Große Kreisstadt
Stadt Laupheim

Amt für Stadtplanung
und Baurecht

Bebauungsplan
„Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“
in Obersulmetingen

Inhalt

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit
  Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 10.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 10.02.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 29.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 13 u. 16.01.2020 wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 07.09.2020 bis 09.10.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2020 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 13 u. 16.01.2020 bis zum 25.03.2020 gebeten.

5. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom ___.___.2024 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am ___.___.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom ___.___.2023 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ___.___.2024 bis ___.___.2024 öffentlich ausgelegt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ___.___.2024 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom ___.___.2023 bis zum ___.___.2024 gebeten.

8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom ___.___.2024 den Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ___.___.2023 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ___.___.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den ___.___.2024

Bebauungsplan
„Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“
in Obersulmetingen

Textteil

In der Fassung vom 15.12.2023

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 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 5 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__

……..
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 6 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__ ……...

Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Freizeitbereich Kletterpark“ [§ 11 BauNVO]

Im Planteil wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitbereich Kletterpark“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Anlagen für den Betrieb eines Kletterparks
- Anlagen für Wassersport
- Anlagen für Freizeit und Erholung
- Gebäude, Räume oder Flächen für die Zubereitung, den Verkauf und den Verzehr von Speisen und Getränken
- Flächen für die Außenbewirtschaftung
- Gebäude, Räume oder Flächen für die Verwaltungs- bzw. Büronutzung
- Gebäude, Räume oder Flächen zur Durchführung von Veranstaltungen
- Gebäude, Räume oder Flächen zur Lagerung von betriebsbezogenen Utensilien
- Fliegende Bauten für saisonale Veranstaltungen
- Kinderspielanlagen
- Stellplätze für Besucher (inkl. Busstellplätze), Wohnmobile oder Wohnanhänger sowie Mitarbeitende in den dafür vorgesehenen Flächen
- Anlagen für die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Energie, Wärme und Telekommunikation
- Anlagen für die Beseitigung von Abwasser
- Anlagen zur Behandlung und/oder Versickerung von anfallendem Regenwasser
- Sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die der zweckgemäßen Nutzung des Plangebiets nicht entgegenstehen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundfläche (GR) [§ 19 BauNVO]

Die maximal zulässige Größe der Grundfläche ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt (3700 m^2). Entsprechend § 19 (4) BauNVO werden Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, lediglich mit 50 % ihrer jeweiligen Grundfläche angerechnet. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die bezeichneten Anlagen ist unzulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

Gebäudehöhe (Oberkante OK bzw. Firsthöhe FH)
Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (geneigte Dächer: First; Flachdächer: Attika).

Die zulässige Gebäudehöhe 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]

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

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

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt (o).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenze zulässig sind:

- Kletteranlagen einschließlich notwendiger Funktionsräume zur Aufbewahrung von Betriebsmitteln und zum vorübergehenden Aufenthalt von Einweisungs- und Sicherungspersonal
- Anlagen zur Ausübung von Wassersport wie Stege und Verankerungseinrichtungen
- Fliegende Bauten für saisonale Veranstaltungen
- Flächen für die Außenbewirtschaftung
- Kinderspielanlagen
- Nebenanlagen für
  - die Zubereitung, den Verkauf und den Verzehr von Speisen und Getränken
  - die Lagerung von betriebsbezogenen Utensilien,
  - die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Energie, Wärme und Telekommunikation,
  - die Beseitigung von Abwasser
  - die Behandlung und/oder Versickerung von anfallendem Regenwasser
- Sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die der zweckgemäßen Nutzung des Plangebiets nicht entgegenstehen

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

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

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der im zeichnerischen Teil umgrenzten Flächen zulässig. Carports und Garagen können ausnahmsweise errichtet werden, wenn sie in Anzahl und Lage den sonstigen Stellplätzen deutlich untergeordnet sind und mit einer mindestens 10 cm starken Dachbegrünung hergestellt werden.

1.6 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums und Anlagen, die der Versorgung des Gebiets (z. B. mit Strom) dienen, allgemein zulässig.

1.7 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

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

1.7.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ festgesetzt.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ sind der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, wie Umkleidekabinen, bis zu einem Anteil von 1 % aller öffentlichen Grünfläche zulässig.

1.7.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Kletterpark“ und „Seewiese“ festgesetzt.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kletterpark“ sind Kletteranlagen einschließlich der notwendigen Funktionsräume zur Aufbewahrung von Betriebsmitteln und zum vorübergehenden Aufenthalt von Einweisungs- und Sicherungspersonal zulässig. Weitere, der Zweckbestimmung dienende Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Seewiese“ sind fliegende Bauten (Zelte) oder vergleichbare Anlagen, die dem Witterungsschutz dienen, für den temporären bzw. saisonalen Betrieb zulässig. Weitere, der Zweckbestimmung dienende Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche darf maximal 3 % aller privater Grünflächen betragen.

