

## Stellungnahmen zum Bebauungsplan

### „Grüner Weg - Schalmenweg“ in Obersulmetingen

#### **Öffentliche Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB**

Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB), Anschreiben: 17.05.2021, Frist: 28.06.2021

Beteiligung Öffentlichkeit, ortsübliche Bekanntmachung: 14.05.2021

Öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus: 25.05.2021 – 28.06.2021

Stand: 16.08.2021

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

Nr.	Verfasser / Datum	Anregung	Stellungnahme
1.	<b>Terranets bw GmbH</b> Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart  17.05.2021	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	<b>Kein Abwägungsbedarf</b>
2.	<b>Netze Südwest</b> Brunnenbergstraße 27 89597 Munderkingen  18.05.2021	<p>Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Mangoldweg) sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie bei Bedarf über folgende Adresse: <a href="mailto:planauskunft@netze-suedwest.de">planauskunft@netze-suedwest.de</a></p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag &gt; 10 cm, Auftrag &gt; 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSO, Brunnenbergstraße 27, 89597 Munderkingen, Tel.: 07393-958-115, E-Mail: <a href="mailto:OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de">OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de</a> rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p> <p>Sollten im Zuge dieser Maßnahmen ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen</b>

---

Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen. Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

---

**3. Pledoc GmbH**

Gladbecker Str. 404  
45326 Essen

18.05.2021

Pledoc bezieht sich auf die o.g. Maßnahme und teilt hierzu mit, dass von Pledoc verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- 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
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

**Kein Abwägungsbedarf**

Maßgeblich für die Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit Pledoc.

**Wird zur Kenntnis genommen**

- 
- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>4. Regierungspräsidium Freiburg</b><br/>Landesforstverwaltung<br/>79095 Freiburg i.Br.</p> <p>18.05.2021</p>             | <p>Zu den vorgelegten Plänen und Unterlagen nimmt die höhere Forstbehörde wie folgt Stellung:<br/>Weder liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wald im Sinne von § 2 LWaldG, noch liegt Wald innerhalb des nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsbereichs von 30 Metern.<br/>Daher sind forstfachliche und forstrechtliche Belange nicht betroffen.<br/>Eine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.</p> | <p><b>Kein Abwägungsbedarf</b></p>       |
| <hr/>  |  |  |
| <p><b>5. Stadt Laupheim Stadtwerke</b><br/>Marktplatz 1<br/>88471 Laupheim</p> <p>18.05.2021</p>                               | <p>Der ÖPNV muss aus Sicht der Stadtwerke im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt werden.</p>   | <p><b>Kein Abwägungsbedarf</b></p>       |
| <hr/>  |  |  |
| <p><b>6. Polizeipräsidium Ulm Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle</b><br/>Münsterplatz 47<br/>89073 Ulm</p> <p>21.05.2021</p> | <p>Sicherheit durch Stadtgestaltung<br/>„Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)</p>     | <p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b></p> |
-

---

Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.

#### Infrastrukturelle Anbindung

Die Anbindung an die Infrastruktur ist durch das bereits vorhandene Wegenetz gegeben.

**Kein Abwägungsbedarf**

#### Sicher Wohnen

Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.

Eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Ein Hinweis auf einen ausreichenden Abstand zwischen Baumpflanzung und Beleuchtungskörper ist selbstredend. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen

So ist auch eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung der Zugänge zu den Hauseingängen ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Es ist bereits ein Hinweis auf die Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm im Bebauungsplan vorhanden.

Generell sollten Angsträume vermieden werden.

---

---

Stellungnahme -Wohnbebauung-

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung dieses Gebäudekomplexes gesehen.

Im Allgemeinen kann aus polizeilicher Erfahrung die Aussage getroffen werden, dass in Randlagen von Wohngebieten Tatgelegenheiten stattfinden können.

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten.

**Kein Abwägungsbedarf**

Bebauung und räumlich Anordnung

Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.

Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.

**Kein Abwägungsbedarf**

Ein Quartiersplatz ist nicht Teil des Bebauungsplans.

Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Es ist bereits ein Hinweis auf die Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm im Bebauungsplan vorhanden.

Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und

**Wird zur Kenntnis genommen**

---

Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.

Es ist bereits ein Hinweis auf die Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm im Bebauungsplan vorhanden.

#### Freiflächen

Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Es ist bereits ein Hinweis auf die Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm im Bebauungsplan vorhanden.

Die im Plan eingezeichnete Ortsrandeingrünung sollte klein gehalten werden, um eine freie Blickbeziehung zu den angrenzenden Wegen zu erhalten. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

Zudem handelt es sich hauptsächlich um private Grünflächen und somit Privatgärten. Die festgesetzten Pflanzgebote lassen genügend Spielraum für die Gestaltung der Bepflanzung.

Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung ist zu achten.

#### Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Es ist bereits ein Hinweis auf die Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm im Bebauungsplan vorhanden.

---

an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.

Auf den Textteil A, Punkt 2.5 des Bebauungsplanes wird verwiesen. Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.

---

**7. Polizeipräsidium Ulm**  
Münsterplatz 47  
89073 Ulm

21.05.2021

hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung ergeben sich hier keine Bedenken bezüglich des vorliegenden Bebauungsplans.

Ich begrüße außerordentlich Ihre Vorgabe von 2 Stellplätzen je Wohneinheit.

Da durch die Nachverdichtung dieses Wohngebietes auch der Fußgängerverkehr in Richtung Ortsmitte zunehmen wird, wäre es aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll, zumindest einen einseitigen Gehweg zu haben. Vielleicht können Sie diese Anregung an Ihren Verkehrsplaner weitergeben.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Die Breite der Verkehrsfläche des „Grüner Weg“ ist den Eigentumsverhältnissen geschuldet. In der Ausführungsplanung wird sich mit dem Thema auseinandergesetzt. Grundsätzlich ist in der festgesetzten Verkehrsfläche auch ein Gehweg zulässig.

---

**8. Amprion GmbH**  
Robert-Schuman-  
Straße 7  
44263 Dortmund

28.05.2021

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

**Kein Abwägungsbedarf**

- 
- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>9. Stadt Laupheim –<br/>Amt für öffentliche<br/>Ordnung</b><br/>Marktplatz 1<br/>88471 Laupheim</p> <p>26.05.2021</p>            | <p>Das Amt für öffentliche Ordnung möchte zunächst auf seine Stellungnahme vom 19.1.21 sowie unser Gespräch verweisen. Die Straßenbreite des „Grüner Weg“ mit 4,75 m ist und wird wohl ein Knackpunkt bleiben- nicht nur in verkehrlicher Sicht ist die vorgegebene Straßenbreite eine Herausforderung, da max. der Begegnungsverkehr von Pkw-Pkw möglich ist. Im Hinblick auf die Rechtslage könnte auch das Überholen eines Radfahrers zum Problem werden, da auch hier ein Abstand zum Radfahrenden von 1,5 m zu berücksichtigen ist...</p> <p>Sollte ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden, müssten alle Stellplätze noch festgelegt und entsprechend baulich angelegt werden (eine Beschilderung soll nach der Vorschrift vermieden werden...)</p> | <p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Die Breite der Verkehrsfläche des „Grüner Weg“ ist den Eigentumsverhältnissen geschuldet. In der Ausführungsplanung wird sich mit dem Thema auseinandergesetzt.</p> <p>Die „Überholsituation“ besteht in dieser Form bereits und auf dem kurzen Straßenabschnitt kann entweder in der Einfahrt zum Baugebiet oder auf der Kreuzung kurz gewartet werden.</p> <p>Ein verkehrsberuhigter Bereich ist nicht vorgesehen.</p> |
| <hr/>  |   |  |
| <p><b>10. Stadt Laupheim<br/>Amt für Brand- und<br/>Bevölkerungsschutz</b><br/>Bahnhofstr. 22<br/>88471 Laupheim</p> <p>27.05.2021</p> | <p>Zu dem Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Ergänzend weise ich auf das Merkblatt „Hydranten“ hin. Ich bitte die Umsetzung einzuhalten.</p> <p>Die Abstimmung der weiteren brandschutztechnischen Fragen erfolgt in den Baugenehmigungsverfahren.</p>  | <p><b>Kein Abwägungsbedarf</b></p>   |
-

- 
- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>11. Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)</b><br/>Ziegelleite 2-4<br/>95448 Bayreuth</p> <p>27.05.2021</p> | <p>Derzeit betreibt die Telekom in Obersulmetingen keine Richtfunkstrecken und haben daher keine Einwände.<br/>Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.<br/>Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:<br/>Ericsson Services GmbH<br/>Prinzenallee 21<br/>40549 Düsseldorf<br/>oder per Mail an <a href="mailto:bauleitplanung@ericsson.com">bauleitplanung@ericsson.com</a></p> | <p><b>Kein Abwägungsbedarf</b></p> <p><b>Wurde berücksichtigt</b><br/>Die Ericsson Services GmbH wurde im Verfahren beteiligt.</p> |
| <p><b>12. Ericsson Services GmbH</b><br/>Prinzenallee 21<br/>40549 Düsseldorf</p> <p>31.05.2021</p>                  | <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.<br/>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.<br/>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.<br/>Richten Sie diese Anfrage bitte an:<br/>Deutsche Telekom Technik GmbH<br/>Ziegelleite 2-4<br/>95448 Bayreuth<br/><a href="mailto:richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de">richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</a><br/>Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.</p>   | <p><b>Kein Abwägungsbedarf</b></p> <p><b>Wurde berücksichtigt</b><br/>Die Deutsche Telekom wurde im Verfahren beteiligt.</p>       |
-

