrain 71 und 69, der die Verbindung vom Birkenrain hinunter zum Eschenweg bildet. Wir nehmen fristgerecht individuell Stellung zur erneuten öffentlichen Auslegung des oben genannten Bebauungsplanentwurfs und beantragen zugleich - unabhängig vom Bebauungsplanverfahren - die Überprüfung der Entwässerungssituation an unserem Haus.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Das Gebäude Birkenrain 71 in Winnenden liegt unterhalb der Straße Birkernrain. An der nordöstlichen seitlichen Grundstücksgrenze verläuft das öffentliche Wegegrundstück, Flst. Nr. 1237. Die Entwässerung des Gebäudes ist im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung, durch Bauvorlagen mit entsprechenden Entwässerungsplänen, zu prüfen. Für Auskünfte oder eine Überprüfung der Entwässerung des bestehenden Gebäudes ist der Gemeindeverwaltungsverband Winnenden, untere Baurechtsbehörde für Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden und das Tiefbauamt der Stadtverwaltung Winnenden zu kontaktieren.
	Teil A - Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf: individuelle Betroffenheit durch Oberflächenwasser Unsere Betroffenheit ergibt sich aus der topographischen Lage: Das Plangebiet steigt von Süd nach Nord stark an; unser Grundstück liegt talseitig unterhalb des Plangebiets in der natürlichen Abflussrichtung des Oberflächenwassers. Bereits heute fließt bei	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Für das Plangebiet liegen keine kommunalen Starkregengefahrenklarten vor. Das Oberflächenwasser sammelt sich auf der Straße Birkenrain. Die Fließrichtung läuft der Topografie folgend in nordöstliche Richtung. Es besteht

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Starkregen Oberflächenwasser aus dem oberhalb gelegenen Bereich über den im Eigentum der Stadt Winnenden stehenden Weg auf Flurstück 1237 entlang unserer Hauswand ab. Die Ableitung dieses Wassers erfolgt derzeit über unsere privaten Entwässerungsleitungen, die auf unserem Grundstück unter unserem Haus verlaufen - eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit oder sonstige rechtliche Grundlage hierfür ist uns nicht bekannt.	kein bekannter besonders überflutungsgefährdeter Bereich. Die örtliche Oberflächenentwässerung des öffentlichen Wegs mit einzelnen Treppenanlagen kann durch das Tiefbauamt der Stadtverwaltung Winnenden (E-Mail: tiefbauamt@winnenden.de) fachtechnisch geprüft werden. Die Entwässerung des Grundstücks Birkenrain 71 und des angrenzenden öffentlichen Wegefläche steht in keinen Zusammenhang mit dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.
	Der Planentwurf lässt eine erhebliche zusätzliche Versiegelung zu (Grundflächenzahl 0,45, mit Tiefgarage und Nebenanlagen überschreitbar bis zu einer Versiegelung von 80 % des Baugrundstücks). Zugleich räumen die Hinweise des Textteils (III Nr. 7) selbst ein, dass für das Plangebiet derzeit keine Starkregengefahrenkarte vorliegt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Für die Straße Birkenrain liegt für den Bereich vor dem Gebäude Birkenrain 71 in Winnenden kein überflutungsgefährdeter Bereich vor. Der nächstgelegene Tiefpunkt in der Straße Birkenrain liegt auf Höhe der Gebäude Birkenrain 63/7 und Birkenrain 65 (320,1 m ü NN).
	Eine Ermittlung, wohin das bei Starkregen wild abfließende Oberflächenwasser aus dem versiegelten Plangebiet gelangt und ob sich die Abflusssituation für die talseitig gelegenen Grundstücke am Birkenrain - insbesondere über den Weg auf Flurstück 1237 - verschärft, ist den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Darin liegt aus unserer Sicht ein Ermittlungsdefizit im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB hinsichtlich eines abwägungserheblichen privaten Belangs.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Für das Plangebiet liegen keine kommunalen Starkregengefahrenklarten vor. Das Oberflächenwasser sammelt sich auf der Straße Birkenrain. Mit dieser Stellungnahme der Verwaltung kann die Betroffenheit durch Starkregenereignisse weiter konkretisiert werden. Hilfsweise kann die regionale Starkregengefahrenkarte des Verbands Region Stuttgart herangezogen werden.  Für die Straße Birkenrain liegt für den Bereich vor dem Gebäude Birkenrain 71 in Winnenden

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		kein überflutungsgefährdeter Bereich vor. Der nächstgelegene Tiefpunkt in der Straße Birkenrain liegt auf Höhe der Gebäude Birkenrain 63/7 und Birkenrain 65 (320,1 m ü NN). Für das Grundstück Birkenrain 71 in Winnenden liegt kein überflutungsgefährdeter Bereich vor. Die Abflusssituation des Oberflächenwassers ändert sich für das Grundstück Birkenrain 71 in Winnenden nicht durch die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Somit liegt auch kein Abwägungsbelang oder daraus folgend auch kein Abwägungsfehler vor.
	Dieses Defizit wiegt umso schwerer, als die problematische Entwässerungssituation am Flurstück 1237 der Stadtverwaltung seit Jahren bekannt ist: Wir haben das Bauamt hierauf bereits mehrfach hingewiesen [Schriftlicher Antrag vom 07.02.2023, letzte E-Mail von Peter Bulling am23.02.2023 ohne Klärung oder Stellungnahme. Bis heute haben wir keine abschließende Antwort erhalten. Ein der Gemeinde bekannter Belang muss in die Abwägung eingestellt werden. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt werden darf.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Auf die obenstehenden Ausführungen wird verwiesen. Für Auskünfte oder eine Überprüfung der Entwässerung des bestehenden Gebäudes ist der Gemeindeverwaltungsverband Winnenden, untere Baurechtsbehörde für Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden und das Tiefbauamt der Stadtverwaltung Winnenden zu kontaktieren. Das Tiefbauamt der Stadtverwaltung Winnenden erhält eine Kopie des Schreibens vom 10.07.2026.
	Wir regen an: (1) die Auswirkungen des Vorhabens auf den Oberflächenwasserabfluss in Richtung Birkenrain, insbesondere über das Flurstück 1237, vor dem Satzungsbeschluss gutachterlich zu ermitteln; (2) die Anforderungen an Rückhaltung und Überflutungsvorsorge (z. B. Retentionsvolumen, Notentwässerungswege, die nicht über das Flurstück 1237 führen) verbindlich festzusetzen und nicht lediglich als Hinweis auszugestalten; (3) sicherzustellen, dass sich der Oberflächenabfluss zum Nachteil der tiefer liegenden Grundstücke nicht erhöht.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Für das Bebauungsplanverfahren sind mögliche Starkregengefahren für den räumlichen Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und die unmittelbare Umgebung dargelegt. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich. Auch das Amt für Umweltschutz des Landratsamts Rems-Murr-Kreis weißt in seiner Stellungnahme darauf hin, dass im Textteil des Bebauungsplanes ausreichend auf das Starkregenrisikomanagement eingegangen wird und keine Bedenken bestehen.
	Teil B - Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren: Antrag auf Überprüfung und Neuordnung der Entwässerung der Flurstücke 1270/1 und 1237 Unabhängig vom Ausgang des Bebauungsplanverfahrens beantragen wir die Überprüfung der bestehenden Entwässerungssituation: Das von der Straße und den höhergelegenen Grundstücken abfließende Oberflächenwasser wird derzeit über unsere privaten Entwässerungsleitungen abgeleitet, die	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Für das Bebauungsplanverfahren hat der Antrag auf Überprüfung und Neuordnung der Entwässerung des privaten Grundstücks, Flst. Nr. 1270/1 und des städtischen Grundstücks, Flst. Nr. 1237, keinen entscheidungserheblichen Bezug zu den durch den Bebauungsplan zu regelnden städtebaulichen Belangen und ist für

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	auf unserem Grundstück unter unserem Haus Birkenrain 71 verlaufen. Eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit oder sonstige rechtliche Grundlage dafür, dass eine öffentliche Wegefläche der Stadt über private Leitungen Dritter entwässert, ist uns nicht bekannt. Das nicht abgeleitete Wasser fließt über den städtischen Weg auf Flurstück 1237 ab. Der Weg grenzt unmittelbar an unsere Hauswand; bei den zunehmenden Starkregenereignissen befürchten wir Durchfeuchtung des Mauerwerks, Schimmelbildung und Wasserschäden an unserem Gebäude - zumal eine Überlastung oder Beschädigung der unter dem Haus verlaufenden Leitungen unmittelbar die Bausubstanz betrifft.	die nicht entscheidungserheblich. Das Tiefbauamt der Stadtverwaltung Winnenden erhält eine Kopie des Schreibens vom 10.07.2026.
