

Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ in Laupheim-Obersulmtingen



Inhalt

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Nachbarrechtsgesetz (NRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am _____.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2020 wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom _____.2020 bis _____.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.2020 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2020 bis zum _____.2020 gebeten.
5. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am _____.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2020 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____.2020 bis _____.2020 öffentlich ausgelegt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.2020 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2020 bis zum _____.2020 gebeten.
8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.2020 den Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom _____.2020 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am _____.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Laupheim, den _____.2020

Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ in Obersulmtingen

Textteil

In der Fassung vom 16.01.2020



A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

Gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim den Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ in öffentlicher Sitzung am _____.20__ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.20__.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom _____.20__ und dem textlichen Teil in der Fassung vom _____.20__ jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom _____.20__.

§ 3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom _____.20__ sowie der Planzeichnung in der Fassung vom _____.20__, dem Gemeinderatsbeschluss vom _____.20__ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den _____.20__

.....
Oberbürgermeister
Gerold Rechle

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom _____.20__ in Kraft.

Laupheim, den _____.20__

.....
Oberbürgermeister
Gerold Rechle

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO]

1.1.1 Sondergebiet SO 1 „Kletterpark“ [§ 11 BauNVO]

Im Planteil wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Kletterpark“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des SO 1 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Kletterpark
- Einrichtungen für Wassersport
- Kiosk mit Außenbewirtschaftung
- Besucher- und Mitarbeiterstellplätze (nur in den dafür vorgesehenen Flächen)
- Lagerräume für Betriebsmittel
- Umformerstation

1.1.2 Sondergebiet SO 2 „Veranstaltungsraum“ [§ 11 BauNVO]

Im Planteil wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsraum“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des SO 2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Veranstaltungsraum (sog. Festscheune) mit Außenbereich

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO]

1.2.1 Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl ist für das SO 1 mit 0,25 und für das SO 2 mit 1,0 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

1.2.2 Gebäudehöhe (GH) [§ 18 BauNVO]

Bei geneigten Dächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First).

Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe dem Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß festgesetzt und darf folgende Maße nicht überschreiten:

Gebäude mit geneigten Dächern:	6,00 m über EFH
Gebäude mit Flachdach:	4,00 m über EFH
Klettereinrichtungen ohne geschlossene Wände:	20,00 m über EFH

In Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde können technisch notwendige Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Bauweise

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

1.3.1 offene Bauweise (o) [§ 22 (2) BauNVO]

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt (o).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Außerhalb der Baugrenze zulässig sind:

- Kletteranlagen einschließlich notwendiger Funktionsräume zur Aufbewahrung von Betriebsmitteln und zum vorübergehenden Aufenthalt von Einweisungs- und Sicherungspersonal
- Anlagen zur Ausführung von Wassersport wie Stege und Verankerungseinrichtungen
- Kinderspielanlagen
- bis zu 10 Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten und ohne Zweckbestimmung für Verkauf oder Ausstellung bis 40 m³ Bruttorauminhalt. Ausnahmen von der Anzahl der Gebäude können in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO]

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der im Planteil umgrenzten Flächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.7 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit ihren Zweckbestimmungen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt:

1.7.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als private Grünflächen mit den folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Badestrand und Liegewiese (zulässig sind Umkleidekabinen bis 6 m² Gesamtfläche)
- Flächen für vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
- Flächen für Pflanzenerhaltungen und Pflanzgebote

1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

[§ 9 (1) Nr. 16a BauGB]

1.8.1 Wasserflächen

Die Wasserflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.8.2 Flächen für die Wasserwirtschaft

Die für den Unterhalt des unterirdischen Verbindungskanals zwischen dem Südsee und dem Nordsee erforderliche Fläche ist als Fläche für die Wasserwirtschaft im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.9.1 Maßnahmen für den Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

In Teilen des Plangebiets ist das ursprüngliche Gelände mit der derzeitigen kiesigen Bodenoberfläche zu erhalten als Standort für seltene und geschützte Pflanzen zu erhalten.

Zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse sind als CEF-Maßnahme auf dem Flurstück 659 des Plangebiets (südlich des Dammes zwischen Nord- und Südsee) geeignete Habitate in Form offenen, besonnten Kiesflächen mit magerem Bewuchs aus Ruderalarten, wie z.B. dem Natternkopf und niedrigwüchsigen Heckenrosen, einzurichten. Ergänzend sind Sand- und Steinhäufen sowie Totholzansammlungen z.B. aus Wurzelstöcken anzulegen. Die Flächen sind in ihrer Struktur dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

1.9.2 Boden

Zur Vermeidung des Verlusts von Oberboden haben ein profilgerechter Abtrag, eine fachgerechte Zwischenlagerung und ein ordnungsmäßiger Wiedereinbau zu erfolgen. Nach Abschluss der Oberbodenarbeiten ist eine Tiefenlockerung vorzunehmen.