1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

[§ 9 (1) Nr. 16 a BauGB]

Die Wasserflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil 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 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

- **CEF 1: Schaffung neuer Lebensräume und Umsiedlung der Zauneidechse**
  Die CEF-Maßnahme auf dem Flst. 659 der Gemarkung Obersulmetingen sieht auf einer Fläche von ca. 2.700 m² Folgendes vor:

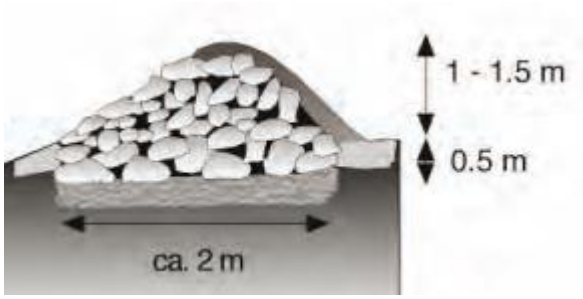
  Anlage von Steinhäufen, Sandhäufen, Totholzhäufen, Wurzelstöcken. Die Sand- und Steinhaufen müssen besonnt sein. Ansaat von Natternkopf u.a. Ruderalarten, Pflanzung niedrigwüchsiger Heckenrosen. Eine dichte Vegetationsentwicklung auf den Haufen und den vorhandenen offenen Bodenstellen ist dauerhaft zu unterbinden.

  Nordöstlich und westlich angrenzend an die anzulegenden Strukturen befinden sich kiesige Flächen bzw. die Bahngleise, die bereits Lebensstätte der Zauneidechse sind und von denen aus eine Besiedelung der neu angelegten Strukturen erfolgen kann. Angrenzend befinden sich Saum- und Gehölstrukturen, welche als Nahrungshabitat dienen können.

  Aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Standort und der im Vorfeld stattfindenden Vergrämungsmaßnahme ist eine Umsiedlung nicht nötig, da eine natürliche Wanderbewegung zu erwarten ist.

  Die Maßnahme sollte im Detail durch eine ökologische Baubegleitung geplant und im Sommerhalbjahr (möglichst vor Mitte August) vor den Baumaßnahmen ausgeführt werden, damit eine frühzeitige Besiedlung der neuen Habitate stattfinden kann.

  Die Flächen sind in ihrer Struktur dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wurde bereits im Vorgriff auf den Bebauungsplan im Jahr 2016 umgesetzt.



Schematischer Schnitt durch einen Steinhaufen (links Süd)

1.9.2 Planinterne Vemeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

- **Vermeidungsmaßnahme V1: Erhalt vorhandener Gehölzbestände**
  Erhalt und Sicherung der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze (PEG2 und PEG 3), insbesondere am Ufer des Nordsees sowie an den Ufern der beiden Tümpel. Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten. Weitere Regelungen sind den Pflanzerhaltungsgeboten unter Ziff. 1.12 zu entnehmen.

- **Vermeidungsmaßnahme V2: Rodungs-, Erschließungs- und Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit**
  Falls nötig sind die Rodung oder das Umpflanzen von Gehölzen, der Abbruch von Gebäuden sowie die Durchführung von Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 1. Oktober bis Ende Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

- **Vermeidungsmaßnahme V3: Veränderung der Eidechsenhabitate nur im Sommerhalbjahr**
  Erdarbeiten auf dem Gelände dürfen nur in der Zeit von Ende März bis Anfang Juni und von Anfang August bis Anfang September durchgeführt werden. Die Arbeiten sind durch ökologisch fachkundiges Personal zu begleiten.

- **Vermeidungsmaßnahme V4: Erhalt störungsarmer Lebensräume, Verzicht auf Ansaaten und Bodenbewegungen**
  Auf den gekennzeichneten Flächen (PEG1) ist das ursprüngliche Gelände mit der derzeitigen kiesigen Bodenoberfläche zu erhalten. Weitere Regelungen sind den Pflanzerhaltungsgeboten unter Ziff. 1.12.1 zu entnehmen.

  Die Tümpel und die Uferbereiche der Tümpel sind besonders vor Betreten oder vor einer Badenutzung zu schützen. Eine Besucherlenkung kann durch entsprechende Bepflanzung oder durch einfache, niederschwellige Absperrungen, wie z. B. Hölzer oder Seile, und durch umgesetzt werden. Weitere Regelungen sind den Pflanzerhaltungsgeboten unter Ziff. 1.12.2 zu entnehmen.