	Wir beantragen daher: (1) die Prüfung, auf welcher rechtlichen Grundlage die Entwässerung der Straße derzeit über unser Grundstück und unsere privaten Leitungen erfolgt; (2) die Abkopplung dieser Entwässerung von unseren privaten Leitungen und den ordnungsgemäßen Anschluss der Wegefläche an die öffentliche Kanalisation; (3) die bauliche Ertüchtigung des Weges Flurstück 1237 durch die Stadt als Eigentümerin (Gefälleführung, Entwässerungsrinne mit Anschluss an den öffentlichen Kanal, konstruktive Trennung zwischen der Treppenanlage und der Außenwand unseres Gebäudes), sodass anfallendes Oberflächenwasser nicht mehr an unserer Hauswand entlang bzw. auf unser Grundstück geführt wird.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Für das Bebauungsplanverfahren hat der Antrag auf Überprüfung und Neuordnung der Entwässerung des privaten Grundstücks, Flst. Nr. 1270/1 und des städtischen Grundstücks, Flst. Nr. 1237, keinen entscheidungserheblichen Bezug zu den durch den Bebauungsplan zu regelnden städtebaulichen Belangen und ist für die nicht entscheidungserheblich. Das Tiefbauamt der Stadtverwaltung Winnenden erhält eine Kopie des Schreibens vom 10.07.2026.
	Sollte im Zuge des Bauvorhabens „Wohnanlage Forchenwaldstraße" ohnehin in die Erschließung und Kanalisation im Umfeld eingegriffen werden, bitten wir, die Neuordnung der Entwässerung des Flurstücks 1237 in diesem Zusammenhang mit umzusetzen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Für das Bebauungsplanverfahren hat der Antrag auf Überprüfung und Neuordnung der Entwässerung des privaten Grundstücks, Flst. Nr. 1270/1 und des städtischen Grundstücks, Flst. Nr. 1237, keinen entscheidungserheblichen Bezug zu den durch den Bebauungsplan zu regelnden städtebaulichen Belangen und ist für die nicht entscheidungserheblich. Das Tiefbauamt der Stadtverwaltung Winnenden erhält eine Kopie des Schreibens vom 10.07.2026.
	Wir weisen darauf hin, dass wir diese Problematik dem Bauamt bereits 2023 angezeigt haben, ohne dass uns bis heute eine Antwort oder Abhilfe zuteilgeworden wäre. Mit dem nun geplanten Bauvorhaben oberhalb	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Für das Bebauungsplanverfahren hat der Antrag auf Überprüfung und Neuordnung der Entwässerung des privaten Grundstücks, Flst. Nr. 1270/1 und des städtischen Grundstücks, Flst.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	unseres Grundstücks erhält die Angelegenheit eine neue Dringlichkeit. Wir bitten daher um eine schriftliche Stellungnahme zu unserem Antrag. Für einen gemeinsamen Ortstermin stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bitten zudem um schriftliche Eingangsbestätigung sowie um Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung zu Teil A. […]	Nr. 1237, keinen entscheidungserheblichen Bezug zu den durch den Bebauungsplan zu regelnden städtebaulichen Belangen und ist für die nicht entscheidungserheblich. Das Tiefbauamt der Stadtverwaltung Winnenden erhält eine Kopie des Schreibens vom 10.07.2026.
B 6	**Bürger/in** **Stellungnahme vom 12.07.2026**	
	[…] hiermit möchten wir fristgerecht unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Wohnanlage Forchenwaldstraße abgeben.	
	Wir wohnen in unserem einstöckigen Einfamilienhaus direkt neben dem geplanten Mehrfamilienhaus WA1. Durch die vorgenommenen Änderungen hat sich die Situation für uns nicht verbessert. Zwar wurde das untere Gebäude WA2 in der Höhe reduziert, die beiden oberen Gebäude stehen jedoch weiterhin wie Hochhäuser vor unserer Nase. Die Hochhäuser enden bei einer Höhe von 341 m über N.N., die danebenstehenden Häuser bei 337 m über N.N.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Wir wünschen uns als Kompromiss, dass die neuen Gebäude maximal bei 337 m über N.N enden. Dann wäre es für uns noch einigermaßen erträglich. Unser Haus endet im Übrigen bei 328 m über N.N. und liegt somit 13 Meter tiefer. Anbei finden Sie zwei Bilder, wie eine Lösung aussehen könnte, wenn bei den oberen Gebäuden die mittlere Gebäudeebene entfallen würde. Statt den momentan geplanten 20 Wohnungen könnten so immer noch 14 - 16 Wohnungen entstehen. Das Ziel einer Nachverdichtung wäre damit weiterhin erreicht. Aus -1 mach 14 oder 16 - auch nicht schlecht. Auch der von der Stadtplanung erwartete Parkdruck wäre deutlich abgemildert. Auf einem Bild sehen Sie den Blickwinkel vom Birkenrain aus. Die beiden, die umlie-	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Änderungen in der Objektplanung Gebäude hatte das Stadtentwicklungsamt in gemeinsamen Besprechungsterminen zusammen mit dem von dem Investor beauftragten Architekturbüro entwickelt. Die geänderte Objektplanung Gebäude (Grobplanung) sieht vor die beiden Gebäudeteile des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße zu drehen, um durch den dadurch möglichen Abstand zueinander eine Durchlässigkeit zu erreichen. Die Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe wurde auf drei Geschosse reduziert. Weitere Reduzierungen der Geschossfläche und damit auch der Wohnfläche sind städtebaulich nicht gewünscht. Mit dem Bebauungsplan „Wohnanlage Forchenwaldstraße“ in Winnenden wird die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Innenentwicklung geschaffen, die dem bestehenden hohen Wohnraumbedarf Rechnung trägt und zugleich eine maßvolle städtebauliche Entwicklung

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	gende Bebauung um etwa vier Meter überragenden Gebäudeteilewären bei einer Reduzierung verschwunden. Auf dem anderen Bild wird sichtbar, dass durch den Wegfall der mittleren Ebene auch der Hochhauscharakter weitgehend verschwindet. Natürlich bleibt das Gebäude groß, aber durch die geringere Höhe und das Zurücksetzen der oberen Ebene wirkt das Gesamtbild deutlich verträglicher. Was wir sehr wichtig finden: Es würde wieder eine terrassenförmiges Gesamtbild entstehen, das sich wesentlich besser in die Umgebung einfügt. Wir würden uns sehr freuen, wenn der Gemeinderat unseren Vorschlag in seine Überlegungen einbeziehen würde. Schön wäre es auch, wenn beide Varianten - mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen - gegenübergestellt würden und erst dann eine Entscheidung getroffen wird.   […]	sicherstellt. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines hochwertigen Wohnquartiers mit verdichtetem Wohnungsbau durch zwei Mehrfamilienhäuser, die eine ausreichende städtebauliche Durchlässigkeit bewahren. Die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser fügen sich aufgrund ihrer Baukörpergliederung, ihrer Stellung auf dem Grundstück und ihrer Höhenentwicklung maßstäblich in die vorhandene städtebauliche Struktur ein. Die Gebäude werden nicht als durchgehender, kompakter Baukörper ausgebildet. Durch die Aufteilung in zwei eigenständige Baukörper sowie deren versetzte bzw. aufeinander abgestimmte Anordnung entstehen Zwischenräume und Sichtbeziehungen, wodurch die städtebauliche Wirkung des Bauvorhabens aufgelockert wird. Die zwischen den Gebäuden verbleibende Durchlässigkeit verhindert insbesondere den Eindruck einer geschlossenen baulichen Barriere. Die Anregung, die Gebäude auf eine absolute Höhe von maximal 337 m über N.N. zu begrenzen bzw. die mittlere Gebäudeebene entfallen zu lassen, würde zu einer weiteren erheblichen Reduzierung des Bauvolumens und der damit möglichen Wohnfläche führen. Eine solche Reduzierung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Das Ziel der Innenentwicklung besteht gerade darin, vorhandene Siedlungsflächen angemessen und flächensparend für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu nutzen. Eine weitergehende Reduzierung der Geschossfläche würde dieses Ziel ohne einen entsprechenden städtebaulichen Mehrwert deutlich einschränken. Die vorgeschlagene Variante mit einer weiteren Reduzierung der Gebäudehöhe stellt daher keine zwingend vorzugswürdige städtebauliche Lösung dar. Insbesondere kann aus dem Umstand, dass dadurch einzelne Gebäudeteile aus bestimmten Blickrichtungen weniger oder nicht mehr wahrnehmbar wären, nicht abgeleitet werden, dass die bestehende Planung städtebaulich unverträglich wäre. Bei der Bauleitplanung ist eine Betrachtung aus einzelnen individuellen Blickpunkten nicht allein maßgeblich. Entscheidend ist vielmehr die städtebauliche Gesamtwirkung des Vorhabens im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauungsstruktur. Die geplante Bebauung führt zudem zu keiner städtebaulich unvertretbaren Verdichtung. Die Neubebauung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs und trägt damit dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung. Die Inanspruchnahme bislang baulich nicht oder nur ein-

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		geschränkt genutzter innerörtlicher Flächen ermöglicht zusätzlichen Wohnraum, ohne hierfür neue Siedlungsflächen am Ortsrand entwickeln zu müssen. Die mit der Nachverdichtung verbundene höhere bauliche Dichte ist vor diesem Hintergrund städtebaulich beabsichtigt und entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Wahrnehmung der Gebäude aus dem öffentlichen Straßenraum und aus den angrenzenden Grundstücken wird zudem durch die gewählte Anordnung und Gliederung der Baukörper differenziert. Durch die Aufteilung in zwei Mehrfamilienhäuser entsteht keine durchgehende Gebäudefront. Die Baukörper treten dadurch jeweils als eigenständige Elemente in Erscheinung und ermöglichen weiterhin Freiräume zwischen den Gebäuden. Die geplante Anordnung trägt damit dazu bei, die Baumasse im Quartier verträglich zu verteilen. Auch im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung ist die Planung städtebaulich vertretbar. Die vorhandene Bebauung weist bereits unterschiedliche Gebäudeformen und Gebäudehöhen auf. Ein einheitliches, durchgehend terrassenförmig abfallendes Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung stellt daher keinen zwingenden städtebaulichen Maßstab dar, an dem sich jede künftige Bebauung vollständig orientieren müsste. Vielmehr soll mit der Planung eine eigenständige, zeitgemäße städtebauliche Struktur entwickelt werden, die sich in die vorhandene Umgebung einfügt, ohne diese lediglich fortzuschreiben. Die Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer wurden bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für die Anordnung der Baukörper, die Gebäudeabstände, die Höhenentwicklung und die städtebauliche Durchlässigkeit. Den nachbarlichen Belangen wird damit angemessen Rechnung getragen. Ein Anspruch darauf, dass von den eigenen Grundstücken aus künftig keine höheren Gebäudeteile mehr wahrgenommen werden können, besteht demgegenüber nicht. Die geplante Bebauung stellt insgesamt einen sachgerechten Ausgleich zwischen den unterschiedlichen städtebaulichen Belangen dar. Einerseits wird durch die reduzierte Höhenentwicklung und die Gliederung der Baukörper eine angemessene Einfügung in die vorhandene Umgebung gewährleistet. Andererseits wird durch den Erhalt der vorgesehenen Geschossfläche ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Innenbereich ermöglicht.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		Die geänderte Gebäudeplanung (Grobplanung) wird aufgrund ihrer städtebaulichen Gesamtwirkung, der Baukörpergliederung, der erreichten Durchlässigkeit, der angemessenen Höhenentwicklung sowie des Beitrags zur Innenentwicklung und Wohnraumschaffung als städtebaulich verträglich und angemessen beurteilt.