1.9.3 Schutz des Grundwassers

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.9.4 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Natriumniederdruckdampf- oder LED-Leuchtmittel zulässig. Mit Ausnahme der Kletteranlage sind nur Leuchtmittel mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig. Beleuchtungen mit nach oben strahlendem Lichtkegel sind ausschließlich während der öffentlichen Betriebszeiten der Anlage zulässig.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Im Planteil ist ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW festgesetzt. In den Bereichen des Leitungsrechtes sind bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Pflanzen unzulässig. Bei der Begrünung und Bepflanzung dieser Bereiche ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit gewährleistet ist.

1.11 Pflanzgebote

[§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Bei Umsetzung der Pflanzgebote ist § 16 (1) Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen. Die vorzunehmenden Pflanzungen stellen u. a. einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität dar und sind deshalb dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die jeweils zugehörigen Pflanzlisten sind im Anhang des Textteils (Ziff. 3) zu finden.

1.11.1 Pflanzgebot 1 (PFG1)

Die im Plan dargestellten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste in Abschnitt 3 der textlichen Festsetzungen zu verwenden. Der Anteil dorniger/stacheliger Gehölze muss mindestens 30 % betragen.

1.11.2 Pflanzgebot 2 (PFG2)

Die im Plan dargestellten Flächen sind mit Formhecken aus heimischen Gehölzen der Pflanzlisten zu bepflanzen. Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen

und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste in Abschnitt 3 der textlichen Festsetzungen zu verwenden.

1.11.3 Pflanzgebot 3 - Ufergehölz (PFG3)

Die im Plan dargestellten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. An Standorten unter 1,5 m über dem mittleren Grundwasserstand (=Uferlinie) sind die mit * gekennzeichneten Gehölze zu verwenden.

1.11.4 Pflanzgebot für Bäume (PFG4)

An den im Plan dargestellten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Die Standorte sind bis zu 5,0 m verschiebbar. Die Anzahl der Baumstandorte ist bindend. Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste in Abschnitt 3 der textlichen Festsetzungen zu verwenden.

1.12 Pflanzeerhaltung

[§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

Im Planteil werden Erhaltungsgebote für Vegetationsbestände festgesetzt.

1.12.1 Pflanzeerhaltungsgebot 1 (PEG1)

Die im Planteil dargestellten vegetationsarmen Kiesoberflächen sind einschließlich der dort angepassten mageren Ruderalgesellschaften zu erhalten. Beschattender Gehölzaufwuchs ist mit Ausnahme der dargestellten Baumreihe (PFG4) regelmäßig zu entfernen.

1.12.2 Pflanzeerhaltungsgebot 2 (PEG2)

Die uferbegleitenden, strauchweidendominierten Gehölzbestände auf den im Planteil dargestellten Flächen sind zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

1.12.3 Pflanzeerhaltungsgebot 3 (PEG3)

Die waldartigen Bestände auf den im Plan dargestellten Flächen sind entsprechend ihres Bestandscharakters zu erhalten. Durch Abgang entstehende Bestandslücken in Baumbeständen sind unter Verwendung der aufgeführten heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste in Abschnitt 3 der textlichen Festsetzungen zu schließen.

1.12.4 Pflanzgebot 4 (Pfg4)

Die im Planteil dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang unter Verwendung der aufgeführten heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste in Abschnitt 3 der textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.13.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf maximal 0,30 m über dem gewachsenen Gelände liegen.

1.14 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

2.1 Altlasten und Bodenschutz

Teilflächen des ehemaligen Kieswerks werden im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche Nr. 01226 geführt.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.2 Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) wird hingewiesen.

2.3 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen.

2.4 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle

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.

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

2.5 Bauschutzbereich Flughafen Laupheim

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Laupheim. Bauanträge sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zwingend vorzulegen.

Das Aufstellen von Kränen oder vergleichbaren Gerätschaften als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb des Bauschutzbereiches des Heeresflugplatzes ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde, 1 d, Flughafenstraße 1, 51147 Köln zu beantragen.

