

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "KLEINTIERZUCHTANLAGE I"

1. Anlaß der Planung

Der Geflügelzuchtverein sucht bereits seit geraumer Zeit Flächen zur Unterbringung seiner Anlagen. Nachdem die Ausweisung eines Standortes im Bereich Mühlhalde gescheitert war, bot sich der Standort der ehemaligen Kläranlage an. Da in Laupheim nach wie vor ein Bedarf an Tennisplätzen besteht, war außerdem vorgesehen, die Kleintierzuchtanlage mit der Ausweisung von Tennisplätzen zu kombinieren.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde mit Erlaß des Landratsamtes Biberach vom 26.07.1991 genehmigt. Er stellt den Planbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die Planung ist also nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Der Aufstellungsbeschluß erfolgte am 01.12.1992. Im Flächennutzungsplanentwurf ist die entsprechende Fläche als Grünfläche dargestellt. Korrespondierende Aussagen befinden sich im Entwurf des Landschaftsplanes. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB fortgeführt.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde vom Gemeinderat am 07.03.1994 beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde am 20.04.1994 durchgeführt. Mit Schreiben vom 27.05.1994 wurden außerdem die am stärksten betroffenen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Aufgrund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschloß der Gemeinderat am 26.02.1996 das Bebauungsplanverfahren aufzuteilen und die öffentliche Auslegung nur für den südlichen Teilbereich durchzuführen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.03.1996 bis 09.04.1996 statt.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Rottumaue unmittelbar neben der B 30; der südliche Teilbereich umfaßt eine Fläche von 1,27 ha.

4.2 Topographie

Das Gelände war ursprünglich weitgehend eben. Heute wird die Topographie durch vorangegangene menschliche Eingriffe bestimmt:

- Der Bereich der ehemaligen Kläranlage ist ca. 1 - 2 m aufgeschüttet worden. Entsprechend befinden sich Böschungflächen im Grenzbereich zwischen Flst. 2692 und 2696 und zum Weg Flst. 2663/2.

- Die B 30 befindet sich südöstlich des Planbereichs auf einem ca. 4 m hohen Damm.
- Entlang der Rottum befinden sich 2 - 5 m hohe Böschungen.

4.3 Ökologie - Grünbestand

Trotz des Flußausbaus haben sich im Bereich des Rottumknies geringe Auwaldreste erhalten, die in nördlicher Richtung in einen Gehölbereich mit jungen Bäumen und Sträuchern übergehen. Im Bereich des Bebauungsplanes "Vorholz-West" Teil 2 ist als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, den Auwaldrest weiterzuentwickeln. Ein weiterer Gehölzstreifen besteht teilweise entlang des Weges an der östlichen Planbereichsgrenze. Dieser, wie auch der Gehölzbestand entlang der Rottum, ist als Biotop gemäß § 24 a Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt (Nr. 329 Feuchtgebüsche). Ansonsten ist das Rottumufer im Geltungsbereich weitgehend frei von Gehölzen. Das Auffüllgelände im Bereich der ehemaligen Kläranlage ist Brachfläche, nördlich des Auffüllgeländes schließt sich eine Pferdekoppel an.

4.4 Gewässer

Nach ihrer Begradigung durch den Bau der B 30 mußte die Rottum nach ihrem 4-spurigen Ausbau ein weiteres Mal verlegt werden. Durch ihren trapezförmigen Querschnitt und ihrem gradlinigen Verlauf ohne größere Begrünungsmaßnahmen ist der Ausbauzustand eher naturfern. Der Wasserspiegel beträgt 495,40 m (NW) bzw. 497,30 m üNN (HW).

4.5 Kläranlage

Die alte Kläranlage war bis 1976 in Betrieb. Nach dem Bau der neuen Kläranlage wurde sie teilweise abgebaut und das Gelände aufgefüllt. Somit befinden sich noch immer Baureste im Boden. Zusätzlich wurde 1992 ein Hauptsammler mit Regenrückhaltebecken verlegt.

4.6 Altlasten

Um jegliche Gefahr durch Altlasten auszuschließen wurden Baggerschürfe und Bodenuntersuchungen durch eine Fachfirma und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz durchgeführt. Dabei wurden zwar Bauschutt, aber keine müllähnlichen Ablagerungen und nur geringe Methangasmengen festgestellt.

