

Begründung zum Bebauungsplan „Vorholz-Süd“ in Laupheim

1. ANLASS DER PLANUNG

Der südliche Teil des Plangebiets war bis 1999 Standort einer Gärtnerei. Nach deren Konkurs fielen die Flächen an eine private Eigentümergemeinschaft. Diese versucht seither, die Fläche zu verwerten. Die ehemalige Gärtnerei macht innerhalb des Plangebiets allerdings nur den kleineren Teil aus. Erschließungstechnisch lohnend wird es erst, wenn der gesamte zusammenhängende Bereich in die Planung mit eingestellt wird. Als mögliche Nutzung kam zunächst ein Misch- bzw. Gewerbegebiet infrage, das als eine Art Erweiterung des Gewerbegebiets „Beim Stadtbahnhof“ zu sehen gewesen wäre. Nachdem sich die planungsrechtlichen Schwierigkeiten aber als zu hoch erwiesen hatten, soll nun eine Fotovoltaikanlage erstellt werden.

Durch eine Gesetzesnovelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) von 2004 können auch Freiflächen-Fotovoltaikanlagen von einer gesetzlich garantierten Einspeisevergütung von der Verpflichtung zur Einspeisung in das örtliche Stromnetz profitieren. Voraussetzung für eine Vergütung ist unter anderem, dass diese Anlage in einem Bebauungsplan ausgewiesen ist und die Fläche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans als Ackerland benutzt wird.

2. BESTAND

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am Westrand der Stadt Laupheim noch innerhalb der durch die B 30 gezogenen Stadtbegrenzung, unmittelbar nördlich der Bahntrasse. Eine Besonderheit ist, dass der Planbereich, der annähernd von dreieckiger Form ist, auch von allen Seiten durch Verkehrs- oder Wasserwege eingegrenzt ist: Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Trasse der Bahnverbindung Laupheim-West – Stadtbahnhof, im Westen liegt die B 30 und im Osten die Rottum. Die Gesamtfläche beträgt ca. 7,26 ha.

2.2 Topografie

Die Topografie des Geländes ist, bedingt durch die Auenlage, weitgehend eben. Ausnahmen bilden eine Aufschüttung im Bereich der ehemaligen Gärtnerei – die Grenze zum Auenbereich bildet ein in der südwestlichen Ecke quer verlaufender Graben – und die Grenze zwischen Flst. 2959 und 2975. Während die außerhalb der Gärtnerei liegenden Flächen vom Rottumufer leicht in Richtung B 30 geneigt sind (Höhen zwischen 500,15 m und 499,15 m), bildet der Übergang zur Aufschüttung eine Geländestufe, das Gelände steigt danach Richtung Südwesten von knapp 501 m bis 504 m an. Die B 30 liegt auf einem Damm und damit deutlich über dem Niveau der Aue. Der Fahrbahnrand steigt von Norden nach Süden an und liegt zwischen 504 m und 509 m ü NN.



Abbildung 1 Topografie

Auch die Bahnlinie liegt im östlichen Teil auf einem Damm (bis 507 m), der sich nach Westen abflacht und schließlich in einen Einschnitt übergeht, der eine Unterquerung der B 30 ermöglicht.