Bei Änderung der festgesetzten Bauhöhen, des Bautyps oder des Standortes ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Es ist mit Fluglärm (Tag und Nacht) durch überfliegende Hubschrauber zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften / Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

3 Pflanzlisten

3.1 Pflanzliste 1: Bäume

Pflanzqualität: mind. H m.B. StU 14-16

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa *	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Aesculus hippocastaneum (nur außerhalb der dargestellten Pflanzgebote)	Roskastanie

3.2 Pflanzliste 2: Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2xv o.B. 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea *	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus *	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula *	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa Rubiginosa	Weinrose
Salix purpurea *	Purpur-Weide
Salix viminalis *	Korbweide
Salix cinerea *	Aschweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball

An Standorten unter 1,5 m über dem mittleren Grundwasserstand (=Uferlinie) sind die mit * gekennzeichneten Gehölze zu verwenden.

B SATZUNG NACH LANDESBAUORDNUNG

Gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ in öffentlicher Sitzung am20 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom20.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom20 und dem textlichen Teil vom20. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom20.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)
- Nachbarrechtsgesetz (NRG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.01.1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom20 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom20, dem Gemeinderatsbeschluss vom20 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den20

.....
Oberbürgermeister
Gerold Rechle

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom20 in Kraft.

Laupheim, den20

.....
Oberbürgermeister
Gerold Rechle

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

4.1.1 Hauptgebäude

Folgende Dachformen, Dachneigungen und sonstige Anforderungen an die Dächer sind innerhalb des Plangebiets für die Hauptgebäude vorgesehen.

Dachform	Dachneigung	Sonstige Festsetzungen
Satteldach (SD)	15° - 40°	-
Flachdach (FD)	0° - 7°	Flachdächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

4.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig. Die zusammengerechnete Breite aller Dachaufbauten (Gauben, Widerkehre, Dacheinschnitte) darf maximal 50 % der Länge der betreffenden Traufe betragen. Je Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbau zulässig. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m Abstand zu den jeweiligen Giebelseiten einhalten.

4.1.3 Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Dächer sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende bzw. nicht spiegelnde Materialien in den Farbräumen rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig.

Bei geneigten Dächern (SD) ist eine Dachbegrünung ebenfalls zulässig.

4.1.4 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude und Garagen zulässig. Bei geneigten Dächern (SD) dürfen die entsprechenden Anlagen nicht aufgeständert werden, sondern sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Sollen Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen auf einem Flachdach (FD) vorgesehen werden, dürfen die Anlagen bis zur Höhe des oberen Abschlusses der Attika aufgeständert werden.

4.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Anlagen der Außenwerbung sind nur in Verbindung mit Hinweisen auf die örtliche Situation (z. B. Wegweiser, Nutzungsordnungen, Betriebszeiten, usw.) und an der Stätte der Leistung zulässig.

Auf dem gesamten Gelände sind maximal 3 Werbeanlagen, die nicht gleichzeitig einsehbar sein dürfen, zulässig. Die Ansichtsfläche je Anlage darf 2,5 m² nicht überschreiten.

4.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 1,50 m zulässig. Stützmauern außerhalb der Baugrenze sind ausschließlich für den Betrieb der zweckbestimmenden Anlagen mit Zustimmung der Unteren Baurechtsbehörde zulässig.

4.5 Einfriedungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Einfriedungen richten sich grundsätzlich nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg. Darüber hinaus werden folgende Regelungen für einzelne Arten von Einfriedungen getroffen:

Einfriedungen sind ausschließlich als Drahtzäune (Stabmatten ohne Füllung, Maschendraht) und als Holzstaketenzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sie sind auf mindestens 75% ihrer Gesamtlänge in Bepflanzungen aus Gehölzen der Pflanzliste einzubinden. Stacheldraht oder ähnliche Ausführungen, von denen eine Verletzungsgefahr ausgeht, sind nicht zulässig.