---

<b>13. Stadt Laupheim Amt für Stadtplanung und Baurecht Baurecht im Hause  02.06.2021</b>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde seitens der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis genommen. Nach bauordnungsrechtlichen Aspekten werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Folgende Anmerkungen werden zur Kenntnis gegeben: Zur Vermeidung falscher GRZ-Ermittlungen in baurechtlichen Verfahren bzw. im Kenntnisgabeverfahren wird ein klarstellender Hinweis in Ziffer 1.2.1 der textlichen Festsetzungen empfohlen. Diese Klarstellung kann z.B. als Verweis auf Ziffer 4.4.2 der Begründung erfolgen.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf</b></p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b> In der Begründung findet sich ein Hinweis auf die Berechnung der maßgeblichen Grundstücksfläche.</p>
<b>14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn  07.06.2021</b>	<p>Bei der o.a. Maßnahme bestehen, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken.</p> <p>Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht beeinträchtigt.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter Angabe meines Zeichens V-079-21-BBP weiterhin zu beteiligen.</p>	<p><b>Kein Abwägungsbedarf</b></p>
<b>15. IHK Ulm Postfach 24 60 89014 Ulm  08.06.2021</b>	<p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen folgende Anregungen vorzubringen:</p> <p>In dem Allgemeinen Wohngebiet sollte, gleichgestellt mit nichtstörenden Handwerksbetrieben, auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein. Durch die Pandemie wurde</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b> Der Bebauungsplan wurde, aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich, nach § 13 b BauGB</p>

---

---

deutlich, dass Arbeiten von vielen Orten aus möglich ist – sofern es das Baurecht zulässt. Homeoffice und Remotearbeiten haben stark an Bedeutung gewonnen. Darüber hinaus sind gerade für Startups und Existenzgründer langjährige Gewerbemietverträge oft ein finanzielles Risiko. Um dieses zu verringern, wird die eigene Geschäftsidee daher oft im Nebenerwerb von den eigenen vier Wänden aus betrieben. Die Gewerbebeanmeldung eines nicht störenden Gewerbebetriebes, sollte unseres Erachtens keine höheren Zulässigkeitschürden haben, als sie ein Handwerksbetrieb hat.

aufgestellt. Dieser dient ausschließlich der Schaffung von Wohnraum. Im Hinblick auf die Entscheidung des VGH München (Beschluss vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528) ist im § 13 b BauGB der Begriff der Wohnnutzung nicht auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung festgelegt, so dass beide Gebietstypen (Reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet) grundsätzlich möglich sind. Bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind jedoch wegen des möglichen Beeinträchtigungspotentials die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein. Die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten nicht störenden Handwerksbetrieb sind unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO geregelt und somit gemäß der Entscheidung des VGH München auch bei einem Verfahren nach § 13 b BauGB allgemein zulässig. Anders verhält es sich bei den nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Handwerksbetrieben, welche dem Urteil des VGH München nach die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplan nach § 13 b BauGB einschränken würden.

- 
- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>16. Regierungspräsidium<br/>Tübingen</b><br/>Konrad-Adenauer-Str.<br/>20<br/>72072 Tübingen</p> <p>16.06.2021</p>   | <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>   | <p><b>Kein Abwägungsbedarf</b></p>       |
| <hr/>   |  |  |
| <p><b>17. Deutsche Telekom<br/>Technik GmbH</b><br/>Adolf-Kolping-Str. 2-4<br/>78166 Donaueschingen</p> <p>16.06.2021</p> | <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass</p> | <p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b></p> |
-

---

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugebiet.

---

**18. Regierungspräsidium  
Freiburg**

Albertstraße 5  
79104 Freiburg

18.06.2021

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**Kein Abwägungsbedarf**

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

**Kein Abwägungsbedarf**

**3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

Geotechnik

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

**Wird zur Kenntnis genommen**

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

**Wird berücksichtigt**

Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziff. 2.3 eingefügt.

---

---

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Verschwemmungssedimenten und Illmensee-Schottern, welche die Gesteine der Unteren Süßwassermolasse überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Verschwemmungssedimente ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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.

#### Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

**Kein Abwägungsbedarf**

#### Mineralische Rohstoffe

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

**Kein Abwägungsbedarf**

#### Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

**Kein Abwägungsbedarf**

#### Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

**Kein Abwägungsbedarf**

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

---

---

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

**Kein Abwägungsbedarf**

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

---

**19. Netze BW GmbH**  
Adolf-Pirring-Str. 7  
88400 Biberach

21.06.2021

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4 und 20-kV-Kabel wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Vor der Erfassung der auszuschreibenden Leistungen für die Erschließungsarbeiten bitten wir Sie um ein Koordinationsgespräch, damit die Leistungsgrößen (für Telekom, Straßenbeleuchtung, BVA und Strom) abgestimmt werden, um weitere Synergiepotentiale bei einer gemeinsamen Ausschreibung und Auftragsvergabe zu erzielen.

- 
- |  |   |                             |
|--|---|-----------------------------|
| <b>20. Regionalverband<br/>Donau-Iller</b><br>Schwambergerstr. 35<br>89073 Ulm<br><br>22.06.2021 | Regionalplanerische Belange sind durch die o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen aus Sicht des Regionalverbandes keine Einwände. | <b>Kein Abwägungsbedarf</b> |
|--|---|-----------------------------|
- 
- |   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
| <b>21. Vodafone NRW GmbH</b><br>Postfach 10 20 28<br>34020 Kassel<br><br>23.04.2021 | Gegen die o.a. Planung hat die Vodafone BW keine Einwände. | <b>Kein Abwägungsbedarf</b> |
|---|--|-----------------------------|
- 
- |  |  |                             |
|--|--|-----------------------------|
| <b>22. Handwerkskammer<br/>Ulm</b><br>Olgastraße 72<br>89073 Ulm<br><br>23.04.2021 | Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen. | <b>Kein Abwägungsbedarf</b> |
|--|--|-----------------------------|
-

- 
- 23. Landratsamt Biberach** **I Amt für Bauen und Naturschutz**  
Postfach 1662  
88396 Biberach  
  
28.07.2021  
(Fristverlängerung)
- Naturschutz**  
Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros Karin Schmid vom 12.03.2021 werden seitens der UNB keine Einwendungen vorgebracht.
- Naturschutzbeauftragter**  
Das Artenschutzgutachten des vorliegenden Bauungsplanes führt plausible Fauna in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baufeldes auf. Die geplanten Maßnahmen sind nach Fertigstellung zu überprüfen. Dies betrifft auch insbesondere die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken.
- Der Pflanzung eines neuen Apfelbaumes stellt keinen adäquaten Ersatz für den vorhandenen alten Apfelbaum an der Südseite des Baufeldes dar. Hier sollten weitere Maßnahmen (Nistkästen, Insekten-Nisthilfen) getroffen werden.
- Es wird im Absatz 1.8.2 darauf verwiesen, dass Kies- und Schottergärten nicht zulässig sind. Dies wird aber immer wieder missachtet. Hier sollte ebenfalls nach Fertigstellung die Einhaltung der Vorgabe auf den privaten Grundstücken kontrolliert werden.
- II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz**  
Die den Antragsunterlagen beigelegte Geruchsimmissionsprognose der Müller-BBM GmbH vom 16. Juli. 2018 lässt für die überplante Fläche keine Geruchsstundenhäufigkeiten größer 10% erkennen. Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.
- Kein Abwägungsbedarf**
- Wird zur Kenntnis genommen**
- Die Begründung wurde unter 4.4.5 dahingehend ergänzt, dass zusätzlich Nistkästen und Nisthilfen aufgestellt werden.
- Wird zur Kenntnis genommen**
- Kein Abwägungsbedarf**
-

---

### III. Wasserwirtschaftsamt

#### Abwasser

Aus abwassertechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Trennsystem.

Das behandlungsbedürftige Abwasser ist der Sammelkläranlage zuleiten.

Das Niederschlagswasser soll dezentral in Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt in dem zu bauenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. Hierzu verweist das Wasserwirtschaftsamt auf § 55 Abs. 2 (WHG) und die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist zu prüfen. Außerhalb des Plangebietes soll das Niederschlagswasser in einen bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die bestehende Niederschlagswasserbehandlung ist zu prüfen und im Bedarfsfall an die neue Situation anzupassen.

Ein Vorentwurf der Entwässerung ist als Teil des Bebauungsplans zu erstellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Rechtzeitig vor der Ausführung der Entwässerungsanlagen ist die Planung dem Wasserwirtschaftsamt zur Herstellung des Benehmens und wenn notwendig zur Erteilung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis 3-fach vorzulegen.

#### Altlasten/Bodenschutz

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Es bestehen keine Einwendungen. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:

**Kein Abwägungsbedarf**

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Zisternen sind im Bebauungsplanentwurf bereits unter Ziff. 3.7 vorgesehen.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist Teil der Erschließungsplanung.

Die gesamte Erschließungsplanung ist nicht Teil des Bebauungsplans und somit nicht Teil des Verfahrens.

**Kein Abwägungsbedarf**

- 
- Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten.
  - Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

**Wird berücksichtigt**

Der Hinweis unter Ziff. 2.2 wird angepasst.

Dieser Satz ist bereits im Hinweis unter Ziff. 2.2 enthalten.

**IV. Landwirtschaftsamt**

Westlich des geplanten Wohngebietes befinden sich die beiden großen landwirtschaftlichen Betriebe Josefshof und Klausenhof. Nach dem Geruchsgutachten des Büros Müller-BBM GmbH vom 16.07.2018 liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten beim geplanten Wohngebiet unter dem Grenzwert für Wohngebiete. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Tierhaltung beim Josefshof nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt ist. Gemäß der Vereinbarung zwischen dem LWA und dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz vom 04.12.2020 nimmt in diesem Fall die gesamte immissionsschutzfachliche Beurteilung das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz vor. Ich habe diese Stellungnahme deshalb für eine diesbezügliche Stellungnahme auch an dieses Amt weitergeleitet.

**Kein Abwägungsbedarf**

Siehe entsprechende Stellungnahme des Amts für Umwelt- und Arbeitsschutz: Es bestehen keine Bedenken.

Beachtet werden sollte in diesem Zusammenhang unseres Erachtens auch, dass durch neuere Haltungsformen zur Herstellung eines gesellschaftlich und politisch geforderten höheren Tierwohls (z.B. Auslauf ins Freie) sich die Immissionen dieser Betriebe auch ohne Erhöhung der Tierzahlen erhöhen können.

Keinesfalls sollten Baugebiete im Bereich des geplanten Baugebietes noch weiter zu diesen Betrieben heranrücken.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Der Grüne Weg wird als Zufahrt zu den beiden Hofstellen genutzt und ist lediglich 4,56 m breit. Es muss sichergestellt werden, dass

**Wird zur Kenntnis genommen**

durch angepasste Bepflanzungen, Parkverbot usw. die Breite dieses Weges nicht weiter eingeschränkt wird.