4.7 Verkehr

Innerhalb des Plangebietes an seiner östlichen Grenze liegt ein Wirtschaftsweg, der von der Vorholzstraße abzweigt und die B 30 unterquert. Seine Breite beträgt ca. 3,50 m.

Südöstlich des Plangebietes führt die B 30 in ca. 35 - 70 m Abstand vorbei. Durch sie treten innerhalb des Plangebietes Lärmbelastungen auf, die zwischen 55 dB(A) und 63,5 dB(A) liegen.

5. Planinhalt

5.1 Großräumiger Planansatz

Ziel der Planung ist, Belange der Freizeitgestaltung, der Ökologie und der Stadtgestaltung miteinander zu verbinden. Durch das Vorhandensein eines größeren Naherholungsgebietes im Westen, das in Zukunft noch bedeutende Verbesserungen erfahren soll (Bibri) und eines Gewerbegebietes, das durch Gestaltung und Durchgrünung eher den Charakter eines Gewerbe-

parks erhalten soll und durch seine Lage in der Rottumaue kommt dem Plangebiet eine grünräumlich hohe Bedeutung zu. Durch die Entwicklung des Bereiches soll ein Beitrag dazu geleistet werden, das Gewerbegebiet und den Freizeitbereich durch einen Grünzug und ein Wegesystem attraktiv anzubinden und die Rottum einerseits wieder in einen natürlicheren Zustand zu versetzen und als Grünzug auszubauen, andererseits aber auch dieser Lage angemessenen Nutzungen anzubieten. Darüber hinaus ist vorgesehen für den Bereich der Rottum einen Gewässerrenaturierungsplan aufzustellen.

5.2 Nutzung / Bebauung

Eine solche Nutzung die auch dem Ziel entspricht Vereine zu fördern, ist die Haltung von Kleintieren. Die negativen Umwelteinwirkungen, die von ihr ausgehen (Versiegelung, Emissionen, Eintrag von Schadstoffen etc.) sind nur gering. Vorgesehen ist primär nur die Haltung von Geflügel zu nichtgewerbsmäßigen Zwecken (Geflügelzuchtverein). Dazu wird das Gelände in ca. 11 Einheiten zuzüglich ein Vereinsheim parzelliert. Die Böschung zwischen Flst. 2692 und 2696 ist auf ein Steigungsverhältnis von ca. 1 : 5 abzuflachen. Im nördlichen Bereich besteht die Möglichkeit, einen Teich für Wassergeflügel anzulegen, der mit der Rottum nur durch eine Rohrleitung in Verbindung steht. Eine Nutzung der Rottum selbst ist ausgeschlossen. Um eine Unterordnung der Baukörper in die Gesamtanlage zu gewährleisten und damit ein ausreichender Teil an Freifläche für den Auslauf der Tiere und für die Begrünung zur Verfügung steht, wird eine niedrige Grundfläche in Verbindung mit Geschoßzahl festgesetzt. Dem Einfügen und der Durchsetzung eines ansprechenden und unauffälligen Gesamtbildes dienen auch die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen.

5.3 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über einen Wirtschaftsweg mit Anschluß an die Vorholzstraße. Dieser Weg führt im weiteren Verlauf parallel zur Rottum nach Norden bis zur L 259. Zur inneren Erschließung des Plangebietes zweigt ein Weg ab, der gleichzeitig, in dem er die Rottum überquert, eine Verbindung mit dem Gewerbegebiet "Vorholz-West" schafft. Innerhalb eines dort angelegten Grünzuges ist eine Wegeverbindung bis zum Naherholungsgebiet "Bibri" gegeben, so daß dieses eine attraktive Verbindung mit dem Stadtgebiet Laupheim erhält.

Entlang dieser Wege sind im Plangebiet die notwendigen Stellplätze angeordnet. Die Ausbaubreite der Wege für die innere Erschließung beträgt 3,00 m.

5.4 Ver- und Entsorgung

Entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges liegt die Hauptsammelleitung zur heutigen Kläranlage und eine Wasserleitung. Die nächste Anschlußmöglichkeit der EVS ist ca. 200 m entfernt. Somit ist eine relativ problemlose Erschließungsmöglichkeit gegeben. In den Abwasserhauptkanal darf allerdings nur Schmutzwasser eingeleitet werden.

