Stadtbauamt
- Stadtplanung -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Oberes Ried" in Laupheim

1. Anlaß der Planung

Im Rahmen der Flurbereinigung Laupheim im Bereich Rißtal wurden die verstreut innerhalb dieses Gewanns vorhandenen kleingärtnerisch genutzten Flächen zum Kleingartengebiet "Oberes Ried" zusammengelegt. Durch die Sanktionierung durch das Flurbereinigungsverfahren besteht ein Bestandsschutz von 15 Jahren seit Abschluß des Flurbereinigungsverfahrens (Dezember 1995).

In Abstimmung mit dem Flurbereinigungsamt wurde ein Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die Gesamtanlage erstellt. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht zum Abschluß gebracht.

Durch die von der Stadt im Zuge der Erweiterung des Freibades verfolgte Auflösung des Garten- und Hüttengebietes "Jau" ist es erforderlich, Ersatzland bereitzustellen.

Aus diesem Grunde wurde das Bebauungsplanverfahren "Oberes Ried" wieder aufgenommen und um die benötigten Flächen erweitert.

2. Flächennutzungsplan - Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan wurde mit Erlaß des Landratsamtes Biberach vom 26.07.1991 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als Grünfläche (Zweckbestimmung Dauerkleingärten) dar. In der zur Zeit verfolgten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind die Flächen entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Im Entwurf des Landschaftsplanes sind die Flächen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung als Extensivierungsflächen (Storchennahrungsflächen) und Flächen für die Gewässerrenaturierung (Dürnach) dargestellt.

3. Verfahren

Der erstmalige Aufstellungsbeschluß erfolgte am 11.05.1987. Die Bürgerbeteiligung wurde am 21.05.1987 durchgeführt, das Aufstellungsverfahren danach aber zunächst nicht weiterverfolgt.

Nachdem sich die Notwendigkeit einer Erweiterung des Gebietes ergeben hatte, wurde das begonnene Verfahren nicht weitergeführt, sondern nochmals neu begonnen, u. a. auch deshalb, weil sich die planerische Grundlage stark verändert hatte.

Der erneute Aufstellungsbeschluß erfolgte am 08.11.1993; die Bürgerbeteiligung wurde nochmals am 01.12. und 02.12.1993 durchgeführt. In seiner Sitzung am 05.03.1996 beschloß der Gemeinderat die öffentliche Auslegung. Diese wurde in der Zeit von 25.03.1996 bis 25.04.1996 durchgeführt.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Lage / Topographie

Das Plangebiet liegt im Rißtal direkt südlich der Gemeindeverbindungsstraße, die als Verlängerung der Zeppelinstraße Laupheim mit dem Freizeitbereich "Rißtal" (Badesee) verbindet. Unmittelbar westlich verläuft die Dürnach. 300 m östlich des Plangebietes verläuft die Hangkante der Niederterrasse. Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist abgesehen von der Dürnach-Böschung weitgehend eben, es liegt bei ca. 502,5 m üNN.

4.2 Nutzung / Bebauung

Das Gartenhausgebiet wurde bereits im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens realisiert. Die einzelnen Parzellen weisen unterschiedliche Größen und Nutzungen auf. Während die größeren Parzellen (bis ca. 1750 m²) eher als Erholungsflächen ohne ausgeprägte gärtnerische Nutzung angelegt sind, werden die kleineren Parzellen (160 m² bis 500 m²), deren Schwerpunkt im zentralen östlichen Bereich liegt, eher im kleingärtnerischen Sinne genutzt.