4.6 Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ in Laupheim

Begründung

der Fassung vom 16.01.2020



5 Begründung

5.1 Planungsanlass

Mit der baurechtlichen Genehmigung vom 18.10.2016 wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Freizeitbereich Rißtal“ eine Freizeitanlage mit Kletterpark, Wassersport, naturnaher Erholung und Gastronomie (genannt „Mobipark“) betrieben. Für den Betrieb dieser Freizeitanlage, insbesondere der Gastronomie und Veranstaltungsräumlichkeiten, besteht eine vorübergehende Vereinbarung zwischen der Färber und Partner Grundstücks GbR und der Stadt Laupheim, die den Betrieb eines als „Festscheune“ bezeichneten Veranstaltungsraumes beinhaltet. Gegenstand des genannten Vertrages ist u. a. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Bebauungsplanänderung) für den Betrieb der gastronomisch/gewerblichen Veranstaltungsräumlichkeiten unter besonderer Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Anforderungen, bedingt durch das südlich benachbart geplante Naturschutzgebiet „Südsee“.

Zur Schaffung planungs- und baurechtlicher einwandfreier Verhältnisse soll nun der seit 12.03.1987 rechtskräftige Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal“ auf der Gemarkung Obersulmetingen in einem Teilbereich geändert und an die neue Nutzung angepasst werden.

5.2 Planungsrechtliche Vorgaben

5.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller.

„Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (LEP 2002 PS 2.4.3 G). Darüber hinaus sollen nach dem LEP „günstige Voraussetzungen für die Erholung [...] genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden“ (LEP 2002 PS 2.4.3 G).

Neben dem nicht mehr relevanten Vorrangbereich Kies- und Sandabbau weist der Regionalplan der Region Donau-Iller für das Plangebiet keine ortspezifischen weiteren Ziele oder Grundsätze aus.

5.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim.



Auszug auf dem FNP 2015

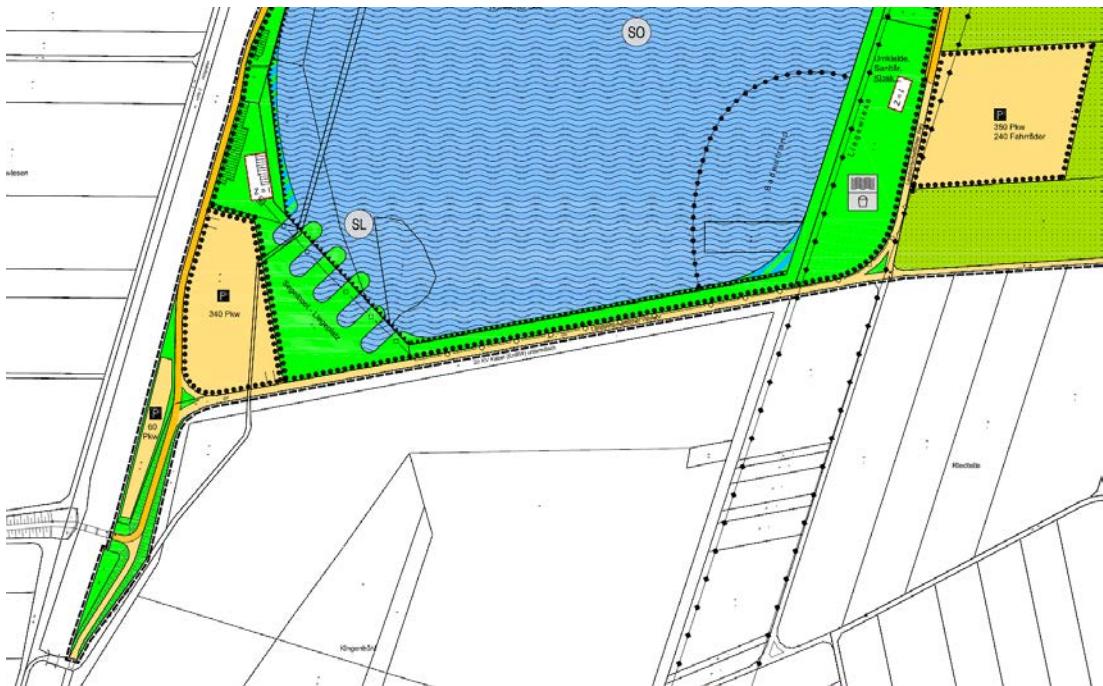
Für das Plangebiet samt unmittelbarer Umgebung stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Spielplatz sowie Badeplatz bzw. Freibad dar. Dies gilt für den gesamten Bereich um den Nordsee. Außerdem wird der See als Wasserfläche dargestellt. Westlich grenzt die Darstellung von Bahnanlagen an das Plangebiet an. Über das Plangebiet hinaus wird eine 20kV-Freileitung dargestellt.