Die Verkehrsfläche wird auf der gesamten Breite des Flurstücks festgesetzt.

Wir begrüßen die Ortsrandeingrünung zwischen dem geplanten Baugebiet und Flurstück 307. Damit wird möglichen Problemen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Flurstückes 307 vorgebeugt und auch eine visuelle Barriere zu den beiden Betrieben Josefshof und Klausenhof geschaffen.

**Kein Abwägungsbedarf**

#### **V. Amt für Brand- und Katastrophenschutz**

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter Ziff. 2.7 enthalten.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 150 m voneinander betragen.

Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.

---

Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

#### **VI. Kreisgesundheitsamt**

Nach Einsichtnahme in die vorgelegten Planungsunterlagen bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgesehene Ausführung.

**Kein Abwägungsbedarf**

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes über eine zentrale Versorgung ist sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen. Vor Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitungen sind diese entsprechend den Vorgaben des Kreisgesundheitsamtes mikrobiologisch zu überprüfen.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Eine hygienisch ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch rechtzeitige Anbindung an die bestehende Kanalisation sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

**Wird zur Kenntnis genommen**

---

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Nr.	Verfasser / Datum	Anregung	Stellungnahme
1.	Privat 1  25.05.2021	<p>Namens und in Vollmacht meines Mandanten, welcher mit seinem Grundstück direkt an das Plangebiet angrenzt, erhebe ich hiermit folgende Einwendungen gegen den am 11.05.2021 bekannt gemachten Entwurf des Bebauungsplans „Grüner Weg-Schalmenweg“ in Obersulmetingen:</p> <p>1. Mein Mandant befürchtet im Falle einer Bebauung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Beeinträchtigung seines Grundstücks durch im Falle von Starkregenereignissen / anlässlich der Schneeschmelze verstärkt über den Grünen Weg auf sein Grundstück fließendes Oberflächenwasser. Bereits in der Vergangenheit gab es entsprechende Probleme, da das gesamte Oberflächenwasser aus Richtung Schalmenweg und Richtung Ingerkingen kommend über den Grünen Weg in Richtung Ortsmitte fließt. Dies vor allem deswegen, weil sich auf der rechten Seite des Grünen Wegs ortsauwärts große landwirtschaftliche Hanggrundstücke befinden, die bei Starkregen und / oder Schneeschmelze unvorstellbare Wassermassen in Richtung ortseinwärts Grüner Weg und auch in Richtung des geplanten Neubaugebiets strömen lassen. Gemäß Punkt 4.3.1. des B-Plans steigt das Plangebiet von Süden nach Norden leicht an. Zwischen Grünem Weg und Schalmenweg besteht eine Höhendifferenz von 2,50 m.</p> <p>Mit der Bebauung des beplanten Areals, welches ausweislich der Planbegründung derzeit extensiv als Fettwiese genutzt wird, fällt</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b> Die Probleme sind der Stadt Laupheim bekannt und werden im Zuge der (Erschließungs-)Planung berücksichtigt. Die geschilderten Probleme werden nicht durch die neue Bebauung hervorgerufen, sondern treten bereits jetzt auf (Außeneinzugsgebiet von Oberflächenwasser bei Starkregen). Nachfolgend werden die Aspekte einzeln beleuchtet.</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b></p>

Versickerungsfläche weg, wodurch sich diese Situation erheblich verschärfen wird. Bereits im Jahr 2013 wurden mehrere Häuser im Mangoldweg durch einfließendes Oberflächenwasser beschädigt. Die Problematik, die auch in weiteren Jahren auftrat, ist der Stadt bekannt. Die in der Folge nach Anwohnerprotesten entlang dem Grundstück meines Mandanten verlegte Querrinne mit zwei Einlaufschächten konnte die Situation nicht vollständig verbessern.

Mein Mandant befürchtet nach der Versiegelung des nun beplanten Gebiets einen noch größeren Oberflächenwasserzufluss aus diesem Gebiet heraus. Die bisherige schon unzureichende Kanalisation kann diese Wassermassen nicht aufnehmen.

Das auf den Flächen nördlich des Grünen Wegs anfallende Oberflächenwasser fließt durch das Gefälle auf den Grünen Weg, sodass dieses Wasser nicht im Plangebiet versickert. Zudem hat auch diese Fläche selbst ein Gefälle nach Süden. Darüber hinaus fällt im Falle von Starkregenereignisse in kurzer Zeit so viel Regen, dass der Boden eben nicht mehr in der Lage ist, das Oberflächenwasser zu versickern. Dementsprechend hilft auch die direkt an der Wohnbebauung liegende Fläche im Falle von Starkregenereignissen nicht bei der Versickerung, sondern verstärkt u. U. sogar noch den Wasserstrom. Die Situation wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Amt für Tiefbau und Umwelt geprüft und die Entwässerung entsprechend geplant. Auch das Wasserwirtschaftsamt wird in diese Planung mit einbezogen.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Zwar werden Freiflächen bebaut, aber das im Gebiet anfallende Regenwasser wird geregelt abgeführt, somit wird der Oberflächenabfluss nicht größer. Regenwasser wird in Zisternen auf den Baugrundstücken zwischen gespeichert und verzögert in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Dies ist Teil der Erschließungsplanung.

Die Planung der Dimensionierung der Kanalisation übernimmt das Amt für Tiefbau und Umwelt. Auch das Wasserwirtschaftsamt wird in diese Planung mit einbezogen.

Mein Mandant befürchtet zudem einen Rückstau des Regenwassers das vom Mangoldweg in Richtung Mühlestraße und von dort in den Rotbach geleitet wird. Diese Einleitstelle liegt ausweislich der für Obersulmetingen maßgeblichen Karte der Hochwasserzentrale in einem Bereich, in dem selbst Überflutungen drohen. Wie soll dann durch diese ohnehin schon unzureichende Kanalisation das aus dem Neubaugebiet noch verstärkt abfließende Oberflächenwasser im Falle von Starkregen und /oder Schneeschmelzen sicher über diesen Weg abgeleitet werden? Ein Gutachten hierzu liegt bislang nicht vor. Der Bebauungsplan-thematisiert dieses Problem trotz der bekannten Probleme des Wasserabflusses im maßgeblichen Bereich unter 4.3.8 nicht hinreichend und löst es auch nicht, obwohl die Betroffenheit im Falle von Starkregenereignissen gesehen wird. Eine entsprechende gutachtliche Untersuchung ist nicht erfolgt. Diesseits wird deshalb eine Starkregensimulation für das Gebiet gefordert.

2.

Mein Mandant befürchtet zudem, dass das aus dem Neubaugebiet kommende Schmutzwasser infolge der zu geringen Dimensionierung des sich im Grünen Weg befindlichen Kanals nicht ohne Probleme abgeleitet werden kann.

3.

Es bestehen erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Möglichkeit der Zufahrt des Schwerlastverkehrs während, aber auch nach der Bauphase, auch dahingehend, dass die Erreichbarkeit des Gebiets

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Die Situation wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Amt für Tiefbau und Umwelt geprüft und die Entwässerung entsprechend geplant. Auch das Wasserwirtschaftsamt wird in diese Planung mit einbezogen.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Im Geltungsbereich wird das Regenwasser u.a. in Zisternen zurückgehalten. Die Starkregen-Problematik wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt, durch das Amt für Tiefbau und Umwelt geprüft und die Entwässerung entsprechend geplant. Das Kapitel wurde nach Rücksprache mit dem Landratsamt in die Begründung eingefügt.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Die Situation wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Amt für Tiefbau und Umwelt geprüft und die Entwässerung entsprechend geplant. Auch das Wasserwirtschaftsamt wird in diese Planung mit einbezogen.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Die Verkehrsfläche wurde entsprechend der Vorgaben der RAS06 geplant. Bemessungsfahrzeug war ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Der Feuerwehrkommandant

über den Grünen Weg mit Feuerwehrfahrzeugen und anderem schweren Gerät beeinträchtigt ist.

Die Straße „Grüner Weg“ ist lediglich 4,55 m breit geplant. Eine Anfahrt der im Baugebiet liegenden Erschließungsstraße dürfte daher für Tieflader (Baukräne, Betonfertigteile...) und andere große Fahrzeuge allenfalls schwer möglich sein. Wenden im Gebiet scheidet für derartige Fahrzeuge aus, was bedeutet, dass diese gezwungen wären, das Gebiet über den Grünen Weg rückwärts zu verlassen, was nicht nur zur Gefährdung der die Straße benutzenden anderen Verkehrsteilnehmer, sondern auch zur Gefährdung des Grundstücks meines Mandanten führt. Mein Mandant befürchtet für diesen Fall Beschädigungen seiner zum Hochwasserschutz errichteten Grundstücksabgrenzung sowie Beschädigungen an den Straßeneinläufen und der vorhandenen Regenwasserableitung.

Eine gutachterliche Untersuchung des Befahrens mit derartigen Fahrzeugen einschließlich Schleppkurvenprüfung bei Ein- und Ausfahrt in bzw. aus dem Gebiet hat nicht stattgefunden.

4.

Die Straße „Grüner Weg“ soll ausweislich der Planung den gesamten aus dem Neubaugebiet kommenden Fahrzeug-, aber auch Fußgängerverkehr zusätzlich zum bereits vorhandenen landwirtschaftlichen und überörtlichen Verkehr aufnehmen. Dafür

der Stadt Laupheim sieht keine Beeinträchtigung durch die geplante Verkehrssituation.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Das entsprechende Flurstück hat eine Breite von 4,65 m. Die Stichstraße misst 5,50 m.

Die Einfahrt durch verschiedene Fahrzeuge u.a. ein Lastzug wurde im Bebauungsplanverfahren überprüft. Bemessungsfahrzeug für den Radius und den Wendehammer war ein dreiachsiges Müllfahrzeug, in der Regel werden Straßen nicht nach den Fahrzeugen in der Bauphase geplant. Zudem handelt es sich hier um sieben Bauplätze und um die Situation für das besagte Grundstück zu entschärfen, könnte die öffentliche Grünfläche auch erst nach der Bebauung des Gebiets fertig gestellt werden, sodass auch hier ein bisschen mehr Platz zu Verfügung stünde.