B 7	**Bürger/in** **Stellungnahme vom 14.07.2026**	
	[…] als unmittelbare Grundstücksnachbarn mit der Immobilie Birkenrain 16, Flst. 1270/12, nehmen wir im Rahmen der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum oben genannten Bebauungsplan ‚Wohnanlage Forchenwaldstraße' - Forchenwaldstr. 17, der Stadt Winnenden Stellung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Wir erkennen an, dass die Planung gegenüber dem ursprünglichen Entwurf dahingehend geändert wurde, dass die Gebäudehöhe des WA 2 / BK C um ein Geschoss reduziert wurde.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Gleichzeitig wurden jedoch die Gebäudegrundrisse aller 3 Baukörper deutlich vergrößert, sowie das Staffelgeschoss nur noch um 1 m zurückgesetzt, sodass eine Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft wiederum nicht gegeben ist. Dadurch erstreckt sich das Baukörpervolumen nun über eine noch größere Länge entlang unserer Grundstücksgrenze und verläuft mit einem geringeren Grenzabstand als in der ursprünglichen Planung. Durch diese massiven Grundrisse wird die Nachbarschaft wieder über Gebühr belastet. Die drei Gebäude wirken massiv und erdrückend auf die darunter liegenden zierlichen Bungalows.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) für das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße wurde geändert. Die beiden Gebäudeteile des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße wurden gedreht um durch den dadurch möglichen Abstand zueinander eine Durchlässigkeit zu erreichen. Die Grundfläche hat sich durch die Drehung dahingehend geändert, dass die Gebäudetiefe bzw. die Ansichtslänge der Ansicht Nordost und der Ansicht Südwest sich vergrößert hat. Ebenso wurde die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) für das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe geändert. Die Grundfläche hat sich dahingehend geändert, dass die Gebäudetiefe bzw. die Ansichtslänge der Ansicht Nordost sich vergrößert hat. Der baurechtlich notwendige Grenzabstand (die sogenannte Tiefe der Abstandsfläche) bemisst sich nach § 5 LBO an der geplanten Wandhöhe. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach § 4 Abs. 7 LBO allgemein 0,4 der Wandhöhe. Das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße und das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe halten die Abstandsflächen nach

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		der Landesbauordnung für Baden-Württemberg ein. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte höhere bauliche Dichte ist städtebaulich vertretbar und den Nachbarn zumutbar. Ein Dominanzeffekt oder eine erdrückende Wirkung der geplanten zwei Mehrfamilienhäuser ist aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen, Baugrenzen und Abstandsflächen nicht gegeben.
	Durch die großflächige Überbauung, die Stellplätze, die Tiefgaragenzufahrt und Treppenzugänge, wird der Versiegelungsgrad des Grundstücks deutlich erhöht, was im Hinblick auf den Klimawandel mit prognostizierten heißeren Sommern und zunehmenden Starkregenfällen nicht mehr zeitgemäß ist. Unter III 7. im Textteil und 5.6 in der Begründung wird dem Bauherrn sogar eine objektbezogene Eigenvorsorge bzgl. Starkregenereignissen vorgeschrieben, um sich vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. Das Risiko bei zu großer Versiegelung ist den Planern bewusst. Die Häuser der bestehenden Nachbarschaft liegen topographisch tiefer, dort werden die Niederschlagsmengen landen. Unsere Bausubstanz ist dafür nicht gerüstet. Wo bleibt da die Rücksichtnahme, der bei einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren besonders Rechnung zu tragen ist?	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Neuversiegelung ist in einem vertretbaren Maß und berücksichtigt die Orientierungswerte der Baunutzungsvorordnung. Die Grundflächenzahl ist auf 0,45 festgesetzt. Die Auswirkungen des Klimawandels werden bei der Planung größerer zusammenhängender Flächen geprüft. Die festgesetzten Maßnahmen bzw. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mindert bzw. reduziert die aus Starkregenereignissen resultierenden Risiken bzw. Auswirkungen. Durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind geeignete Maßnahmen festgesetzt. Ergänzend wird zum hochwasserangepassten Planen und Bauen auf das DWA-Merkblatt M 553 sowie auf das DWA-Merkblatt M 119 verwiesen. Für das Plangebiet liegen keine kommunalen Starkregengefahrenklarten vor. Um Schäden am Gebäude zu vermeiden ist bei Planungen und Maßnahmen auf die Auswirkungen von Starkregen einzugehen. Durch die gleichmäßig verlaufende Hanglage und nicht vorhandene Tiefpunkte besteht kein überflutungsgefährdeter Bereich. Oberflächenwasser sammelt sich auf der Forchenwaldstraße. Die Fließrichtung läuft der Topografie folgend in nordöstliche Richtung in Richtung Hanweiler Straße. Unterhalb sammelt sich das Oberflächenwasser auf der Straße Birkenrain. Die Fließrichtung läuft der Topografie folgend in nordöstliche Richtung. Es besteht kein bekannter besonders überflutungsgefährdeter Bereich. Hilfsweise kann die regionale Starkregengefahrenkarte des Verbands Region Stuttgart herangezogen werden.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		
	Wir regen daher an, die Grundrisse und die Staffelgeschosse auf das bisherige Maß zu bringen, sodass mit entsprechendem Grenzabstand und einem Pflanz- und Erhaltungsgebot, der bisherige Wohncharakter einigermaßen erhalten bleibt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Grund- und Geschossfläche der geplanten zwei Mehrfamilienhäuser weiter zu reduzieren und damit auch das geplante Bauvolumen, führt zu einer Reduzierung der möglichen Wohnfläche. Eine Reduzierung der Grund- und Geschossflächen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Das Ziel der Innenentwicklung besteht gerade darin, vorhandene Siedlungsflächen angemessen und flächensparend für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu nutzen. Eine weitergehende Reduzierung der Grund- und Geschossfläche würde dieses Ziel ohne einen entsprechenden städtebaulichen Mehrwert deutlich einschränken. Der Grenzabstand ist ausreichend und die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg werden eingehalten. Der Erhalt von Einzelbäumen ist nicht durch die Festsetzung einer Pflanzbindung vorgegeben. Im Randbereich des maßgeblichen Baugrundstücks kann in Einzelfällen der vorhandene Baumbestand voraussichtlich erhalten bleiben.