Der Bebauungsplan stellt neben öffentlichen Verkehrsflächen, hauptsächlich private Grünflächen, Wasserflächen und sonstige Sondergebiete dar. Innerhalb der Sondergebiete werden Nutzungen festgesetzt, die der Freizeit und Erholung dienen. Hier sind vor allem die Badenutzung am Ufer des Sees sowie die Kletteranlage zu nennen. Der geplante Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des seit dem 12.03.1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Freizeitbereich Rißtal“. Dieser enthält im Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet nach § 10 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: 1 Vollgeschoss
- Fläche für örtlichen Verkehr sowie insgesamt 400 PKW-Stellplätze,
- Öffentliche Grünflächen u. a. mit der Zweckbestimmung „Segelboot-Liegeplatz“ und Flächen für Pflanzbindungen,
- Wasserflächen u.a. mit der Zweckbestimmung „Segelbootliegeplatz“,
- Flachwasserzone mit Schilf,
- Flächen für Abgrabungen



Auszug aus dem Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal“

Beim Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ wird nur ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Freizeitbereich Rißtal“ überplant.

5.2.4 Benachbarte Bebauungspläne

Im Süden schließt sich der Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teilgebiet 2“ aus dem Jahr 2004 an, mit dem Ziel der Festlegung der endgültigen Abbaugrenze für den seinerzeit noch tätigen Kiesabbau und der Rekultivierungsflächen für den Biotop- und Artenschutz.

5.2.5 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Mit Bescheid vom 18.10.2016 wurde innerhalb des Plangebiets eine Freizeitanlage (genannt „Mobipark“) mit Kletterpark, Wassersport, naturnaher Erholung und Gastronomie genehmigt. Grundlage der baurechtlichen Genehmigung und der vorgenannten Vereinbarung ist der Umweltbericht mit standortbezogener Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG vom 14.07.2016 des Büros 365° freiraum und umwelt aus Überlingen.

Ferner wurde eine wasserrechtliche Genehmigung zur Herstellung eines Fließgewässers, zweier Fußgängerbrücken und eines Schwimmsteiges beim Freizeitpark Natur und Bewegung am Laupheimer Nordsee erteilt.

Für den Betrieb des Mobiparks besteht eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Laupheim und der Färber und Partner Grundstücks GbR über die Nutzung des Freizeitparks auf den Flurstücken 661 und 662 der Gemarkung Obersulmetingen, die befristet und widerruflich den Betrieb eines gastronomisch/gewerblichen Veranstaltungsraumes beinhaltet.

5.3 Beschreibung des Plangebiets

5.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich an der südwestlichen Ecke des nördlichen Baggersees (auch „Nordsee“ genannt) zwischen dem Stadtteil Obersulmatingen und der Kernstadt. Das Plangebiet ist, abgesehen von einem flachen Übergang zum See, eben.



Luftbild des Plangebiets

5.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich ist im Planteil dargestellt. Er umfasst die Flurstücke 659, 661 und 662 vollständig, sowie Teile der Flurstücke 663 (See, Seeufer und ehemaliger Waschteich), 664 (Verbindungsstraße Obersulmatingen - Bhf Laupheim West), 666 (See) und 667 (See und Seeufer).

Westlich des Plangebiets verläuft die Südbahntrasse zwischen Ulm und Friedrichshafen. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet der Damm zwischen Nordsee und Südsee.

Die Flurstücke 661 und 662 befinden sich im Eigentum der Färber und Partner Grundstücks GbR, alle übrigen genannten Grundstücke im Eigentum der Stadt Laupheim. Für das Flurstück 663 besteht ein langfristiger Pachtvertrag zwischen der Färber und Partner Grundstücks GbR und der Stadt Laupheim.

5.3.3 Bestandssituation

Innerhalb des Plangebiets wurde ein Kletterpark (Hochseilgarten) eingerichtet.

Neben dem Uferbereich des Nordsees befinden sich innerhalb des Plangebiets weitere, seit Einstellung des Kiesabbaus unverändert erhaltende Kleingewässer, entstanden aus Nassbaggerungen.

Der Verbindungskanal zur Ableitung des ständigen Überlaufs aus dem Südsee in den Nordsee (Höhenunterschied des Wasserspiegels ca. 1,50 m) blieb zur Aufnahme besonderer Abflussereignisse erhalten. Für den Regelabfluss wurde ein offenes Gerinne als naturnah gestalteter Bachlauf, bepflanzt mit einzelnen Schwarzerlen, eingerichtet.