- **Minimierungsmaßnahme M1: Anlage der Wege und Parkplätze in wassergebundener Bauweise**
  Alle Fußwege und Stellplätze sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. Schotterrasen oder wassergebundene Decke. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Umfeld der befestigten Flächen über den Oberboden flächig versickert.

- **Minimierungsmaßnahme M2: Pflanzung von Gebüschen**
  In den gekennzeichneten Bereichen (PFG1) sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

  Es sind Gehölzarten aus der Pflanzliste 1 unter Ziff. 2.1.1 zu pflanzen. Der Anteil dorniger bzw. stachliger Gehölze muss mindestens 30 % betragen. Es muss eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege stattfinden. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

- **Minimierungsmaßnahme M3: Pflanzung von geschnittenen Hecken**
  In den gekennzeichneten Bereichen (PFG2) am geplanten Parkplatz sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft als geschnittene Hecken zu unterhalten.

  Es sind Gehölzarten aus der Pflanzliste 2 unter Ziff. 2.1.2 zu pflanzen. Es muss eine dauerhafte Pflege durch regelmäßigen Schnitt stattfinden. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

- **Minimierungsmaßnahme M4: Pflanzung von Bäumen**
  Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 21 einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft erhalten (PFG3). Die Lage der Bäume kann bis zu 5 m vom festgesetzten Standort abweichen.

  Es sind Arten aus der Pflanzliste 3 unter Ziff. 2.1.3 zu pflanzen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

- **Minimierungsmaßnahme M5: Verwendung insektenschonender, sparsame Beleuchtung**
  Für die Beleuchtung sind insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel nach neuestem Stand der Technik (z.B. LED) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. niedriger als 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Es sind ausschließlich niedrige, nach unten strahlende Pollerleuchten zu verwenden. Es hat eine Reduzierung des Beleuchtungsniveaus zwischen 24.00 und 05.00 Uhr (durch Dimmung oder Bewegungsmelder) zu erfolgen.

  Innerhalb des Kletterparcours sind aus Sicherheitsgründen nach oben gerichtete Stahler nötig. Diese sind, so weit wie sicherheitstechnisch möglich, zu dimmen und nach Abschluss des Kletterbetriebes auszuschalten.

- **Minimierungsmaßnahme M6: Ergänzung des Brutplatzplatzangebotes für Vögel**
  Verbesserung des Brutplatzangebots für Vögel durch Bereitstellung geeigneter Nistkästen. Es sind jeweils mindestens ein Nistkasten für Höhlenbrüter (z.B. Trauerschnäpper, Meisen, Sperlinge, Star, Gartenrotschwanz) und ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter (z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze, Rotkehlchen, Grauschnäpper, Zaunkönig) 2 bis 4 m über dem Boden auf den wetterabgewandten Seiten der Gebäude anzubringen.

- **Minimierungsmaßnahme M7: Nutzungsbegrenzung**
  Feiern in der Festscheune dürfen nach 23:00 Uhr ausschließlich drinnen und bei geschlossenen Fenstern stattfinden. Das Außengelände darf nach 23:00 Uhr nicht beschallt werden.

  Feuerwerken jeder Art sowie Licht- und Lasershows sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

- **Minimierungsmaßnahme M8: Dachbegrünung**
  Flachdächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Bei geneigten Dächern (SD) ist eine Dachbegrünung ebenfalls zulässig.

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.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Im zeichnerischen Teil sind zwei Leitungsrechte zugunsten der EnBW festgesetzt. In den Bereichen der Leitungsrechte sind bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Pflanzen unzulässig. Bei der Begrünung und Bepflanzung dieser Bereiche ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit gewährleistet ist.

Im zeichnerischen Teil ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Laupheim festgesetzt. Es umfasst einen Kanal zum Ausgleich des Wasserpegels der angrenzenden Baggerseen. Die Bereiche dürfen nicht überbaut werden. Eine Zugänglichkeit im Falle von Wartungs- oder Sanierungsmaßnahmen muss gewährleistet sein.

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 (ab Ziff. 2.1) zu finden.

1.11.1 Pflanzgebot 1 (PFG1)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste 1 (s. Ziff. 2.1.1) zu verwenden. Der Anteil dorniger/stachliger Gehölze muss mindestens 30 % betragen. Es ist eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Bei Ausfall von Pflanzen ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

1.11.2 Pflanzgebot für Hecken (PFG2)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind mit Formhecken aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste 2 (s. Ziff. 2.1.2) zu verwenden. Bei Ausfall von Pflanzen ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es ist eine dauerhafte Pflege durch regelmäßigen Schnitt sicherzustellen.

