

Stellungnahmen zum Bebauungsplan

„Am Mäuerle Änderung 2“ in Laupheim

Aufstellungsbeschluss im Bauausschuss: 27.06.2025

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 05.11.2025

Auslegungsbeschluss im Bauausschuss: 13.10.2025

Beteiligung der Öffentlichkeit, ortsübliche Bekanntmachung: 05.11.2025

Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet: 13.11.2025 bis 15.12.2025

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB): Anschreiben: 11.11.2025, Frist: 15.12.2026

Stand: 26.03.2026

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen stellen sich wie folgt dar:

Nr.	Verfasser/ Datum	Stellungnahme	Abwägung
1	Stadt Laupheim Amt für Brand- & Bevölkerungsschutz Bahnhofstraße 22 88471 Laupheim 11.11.2025	Zu dem Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.	Kein Abwägungsbedarf
2	RP Tübingen Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen 12.11.2025	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kein Abwägungsbedarf
3	Stadt Laupheim Verkehrsbehörde Marktplatz 1 88471 Laupheim 13.11.2025	Die Verkehrsbehörde Laupheim hat in oben genanntem Bebauungsplanverfahren <u>keine</u> Bedenken. <u>Anmerkung:</u> Die Erweiterungen der Wohnungen ist mit der gesetzlichen Mindestanzahl von Stellplätzen abzustimmen.	Kein Abwägungsbedarf Wird zur Kenntnis genommen Die zu erstellenden notwendigen Stellplätze ergeben sich aus § 37 (1) Landesbauordnung für Baden-Württemberg.

4	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn</p> <p>13.11.2025</p>	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Emissionshinweise: Der Bauort der Einfamilienhäuser befindet sich in mittelbarer Nähe zum Bundeswehrflugplatz Laupheim. Für das Bauvorhaben und die damit einhergehende Nutzung sind von der militärischen Liegenschaft ausgehende Lärmemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Durch den rechtmäßigen militärischen Betrieb gehen von der Liegenschaft am Tag und zur Nachtzeit Lärmemissionen aus. Zudem ist mit Fluglärm, hervorgerufen durch überfliegende Luftfahrzeuge, zu rechnen.</p> <p>Bei der Ermittlung von Mindestabständen zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“ ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB (A) tags und nachts auszugehen. Dies gilt nicht für den Flugplatz.</p> <p>Es wird daher darauf hingewiesen, dass auf ausreichend baulichen Schallschutz und bauliche Schalldämmung geachtet wird.</p> <p>Kran-Hinweise: Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen:</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p>Wurde berücksichtigt Der Bundeswehrflugplatz Laupheim wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mäuerle Änderung 1“ schalltechnisch begutachtet. Dieses schalltechnische Gutachten liegt dem Bebauungsplanentwurf „Am Mäuerle Änderung 2“ ebenfalls zu Grunde. Hierin werden auch Aussagen zu den Flugbewegungen und den dadurch verursachten Lärmemissionen getroffen. Eine besondere Betroffenheit wurde nicht erkannt, weshalb keine weiteren Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen wurden. Dennoch wurde unter Ziff. 2.9 ein ergänzender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf „Am Mäuerle Änderung 2“ aufgenommen.</p> <p>Wurde berücksichtigt Der Hinweis unter Ziff. 2.9 wird entsprechend angepasst.</p>
---	---	---	--

Luftfahrtamt der Bundeswehr
Referat 1 d
Postfach 90 61 10 / 529
51127 Köln-Wahn
Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

Auflagen zur Errichtung von Bauhilfsmitteln sind möglich.

- | | | | |
|------------|---|---|-----------------------------|
| 5 | PLEdoc GmbH
Gladbecker Straße 404
45326 Essen | Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: | Kein Abwägungsbedarf |
| 17.11.2025 | | <ul style="list-style-type: none">• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen | |
| | | <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> | |
-

-
- | | | | |
|---|---|--|-----------------------------|
| 6 | Ericsson Services GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf | Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. | Kein Abwägungsbedarf |
| | 17.11.2025 | Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. | |
| | | Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom. | |
-
- | | | | |
|---|--|---|--|
| 7 | RP Stuttgart
Landesamt für
Denkmalpflege
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen | Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. | Kein Abwägungsbedarf |
| | 24.11.2025 | Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen | Wird berücksichtigt
Der Hinweis unter Ziff. 2.5 wird entsprechend angepasst. |
-

Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. **Kein Abwägungsbedarf**

-
- | | | | |
|---|--|--|-----------------------------|
| 8 | terrane t s bw GmbH
Am Wallgraben 135
70565 Stuttgart

24.11.2025 | Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terrane t s bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. | Kein Abwägungsbedarf |
|---|--|--|-----------------------------|

-
- | | | | |
|---|--|--|-----------------------------|
| 9 | Deutsche Telekom
Technik GmbH
Adolf-Kolping-Str. 2-4
78166 Donaueschingen

26.11.2025 | Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine | Kein Abwägungsbedarf |
|---|--|--|-----------------------------|
-

Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

-
- | | | | |
|----|---|---|-----------------------------|
| 10 | Netze-Gesellschaft
Südwest mbH
Brunnenbergstraße 27
89597 Munderkingen | Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Am Mäuerle), sind Gasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. | Kein Abwägungsbedarf |
|----|---|---|-----------------------------|

27.11.2025

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keinen Einfluss auf das bereits verlegte Gasleitungsnetz. Neuverlegungen erfolgen nur nach Bedarf, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Gegen das Verfahren haben wir keine Einwände.

-
- | | | | |
|----|---|---|-----------------------------|
| 11 | Vodafone West GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
40549 Düsseldorf | Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. | Kein Abwägungsbedarf |
|----|---|---|-----------------------------|

27.11.2025

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

-
- | | | |
|----|---|---|
| 12 | RP Freiburg
Landesamt für
Geologie, Rohstoffe
und Bergbau
Albertstraße 5
79104 Freiburg i. Br. | Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung: |
|----|---|---|

01.12.2025

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen Geologie

1.1. Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Löss" und "Mindel-Deckenschotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Molasse" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Wird zur Kenntnis genommen

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Wird zur Kenntnis genommen

1.3. Bodenkunde

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Kein Abwägungsbedarf

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Wird zur Kenntnis genommen

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Wird berücksichtigt
Der Hinweis wird unter Ziff. 2.4 eingefügt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2. Hydrogeologie

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Wird zur Kenntnis genommen

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Wird zur Kenntnis genommen

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kein Abwägungsbedarf

3. Landesbergdirektion Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.

Wird zur Kenntnis genommen

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Wird zur Kenntnis genommen

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Wird zur Kenntnis genommen

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Wird zur Kenntnis genommen

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

Wird zur Kenntnis genommen

13	Polizeipräsidium Ulm Münsterplatz 47 89073 Ulm 04.12.2025	Vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme zu o.a. BPlan-Änderung. Generell liegen keine Bedenken hierzu vor. Es wird jedoch angeregt, die Tiefgaragenausfahrt/-en gemäß den Empfehlungen der RAS 06 anzulegen.	Kein Abwägungsbedarf
14	Vodafone GmbH Ingersheimer Straße 20 70499 Stuttgart 09.12.2025	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.	Kein Abwägungsbedarf
15	Regionalverband Donau-Iller Schwambergerstr. 35 89073 Ulm 10.12.2025	Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	Kein Abwägungsbedarf
16	Handwerkskammer Ulm Olgastraße 72 89073 Ulm 12.12.2025	Wir bitten die Verwaltung eindringlich, bei der Ausschreibung von Bauleistungen § 2 Abs. 4 LKreiWiG zu beachten. Diese Vorschrift verpflichtet die öffentliche Hand, Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und gütegesicherte Recyclingbaustoffe gleichberechtigt mit Primärbaustoffen angeboten werden können und –	Kein Abwägungsbedarf Die Stadt tritt im vorliegenden Verfahren nicht als Bauherrin auf.

soweit möglich – vorrangig zum Einsatz kommen. Dafür ist eine produktneutrale Ausschreibung erforderlich, die sicherstellt, dass Recyclingbaustoffe nicht durch die Leistungsbeschreibung ausgeschlossen oder benachteiligt werden.

Zum aktuellen Verfahrensstand haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.

17 Landratsamt Biberach
Rollinstraße 9
88400 Biberach

In obiger Angelegenheit gibt das Landratsamt Biberach folgende Stellungnahme ab:

11.12.2025

I. Amt für Bauen und Naturschutz

Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 13a BauGB für den in Frage kommenden Bereich keine Bedenken. Die planerische Steuerung der Innenentwicklung wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan ist beim Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, anzuzeigen. Neben der Anzeige bitten wir um Übersendung der rechtskräftigen Unterlagen, der öffentlichen Bekanntmachungen sowie der Niederschriften und Gemeinderatsprotokolle.

Kein Abwägungsbedarf

Allgemeine Hinweise:

Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu

Wird zur Kenntnis genommen

beschließen. Es sollten daher auch je eigene Satzungsschriftstücke für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO gefertigt werden. Andernfalls sollten im schriftlichen Teil die Satzungen je eindeutig als Satzung benannt werden. Im Textteil sind die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung entsprechend als solche zu kennzeichnen.

Es wird auf § 10a Abs. 2 BauGB verwiesen, wonach der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ausreichend bestimmt, begründet sowie praktikabel sein müssen. Ohne ausreichende Bestimmtheit und entsprechende Begründung lassen sich die Vorgaben ggfs. im Einzelfall nicht umsetzen und an deren Rechtssicherheit muss gezweifelt werden. Zur Klarstellung können auch entsprechende Skizzen verwendet werden.

Falls eine erneute Anhörung erfolgt, bitten wir um die Vorlage der Abwägungstabelle.

Es wird ferner darum gebeten, Änderungen die im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden, in den vorzulegenden Unterlagen zur Anhörung farblich (z.B. Rot) abzusetzen, damit die Änderungen nachvollzogen werden können.

Naturschutz:

Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind unserer Einschätzung nach nicht vollständig.

Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Zudem ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nicht anzuwenden. Dennoch sind die Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind der Abwägung nicht zugänglich.

Die vorgelegten Unterlagen enthalten eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum Geltungsbereich aus dem Jahr 2017. Die Untersuchung insbesondere der brachliegenden Flächen im Geltungsbereich und südlich vom Geltungsbereich ist demnach acht Jahre alt (vgl. Abb. 1).

Kein Abwägungsbedarf

Das Grundstück ist bereits bebaut. Es handelt sich lediglich um eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 33 BNatSchG werden dementsprechend nicht berührt und werden daher auch nicht mehr gesondert in der Begründung oder Abwägung berücksichtigt.



Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereichs und der angrenzenden Flächen aus dem Jahr 2016 inkl. dem potentiellen Zauneidechsenhabitat (gelbe Umrandung).