Mit Ausnahme des Betriebsgebäudes am Westufer des ehemaligen Waschteiches (nördliches Kleingewässer) wurden alle oberirdischen Einrichtungen des ehemaligen Kieswerks beseitigt. Der südliche Teil des Betriebsgebäudes wurde zu einer Ausgabestelle für Besucher des Kletterparks mit Kiosk und angeschlossener Außengastronomie umgebaut.

Im nördlichen Teil (genannt „Festscheune“) wurde ein Veranstaltungsraum zur Vermietung an geschlossene Gesellschaften bis 95 Personen eingerichtet in Verbindung mit einem westlich angebauten Sanitärblock (der auch der Ver- und Entsorgung des Kletterparks dient) und einer schmalen Terrasse anstelle des ehemaligen Zuführbandes zur Verarbeitung und des Schaltschrankhauses für die Wasserzuführung am Westufer des Waschteiches.

Der südliche Teil des Seeufers wurde zur Nutzbarkeit als Badestrand abgeflacht und als Liegewiese eingerichtet. Der nördliche Teil ist als Steilufer wie bei Auflassung der Baggerung erhalten einschließlich des dort seitdem sukzessiv entwickelten Gehölzbestands. Ebenso erhalten blieben die Ufergehölze an den beiden Kleingewässern und der waldartige Bestand am nördlichen Rand des Plangebiets.

Gegenüber der westlich und südlich einfassenden Verkehrswege wurde ein freiwachsende Hecke aus 2-4 Reihen heimischer Bäume mit hohem Anteil dornentragender Gehölze zur Einfriedung der Anlage und Integration in den Landschaftsraum angelegt.

Die ehemaligen Verkehrsflächen um das im Norden des Plangebiets gelegene Kieswerk wurden als Besucherparkplätze umgebaut. Dort befindet sich auch das ehemalige Abwassersammelbecken, das für die vorübergehende Zwischenspeicherung des anfallenden Schmutzwassers ertüchtigt wurde.

5.3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan von der bestehenden Verbindungsstraße zwischen dem Bahnhof Laupheim West und Obersulmetingen. Zusätzlich kann der Weg auf dem Damm zwischen Nord- und Südsee von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

Die Stromversorgung des Gebietes ist unverändert erforderlich und durch bestehende Leitungen gesichert. Bei Einrichtung des MobiParks erfolgte eine Verlagerung der Übergabestation gemäß Eintrag im Planteil.

Die Wasserversorgung ist durch bestehende Trinkwasserleitungen in ausreichendem Umfang gewährleistet.

Auf dem Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und der Fahrbahn des Parkplatzes wird in benachbarten Freiflächen breitflächig versickert. Alle übrigen Flächen des Plangebiets bleiben unversiegelt. Niederschlagswasser versickert am Ort der Entstehung.

Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser wird gesammelt, zwischengelagert und bei Bedarf zur nächstliegenden Kläranlage transportiert. Die Anlage entspricht dem aktuellen technischen Stand und wird dementsprechend betrieben. Künftig ist der Bau einer Abwasserdruckleitung vorgesehen.

5.3.5 Altlasten

Im Plangebiet ist die Altlastverdachtsfläche „Kieswerk“ mit der Flächennummer 1226 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst (siehe nachrichtliche Darstellung im Planteil). Bei Baumaßnahmen kann in diesem Bereich belastetes Bodenmaterial anfallen. Um eine umweltgerechte Verwertung sicherstellen zu können, ist anfallendes Bodenmaterial von einem Sachverständigen klassifizieren zu lassen.

5.3.6 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs.

5.3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit folgenden besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt.

In SO 1 sollen Anlagen zulässig sein, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kletterparks stehen. Dazugehören neben den eigentlichen baulichen Anlagen für die Kletteranlage auch Lagerräume für die Betriebsmittel, Besucher- und Mitarbeiterstellplätze, ein Kiosk mit Außenbewirtschaftung sowie zur Versorgung mit Elektrizität eine Umformerstation. Außerdem sind Einrichtungen für den Wassersport zulässig, um den Uferbereich mit möglichst vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten belegen zu können.

Das SO 2 mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsraum“ beinhaltet die sog. Festscheune (Veranstaltungsraum) mit kleinem Außenbereich. Sie ist den restlichen Nutzungen deutlich untergeordnet.