2.3 Nutzung

Flächennutzung

Mit Ausnahme der ehemaligen Gärtnerei wird das Gelände landwirtschaftlich genutzt. Im Osten jenseits der Rottum schließt sich das Gewerbegebiet „Beim Stadtbahnhof“ an, das in der unmittelbaren Nachbarschaft allerdings stärker mit Wohnbebauung durchsetzt ist. Einen großen Teil der Flächen im Süden zwischen Bahnlinie und Bahnhofstraße nehmen öffentliche Nutzungen ein (Bauhof, Feuerwehr, Vereinshallen und -Heime). Die übrigen Flächen teilen sich in Wohnbebauung, landwirtschaftliche Flächen und einem größeren landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung auf. Im Westen, jenseits der B 30, grenzen ebenfalls Gewerbeflächen an. Nördlich der Bahnlinie haben sie den Charakter eines Industriegebietes – hier werden gewonnene Kiese und Sande sortiert und aufbereitet. Auf Teilen der Flächen fand früher auch direkt Kiesabbau statt; die daraus entstandenen Kiesseen sind inzwischen teilweise als Biotope eingestuft. Weiter im Nordwesten befindet sich die ehemalige Erddeponie „Bibri“ die gerade rekultiviert worden ist. Sie bildet einen Hügel von etwas über 30 m Höhe und soll zu einem späteren Zeitpunkt der Naherholung dienen.

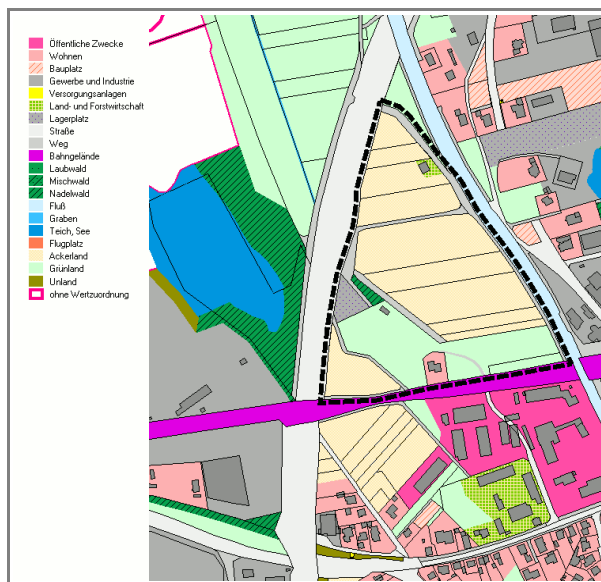


Abbildung 2 Flächennutzung

Vorhandene Bebauung / Ortsbild / Grünstrukturen

Innerhalb des Plangebiets existiert noch das zur ehemaligen Gärtnerei gehörende Wohnhaus. Die anderen Baulichkeiten (Gewächshäuser, Schuppen, etc.) sind bereits abgetragen worden. Im Norden des Geltungsbereichs gibt es noch einen landwirtschaftlichen Schuppen. Die im Nahbereich befindliche Bebauung ist – entsprechend der Verschiedenartigkeit der Nutzungen – sehr uneinheitlich; die Gebäude sind jedoch nicht höher als zwei Geschosse.

Durch die Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen, die vorwiegend gewerblicher Natur sind oder zumindest ein entsprechendes Erscheinungsbild haben, hat das Ortsbild keine besonderen Qualitäten aufzuweisen. Veränderungen des eigentlichen Plangebiets dürften durch seine isolierte Lage kaum weitere Auswirkungen haben.

Die vorhandenen Grünstrukturen definieren sich hauptsächlich durch die Gehölzstreifen entlang von Rottum, B 30, Bahndamm und entlang des im Planbereich liegenden Grabens, sowie einiger weiterer Parzellen innerhalb des Gärtnereigeländes. Abgesehen von einer gartenartigen Anlage um das Wohnhaus handelt es sich entlang der Böschungen vorwiegend um Naturhecken, im Bereich der Gärtnerei auch um waldartige Gehölzstreifen mit einem höheren Anteil an Nadelhölzern.



Abbildung 3 Luftbild

2.4 Verkehr

Bedingt durch die isolierte Insellage ist die verkehrliche Erschließung des Gebiets bislang nicht besonders vorteilhaft: Der von der Bahnhofstraße kommende St-Floriansweg hat eine Breite von lediglich 5,50 m, der Durchlass unter der Bahnlinie nur 3,0 m. Die zweite Anschlussmöglichkeit bildet die Brücke über die Rottum. Ihre Breite von 10,50 m ist für die Verkehrsbelastung durch die sie regelmäßig befahrenden Kiesfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Der Weg setzt sich unter der B 30 in Richtung des Gewerbegebiets „Vorholz-West“ fort. Diese Verbindung ist über weite Teile nur mit einer wassergebundenen Decke versehen.