Artenschutzrechtliche Untersuchungen müssen im Regelfall nach spätestens fünf Jahren erneut fachgutachterlich validiert werden. Dies gilt insbesondere für Lebensräume die sich dynamisch verändern, wie es bei brachliegendem Bauland regelmäßig der Fall ist. Im Vergleich zu 2017 ist aufgrund der Luftbilder davon auszugehen, dass sich der Lebensraum im Geltungsbereich und südlich davon einschließlich 2023 weiter verbessert hat und zwischenzeitlich mit einem Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen war (s. Abb. 2). Die Zauneidechse und ihr Lebensraum sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BNatSchG streng geschützt. Ein Eingriff in den Lebensraum der Zauneidechse ist nur bei Durchführung vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen möglich (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

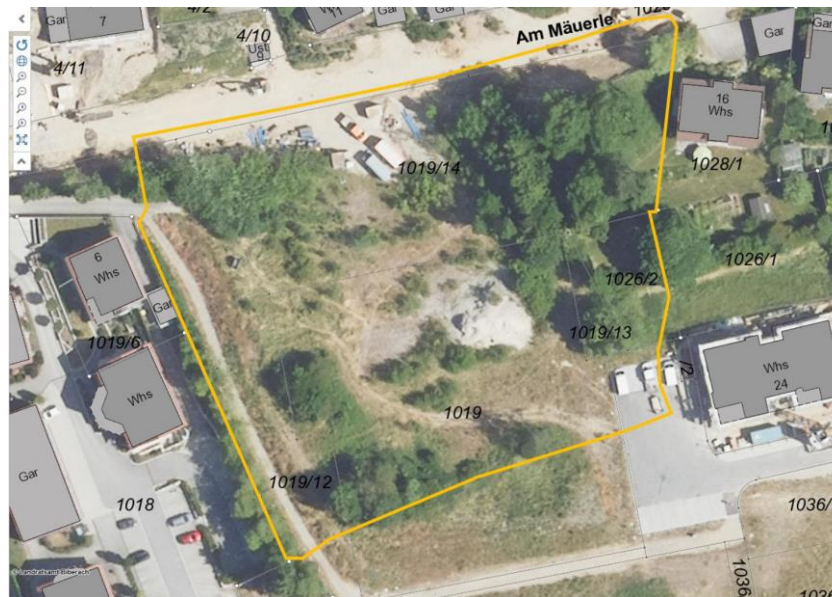


Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereichs und der angrenzenden Flächen vom 13.06.2023 inkl. dem potentiellen Zauneidechsenhabitat (gelbe Umrandung).

Auf dem Luftbild aus dem Jahr 2024 ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich bereits bebaut wird und Aushub südlich des Geltungsbereichs gelagert wird (s. Abb. 3). Eine neuerliche artenschutzrechtliche Kartierung, insbesondere von Reptilien, aber auch Faltern wie dem Nachkerzenschwärmer, ist daher nicht mehr möglich, stattdessen ist der Artenschutz im Rahmen einer Worst-Case-Annahme abzuarbeiten. Das bedeutet es wird das Vorkommen planungsrelevanter Arten anhand der vorhandenen Lebensraumeigenschaften abgeschätzt. Auf Grundlage dieser Einschätzung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes beurteilt und entsprechend ausgeglichen.

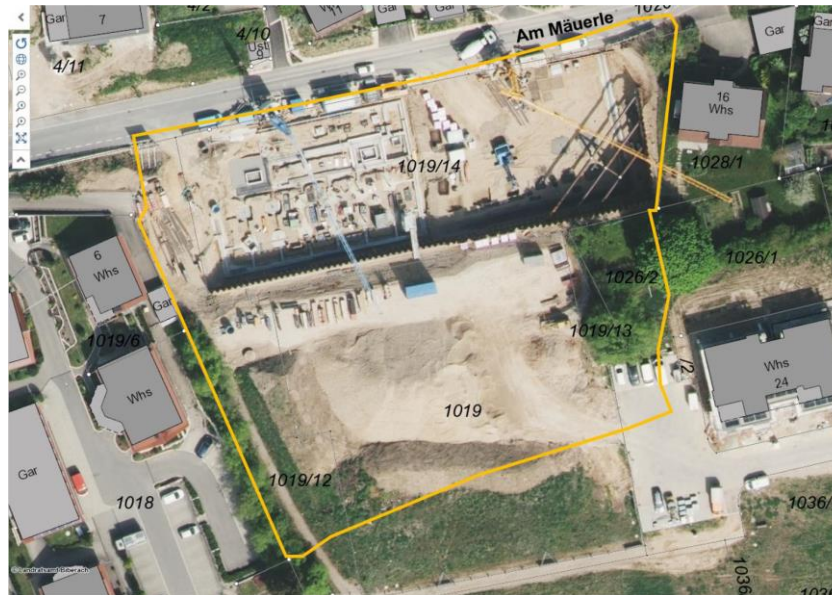


Abb. 3: Luftbild des Geltungsbereichs und der angrenzenden Flächen 30.04.2024 inkl. dem ehemals potentiellen Zauneidechsenhabitat (gelbe Umrandung)

Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Kein Abwägungsbedarf

III. Wasserwirtschaftsamt

Wasserversorgung

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

Abwasser

Der Änderung wird zugestimmt.

Kein Abwägungsbedarf

Altlasten/Bodenschutz

Die innerörtliche Nahverdichtung auf anthropogen überprägten Böden im Siedlungsbereich (Rückbau Brauereigelände 2012) ist zu befürworten. Die vorgelegte Bebauungsplanänderung betrifft die zulässige Gebäudehöhe auf vier Vollgeschosse und trägt dazu bei die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren. Bei Berücksichtigung der bereits bestehenden bodenschutzfachlichen Festsetzungen kann seitens der Unteren Bodenschutzbehörde der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mäuerle 8-14, 2. Änderung“ zugestimmt werden.

Kein Abwägungsbedarf

Folgende Aspekte sind in der textlichen Festsetzung für die Erstellung der Erschließungsplanung bzw. Bauantrag zu beachten:

Wird zur Kenntnis genommen

1. Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und der darauf folgenden Bauphasen sind grundsätzlich die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-

Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

2. Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Plangebiet nicht bekannt (aktueller Stand Bodenschutz- und Altlastenkataster).
3. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde, dem Wasserwirtschaftsamt Biberach unverzüglich mitzuteilen.
4. Für überschüssiges natürliches Bodenmaterial ist eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben.

Fließgewässer

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

Wird zur Kenntnis genommen

Es wird auf das Thema Starkniederschlag hingewiesen. In diesem Zuge wird auf § 9 Nr. 16d BauGB hingewiesen, nach dem aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden können, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

Industrie und Gewerbe

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

IV. Landwirtschaftsamt

Durch die Änderung wird die zulässige Gebäudehöhe auf nunmehr vier Vollgeschosse angehoben. Damit kann zusätzlicher Wohnraum in

Kein Abwägungsbedarf

diesem Baugebiet geschaffen werden, was grundsätzlich den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich für Wohnzwecke vermindert.

Landwirtschaftliche Belange sind ansonsten nicht betroffen.

Das Landwirtschaftsamt begrüßt die Änderung des Bebauungsplans und sieht keine Probleme bei dieser Änderung des Bebauungsplans.

V. Vermessungsamt

Aus Sicht des Vermessungsamtes gibt es keine Bedenken.

Kein Abwägungsbedarf

VI. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Gegen die die Maßnahme bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die Anforderungen des Bebauungsplans „Am Mäuerle Änderung 2“ in Laupheim, auf den Seiten 15 bis 16 unter Punkt 2.8 „Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle“ eingehalten werden. Im ersten Satz muss die Tonnage der Feuerwehrfahrzeuge von 14 t auf 16 t geändert werden.

Wird berücksichtigt

Der Hinweis unter Ziff. 2.8 wird entsprechend angepasst.

VII. Kreisgesundheitsamt:

Es bestehen keine Bedenken.

Kein Abwägungsbedarf

18 IHK Ulm
Olgastraße 95-101
89073 Ulm

Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum oben genannten Flächennutzungsplanverfahren auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Kein Abwägungsbedarf

15.12.2025

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Nr.	Verfasser/ Datum	Stellungnahme	Abwägung
1	Öffentlichkeit 1 19.11.2025	<p>Als direkte Anwohnerin der neuen Häuser am Mäuerle nehme ich hiermit Stellung zu den Änderungen.</p> <p>An sich ist es wichtig Wohnraum zu schaffen, doch darf dieser nicht zu Lasten der Anwohner gehen. In den letzten ca 2 Jahren wurde meine Garage und Einfahrt des öfteren mit Paletten und Materialien zugestellt, LKWs haben direkt vor meiner Einfahrt geparkt sodas ein rein- und rauskommen unmöglich war. Des öfteren kam ich deswegen zu spät zu meiner Arbeitsstätte oder musste weiter weg parken. Ebenso flog sehr viel Müll auf unser Grundstück und in der Gegen herum. Umweltschutz sieht anders aus. Diesen Müll von der Baustelle wurde nie beseitigt worden ist, darum mussten wir uns selbst kümmern.</p> <p>Auch das Nicht-Arbeiten an den Sonntagen wäre schön gewesen, wenn dies eingehalten worden wäre. Und das Beliefen von Materialien um 3.30 Uhr-4 Uhr nachts, war auch eine Lärmbelästigung für die Anwohner.</p> <p>Ebenso nehme ich Stellung zu dem landschaftlichen Bild, was die Straße nun hergibt. Ein Stock höher bei den Häusern 12 und 14 wurde das Bild zerstören.</p>	<p>Die genannten Punkte sind nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren. Das Thema ruhender Verkehr ist mit dem Amt für öffentliche Ordnung bzw. der Verkehrsbehörde zu erörtern.</p> <p>Die genannten Punkte sind nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ setzt bereits jetzt für das bezeichnete Grundstück eine maximale Gebäudehöhe von 532,0 müNN fest. Mit der Änderung wird die Gebäudehöhe um 2,5 m erhöht. Die Änderung erfolgt für Zwecke der Wohnraumgewinnung und auf Grund der topographischen Verhältnisse, um die Andienung der Tiefgaragen zu ermöglichen und weitergehende Abfangungen des Geländes zu vermeiden. Mögliche optische Beeinträchtigungen des Ortsbilds werden zugunsten des Wohnungsbaus zurückgestellt. Schon im rechtskräftigen</p>

Bebauungsplan war eine gleichförmige Bebauung der vier Grundstücke vorgesehen.

Desweiteren finde ich es interessant, dass kurzfristig Bebauungsplans geändert werden können aber zb Erschließungsgebühren, die die Stadt vor über 70 Jahren versäumt hat zu begleichen, werden nach vielen Jahren eingefordert. An dieser Stelle konnte man die Pläne nicht ändern. Ja Bebauungsplan und Erschließungsgebühren sind zwei verschiedenen Sachen, aber es stößt auf sehr negative Kritik gegenüber der Stadt.

Wird zur Kenntnis genommen

Wie gesagt, an sich ist Wohnraum wichtig aber dann müssen die Rahmenbedingungen auch stimmen und die Anwohner dürfen keinerlei Einschränkungen haben.

Durch die Aufstockung der beiden östlichen Gebäude entstehen für die Anwohner keine unzumutbaren Einschränkungen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB u.a. durch die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet. Damit ist die ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude sichergestellt. Durch die zusätzlich entstehenden sechs Wohneinheiten ist keine signifikante Verkehrszunahme zu erwarten, die negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum hat. Öffentliche (Besucher-)Stellplätze stehen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung an den Sporthallen im Laubauchweg und am Parkbad zur Verfügung.

2 Öffentlichkeit 2

21.11.2025

Hiermit geben wir fristgerecht eine Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB zur geplanten Änderung des Bebauungsplans „Am Mäuerle 2“ ab.

