

# Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ in Obersulmetingen

## Zusammenfassende Erklärung

In der Fassung vom 22.08.2024





## 1 Vorbemerkung

---

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach in Kraft treten eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Planungsanlass / Planungsziel

---

Das Plangebiet liegt im Naherholungs- und Freizeitbereich Rißtal an zwei großen Baggerseen, die aus dem einst dort ansässigen Kiesabbau zurückgeblieben sind. Der Nordsee wird bereits jetzt durch verschiedene Vereine zur Ausübung von Wassersport (hauptsächlich Windsurfen und Segeln) genutzt. Zudem befindet sich dort auch ein großer öffentlicher Badebereich. Der angrenzende Südsee wird hingegen als Naturraum entwickelt und soll vor allem dem Natur- und Artenschutz dienen.

Das mit der baurechtlichen Genehmigung vom 18.10.2016 bereits umgesetzte Bauvorhaben zur Erstellung einer Freizeitanlage mit Kletterpark, Wassersport, naturnaher Erholung und Gastronomie (genannt „Mobi Park“) entstand auf der Fläche des ehemaligen Kieswerkes und stellt eine Nachnutzung des Areals dar. Ziel war es, das alte Kieswerk rückzubauen und den Naherholungs- und Freizeitbereich durch die Anschlussnutzung weiter auszubauen.

Neben den bereits genehmigten Nutzungen wird in einem ehemaligen Gebäude des Kieswerkes auch die sog. „Festscheune“ betrieben. Sie stellt einen Veranstaltungsraum mit bis zu 95 Plätzen dar, welcher z. B. für Feiern gemietet werden kann. Da diese Nutzung nicht über den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal“ abgebildet werden kann, soll der Bebauungsplan angepasst werden. Übergangsweise wurde für den Betrieb der Festscheune eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Betreiber und der Stadt Laupheim geschlossen. Gegenstand der genannten Vereinbarung 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 baurechtlich 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.

### 3 Ablauf des Verfahrens

---

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan samt örtlichen Bauvorschriften wurde am 10.02.2020 im Bau- und Umweltausschuss gefasst. Gleichzeitig fasste das Gremium einen Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses ging ein Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Obersulmatingen am 05.02.2020 voraus. Die Beschlüsse wurden am 14.02.2020 in der Schwäbischen Zeitung öffentlich bekanntgemacht. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 24.02.2020 bis einschließlich 25.03.2020 öffentlich im Rathaus aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2020 bis zum 25.03.2020 um Stellungnahme zum geplanten Vorhaben gebeten.

Auf Grund der Corona-Pandemie musste die Auslegung der Planunterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorzeitig abgebrochen werden (Lockdown). Zur Sicherstellung eines einwandfreien Verfahrens wurde die Auslegung der Planunterlagen für die frühzeitige Beteiligung wiederholt. Hierzu wurden die gefassten Beschlüsse am 29.08.2020 erneut in der Schwäbischen Zeitung öffentlich bekanntgemacht. Die Planunterlagen lagen dann in der Zeit vom 07.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 öffentlich im Rathaus aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nicht wiederholt.

In der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 05.02.2024 wurden der überarbeitete Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Abwägungsvorschläge aus der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt und beschlossen. Gleichzeitig hat der Bauausschuss die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Ortschaftsrat Obersulmatingen hat zuvor dem Abwägungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung vom 17.01.2024 zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 17.02.2024 in der Schwäbischen Zeitung. Die Planunterlagen und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden in der Zeit vom 26.02.2024 bis einschließlich 27.03.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2024 um Stellungnahme bis zum 27.03.2024 gebeten.

Der Gemeinderat der Stadt Laupheim beschloss den Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ (bestehend aus Planteil, Textteil, Begründung mit Umweltbericht) sowie die örtlichen Bauvorschriften am 03.06.2024 jeweils als Satzung. Der Ortschaftsrat Obersulmatingen fasste am 15.05.2024 den entsprechenden Empfehlungsbeschluss. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 22.08.2024 in der Schwäbischen Zeitung, wodurch der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten ist.

## 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

---

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Im Ergebnis stellt der Umweltbericht dar, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbleiben.