Über die Rottumbrücke schließt das Plangebiet an die Vorholzstraße an. Diese ist in diesem Bereich noch nicht ausgebaut. Eine Änderung des Bebauungsplans zur Sicherung einer durchgängigen Verbindung wurde zwar rechtskräftig, der Zeitpunkt der Umsetzung ist allerdings ungewiss.

Innerhalb des Planbereichs befinden sich nur wenige, nicht befestigte Wirtschaftswege.

2.5 Geologie / Hydrologie / Altlasten

Zur Ermittlung der Tragfähigkeit der Bodenschichten wurden 5 Rammsondierungen und 11 Kleinbohrungen vorgenommen (EGNER + PARTNER 2002). Da sich in früheren Zeiten im Untersuchungsgebiet ein mäandrierendes Flusssystem befand (Rottum vor der Begradigung) muss mit kleinräumig stark wechselnden Bodenverhältnissen gerechnet werden.

Im überwiegenden Teil des Untersuchungsbereichs wurden anthropogene Auffüllungen vorgefunden, die im Südwesten die größte Mächtigkeit aufweisen (bis 3,88 m). Darunter findet sich Auelehm, teilweise mit Torflinsen versetzt. Im Anschluss daran wurden sandige Horizon-

te vorgefunden, die mit zunehmender Tiefe grobkörniger werden.

Der natürliche Boden weist zwar prinzipiell eine ausreichende Tragfähigkeit auf, die tragfähigen Horizonte finden sich allerdings in unterschiedlichen Tiefen (1,40 m bis 4,90 m). Über die Tragfähigkeit der Auffüllungen sind ohne weitere Untersuchungen keine präzisen Aussagen möglich. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass diese nicht lageweise verdichtet eingebracht worden und somit nicht ausreichend tragfähig sind.

Bedingt durch die Lage an der Rottum wurde ein hoher Grundwasserhorizont angetroffen. Er liegt zwischen 1,0 m und 1,5 m, im Bereich höherer Auffüllungen bei 2,5 m Tiefe. Die gemessenen Grundwasserschwankungen sind eher gering.

Im Plangebiet befindet sich die Altlastfläche AA 70/18 Vorholz (249-000), Altablagerung, Vorklassifizierung, Handlungsbedarf A (ca. 3475 m²).

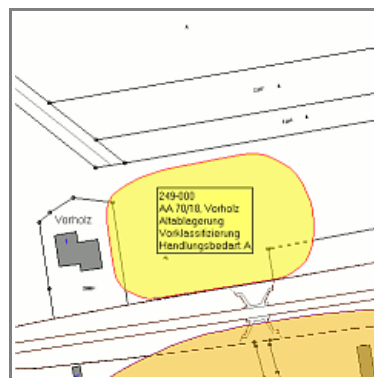


Abbildung 4 Altlasten

2.6 Immissionsbelastungen

Lärm

Die maßgeblichen Lärmbelastungen gehen von der B 30 aus. Eine Zählung (KöLZ 2002) ergab einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 21.900 KFZ und wurde für das Jahr 2015 auf 29.700 KFZ hochgerechnet. Die Verkehrsbelastung der Vorholzstraße beträgt 1.100 KFZ täglich, hochgerechnet auf 2015 ergibt sich ein DTV von 3.300 KFZ. Die Bahnstrecke wird maximal von zwei Nahverkehrszügen je Stunde befahren.

