

B E G R Ü N D U N G
 Z U M
 B E B A U U N G S P L A N
 "K L E I N E S Ö S C H L E"
 i m S t a d t b e z i r k S c h w e n n i n g e n

1. G E L T U N G S B E R E I C H

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kleines Öschle" liegt im Südwesten des Stadtbezirks Schweningen, südlich der verlängerten Rietenstraße zwischen der Wasenstraße und dem Weg, der durch das Flst. Nr. 5141 gebildet wird. Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Spittelbühlwald (Flst. Nr. 5144) begrenzt. Der Geltungsbereich ist aus dem folgenden Lageplan ersichtlich:



2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Große Teile der Bevölkerung haben den Wunsch, sich in ihrer Freizeit als Hobbygärtner zu betätigen. Dieser Wunsch ist so ausgeprägt, daß in der Vergangenheit Kleingärten teilweise unter Umgehung der planungs- und baurechtlichen Vorschriften in der freien Landschaft angelegt wurden. Diese Entwicklung fördert die Zersiedelung und beeinträchtigt das Landschaftsbild.

Es ist notwendig, einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung der freien Landschaft und dem Wunsch nach individueller Nutzung von bestimmten Grundstücken zu suchen. Dieses soll erreicht werden, indem die Anlage von Kleingärten auf hierfür geeigneten Flächen forciert, auf nicht geeigneten Flächen jedoch unterbunden wird.

Der Bereich "Kleines Öschle" ist für eine gärtnerische Freizeitnutzung ein geeignetes Gebiet und soll auch künftig dieser individuellen Nutzung zur Verfügung stehen. Mit dem Bebauungsplan soll eine Rechtsgrundlage für die dauerhafte Nutzung als Gartengelände geschaffen werden. Soweit dort vorhandene, bisher ungenehmigte Bauten den Festsetzungen entsprechen oder auf deren Maß reduziert werden, ist eine nachträgliche Legalisierung möglich. Ohne rechtsgültigen Bebauungsplan müßte sonst gegen alle ungenehmigten und nicht nachweislich bereits vor dem 1. Januar 1965 erstellten Kleinbauten und Einfriedigungen in diesen Gebieten eingeschritten werden.

3. BAULICHER BESTAND

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebiet wird bereits weitgehend von Kleingärtnern genutzt. Gartenhäuser der verschiedensten Größen und Typen sind vorhanden. Die Größen der Gebäude liegen oft erheblich über 25 m³.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 09.12.1977 stellt für den Planungsbereich "Landwirtschaftliche Fläche" dar. Der Planungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet, jeweils am Rande eines Naherholungsgebietes und eines Landschaftsschutzgebietes.

4.2 Landschaftsrahmenplan-Entwurf

Der Landschaftsrahmenplan-Entwurf 1983 des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg entspricht diesen Darstellungen. Er kennzeichnet das Planungsgebiet nicht als agrarisch wertvollen Bereich (weder Vorrangflur noch Landschaftspflegefläche).

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Villingen-Schwenningen vom 11.05.1981 stellt die Fläche als "Grünfläche-Dauerkleingärten-geplant" dar. Die Festsetzung des Bebauungsplans "Sondergiebt-Gartenhausgebiet" ist als speziellere Gebietseinheit aus dieser Darstellung entwickelt.

5. ZWECK UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Das Planungsgebiet soll als Gartenhausgebiet im Sinne des Kleinbautenerlasses 1978 genutzt werden. Gartenhausgebiete bereichern das städtische Freizeitangebot, indem Erholungs- und Freiräume für eine individuelle, schöpferische Betätigung geschaffen werden. Sie haben eine wichtige Ausgleichsfunktion und eine erhebliche sozialpolitische Bedeutung.

Die Planung hat zum Ziel, die mit der Gartenhausnutzung verbundenen Anlagen möglichst unauffällig in die Landschaft zu integrieren. Hiermit soll der Zielkonflikt "Landschaftsschutz: Erholungsbedürfnis" berücksichtigt werden. Der Kompromiß ermöglicht die Erholungsnutzung, sieht aber einen schonenden Umgang mit der Natur vor und will den Lebensraum der natürlichen Flora und Fauna erhalten.

Durch den Bebauungsplan können südlich des Schwenninger Verdichtungsereichs Gartenparzellen in enger Nachbarschaft zu einem zusammenhängenden Erholungsgebiet entstehen.

6. PLANERISCHE LÖSUNG

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen setzt der Bebauungsplan als Nutzungsart "Sondergebiet-Gartenhausgebiet" fest.