1. Erhöhung der Gebäudehöhe

Die geplante Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss führt zu einer deutlichen Verdichtung und möglichen Beeinträchtigungen

Die Verdichtung durch die geplante Aufstockung ist das eigentliche Planungsziel der Bebauungsplanaufstellung.

hinsichtlich Verschattung und Ortsbild. Diese Punkte sollten im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 sowie § 1 Abs. 7 BauGB umfassend berücksichtigt werden.

Mögliche optische Beeinträchtigungen des Ortsbilds werden zugunsten des Wohnungsbaus zurückgestellt. Mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird einer etwaigen Verschattungsproblematik Rechnung getragen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ setzt bereits jetzt für das bezeichnete Grundstück eine maximale Gebäudehöhe von 532,0 müNN fest. Mit der Änderung wird die Gebäudehöhe um 2,5 m erhöht. Die Änderung erfolgt für Zwecke der zusätzlichen Wohnraumgewinnung und auf Grund der topographischen Verhältnisse, um die Andienung der Tiefgaragen zu ermöglichen und weitergehende Abfangungen des Geländes zu vermeiden. Schon im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine gleichförmige Bebauung der vier Grundstücke vorgesehen.

Städtebaulich ergibt die geplante Anpassung der Gebäudehöhe ebenfalls Sinn, da durch die Gebäude so auch die Topographie im Straßenverlauf ablesbar wird.

2. Nachträgliche Planänderung auf Antrag des Investors

Kritisch sehen wir, dass diese Planänderung nachträglich auf Antrag der Investoren eingeleitet wurde, um ein zusätzliches Stockwerk zu ermöglichen. Eine nachträgliche Anpassung des Planrechts, die vorrangig Interessen des Investors/Bauträgers dient, entspricht aus unserer Sicht nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB und bedarf einer besonders sorgfältigen städtebaulichen Begründung.

Das Motiv zum Anstoß einer Bebauungsplanung ist unerheblich. Die Planung ist aus städtebaulichen Gründen zur Nachverdichtung erforderlich geworden (§ 1 Abs.3 BauGB). Die Änderung wird zudem dadurch legitimiert, dass eine sinnvolle Nachverdichtung in diesem Bereich erfolgt. Dadurch müssen weniger Flächen im Außenbereich für bauliche Zwecke versiegelt werden. Zudem ist die Wohnraumversorgung ein wichtiger Belang; insbesondere deshalb, da an dieser Stelle geförderter Wohnraum entsteht.

3. Fehlende Besucherstellplätze

Für die bestehenden rund 40 Wohneinheiten sind keinerlei Besucherstellplätze vorgesehen. Eine weitere Verdichtung ohne zusätzliche Stellplätze führt zu erheblichem Parkdruck in dieser Straße. Wir verweise auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 37 Abs. 1 LBO BW, die eine ausreichende Stellplatzversorgung sicherstellen sollen. Hier bitten wir dringend um Nachbesserung und Prüfung alternativer Stellplatzlösungen (öffentliche Stellplätze, Tiefgarage, Quartiersparkplätze). Bei einem Gespräch vor Erschließung der Straße und Vorstellung der geplanten Gebäude zwischen dem Bauamt und den Anwohnern wurde auf unsere Anfrage zu öffentlichen Parkflächen von ■■■■■ ■■■ von vier öffentlichen Stellplätzen in diesem Bereich gesprochen. Diese Stellplätze sind bisher nicht vorhanden und weitere Wohnungen werden die Parksituation weiter verschärfen. Anlieferverkehr, Handwerker und Besucher sind hier wohl trotz Zusage von ■■■■■ nicht berücksichtigt worden.

Wir sind mit einer Erweiterung der Gebäude um weitere 6 Wohneinheiten bzw. der Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss nicht einverstanden.

Die Schaffung von zusätzlichem (geförderten) Wohnraum auf einem bereits bestehenden Gebäude bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans. Dementsprechend wird der Wohnraumversorgung und der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Durch die zusätzlich entstehenden sechs Wohneinheiten ist keine signifikante Verkehrszunahme zu erwarten, die negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum hat. Öffentliche (Besucher-)Stellplätze stehen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung an den Sporthallen im Laubauchweg und am Parkbad zur Verfügung. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die entstehenden Wohneinheiten werden außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums in den bereits hergestellten Tiefgaragen nachgewiesen.

3 Öffentlichkeit 3

29.11.2025

Hiermit reichen wir fristgerecht unsere Stellungnahme bzw. unseren Widerspruch zur Auslegung der Bebauungsplanänderung „Am Mäuerle 2“ ein.

Begründung:

Die geplante Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans zugunsten eines einzelnen privaten Interesses gefährdet die Rechtssicherheit aller Anwohner. Eine solche Anpassung untergräbt die Verlässlichkeit der bestehenden städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Die Schaffung von zusätzlichem (geförderten) Wohnraum auf einem bereits bestehenden Gebäude steht im öffentlichen Interesse und bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans. Dementsprechend wird der Wohnraumversorgung und der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Es besteht kein Anspruch darauf, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan auf unabsehbare Zeit erhalten bleibt. Die städtebaulichen Anforderungen und Ziele sind ständigen Änderungen unterworfen wie vorliegend der dringende Wohnbedarf in Laupheim.

Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß bei der Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht (vgl. Beschl. BVerwG, 05.10.2015 – 4 BN 31.15 – ZfBR 2016, 157).

Die vorgesehene Ausweitung der Wohnflächen führt zu zusätzlichem Verkehrs- und Parkaufkommen, ohne dass eine tragfähige Lösung für die erforderlichen Stellplätze oder eine ausreichende Erschließung vorgesehen ist. Es bleibt unklar, wo künftig geparkt werden soll —auf der Straße, auf Geh-/Radwegen oder auf noch zu schaffenden Stellflächen?

Durch die zusätzlich entstehenden sechs Wohneinheiten ist keine signifikante Verkehrszunahme zu erwarten, die negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum hat. Öffentliche (Besucher-)Stellplätze stehen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung an den Sporthallen im Laubauchweg und am Parkbad zur Verfügung. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die entstehenden Wohneinheiten werden außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums in den bereits hergestellten Tiefgaragen nachgewiesen.

Die Erschließungsgebühren für das gesamte Bebauungsplangebiet wurden seinerzeit gleichmäßig auf alle Anwohner verteilt. Durch die geplante Nachverdichtung entsteht für den Investor des betroffenen Grundstücks eine anteilig höhere Gebühr. Offene Fragen sind hierzu bisher ungeklärt: Welche finanziellen Folgen entstehen für die übrigen Anwohner? Kommt eine Rückerstattung in Betracht, oder ergibt sich ein ungerechtfertigter Vorteil für den Erschließungsträger?

Erschließungsbeiträge haben für das Bauplanungsrecht keine Relevanz.

Zudem wurden aus unserer Sicht die Interessen der Anwohner nicht ausreichend berücksichtigt. Verschattung, Nachverdichtung und andere

Durch die Aufstockung der beiden östlichen Gebäude entstehen für die Anwohner keine unzumutbaren

erhebliche Eingriffe stehen in keinem angemessenen Verhältnis zur vorgesehenen Änderung.

Auch das Stadtbild würde durch die geplante Gebäudehöhe und -dichte deutlich beeinträchtigt. In der Umgebung existiert kein Gebäude vergleichbarer Höhe. Die vorgesehene Höhenentwicklung widerspricht dem bisherigen Charakter des Quartiers.

Bei ähnlichen Projekten in Laupheim wurde aufgrund von Anwohner- und Stadtinteressen eine ursprünglich geplante viergeschossige Bauweise auf drei Geschosse reduziert. Dies steht im deutlichen Widerspruch zur nun vorgesehenen Erhöhung im Rahmen dieser B-Plan-Änderung.

Unklar bleibt außerdem, ob alle relevanten Belange – insbesondere Schall-, Umwelt- und sonstige Auswirkungen – vollständig und rechtzeitig geprüft sowie die zuständigen Stellen ordnungsgemäß beteiligt wurden. Zudem fehlt der geplanten Änderung aus unserer Sicht eine nachvollziehbare, sachlich tragfähige Begründung.

Einschränkungen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB u.a. durch die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet. Damit sind die ausreichende Belichtung, Belüftung und Verschattung der angrenzenden Gebäude sichergestellt.

Bevor die Entwicklung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans vorangetrieben wurde, stand in diesem Bereich bereits ein Gebäude (ehemalige Rössle-Brauerei). Über diesen Baukörper wurden die neuen Gebäudekubaturen im städtebaulichen Entwurf definiert. Die Änderung wird zudem dadurch legitimiert, dass eine sinnvolle Nachverdichtung in diesem Bereich erfolgt. Dadurch müssen weniger Flächen im Außenbereich für bauliche Zwecke versiegelt werden. Zudem ist die Wohnraumversorgung ein wichtiger Belang; insbesondere deshalb, da an dieser Stelle geförderter Wohnraum entsteht. Etwaige Beeinträchtigungen auf Stadtbild werden zugunsten des Wohnungsbaus zurückgestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Mäuerle Änderung 1“ wurden die Belange Schall- und Emissionsschutz durch Verkehr und den Flugbetrieb bereits geprüft. Die Gutachten sind ebenfalls Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans. Durch die Aufstockung um ein Vollgeschoss bzw. die Schaffung von weiteren 6 Wohneinheiten gehen keine weiteren emissionsrelevanten Beeinträchtigungen für die Nachbarbebauung aus.

Antrag:

Wir beantragen, die geplante Bebauungsplanänderung in der vorliegenden Form nicht zu beschließen und die o.g. Punkte im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen.

Wird zur Kenntnis genommen

Das Bebauungsplanverfahren wird mit der städtebaulichen Zielsetzung der Wohnraumschaffung weitergeführt.

4 Öffentlichkeit 4

03.12.2025

Gegen den Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 2“ muß ich Einspruch erheben.

Es kann doch nicht sein, daß man wegen Interessen einzelner Personen mir auf der Westseite das ganze Licht wegnimmt. Ich sehe jetzt schon keinen Sonnenuntergang mehr, nachdem es dreigeschossig gebaut ist. Die ganze Straße „Am Mäuerle“ ist mit Einfamilienhäuser bebaut und nun diese Maße an Bauten, das ist doch keine Stadtplanung. Da wären unseren früheren Stadtbaumeistern la die Haare zu Berge gestanden. Es wird auf die Anwohner, die schon lange hier sind und jahrzehntelang treu und brav Steuern bezahlt haben überhaupt keine Rücksicht genommen, und alles wegen Einzelner Interessen. Es ist doch ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorhanden, der nicht veraltet ist, wie kann ich mich da, der Bürger, auf eine rechtsgültige Sache verlassen? Außerdem wie sieht es mit den Parkplätzen aus? Es ist jetzt schon abends der Radweg halb bepackt.

Es besteht kein Anspruch darauf, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan auf unabsehbare Zeit erhalten bleibt. Die städtebaulichen Anforderungen und Ziele sind ständigen Änderungen unterworfen wie vorliegend der dringende Wohnbedarf in Laupheim.

Bevor die Entwicklung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans vorangetrieben wurde, stand in diesem Bereich bereits ein Gebäude (ehemalige Rössle-Brauerei). Über diesen Baukörper wurden die neuen Gebäudekubaturen im städtebaulichen Entwurf definiert. Durch die Aufstockung der beiden östlichen Gebäude entstehen für die Anwohner keine unzumutbaren weiteren Einschränkungen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet. Damit sind die ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude sichergestellt. Durch die deutlich von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte, geplante Baugrenze wird den nachbarlichen Interessen deutlich Rechnung getragen.