	Der vorhandene Baumbestand entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen prägt das Ortsbild und erfüllt wichtige Funktionen als Sichtschutz, klimatischer Ausgleich, sowie Lebensraum für Tiere. Nach den jetzigen Planunterlagen mit so geringem Grenzabstand ist zu befürchten, dass dieser Baumbestand durch Tiefbauarbeiten so stark geschädigt wird, dass sie entfernt werden müssen. Aus unserer Sicht sollte der Erhalt der bestehenden gesunden Bäume,	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Der Erhalt von Einzelbäumen ist nicht durch die Festsetzung einer Pflanzbindung vorgegeben. Aufgrund der Standorte der vorhandenen Einzelbäume ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Bäume einschließlich ihres für einen dauerhaften Erhalt erforderlichen Wurzelraums durch die künftige Bebauung und Nutzung des Grundstücks erheblich beeinträchtigt würden. Da sich der Wurzelbereich grundsätzlich in etwa

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	die schützenswert sind, verbindlich festgesetzt werden.	an der Ausdehnung des Kronenbereichs orientiert, würde eine dauerhafte Sicherung der Bäume eine erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks zur Folge haben und die angestrebte Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wesentlich erschweren. Im Rahmen der Abwägung wird daher dem Belang der Schaffung von Wohnraum Vorrang eingeräumt. Anstelle des Erhalts des vorhandenen, standortbedingt nicht dauerhaft gesicherten Baumbestands wird durch die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten und unbefestigten Flächen eine angemessene Begrünung der Baugrundstücke sichergestellt. Diese Flächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu gehören insbesondere die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Durch die Neupflanzungen wird zugleich sichergestellt, dass auch künftig Einzelbäume auf den Baugrundstücken vorhanden sind und eine angemessene Durchgrünung des Gebiets erhalten bzw. neu geschaffen wird. Damit wird den Belangen von Natur und Landschaft sowie der städtebaulich gewünschten Begrünung Rechnung getragen, ohne die angestrebte Wohnraumschaffung durch den dauerhaften Erhalt der bestehenden Bäume unverhältnismäßig einzuschränken.
	Nach der neuen Planung wurden die oberen Gebäude in WA 1 in 2 Baukörper mit einem Abstand von 5 m aufgeteilt. Somit muss die Tiefgaragenzufahrt dorthin, mittig zwischen BK A und B verlegt werden, sodass der Nachbarschaft, der durch die Zufahrt ausgehende zusätzliche Lärm, Lichtirritationen durch Scheinwerfer, Abgase u. ä. erspart bleibt. Die Bäume an der Grenze können dann auch dort ebenfalls geschützt werden, damit die Ansicht aus den Nachbargärten gefälliger wird.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Tiefgaragenzufahrt- und -ausfahrt ist am tiefsten Punkt der Forchenwaldstraße geplant, damit die Zufahrtrampe auf dem bestehenden Geländeverlauf möglich ist. Die Forchenwaldstraße steigt von Nordost nach Südwest an. Die zu erwartenden Lärmimmission durch die geplanten Tiefgaragenzufahrt und -ausfahrt wurde auf der Grundlage des angenommenen planbedingten Mehrverkehrs in Höhe von insgesamt rund 115 Fahrbewegungen pro Tag, bewertet. Nach ständiger Rechtsprechung wird eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs bei einer Verkehrszunahme von rund 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag regelmäßig nur als geringfügige Beeinträchtigung angesehen und überschreitet die planungsrechtliche Bagatellgrenze nicht. Der hier zu erwartende zusätzliche Verkehr liegt deutlich unterhalb dieser Schwelle. Die planbedingte Erhöhung der Verkehrsbelastung hält sich daher im Rahmen dessen, was in einem allgemeinen Wohngebiet im Zuge einer maßvollen Innenentwicklung typischerweise hinzunehmen ist. Eine unzumutbare oder gesundheitsgefährdende Erhöhung der

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		Lärmbelastung ist nicht zu erwarten. Die Zunahme des Verkehrs und des damit einhergehenden Verkehrslärms überschreitet nicht die Bagatellgrenze und vermittelt keinen weitergehenden Drittschutz im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Der Erhalt von Einzelbäumen ist nicht durch die Festsetzung einer Pflanzbindung vorgegeben. Aufgrund der Standorte der vorhandenen Einzelbäume ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Bäume einschließlich ihres für einen dauerhaften Erhalt erforderlichen Wurzelraums durch die künftige Bebauung und Nutzung des Grundstücks erheblich beeinträchtigt würden.
	Dadurch dass der Baukörper B gedreht wurde, ist das schon bisher für viel zu wuchtig und zu hoch empfundene Mehrfamilienhaus BK B für die darunter liegenden Bungalows noch aufdringlicher, da die Hauswand noch länger der Grundstücksgrenze entlang verläuft als bei der ursprünglichen Planung. Auch der Schattenwurf, insbesondere auf das Grundstück Forchenwaldstraße 15, tritt früher am Tag ein. Der Flachdachquader wirkt einfach um ein Vielfaches wuchtiger, als ein Gebäude mit Satteldach. Es muss um ein Geschoss reduziert werden oder zumindest die Tiefgarage so in den Hang gebaut werden, dass sie ihrem Namen gerecht wird und nicht als Hochparterre soweit aus dem Hang herausragt, dass Außenwände begrünt werden müssen, was bei der Dürre gar nicht mehr realistisch ist.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) für das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße wurde geändert. Die beiden Gebäudeteile des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße wurden gedreht um durch den dadurch möglichen Abstand zueinander eine Durchlässigkeit zu erreichen. Die Grundfläche hat sich durch die Drehung dahingehend geändert, dass die Gebäudetiefe bzw. die Ansichtslänge der Ansicht Nordost und der Ansicht Südwest sich vergrößert hat. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte höhere bauliche Dichte ist städtebaulich vertretbar und den Nachbarn zumutbar. Ein Dominanzeffekt oder eine erdrückende Wirkung der geplanten zwei Mehrfamilienhäuser ist aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen, Baugrenzen und Abstandsflächen nicht gegeben.
	Darüber hinaus bestehen Bedenken hinsichtlich der geplanten Wärmeversorgung der Wohnanlage. Die bisherigen Gebäude unterlagen einem Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärme, sodass diese Gegend frei von Geruchsemissionen und Lärmbelästigung aufgrund von Heizanlagen ist. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb hiervon abgewichen werden soll. Sollte stattdessen eine oder mehrere Großwärmepumpen vorgesehen sein. Sind deren Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, insbesondere hinsichtlich Geräuschimmissionen im Tag- und Nachbetrieb, frühzeitig zu untersuchen. Der Standort technischer Anlagen ist so festzulegen, dass Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke ganz sicher ausgeschlossen sind.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Einen durch eine allgemeine Satzung vorgegebenen Anschluss- und Benutzungszwang gab es und gibt es im Wohnplatz Schelmenholz nicht. Der Bebauungsplan regelt nicht die Art der Wärmeversorgung. Im Herstellerdatenblatt für die jeweilige Wärmepumpe ist regelmäßig die Schallleistung bzw. der Schallleistungspegel angegeben. Zusammen mit der konkreten Aufstellsituation lässt sich daraus ermitteln, ob am maßgeblichen Immissionsort die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Der im Herstellerdatenblatt angegebene Mindestabstand ist nicht selbst die gesetzliche Vorgabe. Er ist vielmehr ein technischer Wert bzw. eine Herstellerempfehlung, aus der sich unter den jeweiligen örtlichen Bedingungen ein geeigneter Aufstellort ableiten lässt.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Festzuhalten ist, dass sich der Investor, der noch nicht einmal Gewerbesteuer in Winnenden bezahlt, sofern das Bauvolumen nicht reduziert wird, rücksichtslos auf Kosten der gesamten Nachbarschaft bereichert und die zukünftigen Bewohner ausschließlich von den Nachbargärten profitieren. Bei allem Verständnis für Nachverdichtung, es gibt immer einen Mittelweg, Gebäude die sich einfügen und trotzdem ausreichend zusätzlichen Wohnraum schaffen. Das wird auch die zukünftige Parksituation entschärfen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Auch wenn ein Bauträger durch ein Wohnbauprojekt keine Gewerbesteuereinnahmen für die Kommune erzielt, ist die Investition für den Ort von Bedeutung. Durch die dauerhafte Schaffung von Wohnraum wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen, die Wohnungsversorgung verbessert und der Ort als Wohnstandort gestärkt. Die Investition leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung und Zukunftsfähigkeit der Kommune. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte höhere bauliche Dichte ist städtebaulich vertretbar und für die Nachbarschaft zumutbar. Eine dominante oder erdrückende Wirkung der geplanten Mehrfamilienhäuser ist aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen, Baugrenzen und der einzuhaltenden Abstandsflächen nicht gegeben. Eine weitere Reduzierung der Grund- und Geschossflächen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Sie würde die mögliche Wohnfläche verringern, ohne einen entsprechenden städtebaulichen Mehrwert zu schaffen. Ziel der Innenentwicklung ist es gerade, vorhandene Siedlungsflächen angemessen und flächensparend für zusätzlichen Wohnraum zu nutzen. Die erforderlichen Grenzabstände und Abstandsflächen nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg werden eingehalten. Park-, Such- und Besucherverkehr gehört grundsätzlich zur üblichen Wohnnutzung und kann auch bei einer ausreichenden Ausstattung mit privaten Stellplätzen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es ist daher nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sämtliche Parkvorgänge im öffentlichen Straßenraum zu verhindern, sondern eine städtebaulich geordnete und verträgliche Entwicklung sicherzustellen. Eine vollständige Verlagerung des Parkverkehrs auf private Grundstücke ist insbesondere bei begrenzten Grundstücksflächen weder realistisch noch städtebaulich geboten.