Ebenso unterschiedlich ist die Bebauung; das Spektrum reicht von der kleinen Geschirrhütte bis zu Gartenhäuser mit ca. 30 m² bis 40 m² Grundfläche. Nicht wenige Grundstücke sind mit mehreren Gebäuden bebaut.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche sowie die übrigen umliegenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4.3 Verkehr

Durch die Lage an einer Gemeindeverbindungsstraße ist die Anbindung an die Stadt trotz der periphären Lage verhältnismäßig gut. Diese Straße ist als Hauptverbindung zum Badesee weiter westlich zum Schutz der Radfahrer für den Kfz-Verkehr gesperrt. Die innere Erschließung erfolgt durch ca. 3 m breite (und je 0,50 m seitliche Bankette), aufgekieste Wege. Östlich und westlich außerhalb des Plangebietes führen zwei Wirtschaftswege nach Süden.

Für den ruhenden Verkehr stehen zwei kleinere Parkierungsflächen, eine direkt an der Gemeindeverbindungsstraße, eine innerhalb der Anlage zur Verfügung.

4.4 Landschaft und Vegetation

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte und weitgehend ausgeräumte Rißniederung wird noch durch einige lückige, lineare Grünstrukturen geprägt: Hierzu zählen in der näheren Umgebung des Planbereiches die Gehölze an der Böschung der Niederterrasse und entlang der

Dürnach.

Innerhalb dieser Landschaft stellt die bestehende Gartenhausanlage durch ihre riegelartige Außenbepflanzung mit Hecken einen gewissen Fremdkörper dar.

Innerhalb der Gartenhausanlage überwiegen mit geschnittenen Hecken eingefriedete Rasenflächen, die zum großen Teil mit Bäumen in gruppenweiser Anordnung oder in Einzelstellung bestanden sind.

Obschon Laubgehölze überwiegen, machen Nadelgehölze hauptsächlich im westlichen Bereich einen bedeutenden Anteil aus.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung / Bebauung

Da die vorhandenen Flächen an Grabeland im Bereich "Jau" im Zuge der Erweiterung des Freibades in Laupheim von der Stadt aufgekauft werden, entsteht ein entsprechender Ersatzbedarf (ca. 20 Parzellen). Die benötigten Ersatzflächen fügen sich gut in den Bereich der bereits bestehenden Gartenhausanlage ein, da bereits bei ihrer Planung an Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden gedacht war. Die übrigen Flächen innerhalb der Erweiterung sind für kleingärtnerische Nutzung bestimmt, wobei es sich in diesem Fall, da momentan kein dringender Bedarf besteht, eher um eine Vorsorgeplanung handelt.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Größe der Baukörper orientieren sich an der LBO = 20 m³ (ohne Aufenthaltsräume, Toiletten, Feuerstätten). Zwar setzt der § 3 (2) BKleingG eine Obergrenze von 24 m² für Gartenlauben fest, behält jedoch eine Unterschreitung durch Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB vor. Die volle Ausnutzung der im BKleingG festgesetzten Obergrenze würde allerdings einen längeren Aufenthalt im Gebäude erleichtern und mithin zu einer Aufweichung der planungsrechtlichen Grenzen zu den Gartenhäusern führen. Selbst für diese sah der (nicht mehr rechtskräftige) Kleinbautenerlaß eine Obergrenze von 25 m³ umbauten Raum vor. Im Hinblick auf die exponierte Lage im Außenbereich und als Maßnahme zur Eingriffsminderung gemäß § 8a BNatSchG wird die Obergrenze der zulässigen Baumasse im Kleingartengebiet lediglich auf die Errichtung von Geschirrhütten abgestellt. Innerhalb der Grabeländer ist diese Festsetzung ohnehin naheliegend.

Durch Festsetzung von überbaubaren Flächen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften soll ein Minimum an gestalterischer Einheitlichkeit gesichert werden.

5.2 Erschließung

Für die innere Erschließung wird der Weg im Osten innerhalb der Anlage weiter nach Süden geführt und schleifenförmig an den Wirtschaftsweg neben der Dürnach angeschlossen.