06.12.2025

Wo sind öffentliche Parkplätze, man sieht es ja in der Lange Straße. Auch wenn die Mehrfamilienhäuser Tiefgaragen haben, ist die Lange Straße zugeparkt.

Durch die zusätzlich entstehenden sechs Wohneinheiten ist keine signifikante Verkehrszunahme zu erwarten, die negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum hat. Öffentliche (Besucher-)Stellplätze stehen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung an den Sporthallen im Laubauchweg und am Parkbad zur Verfügung. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die entstehenden Wohneinheiten wurden außerhalb des öffentlichen Straßenraums in den bereits hergestellten Tiefgaragen nachgewiesen.

Außerdem wäre diese vier stockige Bebauung an meiner Westseite eine wesentliche Wertminderung für mein und meiner Nachkommen ihr Haus! Bezahlt mir die Stadt da Schadenersatz???

Eine etwaige Wertminderung ist nicht verifizierbar. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu bleiben, gibt es nicht (vgl. BVerwG, Beschl.v.13.11.1997 – 4 B 195.97 – BRS 59 Nr.177).

Die rechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Berücksichtigung der Abstandsflächen vollumfänglich eingehalten.

Ich muß nochmals meinen Einspruch gegen diese Bebauungsplan Am Mäuerle 2 bekräftigen.

Wird zur Kenntnis genommen

Zusätzlich möchte ich erwähnen, dass ich nun drei Jahre nervliche Belastung durch ständigen Baulärm, Dreck und zugeparkter Einfahrt (durch Handwerker und Baufahrzeuge) hinter mir habe. Und nun wird mein Nervenkostüm nochmals belastet mit dieser BPlanänderung. Ich stelle fest, dass auf alte (im Sinne von Bestandsanwohner) Anwohner weder vom Bauherren noch vor der Stadt Rücksicht genommen wird. Im Gegenteil, ich werde mit Füßen getreten. Der Bauherr, die FIDES, [REDACTED] hat mich nun mehr als 1 Jahr unter Druck gesetzt, dass ich einer Erhöhung zustimme. Jedoch kein einziges Mal

Die genannten Punkte sind nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren.

hat er nach meiner Belastung durch den Bau gefragt. Das nenne ich unverschämt!

Ich bitte dies mit aufzunehmen und zur Kenntnis zu nehmen!!!

Wird zur Kenntnis genommen

5 Öffentlichkeit 5
11.12.2025

Gegen den o.a. aufgeführten Bebauungsplan mit Anhebung der Gebäudehöhe, bei 2 Gebäuden auf 4 Stockwerke, erheben wir Einspruch.

Wird zur Kenntnis genommen

In dem neuen Aufstellungsbeschuß werden so viele Paragraphen zur Begründung aufgeführt, daß man ohne fachliche fremde Hilfe diese Änderung nicht verstehen kann.

Wird zur Kenntnis genommen

Die Aufstellung eines Bebauungsplans stellt ein Satzungsverfahren nach dem Baugesetzbuch mit der entsprechenden Öffentlichkeitsbeteiligung dar. Die Beteiligung ist mit oder ohne fachliche Hilfe möglich.

Es wäre sinnvoll, den betreffenden Anwohnern „Am Mäuerle“, eine verständliche Erklärung für diese neuen Baumaßnahmen zu erörtern, zumal der jetzt geschaffene „geförderte Wohnraum“, in den unteren 2 Gebäuden, noch immer nicht bezogen ist.

Wird zur Kenntnis genommen

6 Öffentlichkeit 6
25.11.2025

Wir, die Anwohner der Straße „Am Mäuerle“ in Laupheim erheben Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes, der die Aufstockung der 2 östlichen, bereits fertiggestellten Wohnblöcke von vieren vorsieht.

Wird zur Kenntnis genommen

Die Straße „Am Mäuerle“, der man das Attribut „historische Straße“ rundweg abspricht, soll jetzt mit dem Bau zusätzlicher Stockwerke auf die 2 östlichen Wohnblöcke noch mehr belastet werden. Da heute mit mindestens 2 Autos in einer Familie gerechnet werden muß, wird die Stellplatzkapazität mit Sicherheit überschritten, wenn die Dimensionierung der Tiefgaragen nicht bereits dafür voreingeplant war.

Durch die zusätzlich entstehenden sechs Wohneinheiten ist keine signifikante Verkehrszunahme zu erwarten, die negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum hat. Öffentliche (Besucher-)Stellplätze stehen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung an den Sporthallen im Laubauchweg und am Parkbad zur

Darüber haben wir jedoch keine Auskunft, weder vom Bauherrn noch von der Stadt. Die Altansässigen finden bereits heute keinen Parkplatz mehr, geschweige denn Besucher oder Handwerkerautos für haustechnische Versorgungen. Schon jetzt stellen geparkte Autos die Straße zu, erschweren und gefährden das Ausfahren aus den Grundstücken. Die Stadt hat neue Baugebiete erschlossen, das Gebiet der Straße „Neustädter Allee“ und der Straße „Steigle“. Für die mussten im Nachhinein Fahrstraßen, Fußwege und Radwege gebaut oder ausgebaut werden. Der Zu- und Abfluß des Verkehrsbedarfs der neu entstandenen Wohnanlagen sollen alle über die Straße „Am Mauerle“ geschehen. Schon jetzt ist die Straße „Am Mauerle“ die einzige voll kapazitive Umgehungsstraße für die Innenstadt Laupheim anlässlich dort stattfindender Großereignisse wie Markttag, Brunnenfest, Heimatfest usw. Es verkehren dort Lastwagen unbeschränkter Tonnage, Omnibusse, schweres landwirtschaftliches Gerät und vieles andere mehr.. Durch den geplanten Zubau wird die Straße „Am Mauerle“ völlig „zugeparkt“ werden.

Von der zerstörerischen Optik durch die geplanten Aufstockungen ganz zu schweigen. Wie die Stadt Laupheim mit Bebauungsplanentwürfen umgeht ist im Neubaugebiet „Am Mauerle“, zu sehen. Schon zu dessen Beginn 2017 wurde den Bürgern ein Preisentwurf von Prof. Jörg Aldinger, Stuttgart, schmackhaft gemacht, der eine Anlage von sog. „Punkthäusern“ mit quadratischem Grundriß und einheitlicher Dachform als 1-2 Familienhäuser vorsah. Jetzt schießt dort weit entfernt von allen Planentwürfen ein Wohnblock nach dem anderen aus dem Boden, einer höher und größer als der andere und verwandelt das neue Wohnareal in ein potientiell neues Laupheimer Problemviertel.

Verfügung. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die entstehenden Wohneinheiten wurden außerhalb des öffentlichen Straßenraums in den bereits hergestellten Tiefgaragen nachgewiesen.

Der Bebauungsentwurf setzt insgesamt eine verdichtete Bauweise fest, die in den Randbereichen vorwiegend Geschosswohnungsbau und im „Inneren“ des Plangebietes eher kleinere Baueinheiten vorsieht. Dies berücksichtigt auch der städtebauliche Entwurf, der Grundlage für den Bebauungsplan war. Die städtebaulichen Ziele waren bereits in der Begründung zum Bebauungsplan „Am Mauerle Änderung 1“ enthalten und werden in der vorliegenden Änderung weitergeführt.

Wir Anwohner „Am Mäuerle“ wurden kalt erwischt von der „Salamitaktik“ der Bauherren, deren Vorhaben der Rat der Stadt willig zugestimmt hat. Die Folgen fehlgeplanter, nicht vorausschauender Verkehrspolitik in Laupheim können nicht den Grundstückseigentümern aufgebürdet werden. Einer weiteren Aufstockung der vorhandenen Wohnblöcke können wir nicht zustimmen.

Wird zur Kenntnis genommen

7 Öffentlichkeit 7

12.12.2025

Bezugnehmend auf die Bekanntmachung zum Bebauungsplan „Am Mäuerle – 2. Änderung“ erhebe ich hiermit fristgerecht Einwendungen.

Insbesondere die Anwendung der §§ 13 und 13a BauGB sowie der damit verbundenen Verfahrensvereinfachungen ist aus meiner Sicht rechtlich nicht gerechtfertigt und führt zu wesentlichen Abwägungs- und Verfahrensfehlern.

Wird zur Kenntnis genommen

1. Zweifel an den Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Die Stadt erklärt, die Voraussetzungen des § 13a BauGB seien erfüllt. Dies ist jedoch weder nachvollziehbar begründet noch durch Unterlagen nachgewiesen.

Insbesondere fehlen:

- eine nachvollziehbare Abgrenzung, warum es sich um „Innenentwicklung“ handelt,
- eine Darlegung, ob die zulässige Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) eingehalten wird,
- eine Bewertung, ob erhebliche Umweltauswirkungen „ausgeschlossen“ werden können – was Voraussetzung für die Abweichung vom Regelverfahren ist.

§ 13a BauGB regelt die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung und damit verbunden die Einbeziehung dieser Bebauungspläne in das beschleunigte Verfahren. Für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB müssen diverse Tatbestände erfüllt sein. Das ist in der Begründung unter Ziff. 4.7 des Bebauungsplans nachzulesen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung (i. S. der Erhöhung des Nutzungsmaßes) durch Aufstockung. Dadurch wird dem Belang des Bodenschutzes und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Ohne diese Nachweise ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens rechtswidrig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von 3.338 m². Damit liegt die bebaubare Grundfläche automatisch unter den gesetzlich verankerten 20.000 m². Somit ist dieser Tatbestand ebenfalls erfüllt.

Die Bewertung, ob wesentliche Umweltauswirkungen vorliegen, hat bereits stattgefunden. Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, sind keine weiteren Eingriffe in den Boden oder in die Flora und Fauna erforderlich. Es wird lediglich ein weiteres Geschoss auf das bestehende Gebäude aufgesetzt. Durch die zusätzlichen sechs Wohneinheiten entstehen zudem keine untypischen oder massiven Umweltauswirkungen. Insofern ist davon auszugehen, dass insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

2. Wegfall der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht gerechtfertigt

Gemäß Bekanntmachung verzichtet die Stadt auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung. Dieser Verzicht ist nur zulässig, wenn die Planung keine erheblichen Auswirkungen erwarten lässt.

Da hier:

- eine Nachverdichtung,
 - zusätzliche bauliche Nutzung,
 - Veränderung der Erschließungssituation,
 - potenzielle Lärm- und Verkehrsmehrbelastung
- entstehen, ist ein Wegfall der frühzeitigen Beteiligung nicht vertretbar. Der Eingriff in die Belange der Anwohner ist erheblich – deshalb wäre die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zwingend.

Wie oben bereits dargelegt, liegen die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB vor, weshalb auch die Verfahrenserleichterungen für das beschleunigte Verfahren genutzt werden können. Hierzu zählt u. a. der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Stellungnahmen konnten – wie vorliegend – i.R. der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB vorgebracht werden.

3. Unzulässiger Verzicht auf die Umweltprüfung (§ 13 Abs. 3 BauGB)

Die Stadt verzichtet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf:

- die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB),
- den Umweltbericht (§ 2a BauGB),
- die zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB),
- die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Dieser Verzicht ist jedoch nur zulässig, wenn die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt. Angesichts der geplanten Nachverdichtung sind jedoch Auswirkungen auf Mikroklima, Versickerungsflächen, Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung offensichtlich. Der pauschale Ausschluss der Umweltprüfung ist daher nicht haltbar.