1.11.3 Pflanzgebot für Bäume (PFG3)

An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Die Lage darf bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort abweichen. Die Anzahl der Baumstandorte ist bindend. Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste 3 (s. Ziff. 2.1.3) zu verwenden. Bei Ausfall von Pflanzen ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

1.12 Pflanzerhaltung

[§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

Im zeichnerischen Teil werden Erhaltungsgebote für Vegetationsbestände festgesetzt.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind insbesondere in diesen Bereichen die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

1.12.1 Pflanzerhaltungsgebot 1 (PEG1)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten vegetationsarmen Kiesoberflächen sind einschließlich der dort angepassten mageren Ruderalgesellschaften zu erhalten. Beschattender Gehölzaufwuchs ist mit Ausnahme der dargestellten Baumreihe (PFG3) regelmäßig zu entfernen. Weitere Ansaaten oder ein Oberbodenauftrag sind zu unterlassen.

1.12.2 Pflanzerhaltungsgebot 2 (PEG2)

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

1.12.3 Pflanzerhaltungsgebot 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 3 (s. Ziff. 2.1.3) zu schließen.

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. Ausnahmen können bei schwierigen Geländeverhältnissen in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

1.14 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

2.1 Pflanzlisten

2.1.1 Pflanzliste 1: Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2xv oB, 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Myricaria germancia	Deutsche Tamariske
Prunus padus *	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula *	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita *	Ohr-Weide
Salix cinera *	Aschweide
Salix purpurea *	Purpur-Weide
Salix rubens *	Fahl-Weide
Salix triandra *	Mandel-Weide
Salix viminalis *	Korbweide
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.

2.1.2 Pflanzliste 2: geschnittene Hecken

Pflanzqualität: mind. 2xv oB, 60-100

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster

2.1.3 Pflanzliste 3: Bäume

Pflanzqualität: mind. H mB, StU 14-16

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Ulmus glabra	Bergulme

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Teilflächen des ehemaligen Kieswerks werden im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche Nr. 01226-000 geführt.

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

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.3 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.

2.4 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 Leitungsauskünfte bei den entsprechenden Trägern einzuholen

2.5 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle

Die Anfahrt von 16 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 (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

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

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

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

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

2.6 Bauschutzbereich Flugplatz Laupheim

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes 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 Militärflugplatzes ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen vor geplanter Aufstellung) beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstraße 1, 51127 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 zivile und militärische Luftfahrzeuge 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.

2.7 Geotechnik / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Rheingletscher-Niederterrassenschottern, welche im angrenzenden See als Rohstoff abgebaut wurden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

2.8 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016. Abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

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 am ___.___.20__ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom ___.___.20__.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom ___.___.20__ und dem textlichen Teil vom ___.___.20__. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom ___.___.20__.

§ 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: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 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 vom ___.___.20__ sowie der Planzeichnung in der Fassung vom ___.___.20__, dem Gemeinderatsbeschluss vom ___.___.20__ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den ___.___.20__ ……..

Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 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__ ……..

Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

3.1.1 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.

3.1.2 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.

3.1.3 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.

3.1.4 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude und Nebenanlagen 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.

3.2 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.

Die Werbeanlagen sind blendfrei herzustellen und dürfen keine Beeinträchtigungen für den Bahn- und Luftverkehr darstellen.

3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) der Landesbauordnung Baden-Württemberg landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung der Pflanzgebote unter Ziff. 1.11 und der Pflanzerhaltungsgebote unter Ziff. 1.12 anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

3.4 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.

3.5 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.

Einfriedungen sind kleintiergängig herzustellen.

Bebauungsplan
„Freizeitbereich Rißtal Teiländerung 1“
in Obersulmetingen

Begründung

In der Fassung vom 15.12.2023

4 Begründung

4.1 Planungsanlass

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 Kieswerks 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 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.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim als Mittelzentrum im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan finden Beachtung im vorliegenden Bebauungsplan:

1.9 G Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. Zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ist anzustreben, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zurückzuführen. Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutsame Freiräume sind zu sichern und zu einem großräumigen Freiraumverbund zu entwickeln. Im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes sind die Umweltqualitäts- und Handlungsziele des Umweltplans Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

2.4.1.3 G Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechende Infrastrukturangebote gefördert werden.

2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend 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.

2.4.3.3 G Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.

2.4.3.6 Z Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

2.4.3.9 G Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden.

5.1.1 Z Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

5.2.5 G Beim Abbau von Lagerstätten sind die Rekultivierung oder Renaturierung sowie die Einbindung in die Landschaft sicherzustellen.

5.4.1 G Den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung ist durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen. Dabei sind die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit des Naturhaushalts zu bewahren, das Naturerlebnis zu fördern sowie eine bedarfsgerechte Anbindung und Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel sicherzustellen.

5.4.4 G Einrichtungen für Freizeitaktivitäten und Erholung sollen sich in die Landschaft einfügen, das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen und insbesondere in naturnahen Landschaftsräumen naturverträglich sein.