### 4.1 Pflanzen

Die Bedeutung des Plangebietes für Pflanzen und Biotope ist aufgrund der bestehenden Nutzung überwiegend als gering zu bewerten. Lediglich die vorhandenen Gehölze, Bäume und Wasserflächen sind als hochwertig einzustufen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Bebauungsplanänderung ist gering, da sich die Bebauung, Nutzung und Versiegelung kaum ändern. Eine Vorbelastung besteht durch die Nutzung als Kletterparcours und Parkplatz, sowie die intensive Nutzung der Rasenflächen.

Gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan ergeben sich durch die Änderung die folgenden bereits umgesetzten und positiven Auswirkungen: Offenlegung eines Grabens, naturnahe Gestaltung des Wasserlaufs, Erhalt von Gehölzbeständen, Durchgrünung des Geländes mittels Neupflanzungen standortgerechter Gehölze, Abriss von Gebäuden des ehemaligen Kiesabbaus.

### 4.2 Tiere

Insgesamt handelt es sich beim Plangebiet um ein faunistisch hochwertiges Gebiet. Bei den Kartierungen im Jahr 2022 wurden mehr Vogel- und Fledermausarten festgestellt, als 2014 von Bau des Kletterparcours. Im Plangebiet sind Brutvogelarten mit hoher Bedeutung (Kuckuck), gefährdete Brutvogelarten (Bluthänfling, Fitis, Gelbspötter, Teichhuhn) sowie Brutvogelarten der Vorwarnliste (Feldsperling, Goldammer, Grauschnäpper, Haussperling, Klappergrasmücke, Stockente) vorkommend. Darüber hinaus brüten weitere anspruchsvolle Vogelarten vor Ort. Neben den häufigeren Zwergfledermausarten (Zwergfledermaus, Flughautfledermaus und/oder Weissrandfledermaus) und Braunen Langohren, wurden regelmäßig unterschiedliche Mausohrarten erfasst. Hierbei handelt es sich schwerpunktmäßig um die Wasserfledermaus, um die Bechsteinfledermaus und das Große Mausohr (beide gelten als FFH-Anhang II-Arten). Es gab auch einzelne Kontakte zu Kleinen Bartfledermäusen und Fransenfledermäusen. Als zusätzliche Arten wurde der im freien Luftraum jagende Große Abendsegler und auch die Zweifarbfledermaus erfasst. Des Weiteren gab es wenige aber regelmäßige Aufnahmen der stark gefährdeten Kleinen Abendsegler und Breitflügelfledermäuse. Im Plangebiet wurden mehrere Zauneidechsen erfasst. Für diese wurde vor den Bauarbeiten im Jahr 2016 eine CEF-Maßnahme angelegt. Zudem kommen der streng geschützte Biber und die besonders geschützten Arten Igel, Mauswiesel, Eichhörnchen und Fuchs vor.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Bebauungsplanänderung ist als gering einzustufen. Die versiegelbaren Flächen und die Nutzung ändern sich gegenüber der bereits umgesetzten Planung von 2016 kaum. Auch die aktuelle Nutzung der Festscheune, die nun über einen städtebaulichen Vertrag geregelt wird, scheint die Fauna nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Vorbelastungen bestehen in Form von Störungen durch die Nutzung von Kletterparcours, Badestrand und Festscheune und dem daraus resultierenden Verkehr.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat gegenüber der Planung von 2016 und somit bestehenden Nutzung keine wesentlichen Änderungen. Somit entstehen keine negativen Auswirkungen. Verglichen mit dem Bebauungsplan von 1986 entsteht eine Aufwertung für die Fauna durch die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen und die Schaffung von Wasserflächen.

### **4.3 Fläche**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann nicht wesentlich mehr Fläche versiegelt werden. Eine Flächenzerschneidung erfolgt nicht, da das Gebiet bereits bebaut ist. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche entsteht somit nicht.

### **4.4 Boden**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches aus Hochwasserablagerungen auf Niederterrassenkies. Durch den Kiesabbau ist der Boden jedoch anthropogen verändert und vorbelastet. Bodenfunktionen liegen somit nicht vor. Teilflächen des ehemaligen Kieswerks werden im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche Nr. 01226 geführt. Die anthropogen vorbelasteten Böden haben eine geringe Bedeutung. Zudem sind bereits umfangreiche versiegelte Flächen vorhanden. Für die geringwertigen Böden besteht grundsätzlich eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung. Gemäß dem Umweltbericht zur Baugenehmigung des Kletterparcours (2016) sind 3.060 m<sup>2</sup> vollversiegelte Flächen und 6.210 m<sup>2</sup> teilversiegelte Flächen (wassergebundene Wege) möglich.