Wie oben bereits dargelegt, liegen die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB vor, weshalb auch die Verfahrenserleichterungen für das beschleunigte Verfahren genutzt werden können. Erhebliche Umweltauswirkungen durch die reine Aufstockung um ein Vollgeschoss sind nicht zu erwarten.

Durch die zusätzlich entstehenden sechs Wohneinheiten ist keine signifikante Verkehrszunahme zu erwarten, die negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum hat. Öffentliche (Besucher-)Stellplätze stehen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung an den Sporthallen im Laubauchweg und am Parkbad zur Verfügung. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die entstehenden Wohneinheiten wurden außerhalb des öffentlichen Straßenraums in den bereits hergestellten Tiefgaragen nachgewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Mäuerle Änderung 1“ wurden die Belange Schall- und Emissionsschutz durch Verkehr und den Flugbetrieb bereits geprüft. Die Gutachten sind ebenfalls Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans. Durch die Aufstockung um ein Vollgeschoss bzw. die Schaffung von weiteren 6 Wohneinheiten gehen keine weiteren emissionsrelevanten Beeinträchtigungen aus.

4. Fehlerhafte oder fehlende Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Durch die Anwendung des § 13a wird ein erheblich reduziertes Verfahren gewählt, ohne dass ersichtlich wäre, dass die öffentlichen und

Die bereits bekannten Belange wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Weitere

privaten Belange ausreichend gegeneinander und untereinander abgewogen wurden. Die Planunterlagen lassen diese notwendige Abwägung derzeit nicht erkennen.

Die geplante bauliche Nachverdichtung führt zu konkreten, erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke und auf die Anwohnerschaft, die im Verfahren bislang nicht berücksichtigt oder bewertet wurden.

5. Erhebliche Verschattung und Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse

Durch zusätzliche bauliche Anlagen ist mit deutlicher Verschattung angrenzender Grundstücke und Wohnräume zu rechnen.

Dies betrifft insbesondere:

- Belichtungsverluste in Wohn- und Aufenthaltsräumen,
- Beeinträchtigung von Gärten, Terrassen und Balkonen,
- Minderung der Lebensqualität durch eingeschränkte Tageslichtverfügbarkeit.

Eine Verschattungsanalyse wurde nicht vorgelegt – ein wesentlicher Abwägungsmangel.

6. Verkehrliche Mehrbelastung und Gefährdung der Verkehrssicherheit

Mit zusätzlicher Bebauung erhöht sich das Verkehrsaufkommen maßgeblich. Dies betrifft:

- Mehrverkehr durch zusätzliche Anwohner,
- erhöhten Parkdruck im ohnehin engen Straßenraum,
- Gefahrensituationen für Fußgänger und Radfahrer,
- erschwerte Zufahrten für Rettungsdienste sowie Lieferverkehr.

Belange wurden durch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt. Auch diese Belange werden im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs.7 BauGB gerecht abgewogen.

Durch die Aufstockung der beiden östlichen Gebäude entstehen für die Anwohner keine nennenswerten weiteren Einschränkungen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (auch der Verschattung) werden durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Damit sind die ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude sichergestellt.

Da die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden, ist keine Verschattungsanalyse erforderlich.

Durch die zusätzlich entstehenden sechs Wohneinheiten ist keine signifikante Verkehrszunahme zu erwarten, die negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum hat. Öffentliche (Besucher-)Stellplätze stehen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung an den Sporthallen im Laubauchweg und am Parkbad zur

Ein fundiertes Verkehrskonzept fehlt vollständig.

Verfügung. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die entstehenden Wohneinheiten wurden außerhalb des öffentlichen Straßenraums in den bereits hergestellten Tiefgaragen nachgewiesen.

7. Zunahme von Lärm- und Immissionsbelastungen

Die geplante Nachverdichtung führt zwangsläufig zu erhöhten dauerhaften Geräuschimmissionen, insbesondere durch:

- zusätzlichen motorisierten Verkehr,
- Lieferverkehre,
- Verkehrsbewegungen in engen Innenbereichsstraßen,
- mögliche Aufenthalts- oder Spielbereiche.

Eine Immissionsprognose ist durch die Gebäudeaufstockung nicht erforderlich.

Auch hierzu existiert keine Immissionsprognose.

8. Wertminderung der betroffenen Anliegergrundstücke

Durch:

- Verschattung,
- Verlust an Privatsphäre,
- höhere Lärmbelastung,
- deutlich verdichtete Bebauungsstruktur,
- eingeschränkte Parkmöglichkeiten und höhere Verkehrsbelastung

Eine etwaige Wertminderung ist nicht verifizierbar. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu bleiben, gibt es nicht (vgl. BVerwG, Beschl.v.13.11.1997 – 4 B 195.97 – BRS 59 Nr.177).

ist mit einer signifikanten Wertminderung umliegender Immobilien zu rechnen. Belange der Eigentümer müssen nach § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einfließen. Dies ist bislang nicht ersichtlich.

9. Beeinträchtigung bestehender Sichtachsen und Ortsbildqualität

Die geplante Bebauung verändert die Sichtbeziehungen innerhalb des Quartiers sowie den städtebaulichen Charakter des Gebiets.

Der städtebauliche Charakter wird im Planbereich durch eine verdichtete Bebauung als Planungsziel geprägt. Die

Dadurch kommt es zu:

- Verlust bisher offener Blickachsen,
- einer optischen Einengung,
- einer städtebaulich unharmonischen Verdichtungswirkung.

Diese Aspekte sind wesentliche städtebauliche Belange, wurden aber nicht untersucht.

Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und damit der Gebietscharakter bleibt erhalten. Die geplante Gebäudehöhe als Maß der baulichen Nutzung wird der Topographie des Straßenverlaufs angepasst. Etwaige Beeinträchtigungen auf Stadtbild werden zugunsten des Wohnungsbaus zurückgestellt.

Schlussbemerkung:

Die von der Stadt gewählten Verfahrensvereinfachungen (Wegfall der Umweltprüfung, Wegfall der frühzeitigen Beteiligung, Anwendung des § 13a BauGB) sind nicht ausreichend begründet und stehen im Widerspruch zu den tatsächlichen Gegebenheiten des Plangebiets. Damit bestehen erhebliche rechtliche Bedenken gegen die Wirksamkeit des Verfahrens, sodass der Bebauungsplan in dieser Form nicht weitergeführt werden darf.

Die Voraussetzungen zur Anwendung der Vorschrift des § 13 a BauGB zum beschleunigten Verfahren liegen vor und wurden in der Planbegründung (Ziff.4.7) dargestellt.

Die aufgeführten Punkte stellen wesentliche Belange dar, die zwingend in das Abwägungsverfahren einzustellen sind. Da dies bislang nicht erfolgt ist, liegt sowohl ein Verfahrensmangel als auch ein Abwägungsmangel vor. Der Bebauungsplan „Am Mäuerle – 2. Änderung“ ist in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig.

Wird zur Kenntnis genommen

Es liegen weder ein Verfahrensmangel noch Abwägungsmängel vor. Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Eine Rückkehr zum Regelverfahren ist nicht erforderlich.

Ich fordere daher eine Rückkehr zum Regelverfahren nach §§ 2, 3 und 4 BauGB sowie die Erstellung der gesetzlich vorgesehenen Unterlagen.

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieser Einwendung schriftlich.

8 Öffentlichkeit 8

13.12.2025

Hiermit erhebe ich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Widerspruch bzw. gebe eine förmliche Stellungnahme gegen den Bebauungsplan Am Mäuerle Änderung 2 ab.

Wird zur Kenntnis genommen

Nach Durchsicht der ausgelegten Unterlagen bestehen erhebliche rechtliche und fachliche Bedenken, die eine Fortführung des Planverfahrens in der derzeitigen Form ausschließen.

1. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Planung ist nicht hinreichend begründet. Die behauptete Notwendigkeit der Nachverdichtung wird weder durch eine Bedarfsanalyse noch durch eine Alternativenprüfung gestützt. Damit ist die Erforderlichkeit des Bebauungsplans im Sinne des Baugesetzbuches derzeit nicht nachgewiesen.

Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung wurde in der Planbegründung ausführlich dargelegt. Eine Bedarfsanalyse oder Alternativenprüfung ist nicht erforderlich. Die Schaffung von zusätzlichem (geförderten) Wohnraum auf einem bereits bestehenden Gebäude bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans. Dementsprechend wird der Wohnraumversorgung und der Innenentwicklung Rechnung getragen.

2. Unzureichende Abwägung der privaten und öffentlichen Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Aus den Unterlagen ist keine nachvollziehbare, umfassende Abwägung erkennbar. Wesentliche Belange der Anwohnerschaft, -insbesondere Belichtung, Belüftung, Verschattung, Immissionen und Wohnqualitätsfinden keine hinreichende Berücksichtigung. Die bisherige Planung genügt daher nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung.

Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange erfolgt im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens durch den Gemeinderat. Die bereits bekannten Belange wurden in der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Weitere Belangen wurden durch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt. Auch diese Belange werden im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

3. Verkehrliche Defizite und fehlendes Erschließungskonzept (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die vorhandene Erschließungssituation ist unzureichend, um eine zusätzliche Wohnnutzung aufzunehmen. Ein tragfähiges Verkehrskonzept liegt nicht vor. Weder der zusätzliche fließende Verkehr noch der ruhende sind planerisch nachvollziehbar gesichert. Dies stellt einen wesentlichen Abwägungsmangel dar.

Durch die zusätzlich entstehenden sechs Wohneinheiten ist keine signifikante Verkehrszunahme zu erwarten, die negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum hat. Öffentliche (Besucher-)Stellplätze stehen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung an den Sporthallen im Laubauchweg und am Parkbad zur Verfügung. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die entstehenden Wohneinheiten wurden außerhalb des öffentlichen Straßenraums in den bereits hergestellten Tiefgaragen nachgewiesen.

4. Nichtberücksichtigung von Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die vorgesehenen Eingriffe in das stadtklimatische Gefüge - insbesondere die Verringerung von Freiflächen und Versickerungsflächen - wurden nicht ausreichend untersucht. Eine Umweltprüfung bzw. Darstellung relevanter klimatischer Auswirkungen fehlt vollständig und widerspricht den gesetzlichen Anforderungen.

§ 13a BauGB regelt die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung und damit verbunden die Einbeziehung dieser Bebauungspläne in das beschleunigte Verfahren. Für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB müssen diverse Tatbestände erfüllt sein. Dies ist in der Begründung unter Ziff. 4.7 des Bebauungsplans nachzulesen.

Die Bewertung, ob wesentliche Umweltauswirkungen vorliegen, hat bereits stattgefunden. Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, sind keine weiteren Eingriffe in den Boden oder in die Flora und Fauna erforderlich. Es wird lediglich ein weiteres Geschoss auf das bestehende Gebäude aufgesetzt. Durch die zusätzlichen sechs Wohneinheiten entstehen zudem keine untypischen oder massiven Umweltauswirkungen. Insofern ist davon auszugehen, dass insgesamt keine erheblichen

Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

5. Absehbare unzumutbare Belastungen für die Nachbarschaft

Die geplanten baulichen Maßnahmen führten bereits während der Bauphase zu erheblichen Immissionsbelastungen. Dauerhafte Beeinträchtigungen durch zusätzliche Geräusche, Verschattung, Verkehrsaufkommen und Einschränkungen der Aufenthaltsqualität sind ebenfalls weiterhin zu erwarten. Diese Aspekte hätten zwingend in die Abwägung einzufließen.