5.4.5 G Zur Befriedigung der Nachfrage nach Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und erholsame Vergnügungen in großflächigen Freizeiteinrichtungen sind geeignete Räume und Standorte zu sichern und raum- und umweltverträglich auszugestalten. Dabei sind die Lage im Raum- und Siedlungsgefüge sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sparsamen Bodennutzung zu berücksichtigen.

Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der neue Regionalplan wurde von der Verbandsversammlung am 05.12.2023 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung ist noch ausstehend. Da keine weiteren Änderungen erwartet werden, bezieht sich das Bebauungsplanverfahren direkt auf die Fortschreibung des Regionalplanes. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die im Bebauungsplanverfahren beachtet werden:

A I G (5) Der Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft sowie dem Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes in der Region soll bei allen Planungen und Maßnahmen ein hohes Gewicht beigemessen werden.

A I G (6) Die Flächenneuinanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.

A II 2 G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

A IV	G (1)	Die Zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können.
B I 1	G (1)	Die natur- und kulturraumtypische Vielfalt und Eigenart sowie die Tier- und Pflanzenwelt der Region Donau-Iller sollen langfristig erhalten und entwickelt werden.
B I 1	G (2)	Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
B I 3	G (1)	Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.
B I 5	G (5)	Sofern die Siedlungsentwicklung in den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz und sonstigen Überschwemmungsbereichen, überschwemmungsgefährdeten Bereichen oder Hochwasserentstehungsgebieten unvermeidbar ist, soll durch eine vorsorgende, an die Naturgefahrensituation angepasste Bauweise das Schadenspotenzial minimiert werden.
B I 6	G (1)	In allen Teilen der Region sollen Freiräume mit besonderer Qualität für die landschaftsgebundene Erholung und den Tourismus erhalten und entwickelt werden, um den Erholungsbedarf der Bevölkerung und damit eine gute Wohn- und Lebensqualität vor Ort zu sichern. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Sicherung siedlungsnaher Wälder.
B I 6	G (2)	Das historisch gewachsene Gefüge der Kulturlandschaften, der sie prägenden kulturgeschichtlichen Dominanten sowie der regionalen, geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge soll erhalten und bewahrt werden. Regionalbedeutsame Denkmäler einschließlich der kulturlandschaftlichen, strukturellen und funktionalen Raumbezüge in ihren Wirkräumen sowie charakteristische Kulturlandschaftselemente sollen erhalten und bewahrt werden.
B III	Z (4)	Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler von einer Bebauung freigehalten werden.
B III	Z (8)	Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung einer ehemaligen Kiesabbaustätte. Im Zusammenspiel mit den Badebereichen um den Nordsee ermöglicht der Bebauungsplan die Ausweitung der naturverträglichen Freizeitgestaltung und Erholung. Durch den Rückbau des ehemaligen Kieswerkes sind Brachflächen entstanden, die nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Erhalt der Kies- und Schotterflächen, die durch den Kiesabbau dort entstanden sind, wird auch ein Habitat für seltene Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Durch die bereits durchgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen konnte eine deutliche Verbesserung der örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf den Natur- und Artenschutz erreicht werden.