Da sich die versiegelbare Fläche gegenüber dem planerischen Bestand gemäß Baugenehmigung 2016 nicht wesentlich erhöht und keine hochwertigen Böden betroffen sind, entsteht keine erhebliche Verschlechterung der Bodenfunktionen. Wege und Parkplätze sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.

### **4.5 Wasser**

#### Oberflächengewässer

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung enthält einen kleinen Bereich der Wasserfläche des durch Kiesabbau entstandenen Nordsees. Das Plangebiet liegt an dessen SW-Ufer. Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan verläuft ein Überlauf zwischen dem Nordsee und dem Südsee verdolt unterhalb des Geländes. Dieser wurde im Rahmen der Baugenehmigung und einer wasserrechtlichen Genehmigung im Jahr 2016 bereits geöffnet. Zudem liegen zwei kleinere durch den Kiesabbau entstandene Tümpel im Plangebiet. Sonstige Fließgewässer sind nicht vorhanden, das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen. Da im Plangebiet Oberflächengewässer vorhanden sind, hat dieses eine grundsätzlich hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Die bereits erfolgte Offenlegung des verdolten Überlaufgrabens zwischen Nordsee und Südsee bringt eine Aufwertung des Schutzgutes Wasser mit sich.

#### Grundwasser

Die hydrogeologische Einheit ist „Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland“. Diese dienen als Poren-Grundwasserleiter. Das Bauvorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des kiesigen Untergrunds ist die Bedeutung für die Grundwasserneubildung ebenfalls hoch.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Oberflächenverrieselung der Versickerung dem Nordsee zugeführt. Die Grundwasserneubildungsrate verringert sich somit nicht. Die versiegelbare Fläche verringert sich durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1986.

## **4.6 Klima / Luft**

Das Plangebiet liegt im Kaltluftstrom der Riß. Die Hauptwindrichtung ist aus Süd-Südwesten, was der Ausrichtung der Riß-Aue entspricht. Laupheim liegt auf rd. 540 m ü. NN, hat eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 8,4 °C und eine durchschnittliche Niederschlagsmenge von rd. 900 mm (Quelle: DWD). Die bestehenden Gehölze haben eine hohe Bedeutung für die Frischluftbildung und Staubfilterung. Das Wasser der Seen speichert Wärme im Winter und kühlt im Sommer. Es wirkt somit ausgleichend auf das lokale Kleinklima. Die versiegelten Flächen haben eine geringe Bedeutung. Klimatische Vorbelastungen durch Luftschadstoffe sind nicht ersichtlich. Es besteht eine Vorbelastung durch die bestehenden versiegelten Flächen. Zudem wäre durch den bestehenden Bebauungsplan der Bau eines 1 ha großen Parkplatzes zulässig.

Aufgrund der Entfernung von rd. 680 m zur nächstgelegenen Siedlungsfläche von Obersulmatingen besteht keine siedlungsklimatische Bedeutung des Gebiets. Da die Versiegelung nicht wesentlich zunimmt, entstehen kein Verlust und keine Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussflächen. Die vorhandenen Gehölze werden erhalten. Gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan 1986 sind nun wesentlich mehr Gehölze und Einzelbäume vorhanden.

## **4.7 Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet liegt in der ebenen Aue der Riß. Es schließt das Gelände des ehemaligen Rißkieswerks ein und liegt angrenzend an die Bahnlinie Ulm-Friedrichshafen. Durch den Kiesabbau sind zwei Seen mit potentiell hohem Erholungswert entstanden. Der im Westen des Plangebiets verlaufende Weg kann als Rad- und Fußwegeverbindung um den Nordsee herum und zum Südsee genutzt werden. Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Radwanderweg Donau-Bodensee. Dieser schließt das Plangebiet an Obersulmatingen und Laupheim an. Die bestehenden Gehölze grünen das Plangebiet ein und verringern die Sichtbarkeit von außen. Die mit Gehölzen bestandenen Ufer der Gewässer sind von hoher Bedeutung für das lokale Landschaftsbild. Der Parkplatz, das Gebäude und der Kletterparcours sind von geringer Bedeutung. Das Umfeld des Plangebietes hat eine hohe Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung. Es besteht eine Vorbelastung des

Landschaftsbilds durch den bis zu 14 m hohen Kletterparcours, die vorhandenen Gebäude und die bestehenden Versiegelungen.