	Wir wünschen dem Stadtentwicklungsamt und unseren Gemeinderäten ein glücklicheres Händchen bei der Abwägung der Interessen und verbleiben […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
B 8	**Bürger/in** **Stellungnahme vom 15.07.2026**	
	[…] als gemeinsame Eigentümerinnen des Grundstücks Birkenrain 18 (Flurstück 1269)	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	sind wir direkt betroffen, da unsere Immobilie an das Plangebiet angrenzt. Hiermit nehmen wir fristgerecht Stellung zu dem von der Stadt Winnenden geänderten Planentwurf ,,Wohnanlage Forchenwaldstraße" (Planbereich 32.03).	
	Der geänderte Planentwurf führt nicht zum Erhalt des Gebietscharakters und der baulichen Struktur. Eigentümer in einem Baugebiet haben einen Gebietserhaltungsanspruch, auch wenn dies in Rückmeldungen negiert wird. Der Zuzug von 20 Parteien auf einen Schlag verändert die Gebietsart massiv. Das Bauvorhaben würde zu einem optischen (durch extreme optische Dominanz der drei Mehrfamilienhäuser) und strukturellen Bruch führen. Insbesondere der Baukörper C mit seiner riesigen Grundfläche und den kaum mehr vorhandenen Grünflächen fügt sich nicht ein.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) für das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße wurde geändert. Die beiden Gebäudeteile des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße wurden gedreht um durch den dadurch möglichen Abstand zueinander eine Durchlässigkeit zu erreichen. Die Grundfläche hat sich durch die Drehung dahingehend geändert, dass die Gebäudetiefe bzw. die Ansichtslänge der Ansicht Nordost und der Ansicht Südwest sich vergrößert hat. Ebenso wurde die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) für das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe geändert. Die Grundfläche hat sich dahingehend geändert, dass die Gebäudetiefe bzw. die Ansichtslänge der Ansicht Nordost sich vergrößert hat. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte höhere bauliche Dichte ist städtebaulich vertretbar und für die Nachbarschaft zumutbar. Eine dominante oder erdrückende Wirkung der geplanten Mehrfamilienhäuser ist aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen, Baugrenzen und der einzuhaltenden Abstandsflächen nicht gegeben. Eine weitere Reduzierung der Grund- und Geschossflächen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Grünflächen, die gärtnerisch gestaltet werden, sind in ausreichendem Umfang vorhanden.
	Unseres Erachtens wurde der Charakter der östlichen Bungalowbebauung und die Auswirkung des Bauvorhabens auf diese Grundstücke nicht ausreichend berücksichtigt bzw. fehlerhaft bewertet. Wir haben vielfach darauf hingewiesen, dass die in der Öffentlichkeit bereitgestellten Unterlagen das Gebiet östlich des Bauvorhabens nicht darstellen bzw. einbeziehen. Dies wurde im neuen Verfahren des geänderten Planentwurfs auch nicht angepasst. Unserer Ansicht nach sollte und soll der Anschein erweckt werden, dass sich die geplanten Baukörper gut einfügen. Man orientiert sich an den Terrassenhäusern, um die Einfügung zu begründen. Dies kann ein beachtlicher Abwägungsmangel sein.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Der Charakter des Wohngebietes verändert sich nicht wesentlich. Eine unzumutbare Beeinträchtigung liegt nicht vor. Das Rücksichtsgebot wird eingehalten. Die geplante Bebauung erfolgt rücksichtsvoll und Belange der Nachbarn werden nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Unterlagen zum Bebauungsplan stellen die angrenzende Bebauung ausreichend dar. Ebenso sind die Höhen der angrenzenden Gebäude in der Tabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen ausführlich dargelegt. Die Gebäudehöhe des angrenzenden Gebäudes Birkenrain 18 beträgt, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 321,85 m ü.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		NN, 324,7 m ü NN. Die maximal zulässige Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe beträgt, mit dem unteren Bezugspunkt bei einer im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von 328,1 m ü. NN, 335,2 m ü NN. Der Höhenunterscheid zwischen der absoluten Gebäudehöhe des angrenzenden Gebäudes Birkenrain 18 mit 324,7 m ü NN und der absoluten Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe mit 335,2 m ü NN beträgt 10,5 m. Das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße und das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe liegt zwischen den Terrassenhäusern und den Bungalowgebäuden. Die Gebäude in der näheren Umgebung, zwischen der Straße Buchenhain und der Forchenwaldstraße, zwischen der Forchenwaldstraße und der Straße Birkenrain und zwischen der Straße Birkenrain und der Straße Eschenweg sind im Bestand kompakt und engkörnig bebaut. Die geplanten zwei Mehrfamilienhäuser innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich an einer Nahtstelle zwischen einem mit Einzelhäusern und einem mit Terrassenbauten verdichteten Wohngebiet. Die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser berücksichtigen eine ausreichende Belichtung und Besonnung.
	Auch durch den geänderten Planentwurf entsteht kein abgestufter Übergang der akzeptabel wäre. Die Mehrfamilienhäuser passen sich durch die geplanten drei Geschosse und die nunmehr um 100 qm vergrößerte Grundfläche des Gebäudeteils C nach Osten hin nicht an. Das in zweiter Reihe geplante Gebäude wirkt aus der Talansicht des Birkenrains wie ein riesiger monolithischer, massiver Klotz-Bau der höhenmäßig unser Haus im Birkenrain 18 weit überragt (unzulässige Höhenwirkung). Die besondere Geländesituation wurde unzureichend berücksichtigt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die geplante Gebäudehöhe und die Anordnung der geplanten Gebäude sind so gestaltet, dass sich diese in das Hangelände einfügen. Der Höhenunterscheid zwischen der absoluten Gebäudehöhe des angrenzenden Gebäudes Birkenrain 18 mit 324,7 m ü NN und der absoluten Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe mit 335,2 m ü NN beträgt 10,5 m.
	Hier sind wir, wie in unserer Stellungnahme im Dezember 2025 dargelegt, der Meinung, dass eine aufgelockerte Bebauung mit maximal zwei Geschossen und weniger Wohneinheiten (max. 6 Wohneinheiten) die Maßstäblichkeit nicht verletzt. Denkbar wären kleinere oder terrassierte Baukörper. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen würde sich vergrößern. Dennoch würde im Vergleich zum bisherigen Bestand mehr Wohnraum geschaffen werden, ohne die Nachbarschaftsinteressen derart zu verletzen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die geplante Gebäudehöhe und die Anordnung der geplanten Gebäude sind so gestaltet, dass eine unzumutbare oder erdrückende Wirkung auf die Nachbargrundstücke nicht zu erwarten ist. Die geplante Gebäudebreite des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe (Baukörper C) ist städtebaulich vertretbar. Eine übermäßige Massivität liegt nicht vor. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarn liegt nicht vor.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Würde dieses Projekt genehmigt, müssten fortan auch andere Investoren oder Bauherren im selben Gebiet so groß bauen dürfen. Diese negative Vorbildwirkung würde den Charakter des Wohngebietes irreversibel zerstören.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße und das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe kann den Maßstab für bauliche Nachverdichtungen vorgeben. Die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser liegen zwischen den Terrassenhäusern und den Bungalowgebäuden. In östliche Richtung kann die bauliche Dichte stufenweise reduziert werden. So wird ein Übergang zwischen den Terrassengebäuden und den Bungalowgebäuden geschaffen. Ziel der Innenentwicklung ist es gerade, vorhandene Siedlungsflächen angemessen und flächensparend für zusätzlichen Wohnraum zu nutzen.
	Folgende Besonderheiten ergeben sich für unser Gebäude, den Birkenrain 18. Das Rücksichtnahmegebot wird nicht eingehalten. Wir sehen uns hier unzumutbar persönlich betroffen.	
	1. Unzumutbare Höhenwirkung und Grundstücksgrenzen Der Gebäudeteil C rückt durch seine riesige Grundfläche noch näher an unser Grundstück, da die Grundfläche des Gebäudes nochmals um 100 qm größer geplant ist. Das Bauvorhaben nimmt uns als tiefer liegenden Nachbarn die Luft, selbst wenn die Abstandsflächen rein formal eingehalten werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) für das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe wurde geändert. Die Grundfläche hat sich dahingehend geändert, dass die Gebäudetiefe bzw. die Ansichtslänge der Ansicht Nordost sich vergrößert hat. Die überbaubare Grundstücksfläche, die der Bebauungsplanentwurf festsetzt, wurde nicht geändert. Lediglich die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) wurde geändert. Die erforderlichen Grenzabstände und Abstandsflächen nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg werden eingehalten. Eine städtebauliche Dominanz oder ein Missstand sind daher nicht zu erwarten. Die geplante Gebäudebreite des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe (Baukörper C) ist städtebaulich vertretbar. Eine übermäßige Massivität oder das Entstehen von Engegefühlen wird ausgeschlossen.