Da die sich daraus ergebende Lärmkulisse für die weitere Planung maßgeblich ist, wurde ein Ingenieurbüro mit einem Lärmgutachten beauftragt, das auch noch die Lärmbelastung aus dem angrenzenden Gewerbegebiet berücksichtigte. Darüber hinaus liegen auch die Ergebnisse der Umgebungslärmrichtlinie vor.

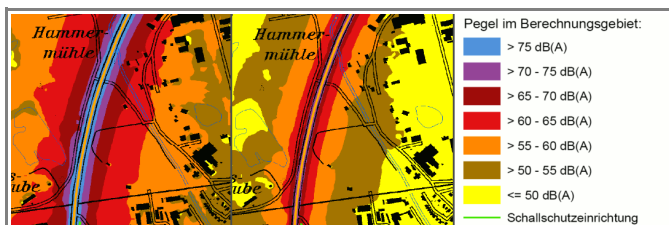


Abbildung 5 Ergebnisse der Umgebungslärmrichtlinie 7725sw_str_den / _n

2.7 Freileitungen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine 20-kV-Freileitung, die von Norden kommend, sich in zwei Äste gabelt. Die eine Leitung diente früher der Versorgung der Gärtnerei und wird nicht mehr benötigt. Die andere Leitung endet am Rand des benachbarten Gewerbegebiets. Im Rahmen der Realisierung des Baugebiets muss diese Leitung unterirdisch verlegt werden.

3. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Untersuchungsbereich definiert sich durch die natürlichen Grenzen des Plangebiets, der Rottum, der B 30 und der Bahnlinie.

4. PLANUNGSRECHT – INFORMELLE PLANUNGEN

4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Zur langfristigen Energieversorgung gibt die Landesplanung als Ziel vor, regenerative Energien verstärkt zu nutzen sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken, um damit eine umweltverträgliche Energieversorgung sicherzustellen. Grundsätzlich ist hierzu ein ausgewogenes, bedarfsgerechtes und gesichertes Energieangebot zu Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang sind auch kleinere regionale Energiequellen zu nutzen.

Auch seitens der Regionalplanung sollte angestrebt werden, den Anteil umweltfreundlicher Energiearten zu erhöhen.

Die angestrebte Nutzung entspricht damit in vollem Umfang den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde 2006 genehmigt. Dort ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung wurde gewählt, weil damals andere Planungen für dieses Plangebiet existierten.

Entlang der Rottum ist ein Geländestreifen als Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2015.

Die Rottum ist als übergeordneter Grünzug vermerkt. Dies deckt sich mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

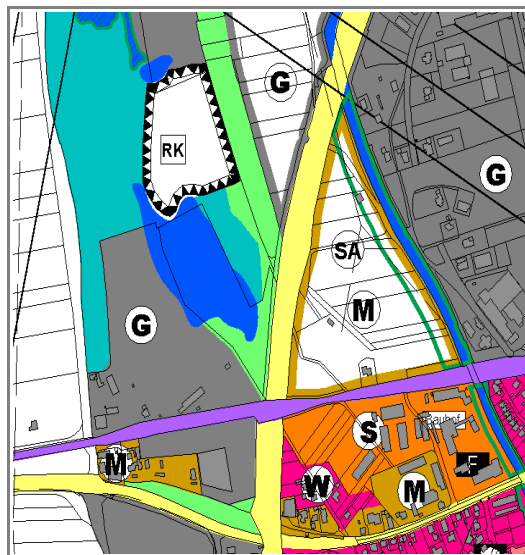


Abbildung 6 Flächennutzungsplan

4.4 Gewässerentwicklungsplan

Für die Rottum existiert ein Gewässerentwicklungsplan (SCHREINER 1997). Demnach ist die Rottum innerhalb des Plangebiets insgesamt in einem naturfernen Zustand, auch wenn der Gehölzsaum eine günstigere Bewertung suggeriert.