Zudem wird die Untere Baurechtsbehörde darauf aufmerksam gemacht, dass für die Bauplätze Baustelleneinrichtungspläne aufgrund der geringen Breite des Grünen Wegs im Baugenehmigungsverfahren gefordert werden.

Befürchtungen wegen Beschädigungen an den Straßeneinläufen und der vorhandenen Regenwasserableitung sind unbegründet, denn diese werden im Rahmen der Herstellung der Straße erneuert.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Der Grüne Weg misst eine Breite von 4,56 m und dient als Gemeindeverbindungsstraße. Er ist nicht als Unfallschwerpunkt bekannt. Die Erschließung der sieben

ist er viel zu schmal. Ein Weg zum Schutz von Kindern, Fußgängern und Radfahrern ist auf der lediglich 4,55 m breiten Straße nicht vorhanden. Eine Verbreiterung des Weges ist nicht möglich. Er ist deshalb als Erschließungsstraße nicht geeignet.

5.

Mein Mandant befürchtet Beeinträchtigungen durch den infolge der zusätzlichen Bebauung zwangsläufig notwendigen vermehrten Winterdienst. Das Grundstück meines Mandanten grenzt direkt an den Grünen Weg. Beeinträchtigungen des Grundstücks durch Streusalz und das Abschieben des Schnees sind absehbar.

6.

In der der Planung zugehörigen Geruchsmissionsprognose der Müller BBM bleibt bei der Untersuchung der Variante II des Klausenhofs der Geruchsmissionsansatz der unter Variante I noch berücksichtigten Biogasanlage völlig außer Betracht. Hier hätte jedoch in der Berechnung der Geruchsmissionen im Falle einer Erweiterung gemäß Bauvorbescheid eine entsprechende Einbeziehung erfolgen müssen, da der Betrieb ausweislich der weiteren Ausführungen der Prognose unter Ziffer 5.2.1 die Biogasanlage mit der im Stall anfallenden Gülle, den im Stall anfallenden Festmist und Futtermittelresten betreibt. Der Klausenhof benötigt die Kraft bereits erteilter Baugenehmigung bestandsgeschützte Biogasanlage natürlich im Falle einer Betriebserweiterung weiterhin zur Verarbeitung dieser Stoffe. Entsprechend der Möglichkeit der Erweiterung ergibt sich auch ein Anspruch auf eine Erweiterung der Anlage zur Verarbeitung der durch die vermehrte Tierhaltung anfallenden zusätzlichen Stoffe,

Bauplätze lässt die Anzahl der Verkehrsbewegungen lediglich marginal steigen. Zudem ist der Grüne Weg auf die kurze Distanz so überschaubar, dass entweder in der Einmündung zum Baugebiet oder auf der Kreuzung Grüner Weg – Mangoldweg gewartet werden kann. Mittels einer sog. Fahrbahnverengung an Zwangspunkten soll die Situation verdeutlicht werden.

#### **Kein Abwägungsbedarf**

Dies ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans, es ist üblich, dass Grundstücke direkt an Verkehrsflächen angrenzen. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung ist aus der Durchführung des Winterdiensts nicht ersichtlich.

#### **Kein Abwägungsbedarf**

Für die Beurteilung der Geruchsbelastung im Plangebiet wurde eine dritte Variante durchgerechnet, die sich im Anhang des Geruchsgutachtens befindet. Hierbei wurde mit maximal genehmigtem Tierbestand sowie mit vorliegenden Bauvoranfragen und natürlich auch der Biogasanlage gerechnet. Das Ergebnis der Berechnung ist in der Begründung unter 4.3.5 bereits zusammengefasst: „Selbst mit Erweiterungen sind keine Anhaltspunkte abzuleiten, die gegen die Ausweisung eines Wohngebiets sprechen.“

deren anderweitige Entsorgung wohl nicht möglich wäre. Richtigerweise hätte deshalb die Biogasanlage sogar mit einer entsprechend der Tierzahlerweiterung erweiterten Kapazität und damit noch mit einer größeren Geruchsmissionsprognose als im Falle der Variante 1 berücksichtigt und eingerechnet werden müssen.

In diesem Falle ist im Hinblick auf die sich schon ohne die Berücksichtigung der Biogasanlage unter Variante 2 ergebenden sehr hohen Werte bei einer zusätzlichen Berücksichtigung der erweiterten Biogasanlage mit weit mehr als unter Variante 1 hierfür angesetzter 1430 GE/s von einer sich in der Gesamtschau ergebenden Überschreitung der für ein Wohngebiet zulässigen Gesamtbelastung geruchlicher Beeinträchtigung auszugehen.

7.

Das Geruchsmissionsgutachten berücksichtigt bislang nicht weitere Emissionen umliegender Pferdeställe und Pferdekoppeln. Auch diese müssen in die Prognose zur Ermittlung der bestehenden Vorbelastung einbezogen werden.

#### **Kein Abwägungsbedarf**

Die übrigen umliegenden Pferdeställe und Koppeln wurden, soweit Genehmigungen mit entsprechenden Angaben zu Tierzahlen oder bspw. Mistplatten vorlagen, in die Berechnung aufgenommen. Ansonsten handelt es sich um zulässige Hobbytierhaltung, die aufgrund ihrer geringen Größe und da es sich nicht um landwirtschaftliche Betriebe handelt, nicht berücksichtigt werden müssen.

2. Privat 2

27.05.2021

Gegen den Bebauungsplan „Grüner Weg - Schalmenweg“ erhebe ich Einspruch.

Begründung:

1. Der Grüne Weg ist im vorderen Bereich bis zur Einfahrt des geplanten Baugebiets sehr schmal. Der Grüne Weg wird von landwirtschaftlichen Groß-Maschinen und LKWs genutzt. Schon heute ist die Verkehrssituation an dieser Stelle problematisch. Durch den Anschluss des neuen Baugebiets über den Grünen Weg werden an der Engstelle noch deutlich mehr Fußgänger und Radfahrer unterwegs sein als jetzt, auch der PKW-Verkehr wird zunehmen. Die Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer steigt dadurch.

Viel sinnvoller wäre der Anschluss des neuen Baugebiets im Norden an den Schalmenweg, der in ausreichender Breite ausgebaut ist und nicht von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, LKWs oder durchfahrenden PKWs genutzt wird. Die Verkehrssicherheit könnte so um ein Vielfaches verbessert werden.

2. Die Begründung, dass der Anschluss des Baugebiets im Süden an den Grünen Weg sein muss, weil das Gelände ein leichtes Gefälle nach Süden hin hat, ist Augenwischerei. Der Schalmenweg hat im Bereich von Haus Nr. 32 einen Kanal für die Abwasser- und Oberflächenwasserableitung. In diesen Kanal könnte Abwasser aus den Erd- und Obergeschossen der neu zu bauenden Gebäude eingeleitet werden. Für anfallendes Wasser in Kellergeschossen können die Bauherren eine Pumpe einbauen, die das Abwasser bis zur erforderlichen Höhe anhebt. Solche Pumpen sind nichts Außergewöhnliches und auch in Obersulmetingen in anderen Straßen selbstverständlich im Einsatz.

3. Die von der Stadt Laupheim offensichtlich vorgesehene Abwälzung der anfallenden Kosten für den Ausbau des Grünen Wegs auf die Anlieger der Grundstücke Mangoldweg 2/1, Gansweg 9 und Grüner Weg 4 mag womöglich rechtskonform sein, wenn

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Der Grüne Weg misst eine Breite von 4,56 m und dient als Gemeindeverbindungsstraße. Die Erschließung der Bauplätze lässt die Anzahl der Verkehrsbewegungen lediglich marginal steigen. Zudem ist der Grüne Weg auf die kurze Distanz so überschaubar, dass entweder in der Einmündung zum Baugebiet oder auf der Kreuzung Grüner Weg – Mangoldweg gewartet werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs grenzt nicht an den Schalmenweg. Zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Schalmenweg liegen private Flächen, die Erschließung unmöglich machen.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Das Konzept der Erschließung ist begründet, da die Erschließung dem Gefälle folgt. Abwasserhebeanlagen sollten u. a. wegen der Mehrkosten vermieden werden. Abgesehen davon grenzt das Plangebiet nicht an den Schalmenweg an.

#### **Kein Abwägungsbedarf**

Dieser Sachverhalt ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

man das Gesetz entsprechend auslegt, sachlich in Ordnung ist es jedoch nicht. Die Grundstücksanlieger im vorderen Bereich des Grünen Wegs haben keinerlei Nutzen von einem Ausbau des Grünem Wegs. Sie für die Kosten heranziehen zu wollen, ist eine unglaubliche Dreistigkeit seitens der Stadt Laupheim, die eigens dafür den Grünen Weg von einer landwirtschaftlichen Straße zu einer innerörtlichen Straße umdeklariert hat. Von einem Ausbau des Grünen Wegs profitieren ausschließlich die Käufer der entstehenden Bauplätze. Die Eckgrundstücke am Beginn des Grünen Wegs sind vom Mangoldweg bzw. Gansweg her voll erschlossen und brauchen keinerlei Ausbau des Grünen Wegs. Daher wäre es gerecht, die Erschließungskosten in voller Höhe den neuen Baugrundstücken zuzurechnen.

4. Als Grundstücksanlieger des Grünen Wegs fühle ich mich von der Stadt Laupheim uninformiert bzw. falsch informiert. Da ich auswärts wohnhaft bin, bin ich kein regelmäßiger Leser der Obersulmetinger Ortsnachrichten. In § 3 Baugesetzbuch heißt es, die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung zu unterrichten. Es wäre eine Selbstverständlichkeit gewesen, eventuell von Zahlungsaufforderungen betroffene Anlieger gleich von Beginn an zu informieren und zu beteiligen, so wie es vielfach in anderen Gemeinden gemacht wird. Echte Bürgerbeteiligung beschränkt sich nicht auf das gesetzlich gerade noch zulässige Minimum, sondern ist bemüht, die Leute ernsthaft einzubeziehen.