4.2.2 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

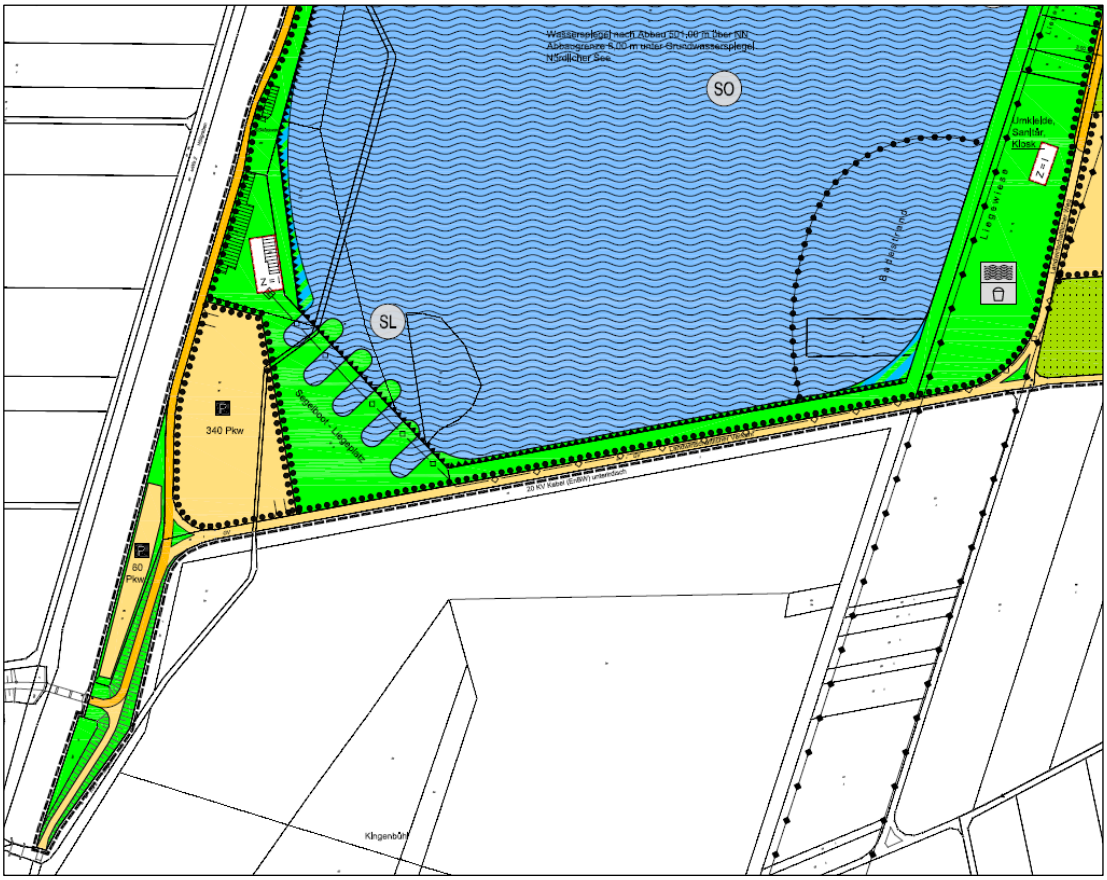
Für das Plangebiet samt unmittelbarer Umgebung stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Spielplatz sowie Badeplatz bzw. Freibad dar. Dies gilt für den gesamten Bereich um den Nordsee. Außerdem wird der See als Wasserfläche dargestellt. Westlich grenzt die Darstellung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

Der Bebauungsplan setzt neben öffentlichen Verkehrsflächen, hauptsächlich private Grünflächen, Wasserflächen und sonstige Sondergebiete fest. 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 verfolgt damit den angedachten Nutzungszweck des Bereiches und ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4.2.3 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“

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

4.2.4 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.

4.2.5 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Mit Bescheid vom 18.10.2016 wurde innerhalb des Plangebiets eine Freizeitanlage (genannt „Mobi Park“) mit Kletterpark, Wassersport, naturnaher Erholung und Gastronomie genehmigt. Grundlage der baurechtlichen Genehmigung 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 Schwimmsteges beim Freizeitpark Natur und Bewegung am Laupheimer Nordsee erteilt.

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

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

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

Luftbild des Plangebiets

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Er umfasst die Flurstücke 659, 661 und 662 vollständig, sowie Teile der Flurstücke 470 (Ausgleichskanal), 663 (See, Seeufer und ehemaliger Waschteich), 664 (Verbindungsstraße Obersulmetingen - Bhf Laupheim West), 666 (See) und 667 (See und Seeufer).

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

Die Flurstücke 661 und 662 befinden sich im Eigentum des Betreibers, alle übrigen genannten Grundstücke im Eigentum der Stadt Laupheim. Für das Flurstück 663 besteht ein langfristiger Pachtvertrag zwischen dem Betreiber und der Stadt Laupheim.

4.3.3 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 eine 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 Besucherparkplätzen umgebaut. Dort befindet sich auch das ehemalige Abwassersammelbecken, das für die vorübergehende Zwischenspeicherung des anfallenden Schmutzwassers ertüchtigt wurde.

4.3.4 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 Mobi Parks erfolgte eine Verlagerung der Übergabestation.

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.

4.3.5 Altlasten

Im Plangebiet ist die Altlastverdachtsfläche „Kieswerk“ mit der Flächennummer 01226-000 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst (siehe nachrichtliche Darstellung im zeichnerischen Teil). 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.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ_{100}-Bereichs.

4.3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeitbereich Kletterpark“ festgesetzt.

Im Sondergebiet sollen Anlagen zulässig sein, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kletterparks und mit dem Betrieb der Festscheune stehen. Dazu gehören neben den eigentlichen baulichen Anlagen für die Kletteranlage und dem bestehenden Gebäude, in dem die Festscheune und der Kiosk mit Außenbewirtschaftung untergebracht ist, auch Anlagen für Wassersport (z. B. Stege o. ä.), sonstige Anlagen für Freizeit und Erholung, sonstige Anlagen für die Zubereitung, den Verkauf und den Verzehr von Speisen und Getränken, Anlagen für Büro oder Verwaltung, fliegende Bauten für Veranstaltungen (Zelte o. ä.) und Kinderspielanlagen. Auch Anlagen zur Sicherstellung der Infrastruktur, wie Umformerstationen, Abwassereinrichtungen oder Stellplätze sollen im Plangebiet zulässig sein. Neben den regulären Stellplätzen sollen auch wenige Stellplätze für Wohnmobile oder Wohnanhänger zur Verfügung gestellt werden (kein Dauercamping o. ä.).