Es wird vorgeschlagen die ursprüngliche Mäandrierung wieder herzustellen oder alternativ durch Einzelmaßnahmen, wie Bau von Buhnen bzw. Bermen, Steinschüttungen, Auslichtung und Aufwertung der Bepflanzung Verbesserungen zu erreichen.

4.5 Bestehende Bebauungspläne

In der Nachbarschaft des Plangebiets existieren folgende Bebauungspläne:

Im Nordwesten:

- „Vorholz West“ Teil 2, rechtskräftig 15.09.1995

Im Südwesten:

- „Vorholz West – Wendelinsgrube“, rechtskräftig 15.10.1998

Im Süden:

- „Bahnhofstraße – Bibri – Neuer Bauhof“, rechtskräftig 19.12.1988

Im Osten:

- „Industriegebiet beim Stadtbahnhof“, rechtskräftig 08.10.1977
- „Industriegebiet beim Stadtbahnhof“, Änderung 7 rechtskräftig 26.06.2004

4.6 Bebauungsplanverfahren

Im Jahr 2002 wandten sich die neuen Eigentümer des Gärtnereigrundstücks mit der Bitte an die Stadt Laupheim, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, das eine Neunutzung des Grundstücks in die Wege leitet. Die Überlegungen umfassten zunächst Wohnbebauung, dann ein Gewerbe- und Mischgebiet.

Nachdem ein erster Planentwurf erstellt wurde, fasste der Gemeinderat am 14.10.2002 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese fand im November des gleichen Jahres statt. Wegen der Prüfung alternativer Nutzungen und der Erstellung eines Lärm-, sowie eines Bodengutachtens wurden in der Folgezeit zunächst keine weiteren Planungsschritte unternommen.

Schließlich lagen alle notwendigen Gutachten und ein tragfähiges Konzept vor, sodass auch das Bebauungsplanverfahren weiter geführt werden konnte. Es stellte sich jedoch nach Sachlage des Gutachtens heraus, dass selbst für ein Gewerbegebiet die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen extrem aufwendig und damit teuer gewesen wären. Zusammen mit den schlechten Bodenverhältnissen bewirkte dies, dass die anvisierte Nutzung aufgegeben wurde. Durch die Nutzung für Fotovoltaikanlagen sind die Immissions- und Bodenverhältnisse jedoch nicht mehr relevant. Daher wird das Verfahren mit dieser geänderten Nutzung weitergeführt.

Trotz der sich grundsätzlich anders darstellenden Plansituation ist eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erforderlich.

5. PLANUNG

5.1 Plankonzept

Das Gebiet wird für Fotovoltaikanlagen genutzt. Diese sind auf den Pultdächern von drehbaren Mehrzweckhallen vorgesehen. Dafür gibt zwei Gründe: Zum einen lässt sich durch die Nachführung der Anlagen entsprechend dem Sonnenstand eine Effektivitätssteigerung von 30 – 45% erzielen. Außerdem gibt es für Anlagen, die auf Dächern errichtet werden, gegenüber anderen PV-Anlagen eine höhere Einspeisungsvergütung. Die Hallen sind so angeordnet, dass eine ge-

gegenseitige Verschattung nicht auftreten kann. Vorgesehen sind 74 Hallen. Die zu erwartende Leistung liegt bei 2 MW, ausreichend für die Versorgung von über 1100 Haushalten.

Die Hallen haben Abmessungen von 10x10 m, die Dachflächen von ca. 16x16 m. Die maximale Höhe liegt bei ca. 8,8 m. Die Hallen selbst können für Lagerzwecke vermietet werden, jedoch ist eine Nutzung durch Gewerbebetriebe nicht erwünscht und im Bebauungsplan ausgeschlossen. Gedacht ist vielmehr an Abstellflächen für Privatpersonen und Vereine.