Im Übrigen wird man von der Stadt Laupheim falsch informiert, wenn man darauf angewiesen ist, sich seine Informationen auf der städtischen Webseite zusammenzusuchen. Dort war Mitte Mai immer noch (!!!) ein veralteter Bebauungsplan Grüner Weg/

Der Grüne Weg war bereits deutlich vor dem Bebauungsplanverfahren als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet.

#### **Kein Abwägungsbedarf**

Es soll laut § 3 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung unterrichtet werden. Zu diesem Themenfeld gehören Erschließungsbeiträge nicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird mit dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Im Zuge der öffentlichen Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am 14.05.2021 wurde auch die Internetseite des Stadtplanungsamtes aktualisiert und der

Schalmenweg einzusehen, der das Baugebiet im Norden bis zum Schalmenweg ausweist und damit suggeriert, dass das Baugebiet von Norden her erschlossen wird. Erst nachdem der Beschluss des Bebauungsplans im Gemeinderat gefallen war, wurde die Information auf der Webseite aktualisiert und korrigiert.

entsprechende Bebauungsplanentwurf hochgeladen. In der öffentlichen Bekanntmachung findet sich der Link. Zudem konnten die Unterlagen vom 25.05.2021 – 28.06.2021 im Rathaus eingesehen werden.

Bis zur Öffentlichen Bekanntmachung des Auslegungsbeschluss waren der bisherige Verfahrensstand und somit die Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss zu finden.

5. Ortsvorsteher Hr. Elmar Dehler hat mich am 20.04.2021 angefragt, ob ich mir vorstellen könnte, einen Streifen meines Grundstücks an die Stadt zu verkaufen, damit am Grünen Weg ein Gehweg gebaut werden kann. Dem will ich mich nicht völlig verschließen. Ich bin aber nicht bereit, auch nur einen schmalen Streifen Grund zu verkaufen, wenn die Stadt die Kosten für den Straßenbau auf Anwohner abwälzt, die keinerlei Nutzen vom Grünen Weg haben.

**Wird zur Kenntnis genommen**

3. Privat 3  
07.06.2021

Die Ortsentwicklung durch das geplante Neubaugebiet „Grünen-Weg - Schalmenweg" sehen wir positiv.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Bezüglich der Entwässerung des Gebiets sind wir allerdings etwas besorgt.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Wir haben im Jahr 2012 auf einem, bis zu diesem Zeitpunkt unbebauten, Grundstück im Mangoldweg 26 in Obersulmatingen ein Einfamilienhaus errichtet und wohnen seit Dezember 2012 in unseren eigenen vier Wänden. Am 12. Juni 2013 wurde unser Grundstück bei Starkregen durch Oberflächenwasser überflutet

**Wird zur Kenntnis genommen**

Die Situation wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Amt für Tiefbau und Umwelt geprüft und die Entwässerung entsprechend geplant. Auch das Wasserwirtschaftsamt wird in diese Planung mit einbezogen.

---

und im Keller stand das Wasser bis ca. 1 m Höhe (siehe Bilder im Anhang).

Das Oberflächenwasser kam über den Grünen Weg und die Felder auf der West-Seite unseres Grundstücks. Die Böden und Türen im Untergeschoss unseres Hauses mussten komplett erneuert werden.

Unsere Nachbarn, [REDACTED], [REDACTED] und wir haben anschließend einen Erdwall und die Stadt Laupheim hat einen Einlaufschacht im Westen unserer Grundstücke errichtet.

Wir haben bedenken, dass der Anschluss weiterer Grundstücke an dieses Kanal-System zu Problemen führen könnte und bitten um sorgfältige Prüfung und Mitteilung des Ergebnisses.

---

4. Privat 4

11.06.2021

Wir sind Anwohner im Mangoldweg 22 und bewohnen hier unser eigens errichtetes Wohnhaus seit 2010. Unser Grundstück liegt am Ortsrand und grenzt an landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Im Juni 2013 kam es durch unwetterartigen Starkregen zu einer Überflutung unseres Grundstücks durch Oberflächenwasser. Unsere Kellerräume und bewohnte Einliegerwohnung wurden innerhalb kürzester Zeit überflutet und schwer beschädigt. Aufwändige Trocknungsarbeiten und Renovierungsarbeiten waren nötig um die Schäden zu beseitigen.

Auf eigene Kosten errichteten wir in Folge auf die Länge unseres gesamten Grundstücks (35m) einen Erdwall.

Im Frühjahr 2015 kam es erneut zu schweren Regenfällen. Der Erdwall mit seiner Höhe von ca. (0,5m) genügte nicht mehr aus, um unser Grundstück vor Überflutung zu schützen. Wir bauten

**Wird zur Kenntnis genommen**

Die Situation wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Amt für Tiefbau und Umwelt geprüft und die Entwässerung entsprechend geplant. Auch das Wasserwirtschaftsamt wird in diese Planung mit einbezogen.

---

wieder auf eigene Kosten eine Betonmauer um eindringendes Oberflächenwasser abzuhalten. Zusätzlich wurde durch die Stadt Laupheim ein Einlaufschacht auf unserem Grundstück errichtet.

In beiden Fällen kam das Oberflächenwasser über den „Grünen Weg“ und die angrenzenden Flächen auf der Westseite unseres Grundstücks.

Wir sind in Sorge, dass durch die Klimaveränderungen Starkregen und Unwetter zunehmen werden und dass das Kanal-System mit zusätzlicher Bebauung im „Grünen Weg“ nicht ausreichen wird. Die Folgen wären weitere Überschwemmungen.

Wir bitten die Überprüfung der Kapazität des Kanal- System und eine Mitteilung des Ergebnisses an uns.

---

5. Privat 5  
17.06.2021

Hiermit erheben wir für unseren Mandanten [REDACTED], [REDACTED] Laupheim folgende Einwendungen, auf die sich unser Mandant persönlich beruft.

I.  
Unser Mandant [REDACTED] beträgt auf seinen im baurechtlichen Außenbereich gelegenen Hof eine Schweinezucht und Schweinemastanlage mit darüber liegender Hähnchenmastanlage sowie einer Biogasanlage. Vom landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantschaft gehen nicht unerhebliche Emissionen aus, die auf die vom Bebauungsplan umfassten Flurstücke mit der Nr. 306 und 301, Gemarkung Obersulmtingen einwirken.

**Wird zur Kenntnis genommen**

---

Bereits zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Firma Müller-BBM wurde festgestellt, dass durch den landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mandanten sowie durch den neben unserem Mandanten liegenden Klausenhof die Flurstücke Nr. 306 und 301 mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % der Geruchsstundenhäufigkeit beaufschlagen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass ohne Berücksichtigung der Varianten, die aufgrund konkreter Bauvorhaben des Klausenhofes, bereits zum jetzigen Zeitpunkt die maximale Geruchsstundenhäufigkeit auf den Flurstücken 306 und 301 erreicht wird!

Der landwirtschaftliche Betrieb von [REDACTED] wurde von dessen Vater im Jahr 1961 an den jetzigen Standort ausgesiedelt. Damals wollte der Vater des Mandanten weiter weg aussiedeln, was dem Vater unseres Mandanten durch die Gemeinde untersagt wurde. In den vergangenen Jahren ist die Wohnbebauung immer näher an den landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mandanten herangerückt.

Werden nunmehr die Flurstücke 301 und 306 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so werden diese Wohnhäuser bewusst in das Spannungsfeld zwischen allgemeinem Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung hineingebaut, mit der Folge, dass für die landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere für den landwirtschaftlichen Betrieb von [REDACTED] in seiner zukünftigen Entwicklung dauerhaft eingeschränkt wird, obwohl die landwirtschaftlichen Betriebe und insbesondere der Betrieb unseres Mandanten bereits seit mehr als 50 Jahren an Ort und Stelle bewirtschaftet wird. Dieser Umstand ist im Rahmen der Interessenabwägung zugunsten unseres Mandanten zu berücksichtigen.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum, wobei die entstehenden Wohnhäuser nicht näher an die Hofstelle heranrücken als bereits bestehende Wohngebäude, weshalb der Aussiedlerstandort schon heute Rücksicht nehmen muss.

II.

Das Gutachten, dass die Firma Müller-BBM im Jahr 2018 erstellt hat, legt für die Berechnung der Geruchsstundenhäufigkeit in der Tab. 2 die Gewichtungsfaktoren für einzelne Tierarten für das Land Baden-Württemberg zugrunde, in Kenntnis des Umstandes, dass die in dieser Tabelle niedergelegten Gewichtungsfaktoren  $f$  teilweise erheblich geringer sind, als die in der GIRL 2017 niedergelegten Gewichtungsfaktoren  $f$ . insbesondere im Bereich der Mastschweine ist der Baden-Württemberg spezifische Gewichtungsfaktor  $f$  mit 0,6 definiert, nach der GIRL aber mit 0,75. Dies bedeutet, dass im Land Baden-Württemberg Mastschweine weniger gering riechen sollen als in anderen Bundesländern. Dies bedeutet, dass unser Mandant als Schweinemäster im Land Baden-Württemberg merklich schlechter gestellt wird, als ein Schweinemäster aus anderen Bundesländern, indem er eine heranrückende Wohnbebauung dulden muss, die in einem anderen Bundesland auf Grund der GIRL 2017 nicht hinzunehmen wäre. Nach der hier vertreten Auffassung, stellt dies eine mit Art. 3 GG nicht zu vereinbarende Ungleichbehandlung eines Sachverhaltes dar.

Warum die Firma Müller-BBM im vorliegenden Fall trotz Kenntnis dieses gravierenden Berechnungsunterschiedes, keinerlei Berechnung mit dem allgemein anerkannten Gewichtungsfaktor  $f$  0,75 für Mastschweine vornimmt, wird ein Geheimnis der Firma Müller-BBM bleiben. Nach der hier vertretenen Auffassung macht dieser Umstand das Gutachten unglaubwürdig und rechtsfehlerhaft.

Nimmt man allerdings den Gewichtungsfaktor von 0,75 und legt diesen der Berechnung zugrunde, so würde eine Bebauung der

**Wird zur Kenntnis genommen**

Es wurde mit dem für Baden-Württemberg geltenden Faktor gerechnet.