	Die Höhe des Gartengeschoss-Fertigfußboden unseres Gebäudes beträgt 319,23 m ü. NN. Die Oberkante des Dachs im Birkenrain 18 beträgt 324,70 m ü. NN.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Gebäudehöhe des angrenzenden Gebäudes Birkenrain 18 beträgt, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 321,85 m ü. NN, 324,7 m ü NN. Die maximal zulässige Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe beträgt, mit dem unteren Bezugspunkt bei einer im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		328,1 m ü. NN, 335,2 m ü NN. Der Höhenunterscheid zwischen der absoluten Gebäudehöhe des angrenzenden Gebäudes Birkenrain 18 mit 324,7 m ü NN und der absoluten Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe mit 335,2 m ü NN beträgt 10,5 m.
	Auf 328,10 m ü. NN würde sich erst der Boden des EG des geplanten Gebäudeteils C befinden (gern. bisherigem Entwurf, Akteneinsicht in geänderte Lagepläne, Grundrisse ist nicht möglich, da diese nicht vorliegen). Der Gebäudeteil C mit der maximalen Gebäudehöhe von 6,80 m (Oberkante Dach 334,90 m ü. NN) würde unser Dach um 10,2 m, also mehrere Stockwerke überragen. Denn es wird bei der Planung nicht berücksichtigt, dass der Fußpunkt des Gebäudeteils C über der Höhe unseres Daches liegt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Dies bedeutet, auch wenn die Abstandsflächen korrekt eingehalten werden, thront das geplante Gebäude durch die extreme Hangstufe wie eine unzumutbare Wand seitlich über / hinter unserem Haus. Die topographische Staffelung bleibt nicht gewahrt. Hier greift das **Rücksichtnahmegebot gem.§ 34 BauGB.**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme ist gewahrt. Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Umgebung ein und überschreitet nicht das Maß dessen, was Nachbarn in einem allgemeinen Wohngebiet typischerweise hinzunehmen haben.
	Das Verhältnis der Höhe des Hangs (Fußpunkt) plus der Höhe des darauf geplanten Gebäudeteils C steht in einem extremen Missverhältnis zu unserem topographisch niedrig liegenden Haus. Es entsteht eine optische Dominanz des Mehrfamilienhauses gegenüber unserem Haus im Birkenrain 18. Trotz formaler Einhaltung der Abstandsflächen liegen nur wenige Meter zwischen uns und dem neuen Gebäude. Es entsteht eine wesentlich stärkere räumliche und optische Wirkung des geplanten Mehrfamilienhauses. Diese tatsächliche Belastung ist bei der planerischen Abwägung gesondert zu berücksichtigen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Eine städtebauliche Dominanz oder ein Missstand sind daher nicht zu erwarten. Die geplante Gebäudebreite des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe (Baukörper C) ist städtebaulich vertretbar. Eine übermäßige Massivität oder das Entstehen von Engegefühlen wird ausgeschlossen.
	Auch wenn die Fassade an der gemeinsamen Grenze nicht sehr lang ist, entsteht auf unserem unmittelbar angrenzenden Wohnhaus auf Flurstück 1269 eine erdrückende räumliche Wirkung. Die Kombination aus geringer Distanz, erheblicher Baukörpergröße mit ca. 7 Wohnungen, der durch die Hanglage verstärkten Höhenwirkung und den zum Grundstück orientierten Balkonen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Ein Dominanzeffekt oder eine erdrückende Wirkung der geplanten zwei Mehrfamilienhäuser ist aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen, Baugrenzen und Abstandsflächen nicht gegeben.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	und Aufenthaltsräumen führt zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnqualität.	
	Durch den im neuen Planentwurf größer geplanten Gebäudeteil C entstehen mehr Sichtachsen. Mehrfamilienhäuser am Hang mit großen Fenstern und Balkonen dürfen keine „Tribünenwirkung" erzeugen. Die Bewohner aus den Obergeschossen des Neubaus blicken zwangsläufig wie von einer Zuschauertribüne in den Garten oder durch die Fenster unseres Hauses, da wir tiefer liegen. Dies überschreitet die Grenze des Zumutbaren. Fraglich ist für uns, ob die Auswirkungen dieses außergewöhnlichen Höhenversprungs auf unser unmittelbar angrenzendes Grundstück ausreichend gewichtet wurden. Das ist eine Abwägungsfrage und nicht nur eine Frage der rechnerischen Abstandsgrenzen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Durch die geplante Bebauung entsteht kein unzumutbarer oder rechtlich relevanter Verlust an Privatsphäre. Angrenzende Gärten können weiterhin einen ausreichenden privaten Rückzugsraum schaffen. Ein Anspruch auf vollständigen Schutz vor jeglichen Einblicken in private Grundstücksbereiche besteht nach ständiger Rechtsprechung nicht. Insbesondere in innerörtlichen, bebauten Gebieten sind gegenseitige Einsichtsmöglichkeiten zwischen benachbarten Grundstücken grundsätzlich hinzunehmen. Eine unzumutbare, erdrückende oder atypische Beeinträchtigung liegt nicht vor. Das geplante Mehrfamilienhaus an der Forchenwaldstraße (Baukörper A und Baukörper B) und das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe (Baukörper C) halten die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg ein. Die geplanten Balkone führen lediglich zu üblichen Einsichtsmöglichkeiten, wie sie in vergleichbaren Wohngebieten regelmäßig auftreten. Die Nutzung der angrenzenden Gärten bleibt weiterhin möglich, ohne dass eine besondere oder außergewöhnliche Beeinträchtigung der privaten Lebensführung eintritt. Ein „deutlicher“ oder qualifizierter Verlust an Privatsphäre ist nicht erkennbar.
	Auch wenn die Abstandsflächen korrekt ermittelt werden mit 0,4 der durchschnittlichen Wandhöhen am Hang, wird dieser extreme Höhenversprung bzw. diese extreme Höhenwirkung zu unserem Haus Birkenrain 18 gar nicht berücksichtigt. D.h. das geplante Gebäude wird vom Grenzabstand her so behandelt, als stände es auf gleicher Höhe neben unserem Haus, es wird nicht geprüft, wie hoch das neue Gebäude im Vergleich zu unserem Haus steht. Es findet kein Geländeausgleich statt. Dass das Nachbarhaus höher liegt als unseres wird nicht berücksichtigt oder bestraft. Es zählen rechtlich nur die sichtbare Wandhöhe auf dem Nachbargrundstück.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der baurechtlich notwendige Grenzabstand (die sogenannte Tiefe der Abstandsfläche) bemisst sich nach § 5 LBO.
	Unseres Erachtens wird der Wohnwert unseres Grundstücks aufgrund der dargelegten Punkte so massiv beeinträchtigt, **dass das Vorhaben gegen § 34 BauGB (Einfü-**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser orientieren sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	gen in die Eigenart der näheren Umgebung) bzw. das bauplanerische Rücksichtnahmegebot wegen erdrückender Wirkung und falschem Geländebezug verstößt.	Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise sowie der Höhenentwicklung an der bestehenden Bebauungsstruktur der näheren Umgebung. Damit wird dem Einfügungsgebot Rechnung getragen, wie es auch in § 34 Abs. 1 BauGB für unbeplante Innenbereiche normiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen diese städtebaulichen Parameter auf und konkretisieren sie im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Die Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung ist gewahrt. Weder die bauliche Dichte noch die Kubatur oder Höhenentwicklung überschreiten das in der Umgebung vorgeprägte Maß. Die geplante Nutzung führt nicht zu einer städtebaulichen Dominanz oder zu einer optischen oder funktionalen Überprägung der Nachbargrundstücke. Die Wirkung der Bebauung bleibt mit Blick auf Belichtung, Besonnung, Belüftung und Blickbeziehungen im ortsüblichen Rahmen. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB ist festzustellen, dass keine Übernutzung der Grundstücke erfolgt. Die geplante bauliche Ausnutzung bewegt sich innerhalb der in vergleichbaren Baugebieten vorhandenen Dichtewerte und wahrt die vorhandenen Freiflächenstrukturen. Das Gebot der Rücksichtnahme, das als ungeschriebener Grundsatz des Bauplanungsrechts insbesondere aus § 1 Abs. 7 BauGB sowie aus der Rechtsprechung zu § 34 BauGB abzuleiten ist, wird eingehalten. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke, etwa durch Verschattung, erdrückende Wirkung, unzumutbare Einblicke oder sonstige städtebaulich relevante Nachteile, sind nicht zu erwarten. Die Abstände und Gebäudehöhen sind so bemessen, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der baulichen Entwicklung und den schutzwürdigen Interessen der Nachbarschaft gewährleistet ist. Die Nachbarrechte und sonstigen privaten Belange wurden umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Soweit private Interessen, insbesondere solche der Eigentümer benachbarter Grundstücke, berührt sind, werden diese nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Planung wahrt das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum gemäß Artikel 14 Grundgesetz (GG), da keine enteignungsgleichen oder unverhältnismäßigen Eingriffe erfolgen. Darüber hinaus trägt die Planung den Belangen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Durch die maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		entsprochen. Die geplante Bebauung vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele überwiegen. Die öffentlichen und privaten Belange wurden in einen gerechten Ausgleich gebracht. Die Planung ist erforderlich, geeignet und angemessen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.