5.5 Grün- und Freiflächen, Ausgleichsflächen gemäß § 8 a BNatSchG

Die Kleintierzuchtanlage liegt innerhalb des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges "Rottumaue" und leistet einen Beitrag zu dessen Weiterentwicklung. Obwohl die bestehenden ökologisch wertvolleren Bereiche aus der Überplanung ausgeklammert werden, sind gewisse negative Auswirkungen aufgrund der Nutzung nicht auszuschließen. Zur Minimierung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen werden innerhalb der Kleintierzuchtanlage Pflanzgebote festgesetzt. Darüber hinaus wird korrespondierend zu den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen am Westufer des Rottumknies (Bebauungsplan Vorholz-West) der bestehende Auwaldrest

weiterentwickelt. Im Süden des Geltungsbereiches sind zur Minderung des Eingriffs folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.
- Wege werden soweit wie möglich auf bestehenden unterirdischen Bauwerken (ehemalige Kläranlage und vorhandener Stauraumkanal) errichtet.
- Der Erdaushub für den Teich ist zur Abflachung der bestehenden Böschung innerhalb der Kleintierzuchtanlage zu verwenden.
- Anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verrieseln.
- Bestehende Gehölze werden nicht angetastet.
- Das Vereinsheim wird an unauffälliger Stelle untergebracht.

5.6 Wasserflächen - Renaturierung der Rottum

Die Renaturierung der Rottum stellt eine großräumige, von der Planung der Kleintierzuchtanlage unabhängige Maßnahme dar. Deswegen werden die dafür zur Verfügung gestellten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 8a BNatSchG betrachtet. Für diese Maßnahme wird ein Gewässerentwicklungskonzept für die gesamte Gemarkung aufgestellt. Um diese Maßnahmen nicht durch die Kleintierzuchtanlage in Frage zu stellen, wird ein Streifen von 20 m entlang der Rottum für spätere Renaturierungsmaßnahmen freigehalten.

Die Anlage eines Teiches innerhalb der Kleintierzuchtanlage soll die Haltung von Wassergeflügel ermöglichen. Dadurch ist auch sichergestellt, daß die Rottum selbst dafür nicht in Anspruch genommen wird. Je nach hydrologischen Verhältnissen kann eine Wasserzuführung von der Rottum durch ein Kanalrohr vorgesehen werden, oder die Auffüllung erfolgt durch Grundwasser. Dies ist im notwendigen wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Verunreinigung durch Tiere ist entsprechend deren Anzahl eine ausreichend große Fläche mit Schilf zu bepflanzen.

5.7 Altlasten

Um mögliche Beeinträchtigungen durch Ausgasungen auszuschließen, sind geschlossene Kleinbauten mit einer passiven Gasdrainageschicht in Form eines Kiesbettes zu versehen.

5.8 Immissionen

Gemäß TA-Lärm entspricht die Lärmbelastung durch die B 30 in Teilbereichen der Kleintierzuchtanlage Belastungen, die nur in Gewerbegebieten zumutbar sind (= 65 dB(A) max.); allerdings weist der überwiegende Teil deutlich geringere Belastungen auf (55 - 60 dB(A)). Die Dammlage der B 30 bewirkt zwar bereits eine gewisse Lärmabschirmung, führt aber gleichzeitig dazu, daß zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen kaum möglich sind und vom Aufwand her sicherlich auch unverhältnismäßig wären.

Da jedoch von der Art der Nutzung her nur ein zeitweiser Aufenthalt gegeben ist, sind die verstärkten Immissionen zumutbar.

6. Flächenangaben

Bruttofläche		1,27 ha	100,00 %
Nettobaufläche = private Grünfläche		0,49 ha	38,58 %
davon Wasserfläche (Teich)	0,04 ha		
Öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsgrün		0,13 ha	10,24 %
Private Verkehrsfläche VB		0,04 ha	3,15 %
Öffentliche Grünfläche		0,61 ha	48,03 %
davon Fläche gemäß § 24a BNatSchG	0,16 ha		

Laupheim, den 14.02.1996

F i s c h e r
Stadtbaumeister