Anlagen, die der Bebauungsplan nicht explizit vorsieht, die aber dem Nutzungszweck der Gesamtanlage dienen und mit dieser in Einklang stehen (keine neuen Geschäftsfelder), könnten ebenfalls zugelassen werden. Diese Nutzungen sollten durch den Antragsteller in einem Nutzungskonzept dargestellt und mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt werden. Die Ermessensentscheidung ist immer auch mit Blick auf den empfindlichen Naturraum zu treffen. Gleichwohl ist dem Belang der naturnahen Erholung und dem Freizeitwert bei der Ermessensentscheidung ein gewisses Gewicht einzuräumen.

Um weitere Regelungen insbesondere zum Betrieb der Anlagen treffen zu können, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, der u. a. die Nutzungszeiten sowie alle anderen Regelungen, die nicht auf Grundlage des BauGB und der LBO getroffen werden können, beinhaltet.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Anlagen einzuschränken, wurden im Bebauungsplan die maximal zulässige Grundfläche (GR) 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 Sondergebiet eine Grundfläche von 3.700 m² festgesetzt. Darin sind alle überbauten bzw. baulich genutzten Flächen, wie die Stellplatzfläche oder die Flächen für die Außenbewirtschaftung, eingeschlossen. Für Nebenanlagen gilt weiterhin § 19 (4) BauNVO. Durch die gewählten Festsetzungen wird die Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert.

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.

4.4.3 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 konzentriert. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind zu einem deutlich untergeordneten Anteil auch Carports oder Garagen zulässig. Solche Anlagen sollten dem Betrieb dienlich sein (z. B. Unterstand für Maschinen des Betriebs). Eine gewerbliche Vermietung oder Verpachtung ist auszuschließen. Neben den regulären Stellplätzen können auch wenige Stellplätze für Wohnmobile oder Wohnanhänger zur Verfügung gestellt werden (kein Dauercamping o. ä.).

4.4.4 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. Bis ggf. eine kommunale Abwasserleitung realisiert wurde, 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.

4.4.5 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 war der Umweltbericht mit standortbezogener Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG (UVP-Vorprüfung) einschließlich einer artenschutzfachliche Einschätzung gemäß § 44 BNatSchG vom 14.07.2016 des Büros 365° freiraum und umwelt aus Überlingen. Auf Grundlage der Bebauungsplanentwürfe wurde ein neuer Umweltbericht mit artenschutzfachlicher Einschätzung erstellt, der als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt ist.

Um die hochwertigen Flächen auch bei vollständiger Umsetzung des Vorhabens erhalten und weiterentwickeln zu können, setzt der Bebauungsplan verschiedene Grünbereiche und Pflanzgebote oder Pflanzerhaltungsgebote fest. Letztere sind auch Ausfluss aus dem Umweltbericht und dafür geeignet, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt vorzubeugen oder diesen weiterzuentwickeln.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden im Allgemeinen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ versehen, was dem geplanten und realen Nutzungszweck entspricht. Differenziert werden diese Zweckbestimmungen weiter in „Liegewiese“ (öffentliche Grünfläche) sowie in „Kletterpark“ und „Seewiese“ (private Grünflächen). Ein Teil der unter der Art der baulichen Nutzung definierten Anlagen können ausnahmsweise auch in den Grünflächen zugelassen werden. Die Zweckbestimmung der Grünflächen muss aber immer im Vordergrund stehen. Diese Nutzungen sollten durch den Antragsteller in einem Nutzungskonzept dargestellt und mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt werden. Die Ermessensentscheidung ist immer auch mit Blick auf den empfindlichen Naturraum zu treffen. Gleichwohl ist dem Belang der naturnahen Erholung und dem Freizeitwert bei der Ermessensentscheidung ein gewisses Gewicht einzuräumen.

Für einen ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage, insbesondere in Bezug auf Natur- und Artenschutzbelange, ist die Übernahme einiger Regelungen, die nicht als Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden können (z. B. Betriebszeiten), werden in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

4.4.6 Umweltbericht / Artenschutz

Auf einem privaten Grundstück an der Südwestseite des Rißtal-Nordsees (Gemarkung Obersulmetingen) soll der bestehende Bebauungsplan „Freizeitbereich Risstal“ (1986) geändert und an die genehmigte Nutzung seit 2016 angepasst werden. Zusätzlich wird ein städtebaulicher Vertrag zur Konkretisierung der Nutzung zwischen der Stadt Laupheim und dem Vorhabenträger geschlossen.