5.2 Nachfolgenutzung

Fotovoltaikanlagen haben technisch bedingt nur eine begrenzte Lebensdauer. Ob sich nach Ablauf der Nutzungszeit das Betreiben von Anlagen dieser Art noch lohnt, lässt sich nach heutigem Wissen nicht beurteilen. Dass die Anlage danach aber nicht weiterbetrieben wird, ist zumindest nicht auszuschließen. Für diesen Fall muss sichergestellt sein, dass Hallen und sonstige Anlagen wieder abgebaut werden. Eine Weiternutzung ausschließlich zu Lagerzwecken soll auf jeden Fall ausgeschlossen werden. Aussagen über die Art einer etwaigen Nachnutzung lassen sich ebenfalls noch nicht treffen. Aus diesen Gründen wird durch den Bebauungsplan lediglich ein Nutzungsrecht 'auf Zeit' geschaffen und als Nachfolgenutzung der Status quo ante festgesetzt (landwirtschaftliche Nutzung). Das bestehende Wohnhaus ist von dieser Regelung ausgenommen. Es kann zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich sein, einen Bebauungsplan aufzustellen, der im Falle einer Aufgabe der Nutzung eine andere Nachfolgenutzung festsetzt.

5.3 Orts- und Landschaftsbild

Viele Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind entweder flächenintensiv (Biogasanlagen, PV-Anlagen), oder problematisch durch ihre Höhenentwicklung (Windkraftanlagen). In beiden Fällen ergeben sich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, das in den erstgenannten Fällen jedoch lokal beschränkt bleibt. Hier ist abzuwägen zwischen den Zielen einer Förderung regenerativer Energien einschließlich des Klimaschutzes und der Gestaltung. Durch die Wahl eines geeigneten Standorts können die negativen Auswirkungen gemindert werden.

Der gewählte Standort hat den Vorteil, dass er durch die Dammlage von Bahnstrecke und B 30 nach zwei Seiten gut abgeschirmt ist. An der dritten Seite grenzt er an ein Gewerbegebiet. Jenseits der genannten Verkehrsstrecken befinden sich wiederum Gewerbebetriebe (Kieswerk) bzw. ein gewerbegebietsartiges Sondergebiet. Es gibt in Laupheim kaum Standorte, die vom Orts- und Landschaftsbild her derart vorbelastet und unempfindlich gegen weitere Beeinträchtigungen sind. Durch die 'Insellage' und durch die schlechte verkehrliche Erschließung tritt dieses Gebiet auch nach außen kaum in Erscheinung; lediglich von der B 30 und vom Bahndamm aus ist eine nennenswerte Einsehbarkeit gegeben. Eine Blendwirkung kommt bei entsprechenden Vorkehrungen nicht zum Tragen.

Die ursprünglich verfolgte Planung hätte eine Lärmschutzwand von 6 m Höhe und über 600 m Länge erforderlich gemacht, deren Auswirkungen auf das Ortsbild wesentlich gravierender gewesen wäre.

5.4 Verkehr

Um etwaige Blendwirkungen auf den Verkehr der B 30 zu verhindern, müssen entweder nicht reflektierende PV-Paneele zu Anwendung kommen oder entlang der B 30 ein Blendschutz errichtet

werden. Entlang der B 30 und der Bahnstrecke sind die notwendigen Mindestabstände berücksichtigt.

Innerhalb der Fläche für Fotovoltaik sind keine größeren Verkehrsanlagen vorgesehen. Die einzelnen Hallen müssen jedoch durch Zuwegungen erreichbar sein. Hierfür reichen Wege von 3,0 m Breite mit wassergebundener Decke aus.

Der Flussunterhaltungsweg entlang der Rottum soll langfristig bituminös ausgebaut werden und durch eine Metallkonstruktion unter der Eisenbahnbrücke hindurch eine Verbindung zu dem sich südlich anschließenden Weg am Bauhof erhalten. Dadurch wäre ein durchgängiger Geh- und Radweg vom Gewerbegebiet „Neue Welt“ bzw. von der Bibri bis in die Stadtmitte vorhanden. Um den Bedingungen der Wasserwirtschaft zu genügen, verläuft er in einem Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante.