---

Flurstücke 306 und 301 Gemarkung Obersulmetingen ausscheiden, da die Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % auf den Flächen bedeutend überschritten würde und deshalb eine Bebauung dieser Flächen durch Wohnhäuser ausscheiden würde. Diesseits ist zu vermuten, da es sich bei dem Gutachten der Firma Müller-BBM um eine bewusste "Schönrechnung" der Geruchsstundenhäufigkeit durch die Anwendung des Baden-Württemberg spezifischen Faktors von 0,6 für die Mastschweine handelt, die gerade noch eine Bebauung ermöglicht, jedoch die potenziellen Bauherren nach der hier vertretenen Auffassung über Gebühr belastet, indem sie durch die Herabstufung des Gewichtungsfaktors  $f$  erheblich schlechter gestellt werden, als Bauherren in anderen Bundesländern. Dem berechtigten Interesse der Landwirtschaft wird keinerlei Rechnung getragen, sondern in Kenntnis der Problemlage Bauland nach § 13b BauGB ausgewiesen, was von vorneherein zu Konflikten führen wird.

In der heutigen Zeit, in der jede noch so kleine Störung oder aber berufliche Belästigung eines landwirtschaftlichen Betriebes nahezu unweigerlich in einem Rechtsstreit endet, ist die Anwendung des Baden-Württemberg spezifischen Gewichtungsfaktors  $f$  zur Beurteilung der Geruchsstundenhäufigkeit grob fehlerhaft!

Es darf nicht vergessen werden, dass der landwirtschaftliche Betrieb unseres Mandanten im Jahre 1961 bewusst ausgesiedelt wurde. Hierdurch sollte dem landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mandanten eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit für die Zukunft ermöglicht werden und diese erhalten bleiben.

Aus diesem Grund haben die Verwaltungsgerichte in der Vergangenheit einem landwirtschaftlichen Betrieb einen

---

---

Abwehranspruch gegen heranrückende Wohnbebauung wegen der Geruchsbelästigung gewährt (zuletzt VG Regensburg Urteil vom 12.01.2016, Re>./ 6 KIS.1436). In diesem vorbenannten Urteil führt das Verwaltungsgericht Regensburg aus, dass nicht jedes x-beliebige Erweiterungsinteresse einer privilegierten Nutzung geschützt ist. Zu beachten ist jedoch auch von der Gemeinde Laupheim, dass eine normale Betriebsentwicklung geschützt werden muss.

Wird der Geruchsstunden Faktor  $f$  wie von der Firma Müller-BBM vorgenommen mit 0,6 herangezogen und auf die Flurstücke 306 und 301 angewendet, so ist die maximale Geruchsstundenhäufigkeit mit 10 bereits zum jetzigen Zeitpunkt, also zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im Jahr 2018 erreicht gewesen! Dies bedeutet, dass jegliche Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes von Herrn Rainer Leicht, die weitere Immissionen mit sich bringt ausgeschlossen oder aber zumindest wesentlich erschwert und somit erheblich verteuert wird.

Zwischen unserem Mandanten und dem Landkreis Biberach wurde im Jahr 2003 ein Vergleich geschlossen, wonach dieser den Schweinestall im jetzigen Zustand errichten durfte. Unser Mandant muss bereits zum jetzigen Zeitpunkt Maßnahmen ergreifen, um die Biogasanlage weiter zu betreiben bzw. zu modernisieren oder einer anderen Nutzung zu führen zu können.

Landauf Landab müssen Biogasanlagen modernisiert, umgebaut ob ertüchtigt oder gar aufgerüstet werden, um aufgrund der sinkenden Einspeisevergütung in der Energiewende nach wie vor bestehen zu können und fortgeführt werden zu können. Nach der von der Firma Müller- BBM vorgenommenen Begutachtung ist

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Im Geltungsbereich liegt die Geruchsstundenhäufigkeit in der Variante 3, welche vorliegende Erweiterungsabsichten in Form von Bauvoranfragen der beiden Höfe berücksichtigt, bei max. acht Prozent.

---

bereits jetzt jegliche Ertüchtigung, Erweiterung oder Modernisierung der Biogasanlage des Betriebes unseres Mandanten ausgeschlossen, wenn die Flurstücke 301 und 306 Gemarkung Obersulmetingen bebaut werden würden.

Hätte die Firma Müller-BBM nicht den privilegierenden Gewichtungsfaktor  $f$  des Landes Baden-Württemberg mit 0,6 sondern den üblichen Gewichtungsfaktor  $f$  mit 0,75 angenommen, so wäre eine Bebauung der Flurstücke 306 und 301 Gemarkung Obersulmetingen bereits zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im Jahre 2018 nicht zulässig gewesen.

Aus diesem Grund muss sich die Stadt Laupheim vorwerfen lassen, bewusst in einen Konflikt hineinzubauen und zu planen, der bei gehöriger Würdigung auszuschließen wäre, wenn anstelle des Baden-Württemberg spezifischen Gewichtungsfaktor  $f$  ( $= 0,6$ ) der allgemein anerkannte und etwas strengere Gewichtungsfaktor  $f$  mit 0,75 angesetzt werden würde.

Nach der hier vertretenen Auffassung ist zum Schutze des landwirtschaftlichen Betriebes von [REDACTED] der Gewichtungsfaktor  $f$  mit 0,75 anzuwenden und jegliche Beplanung und Bebauung der Flurstücke 301 und 306 Gemarkung Obersulmetingen zu untersagen.

Die von der Gemeinde Laupheim vorgenommenen Planung ist deshalb rechtswidrig. Sie schützt die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht hinreichend vor einer heranrückenden Wohnbebauung.

---

6. Privat 6

24.06.2021

Ich mache einen Vorschlag über den Bebauungsplan. Es ist ein Unding das Baugebiet über einen Grünplanweg anzufahren, auf dem 2 Aussiedlerhöfe, die fast die ganze Markung Osu. umtreiben und mit riesigen, überbreiten Fahrzeugen sowie Futtermittel u. Viehtransporter mit 5 Achsen und großem zul. Gesamtgewicht fahren. Deshalb schlage ich vor das Baugebiet über den Schalmenweg anzufahren.

Da die Besitzer nichts hergeben sollte man vorschlagen die abzugebende Fläche für den Weg auf der Südseite zu erhalten damit hätten sie die gleich große Fläche.

Mir wurde auf dem Platz Nr. 302 Gansweg gesagt, dass ich nie bauen kann, wenn ich das Regen- bzw. Oberflächenwasser nicht getrennt abführen kann. Nach Aussage von Fr. Sitter, u. Werner, sowie die Herren Muffler u. Brehm, habe ich dann für das Zweirohrsystem entsprechend nachbezahlt.

Dies kann von den Besitzern der oberen Bauplätze auch gefordert werden.

Es ist dann leicht möglich Schmutz und Regenwasser in das vorhandene System im Süden (Grünerweg) einzuleiten. Wenn sie nicht einwilligen darf nicht gebaut werden und die Plätze sind fast wertlos.

Am Grünerweg sind seitlich ca. 80 cm Erdfläche in die die Rohre verlegt werden können. Somit muss nicht einmal der Magadamm abgetragen werden.

Bitte prüfen Sie meinen Antrag und leiten Sie ihn weiter an den Baugebietsplaner bzw. Bau-und Umweltschutz, und sonstigen verantwortlichen Stellen. Für weitere Fragen bin ich gern bereit. Tel.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Süden. Das Plangebiet grenzt nicht an den Schalmenweg. Zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Schalmenweg liegen private Flächen, die die Erschließung unmöglich machen.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Dieser Sachverhalt ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Die Erschließungsplanung übernimmt das Amt für Tiefbau und Umwelt.

---

■■■■ Beiliegend ein Bebauungsplan mit eingezeichnetem Vorschlag.

Auf obiges Schreiben habe ich keine Antwort erhalten. Deshalb erhebe ich erneut Einspruch gegen das Baugebiet Grünerweg.

Als Erweiterung schlage ich vor den Mittelweg bis zum Grünerweg durchzuziehen und nur für große Fahrzeuge wie Müllauto Heizöl usw. freigeben. Dies wäre wahrscheinlich günstiger als eine Wendemöglichkeit zu schaffen

Obiges Schreiben hat weiterhin seine Gültigkeit. ■■■■

■■■■ 24.06.21

**Wird zur Kenntnis genommen**

Das Schreiben vom 24.06.2021 ging innerhalb der Frist zur öffentlichen Auslegung ein und wird hiermit in die Abwägung eingestellt.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Die Wendepalte dient der Erschließung der Plangebiets, eine Erschließung von Norden ist nicht vorgesehen.

---

7. Privat 7  
24.06.2021

Gegen den am 14.05.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan „Grüner Weg - Schalmenweg“ in Obersulmetingen möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Da das gesamte Oberflächenwasser des neuen Baugebietes mit den versiegelten Flächen den Hang hinunter über den Mangoldweg abläuft, besteht - besonders bei Starkregen - eine erhöhte Überflutungsgefahr.

Außerdem kommt durch das neue Baugebiet eine zusätzliche Wasserabführung auf die Rohre im Mangoldweg zu, deren Querschnitt nicht für diese Wassermengen ausgelegt ist, so dass es zu Komplikationen bei der Wasserabführung kommen kann und die Gefahr für einen Rückstau besteht.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Durch eine entsprechende örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan wird für das auf versiegelten Flächen anfallende Oberflächenflächenwasser eine Zisterne mit entsprechendem Fassungsvermögen vorgeschrieben.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Die Situation wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Amt für Tiefbau und Umwelt geprüft und die Entwässerung entsprechend geplant. Auch das Wasserwirtschaftsamt wird in diese Planung mit einbezogen.