Über eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2016 wurden bereits die ehemaligen Einrichtungen und Gebäude für den Kiesabbau rückgebaut und ein Kletterparcours eingerichtet. Hierdurch ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entstanden. Durch den Kletterparcours wurde ein neues Angebot für Freizeit, Tourismus und Naherholung geschaffen, welches den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1986 entspricht. Eine landschaftsgerechte Eingrünung des Vorhabens erfolgt über den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die bestehenden Gehölze werden erhalten. Gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan von 1986 wurden zahlreiche zusätzliche Gehölze und Bäume gepflanzt.

## **4.8 Mensch**

Das nächstgelegene Wohngebiet in Obersulmatingen liegt rd. 680 m westlich des Vorhabens. Ein direkter Anschluss an den ÖPNV besteht nicht, die nächstgelegene Bushaltestelle ist in Obersulmatingen, der Bahnhof Laupheim befindet sich in ca. 1,8 km nördlich. Aufgrund der Entfernung hat das Plangebiet keine Bedeutung als direktes Wohnumfeld. Der Nordsee im Gesamten, sowie der im Plangebiet befindliche Kletterpark haben eine hohe Bedeutung für die Naherholung und den lokalen Tourismus. Die Empfindlichkeit gegenüber der Bebauungsplanänderung ist gering, da es in Bezug auf das Schutzgut Mensch keine wesentlichen Änderungen gibt. Vorbelastungen in Bezug auf Wohnumfeld und Gesundheit bestehen aufgrund der Entfernung zu Siedlungsgebieten nicht. Eine Vorbelastung der Erholungsfunktion besteht ebenfalls nicht.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist nach wie vor eine Freizeitnutzung vorgesehen. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

## **4.9 Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind nicht bekannt. Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und der bereits errichtete Kletterparcours zu nennen.

# **5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen**

---

## **5.1 Öffentlichkeit**

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden zu den jeweiligen Verfahrensschritten in Abwägungsprotokollen aufgearbeitet und den Beschlussvorlagen beigelegt. Entsprechend der Abwägungsergebnisse haben die Belange Eingang in die Planung oder in die Planbegründung gefunden.



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

## 5.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zu den jeweiligen Verfahrensschritten in Abwägungsprotokollen aufgearbeitet und den Beschlussvorlagen beigefügt. Entsprechend der Abwägungsergebnisse haben die Belange Eingang in die Planung oder in die Planbegründung gefunden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs 1 BauGB und im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben.

Kernthemen der Stellungnahmen waren vor allem der Arten- und Naturschutz und die Auswirkungen des Vorhabens auf diese beiden Bereiche. Die Stellungnahmen für das Vorhaben mussten stark differenziert werden, da für die Nutzung der Kletteranlage mit Kiosk bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegt. Mit der Bebauungsplanänderung wurden einzelne Regelungen des alten Bebauungsplans angepasst und vor allem die Nutzung der Festscheune legalisiert. Negative Auswirkungen dieser Nutzung konnten durch den Umweltbericht sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ausgeschlossen werden. Die Artenausstattung hat sich seit der letzten Kartierung verbessert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass keine negativen Auswirkungen vom Vorhaben auf den Naturraum ausgehen. Neben entsprechenden Festsetzungen sind zusätzlich Auflagen (vor allem Öffnungs- und Betriebszeiten) in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt worden. Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz sowie den darüberhinausgehenden vertraglichen Vereinbarungen konnten alle umweltbezogenen Belange berücksichtigt und abgearbeitet werden.

## 6 Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

---

Mit dem Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ in Laupheim-Obersulmatingen wird die Nachnutzung des ehemaligen Risskieswerkes ermöglicht. Durch die baurechtliche Nutzungsänderung hin zu einer Kletteranlage mit Kiosk besteht bereits ein Großteil der geplanten Nutzung am Standort. Darüber hinaus soll im bestehenden Gebäude lediglich die Nutzung hin zu einem Veranstaltungsraum geändert werden. Andere Planungsalternativen liegen auf Grund speziellen Lage und Verfügbarkeit nicht vor. Negative Umweltauswirkungen konnten mit Hilfe von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie einem zusätzlichen städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen werden, sodass keine Bedenken gegen die Planung an diesem Standort bestehen.

Aus den genannten Gründen bestanden daher keine weiteren Planungsalternativen.