Durch die Aufstockung der beiden östlichen Gebäude entstehen für die Anwohner keine nennenswerten weiteren Einschränkungen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (auch der Verschattung) werden durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Damit sind die ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude sichergestellt.

Schlussfolgerung:

Aufgrund der dargestellten erheblichen Mängel beantrage ich, den Bebauungsplan "Am Mäuerle Änderung 2" in der vorliegenden Form nicht weiter zu führen und eine vollständige Überarbeitung der Planunterlagen vorzunehmen.

Wird zur Kenntnis genommen

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB auf der Grundlage der ausgelegten Unterlagen weitergeführt.

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme sowie um Mitteilung über das weitere Vorgehen.

9 Öffentlichkeit 9

14.12.2025

Als direkter Angrenzer ([REDACTED]) reiche ich hiermit fristgerecht meinen Widerspruch zusammen mit meiner Stellungnahme gegen die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Am Mäuerle Änderung 2“ ein.

Wird zur Kenntnis genommen

Begründung:

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mäuerle Änderung 2“ soll der seit 23. August 2019 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ entsprechend der Planung eines einzelnen

Bevor die Entwicklung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans vorangetrieben wurde, stand in diesem Bereich bereits ein Gebäude (ehemalige Rössle-Brauerei).

Investors angepasst werden. Die Anpassung umfasst dabei nur einen Punkt des Bebauungsplans: die zulässige Gebäudehöhe, die in diesem Bereich mit einem absoluten Höchstmaß bisher mit 532m ü.NN angegeben war. Nun soll hier eine Höhe von 534,5m ü.NN möglich sein und damit kann ein Geschoss mehr realisiert werden.

Mit dieser Höhenanpassung würde in den kleinmaßstäblichen Raum der Straße „Am Mäuerle“, der bisher von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist, ein großmaßstäbliches, viergeschossiges Mehrfamilienhaus eintreten. Um dies zu vermeiden, wurde im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung ein absolutes Höhenmaß, das die vorhandene Bebauung respektiert, festgesetzt.



Aus: Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Mäuerle Änderung 1“, Stand 22.07.2019

Dies lässt sich auch im städtebaulichen Konzept von Prof. Aldinger nachlesen und betrachten. Entsprechend der Topografie sind drei- bis viergeschossige Gebäude vorgesehen. In der Perspektive sind ausnahmslos nur dreigeschossige Wohngebäude geplant.

Über diesen Baukörper wurden die neuen Gebäudekubaturen im städtebaulichen Entwurf definiert. Durch die Aufstockung der beiden östlichen Gebäude entstehen für die Anwohner keine unzumutbaren weiteren Einschränkungen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet. Damit sind die ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude sichergestellt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ setzt bereits jetzt für das bezeichnete Grundstück eine maximale Gebäudehöhe von 532,0 mÜNN fest. Mit der Änderung wird die Gebäudehöhe um 2,5 m erhöht. Die Änderung erfolgt u.a., auf Grund der topographischen Verhältnisse, um die Andienung der Tiefgaragen zu ermöglichen und weitergehende Abfangungen des Geländes zu vermeiden. Schon im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine gleichförmige Bebauung der vier Grundstücke vorgesehen.

Städtebaulich ergibt die geplante Anpassung der Gebäudehöhe ebenfalls Sinn, da durch die Gebäude so auch die Topographie im Straßenverlauf ablesbar wird.

Der Bebauungsentwurf setzt insgesamt eine verdichtete Bauweise fest, die in den Randbereichen vorwiegend Geschosswohnungsbau und im „Inneren“ des Plangebietes eher kleiner Baueinheiten vorsieht. Dies berücksichtigt auch der städtebauliche Entwurf, der Grundlage für den Bebauungsplan war. Die städtebaulichen Ziele waren bereits in der Begründung



Aus: Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Mäuerle Änderung 1“, Stand 22.07.2019

Der Investor hat bereits unabhängig vor der Bebauungsplanänderung einen Bauantrag für vier viergeschossige Gebäude eingereicht, der jedoch korrekterweise nicht genehmigt wurde. Mit der Aufstockung der bereits seit rund einem halben Jahr fertiggestellten, aber immer noch nicht bezogenen östlichen dreigeschossigen Gebäuden sollen nach allgemeiner Information vier 4-Zimmer-Wohnungen ergänzt werden.

Auf Verwunderung stößt der Wunsch nach Änderung des Bebauungsplans auch, da Eigentümer und Investor bereits im damaligen Bebauungsplanverfahren beteiligt waren. Gleichwohl umfasste der Bauantrag ein Geschoss mehr. Als dann nach Hinweis durch uns der Bauantrag (nur) entsprechend des Bebauungsplans genehmigt werden konnte, wurden meiner Mutter und mir zum Teil unseriöse Angebote durch den Investor unterbreitet, mit dem Ziel der Erhöhung entgegen dem Bebauungsplan doch zuzustimmen. Wir haben uns dagegen entschieden. Dies auch unter der Prämisse, dass Bebauungspläne geltendes und bindendes Baurecht für alle Anlieger sind und in unseren Augen es unrecht ist, diesen auf Wunsch eines Investors kurzerhand zu ändern.

zum Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ enthalten und werden in der vorliegenden Änderung weitergeführt.

Der derzeitige Eigentümer und Investor war nicht am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Warum werden fertiggestellte Wohnungen nicht bezogen, wo doch angeblich sozialverträglicher Wohnraum geschaffen werden soll? Im Übrigen lösen vier weitere Wohnungen nicht das Problem des Wohnungsmangels in Laupheim.

Diese massive Ausweitung der Wohnfläche im Bereich der Straße „Am Mäuerle“ zeigt nicht nur einen städtebaulichen Impact, sondern hat auch direkte Auswirkungen auf die Verkehrssituation. Der Verkehr nimmt zu. Mit Ausnahme der Tiefgarage finden sich im Bereich der neuen Gebäude keine öffentlichen Parkplätze. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird keine Aussage getroffen, wo der Parkverkehr erfolgen soll. Es ist anzunehmen, dass es „Am Mäuerle“ zu einem Verkehrschaos kommen wird.

Die Nachverdichtung über das im städtebaulichen Konzept geplanten Maß hinaus betrifft uns direkt. Mit dem zusätzlichen Geschoss werden meine Mutter und ich mit Verschattung und mit eingeschränkten Blickbeziehungen konfrontiert. Dies sind nicht nur visuelle Beeinträchtigungen. Diese schlagen sich in eine Verschlechterung des Wertes von Haus und Grundstück aus. Wir sind also gleich doppelt und dreifach benachteiligt.

Durch die zusätzlich entstehenden sechs Wohneinheiten ist keine signifikante Verkehrszunahme zu erwarten, die negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum hat. Öffentliche (Besucher-)Stellplätze stehen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung an den Sporthallen im Laubauchweg und am Parkbad zur Verfügung. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die entstehenden Wohneinheiten wurden außerhalb des öffentlichen Straßenraums in den bereits hergestellten Tiefgaragen nachgewiesen.

Durch die Aufstockung der beiden östlichen Gebäude entstehen für die Anwohner keine nennenswerten weiteren Einschränkungen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (auch der Verschattung) werden durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Damit sind die ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude sichergestellt.

Eine etwaige Wertminderung ist nicht verifizierbar. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu bleiben, gibt es nicht (vgl. BVerwG, Beschl.v.13.11.1997 – 4 B 195.97 – BRS 59 Nr.177).

Auch findet sich in der Bebauungsplanänderung kein Hinweis auf den Anschluss an das Nahwärmenetz. Ziel des Wohngebietes sollte bisher ein nachhaltiges Energiekonzept sein. Unseren Informationen nach hat der Investor autark und klassisch agiert. Das Gemeinwohl und Gemeininteresse wird nicht mitgetragen.

Neben all den vorgenannten Gründen bleibt weiter unklar, ob alle weiteren relevanten Belange – die Interessen des Flugplatzes, der Schall- und Umweltschutz und sonstige Auswirkungen – vollständig und vollumfänglich geprüft und betrachtet wurden. Wie kann von Umweltschutz die Rede sein, wenn das Grundstück nahezu vollständig überbaut wurde und kein natürliches Erdreich neben den Gebäuden verblieben ist? Die sichtbaren Freiflächen sind sämtlich mit einer Tiefgarage unterbaut. Auch die Topografie des Grundstücks wurde massiv und nicht umweltverträglich verändert – hierzu musste eine fast dreigeschossige Geländeabfangung umgesetzt werden.

Die vorliegende Begründung des massiv ausgeweiteten Maßes der baulichen Nutzung ist in unseren Augen wenig nachvollziehbar und zielt einzig auf die Interessen eines einzelnen Investors einen höheren Profit aus der Entwicklung des Grundstücks zu ziehen. Nachbarschaftliche Interessen werden nicht gehört und nicht berücksichtigt. Es heißt, dass die aufgestockte Bebauung keine erdrückende Wirkung hätte. Doch bereits jetzt herrscht eine erdrückende Wirkung der neuen Straßenflucht in Kombination mit der Schaffung des „Geländecanyons“ neben und hinter den neuen Gebäuden.

Antrag:

Ich beantrage hiermit, die geplante Bebauungsplanänderung in der vorliegenden Form nicht zu beschließen und die o.g. Punkte im weiteren Verfahren angemessen und für alle Angrenzer nachvollziehbar zu berücksichtigen.

Das Nahwärmenetz wurde unabhängig vom Bebauungsplan geplant und steht daher nicht im Zusammenhang mit diesem.

Die bereits bekannten Belange wurden in der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Weitere Belangen wurden durch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt. Auch diese Belange werden im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen

Das geplante Maß der baulichen Nutzung gehört zur Zielsetzung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung für Zwecke des Wohnungsbaus. Nachbarliche Interessen werden vom Gemeinderat im Verfahren – wie vorliegend – bewertet, beurteilt und abgewogen.

Wird zur Kenntnis genommen

Das Bebauungsplanverfahren wird mit der städtebaulichen Zielsetzung der Wohnraumschaffung weitergeführt.

10 Öffentlichkeit 10

14.12.2025

Hiermit legen wir ausdrücklich Widerspruch gegen die geplante Bebauungsplanänderung betreffend das Grundstück "Am Mäuerle 8-14" ein.

Die Zielsetzung der Schaffung von gefördertem Wohnraum und Nachverdichtung wurde durch die Gebäudeausdehnung in der aktuell bestehenden Form bereits erreicht. Die bestehenden Gebäudeliniien sind stimmig und schlüssig aufeinander abgestimmt. Das Projekt kann als abgeschlossen bewertet werden.

Eine weitere Ausdehnung der Gebäudehöhe bei zwei Gebäudekomplexen stellt eindeutig einen architektonischen Bruch dar. Die Ausweitung schafft gerade mal vier zusätzliche Wohneinheiten und steht außer Verhältnis zu konkret eintretenden Risiken in den Bereichen Verkehr, Parkraum, Emissionen, Lärm-, Sicht- und Lichtverhältnisse. Zumal stehen der Stadt Laupheim absehbar in anderen Bereichen große Wohnraum-Entwicklungspotenziale zur Verfügung (z.B. ehem. Werkzeugfabrik).