8. Privat 8

25.06.2021

Anbei sende ich Ihnen meine paar wenige Bedenken zu den Fakten:

- Entwässerung in den Mangoldweg: Der Mangoldweg ist ein älteres Baugebiet und dafür wurde die Entwässerung ausgelegt. Es ist eh schon Hochwasser gefährdet und die Regenfälle werden sicherlich nicht weniger werden, vor Allem der Starkregen gefährdet die Häuser. Das Wasser der Felder läuft alles bereits in diesem Gebiet zusammen, wenn dann noch Versiegelungen stattfinden macht es die Situation nicht besser. Auch eine Einleitung des Wassers in dieses Kanalsystem bringt zusätzliche Belastung, wofür dies nicht ausgelegt war. Retentionszisternen können auch den Starkregen nicht aufhalten, dafür sind sie viel zu klein. Somit bringt das nichts, außer eine weitere Gefahr in das eh schon gefährdete Gebiet Mangoldweg. Es gab hier bereits unter Wasser stehende Keller, falls Sie das noch nicht wussten.
- Bauhöhe: Die Häuser müssen eine Mindesttraufhöhe haben und es wird ausdrücklich erwünscht, 2 stöckig zu bauen. Von den politischen Vorgaben kann man mal halten was man will, es ist gegenüber den Anwohnern ungerecht, in einem solch eingebetteten Gebiet, umgeben vom Baugebiet Schalmenweg und Mangoldweg, 2 stöckige Häuser reinzustellen. Der Bebauungsplan Schalmenweg und Mangoldweg sieht ein max. 1 Stöckiges Haus vor. Die Anwohner durften also gar nicht 2 stöckig bauen. Das Referenzgebäude an der Einfahrt des Neubaugebietes stand bereits vor der Erschließung des Schalmenwegs und wurde ohne Bebauungsplan außerhalb der Ortsgrenze errichtet. Somit ist dies meines Erachtens keine legale Referenz für 2 stöckige Gebäude. Die Anwohner in den

**Wird zur Kenntnis genommen**

Die Situation wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Amt für Tiefbau und Umwelt geprüft und die Entwässerung entsprechend geplant. Auch das Wasserwirtschaftsamt wird in diese Planung mit einbezogen.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Es besteht die Möglichkeit zweigeschossig zu bauen und es ist eine Mindesttraufhöhe festgesetzt, um auch bei eingeschossiger Bauweise ein nutzbares Dachgeschoss sicher zu stellen.

Der § 13 b BauGB dient der Schaffung von Wohnraum, sodass im Vergleich zu den umliegenden Baugebieten aus den 70er Jahren eine höhere Dichte verfolgt wird. Aus Gründen des verantwortungsvollen Umgangs mit Fläche werden die Bauplätze nicht mehr so groß wie in der Nachbarschaft, sodass sich die Wohnfläche auf mehrere Geschosse verteilen muss.

---

Baugebieten Schalmenweg und Mangoldweg müssen als Referenz herangezogen werden.

- Lärmemission: Es sind Luftwärmepumpen zulässig. Diese machen aber einen enormen Krach, der gerade zu Ruhezeiten störend wahrnehmbar ist. Laufen Sie mal an einem Abend durch Baugebiete, da kann noch so ein leiser Schallpegel vorgegeben werden. Dies ist nicht zumutbar, zumal die Bauherren die Wärmepumpe sinnvollerweise in den Norden und somit auf Nachbars Südseite, also auf die Wohnseite stellen. Sinnvoll wäre es diese Art der Heizung zu verbieten. Wenn das nicht geht, eine Auflage, dass sie im Haus angebracht werden muss und die Zu- und Abluft nicht zu Nachbarn ausgerichtet werden darf. Hier ist der Ärger vorprogrammiert.
- Geruchsemission: Auch hier ist der Ärger vorprogrammiert, auch wenn die Grenzwerte festgelegt sind, mit denen zu rechnen ist. Das bedeutet im gleichen Zug für die landwirtschaftlichen Betriebe einen Grenzwert für den Ausstoß und somit eine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten. Wenn dort ein Anwohner die Emissionen misst und die Grenzwerte sehr genau nimmt, wird hier ständig Beschwerde eingereicht.
- Zufahrt: Die Zufahrt über den Grünen Weg ist viel zu schmal. Es ist nicht mal ein Gegenverkehr möglich. Somit müssen sich die Anwohner ständig aus dem Weg gehen und wieder rückwärtsfahren. Größere Fahrzeuge wie LKWs, oder Rettungsfahrzeuge haben hier keinen Platz. Bei einem Feuerwehreinsatz ist nicht nur ein Fahrzeug vor Ort, da ist richtig viel los und so enge Verhältnisse sorgen nicht für eine gute Rettungslage. Es ist nicht mal ein gescheiter Gehweg möglich. Ganz zu schweigen von der Parksituation und -

**Wird zur Kenntnis genommen**

Der Hinweis im Bebauungsplan unter Ziff. 2.10 wird beibehalten.

**Wird zur Kenntnis genommen**

In Variante 3 der Geruchsimmissionsprognose wird nachgewiesen, dass auch mit Erweiterungsabsichten (vorliegende Bauvoranfragen) die Grenzwerte der Jahresgeruchsstunden im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten werden.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Der Grüne Weg misst eine Breite von 4,56 m und dient als Gemeindeverbindungsstraße. Zudem ist der Grüne Weg auf die kurze Distanz so überschaubar, dass entweder in der Einmündung zum Baugebiet oder auf der Kreuzung Grüner Weg – Mangoldweg gewartet werden kann. Für die Polizei ergeben sich hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung keine Bedenken

---

möglichkeiten. Es ist meines Erachtens mit min. 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit zu rechnen plus Gäste. Wo sollen denn diese Fahrzeuge alle hin? In die benachbarten Baugebiete an den Straßenrand sollte keine Lösung sein.

- **Baufenster:** Die Bauplätze sind so klein, dass die Baufenster nahezu um das gesamte Grundstück gehen. Selbst wenn das Wohnhaus gemäß Landesbauordnung einen Abstand vorsieht, dürfen Gartenlaube und Garage auf die Grenze bebaut werden. Das Resultat wird ein durchgängiges Gebäude grenzüberschreitend sein, denn was bleibt den Bauherren anderes übrig, als auf die Grenze zu bauen. Das ist einfach nur zusammengequetscht und nicht im Sinne eines schönen Ortsbildes (zur Erinnerung: der Musikverein musste damals im Zuge einer Erweiterung seine schönen Eingangsbögen zumauern, da jemand meinte dies würde nicht ins Ortsbild passen)
- **Grundstücksgröße:** Von der politischen Einstellung zum Flächenverbrauch kann man auch wiederum halten was man will. Irgendwann werden die Bauplätze halt zu klein. Auf einem nicht mal rechteckigen Platz mit ca. 250m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,4 kann man einfach kein Haus errichten, das zumutbar wäre. Flächenverbrauch ist eines, zumutbare Bauplätze für junge Familien was anderes. Schließlich geht es hier nicht nur um wohnen, sondern um leben und wohlfühlen.
- **Kosten:** Ein Baugebiet mit gerade mal 6 Bauplätze zu erschließen ist meines Erachtens einfach nicht rentabel, da die Kosten nur auf wenige umgelegt werden können. So ist es natürlich verführerisch, die Angrenzer an den Grünen Weg auch noch zur Kasse zu bitten, obwohl sie gar nicht an die Kanalisation des Neubaugebiets angeschlossen sind. Das sind

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Der kleinste vorgeschlagene Bauplatz hat eine Größe von rund 380 m<sup>2</sup>. Abstandsflächen müssen unabhängig von der Lage des Baufensters je nach Bauweise eingehalten werden.

Unter § 6 LBO werden die baulichen Anlagen aufgeführt, die an der Grenze errichtet werden dürfen, zudem ist § 6 (1) LBO auch die Längenbegrenzung geregelt.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Die Bauplätze haben eine Größe zwischen 387 m<sup>2</sup> und 526 m<sup>2</sup>.

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Dieser Sachverhalt ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vom Ortschaftsrat und vom Bauausschuss mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen beschlossen worden.

---

Kosten in unbezahlbaren Höhen, die man einfach mal so zahlen muss, ohne Mehrwert zu haben. Wenn, wer auch immer, es verpennt, beim Bau oder Anschluss an die Kanalisation dies mit in den Bauplatz mit einzurechnen, dann hat man halt Pech gehabt. Aber man kann nicht Jahre später kommen und Geld in mehreren 5-stelligen Bereichen verlangen.

Und auch nun noch meine persönliche Meinung zu dem Ganzen, das bitte auch mit berücksichtigt werden sollte:

Meines Erachtens wurde hier ursprünglich von einem Baugebiet von deutlich mehr Plätzen ausgegangen, so dass eine gute und sinnvolle Planung möglich wäre. Nur leider ist man halt von total falschen Voraussetzungen ausgegangen. Z.B. von einem möglichen Baugebiet, die Flächen von bereits bebauten Gebieten des Schalmenwegs und Ganswegs einschließen. Warum und von wem der Plan an die Öffentlichkeit gelangte spielt hier keine Rolle. Dies spiegelt die Tatsache wieder, dass man nicht wusste, wie der Sachverhalt eigentlich ist. Dazu kommt, dass die Plätze im Norden bereits erschlossen sind und zum Baugebiet Schalmenweg gehören. Sowas sollte die Gemeinde oder der Verantwortliche wissen, bevor man ein Bebauungsgebiet in die Wege leitet.

Wenn das doch bekannt war und man die Plätze dennoch mit einplante und meinte, die könnte man kaufen, ist dies für mich ein Zeichen von kompletter Fehleinschätzung. Warum sollte jemand bereits erschlossene Bauplätze verkaufen, nur weil die Stadt kommt und ein Baugebiet draus machen will? Und das zu Preisen, die sicherlich deutlich niedriger gewesen sind, als wenn sie die wunderschönen Plätze an private Leute verkaufen würden. Was bleibt ist ein zusammengepferchtes Baugebiet, das aus einem einzigen Kompromiss besteht. Nur, weil man bis dahin vieles nicht

#### **Wird zur Kenntnis genommen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs, der öffentlich auslag, hat sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss verändert. Im Norden wurden die Flächen des Flst. 306, die bereits in einem anderen Bebauungsplan liegen herausgenommen und eine Teilfläche des Grüner Weg ist hinzu gekommen.