	2. Unzureichende Berücksichtigung des Starkregen- und Oberflächenwasserrisikos durch zusätzliche Versiegelung Unser Grundstück liegt deutlich tiefer am Hang als das Bauvorhaben. Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zusätzlichen Dach-, Verkehrs- und sonstigen versiegelten Flächen besteht die konkrete Gefahr, dass bei Starkregen größere Mengen Oberflächenwasser auf unser Grundstück gelangen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass Eigentümer ihre Gebäude selbst schützen sollen. Dies bedeutet nicht, dass sie Planungspflichten auf die Nachbarn verlagern darf. Es hätte geprüft werden müssen, • wie sich die zusätzliche Versiegelung auf den natürlichen Wasserabfluss auswirkt, • ob bestehende Abflusswege verändert werden, • ob das Risiko für tiefer liegende Grundstücke zunimmt, • ob die Planung selbst neue oder größere Risiken verursacht.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Neuversiegelung ist in einem vertretbaren Maß und berücksichtigt die Orientierungswerte der Baunutzungsvorordnung. Die Grundflächenzahl ist auf 0,45 festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen bzw. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mindert bzw. reduziert die aus Starkregenereignissen resultierenden Risiken bzw. Auswirkungen. Durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind geeignete Maßnahmen festgesetzt. Ergänzend wird zum hochwasserangepassten Planen und Bauen auf das DWA-Merkblatt M 553 sowie auf das DWA-Merkblatt M 119 verwiesen. Für das Plangebiet liegen keine kommunalen Starkregengefahrenklarten vor. Um Schäden am Gebäude zu vermeiden ist bei Planungen und Maßnahmen auf die Auswirkungen von Starkregen einzugehen. Durch die gleichmäßig verlaufende Hanglage und nicht vorhandene Tiefpunkte besteht kein überflutungsgefährdeter Bereich. Oberflächenwasser sammelt sich auf der Forchenwaldstraße. Die Fließrichtung läuft der Topografie folgend in nordöstliche Richtung in Richtung Hanweiler Straße. Unterhalb sammelt sich das Oberflächenwasser auf der Straße Birkenrain. Die Fließrichtung läuft der Topografie folgend in nordöstliche Richtung. Es besteht kein bekannter besonders überflutungsgefährdeter Bereich. Hilfsweise kann die regionale Starkregengefahrenkarte des Verbands Region Stuttgart herangezogen werden.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		
	Uns ist nicht bekannt, dass diese Auswirkungen nachvollziehbar untersucht worden sind und ob es z. B. ein Entwässerungsgutachten gibt, welches prüft wie Regen- und Schmutzwasser auf einem Grundstück abgeleitet oder versickert werden können. Das Thema Hochwasserschutz wurde nicht geprüft und auch keine Bodengutachten erstellt, ob dieser überhaupt durchlässig ist.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Für das Grundstück Birkenrain 18 in Winnenden liegt kein überflutungsgefährdeter Bereich vor. Die Abflusssituation des Oberflächenwassers ändert sich für das Grundstück Birkenrain 18 in Winnenden nicht durch die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Für das Bebauungsplanverfahren sind mögliche Starkregengefahren für den räumlichen Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und die unmittelbare Umgebung dargelegt. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich. Auch das Amt für Umweltschutz des Landratsamts Rems-Murr-Kreis weißt in seiner Stellungnahme darauf hin, dass im Textteil des Bebauungsplanes ausreichend auf das Starkregenrisikomanagement eingegangen wird und keine Bedenken bestehen.
	Der Hinweis, dass es Rückhalteflächen gibt und jeder Eigentümer Eigenvorsorge treffen soll, ohne zu untersuchen ob gerade tiefer liegende Grundstücke stärker gefährdet werden, reicht nicht aus. Das Problem verstärkt sich durch den Klimawandel und zu erwartende Starkregenereignisse.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Für das Bebauungsplanverfahren sind mögliche Starkregengefahren für den räumlichen Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und die unmittelbare Umgebung dargelegt. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich. Auch das Amt für Umweltschutz des Landratsamts Rems-Murr-Kreis weißt in seiner Stellungnahme darauf hin, dass im Textteil des Bebauungsplanes ausreichend auf das Starkregenrisikomanagement eingegangen wird und keine Bedenken bestehen.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Fallen unversiegelte Flächen weg, die dazu führen, dass das Regenwasser aufgenommen, gespeichert, langsam versickert und verdunstet wird, versagt das Konzept bei Starkregen, dass das Wasser auf dem geplanten Baugrundstück durch geplante Maßnahmen zur Versickerung gebracht wird. Fällt der Speicher durch hohe Versiegelung weg entstehen Sturzbäche. Das Wasser fließt oberflächlich und in kurzer Zeit zum tiefsten Punkt ab - auf unser Grundstück.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Technische Rückhalte- und Versickerungsanlagen werden so ausgelegt, dass auch bei Starkregenereignissen ein geordneter Wasserabfluss gewährleistet ist. Für den Fall, dass die Aufnahmekapazität überschritten wird, verfügen solche Anlagen über einen entsprechend dimensionierten Notüberlauf, der einen unkontrollierten Abfluss und eine Gefährdung der Nachbargrundstücke verhindert.
	Durch eine massive Unterkellerung und den Bau einer Tiefgarage kann der natürliche Fluss von unterirdischem Schichtwasser blockiert werden. Das Wasser staut sich vor dem neuen Gebäude wie an einer Unterwasser-Mauer und kann seitlich weggedrückt werden, was zu einer plötzlichen Vernässung unseres Kellers oder Gartens führt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Das geplante Tiefgaragengeschosse stellen keine unüberwindbare Barriere für vorhandenes Grund- bzw. Schichtwasser dar. Durch eine entsprechend vorgesehene Drainage wird das anfallende Wasser kontrolliert um die Tiefgarage herumgeführt und geordnet abgeleitet. Eine Ableitung des Wassers auf die angrenzenden Nachbargrundstücke kann bautechnisch ausgeschlossen werden.
	Der natürliche Oberflächenabfluss wird künstlich konzentriert und aufgrund der topographischen Lage direkt auf unser tiefer liegendes Grundstück (Flurstück 1269) geleitet.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Der entsprechend dimensionierten Notüberlauf, der einen unkontrollierten Abfluss und eine Gefährdung der Nachbargrundstücke verhindert, wird nicht auf die angrenzenden Nachbargrundstücke eingeleitet.
	Es liegt ein erheblicher Abwägungsmangel, eine unzureichende Abwägung der Anliegerinteressen vor. **Das wirtschaftliche Interesse des Investors an einer maximalen Grundstücksausnutzung sowie der städtebauliche Nachverdichtungswunsch werden viel höher gewichtet als unser verfassungsrechtlich geschützter Eigentumsschutz gern. Art. 14 GG. Wenn unser Grundstück regelmäßig unter Wasser steht, sinkt auch der Wert massiv.**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser orientieren sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise sowie der Höhenentwicklung an der bestehenden Bebauungsstruktur der näheren Umgebung. Damit wird dem Einfügungsgebot Rechnung getragen, wie es auch in § 34 Abs. 1 BauGB für unbeplante Innenbereiche normiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen diese städtebaulichen Parameter auf und konkretisieren sie im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Die Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung ist gewahrt. Weder die bauliche Dichte noch die Kubatur oder Höhenentwicklung überschreiten das in der Umgebung vorgeprägte Maß. Die geplante Nutzung führt nicht zu einer städtebaulichen Dominanz oder zu einer optischen oder

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		funktionalen Überprägung der Nachbargrundstücke. Die Wirkung der Bebauung bleibt mit Blick auf Belichtung, Besonnung, Belüftung und Blickbeziehungen im ortsüblichen Rahmen. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB ist festzustellen, dass keine Übernutzung der Grundstücke erfolgt. Die geplante bauliche Ausnutzung bewegt sich innerhalb der in vergleichbaren Baugebieten vorhandenen Dichtewerte und wahrt die vorhandenen Freiflächenstrukturen. Das Gebot der Rücksichtnahme, das als ungeschriebener Grundsatz des Bauplanungsrechts insbesondere aus § 1 Abs. 7 BauGB sowie aus der Rechtsprechung zu § 34 BauGB abzuleiten ist, wird eingehalten. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke, etwa durch Verschattung, erdrückende Wirkung, unzumutbare Einblicke oder sonstige städtebaulich relevante Nachteile, sind nicht zu erwarten. Die Abstände und Gebäudehöhen sind so bemessen, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der baulichen Entwicklung und den schutzwürdigen Interessen der Nachbarschaft gewährleistet ist. Die Nachbarrechte und sonstigen privaten Belange wurden umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Soweit private Interessen, insbesondere solche der Eigentümer benachbarter Grundstücke, berührt sind, werden diese nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Planung wahrt das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum gemäß Artikel 14 Grundgesetz (GG), da keine enteignungsgleichen oder unverhältnismäßigen Eingriffe erfolgen. Darüber hinaus trägt die Planung den Belangen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Durch die maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Die geplante Bebauung vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele überwiegen. Die öffentlichen und privaten Belange wurden in einen gerechten Ausgleich gebracht. Die Planung ist erforderlich, geeignet und angemessen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.