Wir bitten darum, den Empfang des Widerspruch zu bestätigen.

Einen begründeten Widerspruchsbescheid erwarten wir in angemessener Zeit, um - in Abhängigkeit Ihrer Begründung - weitere juristische Schritte einzuleiten.

Wird zur Kenntnis genommen

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ setzt bereits jetzt für das bezeichnete Grundstück eine maximale Gebäudehöhe von 532,0 müNN fest. Mit der Änderung wird die Gebäudehöhe um 2,5 m erhöht. Die Änderung erfolgt u.a. auf Grund der topographischen Verhältnisse, um die Andienung der Tiefgaragen zu ermöglichen und weitergehende Abfangungen des Geländes zu vermeiden. Schon im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine gleichförmige Bebauung der vier Grundstücke vorgesehen.

Die Schaffung von zusätzlichem (geförderten) Wohnraum auf einem bereits bestehenden Gebäude bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans. Dementsprechend wird der Wohnraumversorgung und der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Wird zur Kenntnis genommen

Wird zur Kenntnis genommen

11 Öffentlichkeit 11
12.12.2025

Hiermit lege ich ausdrücklich Widerspruch gegen die nachträgliche Änderung des Bebauungsplanes betreffend die Bebauungsgebäude Am Mäuerle 8-14 ein.

Wird zur Kenntnis genommen

Der Widerspruch begründet sich wie folgt:

Die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB ist im Verhältnis zum Umfang der baulichen Maßnahme und den daraus resultierenden emissionsspezifischen Auswirkungen nicht hinreichend begründet.

§ 13a BauGB regelt die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung und damit verbunden die Einbeziehung dieser Bebauungspläne in das beschleunigte Verfahren. Für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB müssen diverse Tatbestände erfüllt sein. Diese Voraussetzungen liegen vor (vgl. Begründung des Bebauungsplans unter Ziff. 4.7).

Infolge des Verzichts auf die Einholung umweltbezogener Informationen werden konkret prognostizierbare und relevante Aspekte von vorne herein bewusst außer Acht gelassen. Die Aspekte fokussieren sich auf mehrere Emissionswerte infolge der sich grundlegend verändernden Baulinie entlang des Straßenverlaufs „Am Mäuerle“, bezogen auf die Flachdachkante der vier Gebäude zueinander.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Mäuerle Änderung 1“ wurden die Belange Schall- und Emissionsschutz durch Verkehr und den Flugbetrieb bereits geprüft. Die Gutachten sind ebenfalls Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans. Durch die Aufstockung um ein Vollgeschoss bzw. die Schaffung von weiteren sechs Wohneinheiten gehen keine weiteren emissionsrelevanten Beeinträchtigungen aus. Insofern wurden alle erforderlichen Untersuchungen durchgeführt und entsprechend in die Abwägung eingestellt.

Im Ergebnis wird die Anwendung des vereinfachten Verfahrens hier nicht gerecht, vielmehr hätte die Abwägung der Sach- und Rechtslage zu dem Schluss führen müssen, einzelne Behörden im Sinne der Umweltverträglichkeitsprüfung im Vorfeld der Planänderung einzubinden.

Die Voraussetzungen des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor.

In Abhängigkeit des Inhalts Ihres Widerspruchsbescheids wird die Feststellung der Erheblichkeit der Mängel im Abwägungsvorgang (Abwägungsdefizite), sowie die infolge dessen zu Unrecht erfolgte Nichteinbindung anderer Träger und Behörden, gemäß § 47 VwGO auf dem Verwaltungsgerichtsweg zur Festsetzung eingereicht und damit einhergehend die Wirksamkeit des Plans angefochten werden.

Wird zur Kenntnis genommen

Ich bitte höflichst um die Feststellung eines schriftlichen Widerspruchsbescheids an obige Adresse. Ihre Feststellungen bilden die Grundlage für die weiterreichenden Schritte im Verwaltungsprozess.


Wird zur Kenntnis genommen

Ergänzend darf ich darauf hinweisen, dass eine breite Anwohnerschaft im mittelbaren Umfeld um das tangierte Objekt „Am Mäuerle“ eine restriktiv ablehnende Haltung hinsichtlich der nachträglichen Gebäudeerhöhung einnimmt und sich einer juristisch begleiteten gerichtlichen Auseinandersetzung anschließt.

Wird zur Kenntnis genommen

12 Öffentlichkeit 12

14.12.2025

Als direkte Angrenzerin () reiche ich hiermit fristgerecht meinen Widerspruch zusammen mit meiner Stellungnahme gegen die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Am Mäuerle Änderung 2“ ein.

Wird zur Kenntnis genommen

Begründung:

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mäuerle Änderung 2“ soll der seit 23. August 2019 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung I“ entsprechend der Planung eines einzelnen Investors angepasst werden. Die Anpassung umfasst dabei nur einen Punkt des Bebauungsplans: die zulässige Gebäudehöhe, die in diesem Bereich mit einem absoluten Höchstmaß bisher mit 532m ü.NN angegeben war. Nun soll hier eine Höhe von 534,5m ü.NN möglich sein und damit kann ein Geschoss mehr realisiert werden.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ setzt bereits jetzt für das bezeichnete Grundstück eine maximale Gebäudehöhe von 532,0 müNN fest. Mit der Änderung wird die Gebäudehöhe um 2,5 m erhöht. Die Änderung erfolgt u.a. auf Grund der topographischen Verhältnisse, um die Andienung der Tiefgaragen zu ermöglichen und weitergehende Abfangungen des Geländes zu vermeiden. Schon im

Mit dieser Höhenanpassung würde in den kleinmaßstäblichen Raum der Straße „Am Mäuerle“, der bisher von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist, ein großmaßstäbliches, viergeschossiges Mehrfamilienhaus eintreten. Um dies zu vermeiden, wurde im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung ein absolutes Höhenmaß, das die vorhandene Bebauung respektiert, festgesetzt.



Aus: Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Mäuerle Änderung 1“, Stand 22.07.2019

Dies lässt sich auch im städtebaulichen Konzept von Prof. Aldinger nachlesen und betrachten. Entsprechend der Topografie sind drei- bis viergeschossige Gebäude vorgesehen. In der Perspektive sind ausnahmslos nur dreigeschossige Wohngebäude geplant.

rechtskräftigen Bebauungsplan war eine gleichförmige Bebauung der vier Grundstücke vorgesehen.

Städtebaulich ergibt die geplante Anpassung der Gebäudehöhe ebenfalls Sinn, da durch die Gebäude so auch die Topographie im Straßenverlauf ablesbar wird.

Bevor die Entwicklung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans vorangetrieben wurde, stand in diesem Bereich bereits ein Gebäude (ehemalige Rössle-Brauerei). Über diesen Baukörper wurden die neuen Gebäudekubaturen im städtebaulichen Entwurf definiert. Zudem befinden sich bereits jetzt zwei Neubauten mit vier Vollgeschossen an der Straße Am Mäuerle.

Der Bebauungsentwurf setzt insgesamt eine verdichtete Bauweise fest, die in den Randbereichen vorwiegend Geschosswohnungsbau und im „Inneren“ des Plangebietes eher kleinere Baueinheiten vorsieht. Dies berücksichtigt auch der städtebauliche Entwurf, der Grundlage für den Bebauungsplan war. Die städtebaulichen Ziele waren bereits in der Begründung zum Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ enthalten und werden in der vorliegenden Änderung weitergeführt. **(bitte diesen letzten Absatz prüfen, ob sich diese Ausführungen auf den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan beziehen!!)**



Aus: Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Mauerle Änderung 1“, Stand 22.07.2019

Der Investor hat bereits unabhängig vor der Bebauungsplanänderung einen Bauantrag für vier viergeschossige Gebäude eingereicht, der jedoch korrekterweise nicht genehmigt wurde. Mit der Aufstockung der bereits seit rund einem halben Jahr fertiggestellten, aber immer noch nicht bezogenen östlichen dreigeschossigen Gebäuden sollen nach allgemeiner Information vier 4-Zimmer-Wohnungen ergänzt werden.

Auf Verwunderung stößt der Wunsch nach Änderung des Bebauungsplans auch, da Eigentümer und Investor bereits im damaligen Bebauungsplanverfahren beteiligt waren. Gleichwohl umfasste der Bauantrag ein Geschoss mehr. Als dann nach Hinweis durch uns der Bauantrag (nur) entsprechend des Bebauungsplans genehmigt werden konnte, wurden meinem Sohn und mir zum Teil äußerst unseriöse Angebote durch den Investor unterbreitet, mit dem Ziel der Erhöhung entgegen dem Bebauungsplan doch zuzustimmen. Wir haben uns dagegen entschieden. Dies auch unter der Prämisse, dass Bebauungspläne geltendes und bindendes Baurecht für alle Anlieger sind und in unseren Augen es unrecht ist, diesen auf Wunsch eines Investors kurzerhand zu ändern.

Der derzeitige Eigentümer und Investor war nicht am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Warum werden fertiggestellte Wohnungen nicht bezogen, wo doch angeblich sozialverträglicher Wohnraum geschaffen werden soll? Im Übrigen lösen vier weitere Wohnungen nicht das Problem des Wohnungsmangels in Laupheim.

Diese massive Ausweitung der Wohnfläche im Bereich der Straße „Am Mäuerle“ zeigt nicht nur einen städtebaulichen Impact, sondern hat auch direkte Auswirkungen auf die Verkehrssituation. Der Verkehr nimmt zu. Mit Ausnahme der Tiefgarage finden sich im Bereich der neuen Gebäude keine öffentlichen Parkplätze. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird keine Aussage getroffen, wo der Parkverkehr erfolgen soll. Es ist anzunehmen, dass es „Am Mäuerle“ zu einem Verkehrschaos kommen wird.

Die Nachverdichtung über das im städtebaulichen Konzept geplanten Maß hinaus betrifft uns direkt. Mit dem zusätzlichen Geschoss werden meine Mutter und ich mit Verschattung und mit eingeschränkten Blickbeziehungen konfrontiert. Dies sind nicht nur visuelle Beeinträchtigungen. Diese schlagen sich in eine Verschlechterung des Wertes von Haus und Grundstück aus. Wir sind also gleich doppelt und dreifach benachteiligt.

Auch findet sich in der Bebauungsplanänderung kein Hinweis auf den Anschluss an das Nahwärmenetz. Ziel des Wohngebietes sollte bisher ein nachhaltiges Energiekonzept sein. Unseren Informationen nach hat der Investor autark und klassisch agiert. Das Gemeinwohl und Gemeininteresse wird nicht mitgetragen.

Neben all den vorgenannten Gründen bleibt weiter unklar, ob alle weiteren relevanten Belange - die Interessen des Flugplatzes, der Schall- und Umweltschutz und sonstige Auswirkungen - vollständig und

Durch die zusätzlich entstehenden sechs Wohneinheiten ist keine signifikante Verkehrszunahme zu erwarten, die negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum hat. Öffentliche (Besucher-)Stellplätze stehen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung an den Sporthallen im Laubauchweg und am Parkbad zur Verfügung. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die entstehenden Wohneinheiten wurden außerhalb des öffentlichen Straßenraums in den bereits hergestellten Tiefgaragen nachgewiesen.

Durch die Aufstockung der beiden östlichen Gebäude entstehen für die Anwohner keine unzumutbaren weiteren Einschränkungen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet. Damit sind die ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude sichergestellt.