Um weitere Regelungen insbesondere zum Betrieb der Anlagen außerhalb des Bebauungsplans treffen zu können, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, der u. a. den „Nutzungszeiten“ beinhaltet.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Anlagen einzuschränken, wurden im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Gebäudehöhe über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Dadurch wird ein in die Landschaft eingepasstes Erscheinungsbild sichergestellt. Bauliche Nutzungen sollen an diesem Standort

deutlich untergeordnet sein, um die Bedeutung für Freizeit und Erholungszwecke hervorzuheben. Nur wirklich notwendige bauliche Anlagen bzw. Versiegelungen sollen demnach zulässig sein. Daher wird für das SO 1 eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Darin sind alle überbauten bzw. baulich genutzten Flächen eingeschlossen. Da es sich hierbei hauptsächlich um Nebenanlagen handelt, ist eine Überschreitung der GRZ i. S. d. § 19 (4) Satz 2 von vorneherein ausgeschlossen. Damit wird die Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert. Im SO 2 gilt eine GRZ von 1,0, da es sich hier um einen kleinen Teil des Plangebiets handelt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt auf 4,00 m über EFH bei Gebäuden mit Flachdach und auf 6,00 m über EFH bei Gebäuden mit geneigten Dächern. Da im Plangebiet auch bauliche Anlagen errichtet wurden, die nicht als Gebäude bezeichnet werden können (Türme der Kletteranlage) wird deren Höhe mit max. 20,00 m im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Damit sich die baulichen Anlagen besser in das Landschaftsbild einfügen, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Unterstützt wird die Festsetzung durch das vergleichsweise kleine Baufenster. Außerhalb des Baufensters sind nur bestimmte bauliche Anlagen zulässig, die sich in ihrer Größe und Ausprägung dem Hauptgebäude (Kiosk und Festscheune) unterordnen müssen. Für Stellplätze ist ein eigens abgegrenzter Bereich definiert. Sie werden an einem Standort komprimiert.

5.4.4 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie und Trinkwasser ist aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Kieswerk gesichert. Für das Plangebiet besteht kein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung. Eine kommunale Entsorgungsleitung ist geplant. Bis zu deren Herstellung werden Abwässer in geeigneten Behältern gesammelt und bei Bedarf in die örtliche Kläranlage verbracht. Die Sammelanlage befindet sich auf neuestem technischem Stand und wird entsprechend betrieben.

Die öffentliche Verkehrserschließung ist durch das vorhandene Straßen- und Wegenetz gegeben und ausreichend.

5.4.5 Natur und Umwelt

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind mit Ausnahme des gewerblich gastronomischen Veranstaltungsbetriebes und der Veränderung der Baugrenze auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt. Grundlage hierfür ist der Umweltbericht mit standortbezogener Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG (UVP-Vorprüfung) einschließlich einer artenschutzfachliche Einschätzung gemäß § 44 BNatSchG und einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.

Die dort beschriebenen Ergebnisse der Umweltprüfung sind auf die Bebauungsplanänderung mit Ausnahme des veränderten Baugrenzen und der Nutzungserweiterung für den Betrieb des gastronomisch/gewerblichen Veranstaltungsraumes vollumfänglich übertragbar. Die im o. g. Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und die vorgezogenen Maßnahmen (CEF) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß

§ 44 BNatSchG sind Bestandteil der Festsetzungen und Darstellungen der Bebauungsplanänderung mit folgenden Anpassungen:

- Reduzierung der Bepflanzung zwischen dem Parkplatz und der öffentlichen Straße auf eine Formhecke aus heimischen Gehölzen, begründet durch mangelnde Grünflächenbreite für die Entwicklung eines unbeschnittenen Bestandes aus heimischen Sträuchern.
- Ergänzende Pflanzgebote für Bäume als Ersatz für die vorbeschriebene Reduzierung, den Verlust von Einzelgehölzen durch Abflachen des Seeufers (Nutzung als Badestrand) und den Verlust einzelner Ufergehölze (Strauchweiden) am Nordufer des ehemaligen Waschteiches.
- Geringfügig veränderte Lage des Bachlaufs korrespondierend mit der dortigen wasserrechtlichen Genehmigung.

An dieser Stelle erfolgt Betrachtung der Umweltauswirkungen (ersatzweise für einen eigenständigen Umweltbericht) ausschließlich für die in der o.g. Umweltprüfung nicht betrachteten Aspekte:

- Rücknahme der Baugrenze im Westen und Süden zugunsten einer Erweiterung nach Norden und Osten. Die überbaubare Fläche verringert sich damit von 800 m² auf 580 m².
- Nutzungserweiterung für den Betrieb des gastronomisch/gewerblichen Veranstaltungsraumes.