	Wir sehen uns hier unzumutbar persönlich betroffen. Durch die massive Versiegelung verstößt das Bauvorhaben gegen das Rücksichtnahmegebot, da es die hydrologischen Verhältnisse zu Lasten	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Bedenken hinsichtlich einer Verschlechterung der hydrologischen Verhältnisse zulasten

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	unseres Grundstücks, das topographisch sehr viel tiefer liegt, massiv verschlechtert.	des tiefer liegenden Nachbargrundstücks werden nicht geteilt. Die geplanten Tiefgaragengeschosse stellen keine unüberwindbare Barriere für vorhandenes Grund- bzw. Schichtwasser dar. Durch die vorgesehene Drainage wird anfallendes Wasser kontrolliert um die Tiefgarage herumgeführt und geordnet abgeleitet; eine Ableitung auf die angrenzenden Nachbargrundstücke ist nicht vorgesehen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks und damit eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots ist daher nicht zu erwarten.
	Zusammenfassend halten wir den geänderten Bebauungsplanentwurf für abwägungsfehlerhaft. Die vorgenommenen Veränderungen beseitigen unsere Bedenken nicht, sondern verstärken diese noch. Insbesondere die Vergrößerung des Baukörpers C in der Grundfläche führt zu einer noch stärkeren Beeinträchtigung unseres Grundstücks und der Wohnqualität.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) für das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe wurde geändert. Die Grundfläche hat sich dahingehend geändert, dass die Gebäudetiefe bzw. die Ansichtslänge der Ansicht Nordost sich vergrößert hat. Die geplante Gebäudebreite des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Reihe (Baukörper C) ist städtebaulich vertretbar.
	Wir bitten die Stadt Winnenden daher, unsere Einwendungen im weiteren Verfahren umfassend zu berücksichtigen und die Planung entsprechend zu überarbeiten. Aus unserer Sicht sind insbesondere die außergewöhnliche topographische Situation, die erdrückende Höhenwirkung auf unser Grundstück durch falschen Geländebezug, die Auswirkungen auf den Gebietscharakter sowie die Risiken der zusätzlichen Versiegelung erneut und sorgfältig zu prüfen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Auf die oben ausgeführten Abwägungsinhalte wird verwiesen.
	Wir beantragen unsere Stellungnahme vollständig in die Abwägungsentscheidung einzubeziehen und uns über das Ergebnis der Behandlung unserer Einwendungen im weiteren Verfahren zu informieren.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bedanken wir uns. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
B 9	**Bürger/in** **Stellungnahme vom 17.07.2026**	
	[…] den o. g. Bebauungsplanentwurf habe ich als Anlieger auf der gegenüberliegenden	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	Straßenseite, Forchenwaldstraße 18, EG links, zur Kenntnis genommen.	
	Der erneute Bebauungsplanentwurf „Wohnanlage Forchenwaldstraße“ des Gemeinderats der Stadt Winnenden vom 23.06.2026 begegnet in mehrfacher Hinsicht Bedenken. Daher nehme ich wie folgt dazu Stellung:	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	1. Bebauung durch Gebäude Das vorhandene Wohngebiet ist geprägt durch EFH mit großzügiger Gartenanlage sowie kleinere Mietwohnhäuser, in denen auch die Eigentümer wohnen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Die geplante „Wohnanlage Forchenwaldstraße“ fügt sich in ihrer massiven und raumausfüllenden Bauweise überhaupt nicht in die vorhandene Umgebung ein. Das „Gebot der Rücksichtnahme“ wird verletzt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die geänderte Objektplanung Gebäude (Grobplanung) sieht die Drehung der beiden Gebäudeteile des geplanten Mehrfamilienhauses an der Forchenwaldstraße vor. Mit der Drehung der beiden Gebäudeteile wurde eine Durchlässigkeit erreicht. Die Grundfläche hat sich durch die Drehung dahingehend geändert, dass die Gebäudetiefe bzw. die Ansichtslänge der Ansicht Nordost und der Ansicht Südwest sich vergrößert hat. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks ist nicht zu erwarten. Das Gebot der Rücksichtnahme wird im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt und ist durch die Planung nicht verletzt.
	a. Das Gebäude BK B rückt nach der letzten Planung bis auf 5 m an die Straße gegenüber dem Gebäude Forchenwaldstraße 18 heran. Vorliegend beträgt der Abstand des Altbaus ca. 10 m. Dies stellt eine eklatante Veränderung zum jetzt vorliegenden Zustand dar.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Baugrenze an der Forchenwaldstraße ist mit einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Der aktuell vorliegende größer Abstand des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Forchenwaldstraße 17 ist für die städtebauliche Beurteilung eines ausreichend dimensionierten Mindestabstands durch die Baugrenze nicht maßgebend.
	b. Durch die geplante Gebäudehöhe von fast 10 m über der Straße entsteht für mich der Eindruck einer weiteren Hochhaussiedlung im Schelmenholz.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,75 m über der festgesetzten absoluten Erdgeschossfußbodenhöhe fügt sich im Vergleich zu den vorhandenen Gebäudehöhen in den Straßenraum der Forchenwaldstraße ein.

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
	c. Anstatt zuletzt 2 Wohneinheiten („Einliegerwohnung“) sollen nunmehr 24 Wohneinheiten entstehen; anstatt zuletzt max. 3-4 Bewohner nunmehr über 30-40 Personen dort wohnen?	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die mit der Nachverdichtung verbundene höhere bauliche Dichte ist städtebaulich gewünscht und entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die geplante Bebauung vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich.
	2. Verkehrssituation Zudem befindet sich die geplante Rampe für die Tiefgarage nur wenige Meter gegenüberliegend vor dem tieferliegenden Wohnzimmerfenster der linken Erdgeschoßwohnung in der Forchenwaldstraße 18, so dass dort mit erheblichen Lärmbelästigungen durch zu- und abfahrenden Kfz-Verkehr zu rechnen ist.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Die Tiefgaragenzufahrt- und -ausfahrt ist am tiefsten Punkt der Forchenwaldstraße geplant, damit die Zufahrtrampe auf dem bestehenden Geländeverlauf möglich ist. Die Forchenwaldstraße steigt von Nordost nach Südwest an. Die zu erwartenden Lärmimmission durch die geplanten Tiefgaragenzufahrt und -ausfahrt wurde auf der Grundlage des angenommenen planbedingten Mehrverkehrs in Höhe von insgesamt rund 115 Fahrbewegungen pro Tag, bewertet. Nach ständiger Rechtsprechung wird eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs bei einer Verkehrszunahme von rund 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag regelmäßig nur als geringfügige Beeinträchtigung angesehen und überschreitet die planungsrechtliche Bagatellgrenze nicht. Der hier zu erwartende zusätzliche Verkehr liegt deutlich unterhalb dieser Schwelle. Die planbedingte Erhöhung der Verkehrsbelastung hält sich daher im Rahmen dessen, was in einem allgemeinen Wohngebiet im Zuge einer maßvollen Innenentwicklung typischerweise hinzunehmen ist. Eine unzumutbare oder gesundheitsgefährdende Erhöhung der Lärmbelastung ist nicht zu erwarten. Die Zunahme des Verkehrs und des damit einhergehenden Verkehrslärms überschreitet nicht die Bagatellgrenze und vermittelt keinen weitergehenden Drittschutz im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.
	3. Zu erwartende Lärmbelästigung Auch die zu erwartende Lärmbelästigung durch Zu- und Abgangsverkehr sowie Freizeitverhalten (Alkohol, Grillen, Musik) der zukünftigen zahlreichen Bewohner ist meiner Gesundheit abträglich und von Ihnen zu bedenken. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden abgewiesen.** Wie dargelegt hält sich die planbedingte Erhöhung der Verkehrsbelastung im Rahmen dessen, was in einem allgemeinen Wohngebiet im Zuge einer maßvollen Innenentwicklung typischerweise hinzunehmen ist. Auch die allgemein mit einer Wohnnutzung verbundenen Geräusche durch Bewohner, Besucher und übliche Freizeitaktivitäten wie Gespräche, Grillen oder gelegentliches Musikhören

Nr.	Stellungnahme von	Prüfung der Stellungnahme
		sind grundsätzlich Bestandteil der Wohnnutzung. Solche sozialadäquaten und wohngebietstypischen Geräusche sind grundsätzlich hinzunehmen, soweit sie nicht im Einzelfall die maßgeblichen Zumutbarkeitsgrenzen überschreiten. Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplante Wohnbebauung eine unzumutbare zusätzliche Lärmbelastung durch Freizeitverhalten zu erwarten ist, liegen nicht vor.