Das Nahwärmenetz wurde unabhängig vom Bebauungsplan geplant und steht daher nicht im Zusammenhang mit diesem.

Die bereits bekannten Belange wurden in der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Weitere Belangen wurden durch die Beteiligung der Öffentlichkeit

vollumfänglich geprüft und betrachtet wurden. Wie kann von Umweltschutz die Rede sein, wenn das Grundstück nahezu vollständig überbaut wurde und kein natürliches Erdreich neben den Gebäuden verblieben ist? Die sichtbaren Freiflächen sind sämtlich mit einer Tiefgarage unterbaut. Auch die Topografie des Grundstücks wurde massiv und nicht umweltverträglich verändert - hierzu musste eine fast dreigeschossige Geländeabfangung umgesetzt werden.

Die vorliegende Begründung des massiv ausgeweiteten Maßes der baulichen Nutzung ist in unseren Augen wenig nachvollziehbar und zielt einzig auf die Interessen eines einzelnen Investors einen höheren Profit aus der Entwicklung des Grundstücks zu ziehen. Nachbarschaftliche Interessen werden nicht gehört und nicht berücksichtigt. Es heißt, dass die aufgestockte Bebauung keine erdrückende Wirkung hätte. Doch bereits jetzt herrscht eine erdrückende Wirkung der neuen Straßenflucht in Kombination mit der Schaffung des „Geländecanyons“ neben und hinter den neuen Gebäuden.

Antrag:

Ich beantrage hiermit, die geplante Bebauungsplanänderung in der vorliegenden Form nicht zu beschließen und die o.g. Punkte im weiteren Verfahren angemessen und für alle Angrenzer nachvollziehbar zu berücksichtigen.

sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt. Auch diese Belange werden im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen

Wird zur Kenntnis genommen

Das Bebauungsplanverfahren wird mit der städtebaulichen Zielsetzung der Wohnraumschaffung weitergeführt.

13 Öffentlichkeit 13
15.12.2025

Wir reichen hiermit fristgerecht Widerspruch zusammen mit der Stellungnahme gegen die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Am Mäuerle Änderung 2“ ein.

Begründung:

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mäuerle Änderung 2“ soll der seit 23. August 2019 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ entsprechend der Planung eines einzelnen

Wird zur Kenntnis genommen

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ setzt bereits jetzt für das bezeichnete Grundstück eine maximale Gebäudehöhe von 532,0 mÜNN

Investors angepasst werden. Die Anpassung umfasst dabei nur einen Punkt des Bebauungsplans: die zulässige Gebäudehöhe, die in diesem Bereich mit einem absoluten Höchstmaß bisher mit 532m ü.NN angegeben war. Nun soll hier eine Höhe von 534,5m ü.NN möglich sein und damit kann ein Geschoss mehr realisiert werden. Wo bleibt hier die Verlässlichkeit bzw. Rechtsgültigkeit für alle Anlieger und auch all derjenigen, die gemäß dem bisher gültigen Bebauungsplan gebaut haben?

Mit dieser Höhenanpassung würde in den kleinmaßstäblichen Raum der Straße „Am Mäuerle“, der bisher von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist, ein großmaßstäbliches, viergeschossiges Mehrfamilienhaus eintreten. Um dies zu vermeiden, wurde im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung ein absolutes Höhenmaß, das die vorhandene Bebauung respektiert, festgesetzt. Hier würde eine übermäßige Verdichtung und Höhenänderung stattfinden – in der Umgebung ist kein ähnlich hohes Gebäude zu finden!



Aus: Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Mäuerle Änderung 1“, Stand 22.07.2019

fest. Mit der Änderung wird die Gebäudehöhe um 2,5 m erhöht, was keinem Vollgeschoss entspricht. Die Änderung erfolgt auf Grund der topographischen Verhältnisse, um die Andienung der Tiefgaragen zu ermöglichen und weitergehende Abfangungen des Geländes zu vermeiden. Schon im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine gleichförmige Bebauung der vier Grundstücke vorgesehen.

Städtebaulich ergibt die geplante Anpassung der Gebäudehöhe ebenfalls Sinn, da durch die Gebäude so auch die Topographie im Straßenverlauf ablesbar wird.

Bevor die Entwicklung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans vorangetrieben wurde, stand in diesem Bereich bereits ein Gebäude (ehemalige Rössle-Brauerei). Über diesen Baukörper wurden die neuen Gebäudekubaturen im städtebaulichen Entwurf definiert. Zudem befinden sich bereits jetzt zwei Neubauten mit vier Vollgeschossen an der Straße Am Mäuerle.

Der Bebauungsentwurf setzt insgesamt eine verdichtete Bauweise fest, die in den Randbereichen vorwiegend Geschosswohnungsbau und im „Inneren“ des Plangebietes eher kleiner Baueinheiten vorsieht. Dies berücksichtigt auch der städtebauliche Entwurf, der Grundlage für den Bebauungsplan war. Die städtebaulichen Ziele waren bereits in der Begründung zum Bebauungsplan „Am Mäuerle Änderung 1“ enthalten und werden in der vorliegenden Änderung weitergeführt.

(bitte diesen letzten Absatz prüfen, ob sich diese Ausführungen auf den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan beziehen!!)

Dies lässt sich auch im städtebaulichen Konzept von Prof. Aldinger nachlesen und betrachten. Entsprechend der Topografie sind drei- bis viergeschossige Gebäude vorgesehen. In der Perspektive sind ausnahmslos nur dreigeschossige Wohngebäude geplant.



Aus: Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Mauerle Änderung 1“, Stand 22.07.2019

Der Investor hat bereits unabhängig vor der Bebauungsplanänderung einen Bauantrag für vier viergeschossige Gebäude eingereicht, der jedoch korrekterweise nicht genehmigt wurde. Mit der Aufstockung der bereits seit rund einem halben Jahr fertiggestellten, aber immer noch nicht bezogenen östlichen dreigeschossigen Gebäuden sollen nach allgemeiner Information vier 4-Zimmer-Wohnungen ergänzt werden. Verbessert sich die Wohnungssituation so gravierend durch vier zusätzliche Wohnungen ?

Wären hier nicht andere Maßnahmen effektiver? Wie z.B. Leerstände aktivieren?!

Auf Verwunderung stößt der Wunsch nach Änderung des Bebauungsplans auch, da Eigentümer und Investor bereits im damaligen Bebauungsplanverfahren beteiligt waren. Gleichwohl

Der derzeitige Eigentümer und Investor war nicht am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

umfasste der Bauantrag ein Geschoss mehr. Als dann nach Hinweis der Bauantrag (nur) entsprechend des Bebauungsplans genehmigt werden konnte. Bebauungspläne sollen geltendes und bindendes Baurecht für alle Anlieger sein. Soll hier nun ein Präzedenzfall auf Wunsch eines einzelnen Investors geschaffen werden? Was für eine Welle wird hier losgetreten?

Diese massive Ausweitung der Wohnfläche im Bereich der Straße „Am Mäuerle“ zeigt nicht nur einen städtebaulichen Impact, sondern hat auch direkte Auswirkungen auf die Verkehrssituation. Der Verkehr nimmt zu. Mit Ausnahme der Tiefgarage finden sich im Bereich der neuen Gebäude keine öffentlichen Parkplätze. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird keine Aussage getroffen, wo der Parkverkehr erfolgen soll. Es ist anzunehmen, dass es „Am Mäuerle“ zu einem Verkehrschaos kommen wird. Besucher, aber auch Lieferdienste (Handwerker oder Pflegedienste) finden keine Parkplätze außer auf Rad- und/oder Gehweg. Eine massive Zunahme der Emissionen (Lärm, Schall, Licht, Schmutz...) ist zu erwarten!

Die Nachverdichtung über das im städtebaulichen Konzept geplanten Maß hinaus betrifft die Nachbarn direkt. Mit dem zusätzlichen Geschoss wird die Verschattung der direkten Nachbarn in Kauf genommen. Dies sind nicht nur visuelle Beeinträchtigungen. Eine Verschlechterung des Wertes von Haus und Grundstück ist ebenfalls die Folge.

Durch die zusätzlich entstehenden sechs Wohneinheiten ist keine signifikante Verkehrszunahme zu erwarten, die negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum hat. Öffentliche (Besucher-)Stellplätze stehen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung an den Sporthallen im Laubauchweg und am Parkbad zur Verfügung. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die entstehenden Wohneinheiten wurden außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums in den bereits hergestellten Tiefgaragen nachgewiesen.

Durch die Aufstockung der beiden östlichen Gebäude entstehen für die Anwohner keine weiteren Einschränkungen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch der Verschattungsproblematik, sind durch die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet. Damit sind die ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude sichergestellt. Eine etwaige Wertminderung ist nicht verifizierbar. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu bleiben, gibt es nicht (vgl. BVerwG, Beschl.v.13.11.1997 – 4 B 195.97 – BRS 59 Nr.177).

Dass die Quartiersentwicklung für Nahwärme und Strom bis heute noch nicht erfolgreich umgesetzt wurde, lässt schmälert den Benefit des Projektes weiter!

Neben all den vorgenannten Gründen bleibt weiter unklar, ob alle weiteren relevanten Belange – die Interessen des Flugplatzes, der Schall- und Umweltschutz und sonstige Auswirkungen – vollständig und vollumfänglich geprüft und betrachtet wurden. Wie kann von Umweltschutz die Rede sein, wenn das Grundstück nahezu vollständig überbaut wurde und kein natürliches Erdreich neben den Gebäuden verblieben ist? Die sichtbaren Freiflächen sind sämtlich mit einer Tiefgarage unterbaut. Auch die Topografie des Grundstücks wurde massiv und nicht umweltverträglich verändert – hierzu musste eine fast dreigeschossige Geländeabfangung umgesetzt werden.

Die vorliegende Begründung des massiv ausgeweiteten Maßes der baulichen Nutzung ist in unseren Augen wenig nachvollziehbar und zielt einzig auf die Interessen eines einzelnen Investors einen höheren Profit aus der Entwicklung des Grundstücks zu ziehen. Nachbarschaftliche Interessen werden nicht gehört und nicht berücksichtigt. Es heißt, dass die aufgestockte Bebauung keine erdrückende Wirkung hätte. Doch bereits jetzt herrscht eine erdrückende Wirkung der neuen Straßenflucht in Kombination mit der Schaffung des „Geländecanyons“ neben und hinter den neuen Gebäuden.

Antrag:

Wir beantragen hiermit, die geplante Bebauungsplanänderung in der vorliegenden Form nicht zu beschließen und die o.g. Punkte im weiteren Verfahren angemessen und für alle Angrenzer nachvollziehbar zu berücksichtigen.

Das Nahwärmenetz wurde unabhängig vom Bebauungsplan geplant und steht daher nicht im Zusammenhang mit diesem.

Die bereits bekannten Belange wurden in der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Weitere Belange wurden durch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt. Auch diese Belange werden im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und abgewogen.

Die geplante Gebäudeerhöhung ist städtebaulich für Zwecke der Nachverdichtung als öffentliches Interesse erforderlich. Eine erdrückende Wirkung wird damit nicht verursacht.

Wird zur Kenntnis genommen

Das Bebauungsplanverfahren wird mit der städtebaulichen Zielsetzung der Wohnraumschaffung weitergeführt.