---

berücksichtigt hat und jetzt dies unbedingt durchdrücken will, da man ja sonst zugeben müsste, dass man hier einfach vieles übersehen hat. Der Standort ist nun einfach nicht gut für ein neues Baugebiet mit den ganzen Rahmenbedingungen oben. Mit diesem Baugebiet werden alle Anwohner stark verärgert. Auch nicht direkte Anwohner ärgern sich bzw. lachen nur drüber, wie man sowas überhaupt in die Wege leiten kann. Ich kenne ein paar junge Semadenger, die nen Bauplatz suchen. Die sagen aber alle: Sowas würde ich nie nehmen.

Warum bezieht man denn die betroffenen Menschen nicht mit ein und plant was sinnvolles? Anstatt alle nur zu verärgern? Ziel sollte es doch sein, den Semadenger Einwohner Möglichkeiten zu bieten und sie nicht auswandern lassen zu müssen. Es gibt wunderschöne Plätze entlang des Rotbachs und auch vom Ort Richtung Müsse, also westlich des Weges. Südwestlage, noch rel. zentral und massig Platz für sinnvolle Planung und Erweiterungsmöglichkeiten. Auch wenn der Baugrund entlang des Rotbachs evtl. nicht optimal ist, kann man dies mit entsprechendem Fundament bereinigen. Anwohner haben das doch schon gemacht. Die Baugründe Richtung Müsse sind sicherlich nicht so schlecht.

Mein Fazit ist, dass hier mit aller Macht ein Bebauungsgebiet durchgedrückt werden muss, egal wie. Hauptsache man muss nicht zugeben, dass man hier einfach was verbockt hat. Es gibt deutlich bessere Flächen, die auch zukunftssicher sind. Keine Platzprobleme, keine Landwirtschaft, Erweiterungsmöglichkeiten, usw. Ich hoffe, dass man dieses Vorhaben nochmal mit Verstand betrachtet und sich auch nach den Bedürfnissen der Semadenger Bürger richtet.

Danke für die Berücksichtigung meiner Punkte.

**Wird zur Kenntnis genommen**

**Wird zur Kenntnis genommen**

9. Privat 9

26.06.2021

Gegen den am 14.05.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan "Grüner Weg - Schalmenweg" in Obersulmetingen möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Da das gesamte Oberflächenwasser des neuen Baugebietes mit den versiegelten Flächen den Hang hinunter über den Mangoldweg abläuft, besteht - besonders bei Starkregen - eine erhöhte Überflutungsgefahr.

Außerdem kommt durch das neue Baugebiet eine zusätzliche Wasserabführung auf die Rohre im Mangoldweg zu, deren Querschnitt nicht für diese Wassermengen ausgelegt ist, so dass es zu Komplikationen bei der Wasserabführung kommen kann und die Gefahr auf einen Rückstau besteht.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Die Situation wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Amt für Tiefbau und Umwelt geprüft und die Entwässerung entsprechend geplant. Auch das Wasserwirtschaftsamt wird in diese Planung mit einbezogen.

10. Privat 10

28.06.2021

Bezüglich dem Baugebiet Grüner Weg-Schalmenweg würde ich hiermit gerne unsere Bedenken und Einwände einreichen:

Baufenster:

Ein Bebauungsplan, der 2-stöckige Häuser vorsieht, passt überhaupt nicht zum Ortsbild dieses Ortsteils. Vorschrift im Bebauungsplan Schalmenweg war zwingend 1 Stock, max. 50 cm Kniestock und hier sollen 2-stöckige Blöcke mit mind. 4 m Traufhöhe und 2 Wohneinheiten gebaut werden. Auch wenn dies als neues Baugebiet ausgeschrieben wird, wird es vom alten Baugebiet nahezu ringsum eingebettet. Im Zuge der Gleichstellung der Anwohner, die max. 1-stöckig bauen durften, sollte dieses Baugebiet auch auf einstöckige Häuser begrenzt werden.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Es besteht die Möglichkeit zweigeschossig zu bauen und es ist eine Mindesttaufhöhe festgesetzt, um auch bei eingeschossiger Bauweise ein nutzbares Dachgeschoss sicher zu stellen.

Der § 13 b BauGB dient der Schaffung von Wohnraum, sodass im Vergleich zu den umliegenden Baugebieten aus den 70er Jahren eine höhere Dichte verfolgt wird. Aus Gründen des verantwortungsvollen Umgangs mit Fläche werden die Bauplätze nicht mehr so groß wie in der

---

Nachbarschaft, sodass sich die Wohnfläche auf mehrere Geschosse verteilen muss.

Da die Bauplätze viel zu klein sind, gehen die Baufenster grundstücksübergreifend durch. Dadurch ist es den Bauherren möglich, in Kombination mit Gartenlaube und Garage eine durchgängige, grenzüberschreitende Gebäudewand zu errichten und somit könnte eine hässliche 60m lange Betonwand entstehen. Um solche „Reihenhäuser“ zu vermeiden, sollten die Baufenster nicht durchgängig und grenzüberschreitend freigegeben werden. Ein Einfamilienhaus sollte auch als solches erkannt werden und mit Garage und Gartenlaube freistehen. Sollte das nicht möglich sein auf Grund der zur Verfügung stehenden Fläche sollte die Sinnhaftigkeit des gesamten Vorhabens überdacht werden.

**Wird zur Kenntnis genommen**

Der kleinste vorgeschlagene Bauplatz hat eine Größe von rund 380 m<sup>2</sup>. Abstandsflächen müssen unabhängig von der Lage des Baufensters je nach Bauweise eingehalten werden.

Unter § 6 LBO werden die baulichen Anlagen aufgeführt, die an der Grenze errichtet werden dürfen, zudem ist § 6 (1) LBO auch die Längenbegrenzung geregelt.

Die Bauweise ermöglicht neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser. Zudem sind auch Zweifamilienhäuser zulässig.

2.9 Einsätze von Luft-Wärmepumpen:

Andere Gemeinden haben bereits den Einsatz von Luft-Wärmepumpen ohne Auflagen zugelassen und bekommen jetzt die bittere Konsequenz. Anstatt freundliches Zusammenleben wurde Nachbarschaftsstreit generiert, der aufgrund der Lärmbelästigung durch Luft-Wärmepumpen zurückzuführen ist. Denn selbst 35dB sind abends oder nachts ein lautes, störendes Geräusch. Andere Gemeinden haben sicherlich auch die gesetzlichen Werte vorgeschrieben bzw. die wurden eingehalten. Aber das Resultat sieht man ja dennoch, dass dadurch viele Streitereien und Klagen ausgelöst wurden. Weil die Werte in der Theorie halt was anderes sind, als der Krach in der Praxis. Es ist doch sicherlich auch im Interesse der Gemeinde und der Planung aus diesen Erfahrungen anderer Gemeinden lernen und nicht den gleichen Fehler machen,

**Wird zur Kenntnis genommen**

Der Hinweis im Bebauungsplan unter Ziff. 2.10 wird beibehalten.

---

der zu belästigte Bürger und Streit führen kann. Denn die Summe der Anlagen auf kleiner Fläche spielt dabei auch eine große Rolle, selbst wenn jede Anlage selber die Werte einhält.

Daher bitten wir diesen Punkt zu ändern:

Luft-Wärmepumpen dürfen nur innerhalb des Gebäudes installiert werden und die Zu- bzw. Abluft muss übers Dach erfolgen. Dadurch wird die Lärmemission nicht zum Nachbarn, sondern nach oben abgeleitet.

Besser: Luft-Wärmepumpen oder allgemein Lärm emittierende Anlagen dürfen nicht verwendet werden. Denn warum sind Luft Wärmepumpen so beliebt? Nur weil sie vergleichsweise günstig sind und an einem beliebigen Ort aufgestellt werden können. Logischerweise wählt der Bauherr den für ihn am wenigsten störenden Platz aus, meistens weg von Terrasse und Schlafbereiche. Also im Norden, was Nachbars Süden ist. Was ist passiert? Nur weil der Bauherr eine günstige Heizung haben will, er den Krach selber aber auf der Terrasse ebenso störend findet, wird halt der Nachbar belästigt. Ein Streit nur auf Grund des Geldes sollte bereits im Bebauungsplan verhindert werden. Es gibt sogar bessere, effizientere Alternativen als eine Luft-Wärmepumpe. Somit ist man nicht von ihr abhängig.

Zufahrt Baugebiet:

Die Zufahrt zum Baugebiet ist viel zu eng. Es ist kein Gegenverkehr möglich und es ist nicht mal ein Gehweg machbar, obwohl viele Spaziergängern und Radfahrer hier unterwegs sind. Es ist viel landwirtschaftlicher Verkehr dort und die haben immer größere Geräte. Wenn dann die Kinder aus diesem Baugebiet in den Kindergarten oder zur Schule gehen, wo sollen sie dann laufen, wenn große Maschinen durchfahren? Dies wird ein gefährlicher

**Wird zur Kenntnis genommen**

Der Grüne Weg misst eine Breite von 4,56 m und dient als Gemeindeverbindungsstraße. Die Erschließung der Bauplätze lässt die Anzahl der Verkehrsbewegungen lediglich marginal steigen. Zudem ist der Grüne Weg auf die kurze Distanz so überschaubar, dass entweder in der

---

Platz werden. Spätestens dann, wenn sich die Beschwerden der Eltern häufen muss darauf reagiert werden. Denn überall geht man auf sicher, reduziert Hauptstraßen auf 30km/h an auch noch so entfernte Kindergärten oder Schulen und hier lässt man solch gefährliche Stellen zu? Das erschließt sich uns nicht und widerspricht den bisherigen Maßnahmen zur Sicherheit von Schulkindern. Welche Maßnahmen werden dann hier getroffen? Durchfahrtsverbote für landwirtschaftliche Maschinen? Spielstraße? Solche Einschränkungen und Verbote sind jetzt schon absehbar und vorprogrammiert. Will man sowas haben? Wenn nicht mal zukunftsorientierte Zufahrten und Gehwege möglich sind, ist ebenfalls auch hier die Sinnhaftigkeit des ganzen Vorhabens zu überdenken.

Wir bitten diese Punkte im weiteren Vorgehen zu berücksichtigen.

---

Einmündung zum Baugebiet oder auf der Kreuzung Grüner Weg – Mangoldweg gewartet werden kann. Für die Polizei ergeben sich hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung keine Bedenken.