Aus Platzgründen lassen sich die vorhandenen Stellplatzanlagen nicht weiter ausbauen, was wegen der weiten Wege in den Erweiterungsbereich auch nicht wünschenswert wäre. Deswegen werden zwei weitere dezentrale Stellplatzanlagen angeboten, die so angeordnet sind, daß Störungen minimiert werden. Die Wege innerhalb der Erweiterung sind mit 4,0 m festgesetzt,

wobei wegen Überhängen der Sträucher beidseitig ein Bankett von je 50 cm vorgesehen ist, so daß eine befahrbare Mindestbreite von 3,0 m bleibt. Innerhalb der Kleingartenanlage ist zusätzlich eine Verbreiterung als Ausweichmöglichkeit für Fahrzeuge vorgesehen. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, die Gemeindeverbindungsstraße um einen zusätzlichen Streifen für Radfahrer zu verbreitern. Der entsprechende Grunderwerb ist bereits getätigt.

Eine Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes (Kanal, Strom, Wasser) widerspräche dem Nutzungs- charakter und ist daher nicht vorgesehen.
Sollte in späterer Zeit der Bau eines Vereinsheimes für den Bereich der Kleingärten zum Tragen kommen, wird die Situation erneut zu überprüfen sein.

5.3 Grünordnung

An dem Erscheinungsbild der Anlage innerhalb der Landschaft läßt sich im Grunde wenig ändern. Lediglich im Süden bietet die geplante Erweiterung die Möglichkeit, die Einbindung in die Landschaft verträglicher zu gestalten. Dazu tragen zum einen die geringen Baumassen in diesem Bereich bei; hauptsächlich jedoch die Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, die durch einen Wiesenstreifen nebst nachgeordnetem lockeren Gehölzstreifen gebildet wird. Der Gehölzstreifen soll aus eher schwachwüchsigen Sträuchern, die in unterschiedlicher Dichte angepflanzt sind und einzelnen kleineren Bäumen bestehen. Dadurch soll der Bildung eines abrupten Riegels in der Landschaft entgegengewirkt werden. Außerdem wird eine zu starke nutzungsmindernde Verschattung der südlichen Grundstücksanteile hindert. Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes werden Pflanzgebote auf Privatflächen festgesetzt.

Ohne etwaigen späteren Renaturierungsmaßnahmen der Dürnach vorgreifen zu wollen, wird durch Verschwenkung des Flußunterhaltungsweges zusätzliche Fläche zur naturnahen Gestaltung des Uferbereiches geschaffen.

5.4 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a BNatSchG

Grundsätzlich stellt die Umwandlung intensiv genutzter Ackerfläche in Gartenland keinen Eingriff dar, da letztere aus ökologischer Sicht als höherwertig zu betrachten ist.

<u>Eingriffe manifestieren sich jedoch aus folgenden Maßnahmen:</u>
- Bau von Wegen innerhalb der Anlage
- teilweise Befestigung des Flußunterhaltungsweges (bestehender Grasweg)
- Anlage von Stellplätzen
- Versiegelung durch Kleinbauten

<u>Folgende Maßnahmen sollen zur Minderung des Eingriffs beitragen:</u>
- Alle Flächenbefestigungen erfolgen nur mit wassergebundener Decke.
- Zur Erhaltung der Charakteristik des Grasweges ist auch die Anlage von befestigten Fahrspuren denkbar.
- Die Baumasse und damit die Grundfläche der Gerätehütten wird stark beschränkt.

Eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme stellt die Anlage des Gehölzstreifens und die Bereitstellung einer Fläche an der Dürnach zur Anlage eines Feuchtgebüsches dar, so daß der vorgenommene (geringe) Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden kann.

6. Flächenangaben

Gesamtfläche	3,49 ha	100,0 %
Sondergebiet	1,52 ha	43,6 %
Dauerkleingärten (ca. 16 Parzellen)	0,46 ha	13,2 %
Grabeland (ca. 33 Parzellen)	0,56 ha	16,0 %
Öffentliche Grünfläche	0,48 ha	13,7 %
Verkehrsfläche	0,47 ha	13,5 %

Laupheim, den 21.02.1996

F i s c h e r
Stadtbaumeister