Für Kletterparcours, Gebäude mit Kiosk und Festscheune, Parkplatz und versiegelte Wege wurde im Jahr 2016 bereits eine Bilanzierung erstellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die neue Nutzung weniger Flächenversiegelung zur Folge hat, also im Bebauungsplan von 1986 ermöglicht und somit kein Kompensationsbedarf entsteht. Gegenüber der Planung aus dem Jahr 2016 ergibt sich eine ähnliche mögliche Versiegelung.

Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete, sowie weitere Schutzgebiete sind durch die Bebauungsplanänderung nicht über den Boden-, Luft- oder Wasserpfad betroffen. Biotopverbundflächen gemäß dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund, sowie Wildwege gemäß Generalwildwegeplan sind im Plangebiet und dessen Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

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

<u>Pflanzen / Biotope und Biologische Vielfalt</u>
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.

<u>Tiere</u>
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.

<u>Fläche</u>
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.

Geologie und Boden
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.

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

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.

Starkregengefahren
Die Gefahren durch Starkregen sind als gering einzuschätzen, da anfallendes Niederschlagswasser in den Nordsee abfließen kann. Das Relief im Umfeld des Plangebietes ist eben, sodass im Starkregenfall kein erhöhtes Überschwemmungsrisiko besteht.

Klima / Luft
Aufgrund der Entfernung von rd. 680 m zur nächstgelegenen Siedlungsfläche von Obersulmetingen 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.

Landschaftsbild und Erholung
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.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Kulturgüter sind nicht bekannt.

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

Artenschutzrechtliche Prüfung
Das gesamte Seengebiet hat eine hohe Bedeutung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Bei Umsetzung der aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und weiterer Pflege der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme können für die betrachteten Artengruppen erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bebauungsplanänderung ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
Im Umweltbericht werden umfangreiche Maßnahmen beschrieben. Darunter sind Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände und störungsarmer Lebensräume, zur Pflanzung von Gebüschen, geschnittenen Hecken und Bäumen. Wege und die Parkplätze sind in wassergebundener Bauweise anzulegen. Für die Außenbeleuchtung ist eine insektenschonende, sparsamer Beleuchtung zu verwenden. Das Brutplatzangebot für Vögel wird ergänzt. Auf einer Fläche wurde bereits neuer Lebensraum für die Zauneidechse geschaffen, diese ist weiter fach- und zielgerecht zu pflegen.

Durch diese Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und möglicherweise mittelfristig auftretende unvorhergesehene Umweltauswirkungen werden von der Stadt Laupheim 1 Jahr nach Satzungsbeschluss durch Ortsbesichtigung überprüft. Außerdem ist die Stadt dafür verantwortlich zu überprüfen, ob die im städtebaulichen Vertrag geregelten Betriebsmodalitäten (insbesondere in Hinblick auf Betriebszeiten, Lärm und Beleuchtung) langfristig eingehalten werden.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer grundlegenden Gestaltungslinie für das Plangebiet, werden für die baulichen und sonstigen Anlagen sowie für die Gestaltung der Baugrundstücke örtliche Bauvorschriften erlassen.

4.5.1 Dächer

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. Um eine ruhige Dachlandschaft im Plangebiet zu erhalten sind Dachaufbauten in ihrer Ausführung limitiert.

4.5.2 Werbeanlagen

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.

4.5.3 Baugrundstück

Um sowohl den gesetzlichen Regelungen aus der Landesbauordnung für Baden-Württemberg als auch den Maßnahmen aus dem Umweltbericht gerecht zu werden, wird in den Bauvorschriften der Umgang mit Freiflächen festgesetzt. Diese sind immer im Hinblick auf die besonderen Voraussetzungen der Flächen (ehemalige Kiesabbaufläche mit offenen Kiesböden) zu sehen und umzusetzen. Insbesondere Wege und Stellplätze sind als wasserdurchlässige Beläge herzustellen, um zum einen einen gewissen Grad an natürlicher Bodenfunktion aufrecht zu erhalten und zum anderen um anfallendes Oberflächenwasser ortsnah zur Versickerung bringen zu können.

4.5.4 Einfriedungen

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.

4.6 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

4.7 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m²]	Anteil [%]
Geltungsbereich	48.450	100
Sondergebiet	9.834	20,3
Öffentliche Verkehrsflächen	3.075	6,3
Öffentliche Grünflächen	2.571	5,3
Private Grünfläche	19.987	41,3
Ausgleichsfläche	2.856	5,9
Wasserflächen	10.127	20,9