Veränderung der Baugrenze

Die Verlagerung der Baugrenze bedingt eine Minderung der Bodenversiegelung (Bewertungsklasse Boden 0 Ökopunkte/m²) und der von Bauwerken bestehenden Fläche (Bewertungsklasse Biotoptyp 1 Ökopunkt/m² und 220 m² zugunsten umgebender unversiegelter Verkehrsflächen ohne signifikante Veränderung der Gesamtbilanz aus dem Umweltbericht vom 14.07.2016).

In die überbaubare Fläche wird der Gewässerschutzstreifen ab Oberkante Waschteich einbezogen mit der Einschränkung, dass an dieser Stelle außerhalb des bereits bestehenden Gebäudes (Nachnutzung Kieswerk) keine überdachten Bauwerke zulässig sind und die Zugänglichkeit zum Gewässer erhalten bleibt. Da diese Fläche während des Kieswerksbetriebs durch Fundamente für die Förderstrecke der Kieszuführung zu Siebanlage und das Förderpumpenhaus für die dortige Wassergewinnung überbaut war, tritt gegenüber dem ursprünglichen Zustand keine erhebliche Verschlechterung der Wertigkeiten der Umweltschutzgüter ein. Hinzu kommt, dass in der Umgebung des ehemaligen Waschteiches Biberaktivität stattfindet und somit ohnehin eine wiederkehrende Beseitigung und Wiederentwicklung vor allem der Weichholzarten erfolgt. Einige wenige dort sukzessiv entstandene Strauchweiden wurden bereits bei der Umlagerung der Umspannstation und der Neuverlegung der Kabeltrassen beseitigt, haben sich jedoch aus dem im Boden verbliebenen Diasporen bereits neu etabliert. Die betroffene Fläche soll als befestigter Freibereich (Pflaster) für Kiosk und Veranstaltungsraum genutzt werden.

Nutzungserweiterung Veranstaltungsraum

Die erweiterte Nutzung bedingt keine flächenhaften Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen auf die Fauna der Umgebung, bedingt durch zusätzliche Störungen wie künstliches Licht und Lärm wurden im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung für den bisherigen Betrieb des Veranstaltungsraums untersucht. Zur Vermeidung erheblicher und/oder nachhaltiger Störungen enthält die genannte Vereinbarung daher folgende betriebliche Einschränkungen:

- Sämtliche Abendveranstaltungen in der Festscheune sind ab spätestens 23.00 Uhr zwingend und ausschließlich nur innerhalb der Festscheune zulässig.

Für den Betrieb des Veranstaltungsraums ist eine Übernahme dieser Regelung in Form eines städtebaulichen Vertrags einschließlich der Bezeichnung der Verantwortlichkeiten zwischen dem Betreiber und der Stadt Laupheim zwingend erforderlich.

5.4.6 Umweltbericht / Artenschutz

Die Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes sind im Umweltbericht vom 14.07.2016 für die Genehmigung des Kletterparks erfasst und beschrieben. Die darüber hinaus gehenden erweiterten Nutzungen wie unter 5.4.4 beschrieben bedingen keine Auswirkungen auf den besonderen Artenschutzschutz. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen zum Schutz der Eidechsen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Eingliederung des Gebäudes und der Anlagen werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Um ein geordnetes Erscheinungsbild gewährleisten zu können, sind Regelungen zur Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten getroffen. Dabei sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen, bei Satteldächern kann ebenfalls eine Begrünung vorgenommen werden.

Werbeanlagen müssen sich der Funktion des Gebietes als Raum für Freizeit und Erholung in der Landschaft unterordnen und sind daher nur begrenzt und nur in Verbindung mit hinweisenden Inhalten zulässig. Damit wird die Einbettung in die Landschaft sichergestellt.

Einfriedungen sind nicht zwingend erforderlich, im Bedarfsfall jedoch zugelassen. Sie sollen angesichts der Lage außerhalb des Siedlungsraumes so unauffällig wie möglich innerhalb von Gehölzbeständen platziert werden

5.6 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Sonstige Sondergebiete	23.549	49,1
davon SO 1	23.202	
davon SO 2	347	
Öffentliche Verkehrsflächen	2.529	5,3
Private Grünfläche	11.719	24,5
davon CEF-Fläche	2.839	
Wasserfläche	10.134	21,1