5.5 Grünflächen

Entlang der Rottum wird ein breiter Streifen für Renaturierungsmaßnahmen und als Ausgleichsfläche frei gehalten. Dies ist ein weiterer Schritt zur Schaffung eines durchgehenden Grünzuges entlang der Rottum durch das Stadtgebiet. Das Grünordnungskonzept berücksichtigt auch die Erlebbarkeit entlang des flussbegeleitenden Weges. Dadurch wird die PV-Anlage auch optisch gegenüber dem Gewerbegebiet abgeschirmt.

Hinzu kommen noch die durch die einzuhaltenden Abstandsflächen entstehenden Grünzonen entlang der B 30 und der Bahnstrecke.

Die Fläche zwischen den Hallen ist als extensives Grünland zur Beweidung vorgesehen. Die im Anhang des Umweltberichts aufgeführte Pflanzliste ist verbindlich.

5.6 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt in Mulden über eine belebte Bodenschicht. Bei den PV-Anlagen fällt nur Dachflächenwasser an. Das Schmutzwasser etwaiger Betriebsgebäude wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Für das vorhandene Wohngebäude ergibt sich keine Änderung.

5.7 Boden

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist die Lagerung bodengefährdender Stoffe ohne gesonderte Schutzeinrichtungen ausgeschlossen.

5.8 Altlasten

Im Bereich der Altlastfläche ist die Errichtung einer Fotovoltaikanlage vorgesehen. Bei Eingriffen in den Boden werden die belasteten Bodenschichten fachgerecht entsorgt.

6. UMWELTPRÜFUNG

6.1 Rechtsgrundlagen

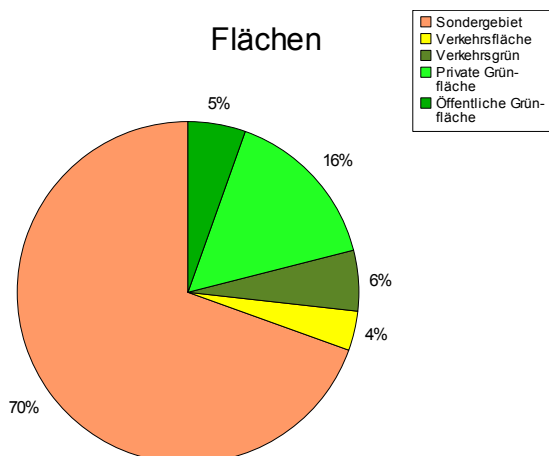
Die BauGB-Novelle 2004 hat die Standards der Umweltprüfung maßgeblich erhöht. Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie dient der Umsetzung europäischen Gemeinschaftsrechts insbesondere bei der Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Mit dieser Änderung werden die speziellen Verfahrensanforderungen der UP auch im Baugesetzbuch selbst geregelt.

6.2 Umweltbericht – EAB

Der Bebauungsplan bringt keine erheblichen Umwelteinwirkungen mit sich. Durch die vorgesehenen Minderungsmaßnahmen und den hohen Anteil an Grünflächen kann der Ausgleich für den Eingriff innerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Darüber hinaus kann ein Teil der Grünflächen in das Ökokonto eingebucht werden und steht damit anderen Planungen als Ausgleichsfläche zu Verfügung.

7. FLÄCHENANGABEN

Nutzung	Fläche [m ²]	Anteil
Sondergebiet	55.435	69,51%
Verkehrsfläche	2.970	3,72%
Verkehrsgrün	4.580	5,74%
Private Grünfläche	12.430	15,59%
Öffentliche Grünfläche	4.334	5,43%
Gesamtfläche	79.749	100,00%



Laupheim, den 28.12.05, geändert am 10.04.08, geändert am 24.06.08

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Assenmacher
Erster Beigeordneter