Die zulässige Maximalgröße eines Gartenhauses entspricht den Richtlinien des Kleinbautenerlasses vom 21.11.1978.

"Gartenhäuser dienen lediglich der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenstände, wie Gartenstühlen und -tischen, Liegestühlen, Sonnenschirme und dergleichen. Außerdem sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen und dem Aufenthalt auf dem Grundstück dienen. Sie sind nicht zur Übernachtung bestimmt. Gartenhäuser sind kleine, eingeschossige Bauwerke in einfacher Ausführung, deren Größe, Beschaffenheit und Gestaltung durch ihren Verwendungszweck begrenzt wird. Ihre Größe beschränkt sich auf bis zu 25 m³ umbauten Raumes einschl. eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse. Eine etwaige Unterkellerung ist auf den umbauten Raum voll anzurechnen. Gartenhäuser enthalten keine Feuerstätte." 1)

1) Quelle: Kleinbautenerlaß vom 21.11.1978 Nr. V 4200/119.

Ein Wochenendhauscharakter mit den damit verbundenen Baulichkeiten soll bewußt unterbunden werden.

Die Mindestparezellengröße wurde im Hinblick auf die Vorschrift, daß pro Gartenparzelle nur ein Gartenhaus und ein Kleingewächshaus zulässig sind, festgesetzt. Hierdurch soll verhindert werden, daß zu kleine Parzellen gebildet werden. Schließlich steht die Gartennutzung im Vordergrund. Gleichzeitig wird durch diese Beschränkung eine zu große Gartenhausdichte in der teilweise noch offenen Landschaft verhindert.

Gegenwärtig steht die individuelle Nutzung der Gärten im Vordergrund. Eine Bereitschaft zur Gründung eines Vereins und somit zum Bau eines Vereinsheims ist bei den Gartenbesitzern gegenwärtig nicht erkennbar. Trotzdem ermöglicht der Bebauungsplan Gemeinschaftsanlagen, z. B. für ein Vereinsheim mit zugehörigen Nebenanlagen (Terrasse, Pergola, Abstellraum, Sanitärhäuschen) oder einen Kinderspielplatz auf einer Fläche im Geltungsbereich, da diesbezügliche Bedürfnisse zukünftig nicht ausgeschlossen werden können.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist weitgehend frei wählbar. Hierdurch können die jeweiligen Grundstücksverhältnisse einschl. der vorhandenen Vegetation individuell berücksichtigt werden.

Konkretere Vorschriften über die überbaubaren Flächen wären nicht sinnvoll, da die Gartenhäuser aufgrund ihrer geringen Größe ohnehin nicht raumbildend zusammenwirken können.

Der einzuhaltende Mindestabstand aller baulichen Anlagen zu den Grundstücksgrenzen ist geringer als die in der Landesbauordnung für die offene Bauweise vorgeschriebene Abstandsfläche. Durch die diesbezüglichen Festsetzungen sollen - im Hinblick auf die i. d. Regel schmalen Parzellen - Zeit und verwaltungsaufwendige Baulastenregelungen vermieden werden. Deshalb wurde für die Bauweise die gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zulässige abweichende Bauweise in den Bebauungsvorschriften festgesetzt. Die Gartenhäuser müssen jedoch zur Wahrung des unter 6.1 aufgeführten Planungsziels einen Mindestabstand von 4,00 m untereinander wahren, damit die kleinteilige Einzelhausstruktur ablesbar bleibt.

Durch die Abstandsregelungen wird erreicht, daß "Doppelgardenhäuser" und somit die Möglichkeiten zur Umgehung der Größenfestsetzungen ausgeschlossen werden. Die Gartenhäuser haben schließlich nur eine untergeordnete Funktion, vorherrschen soll der grüne Charakter des Gebietes.

Versiegelungen sollen aus ökologischen Gründen so gering wie möglich gehalten werden. Regenwasser soll möglichst ungehindert im Boden versickern können.

6.3 Stellung der baulichen Anlagen, Dachneigung, Baumaterialien, Farbgebung

Die Festsetzungen bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen, der Dachneigung, der Baumaterialien und der Farbgebung sind nicht nur zur Reduktion der möglichen Erscheinungsvielfalt getroffen worden. Vornehmlich soll erreicht werden, daß das Gartenhausgebiet, das in der Übergangszone zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft liegt, möglichst unauffällig in Erscheinung tritt. Dieses ist nur durch geringe Größen der Bauten sowie sich einfügende Baumaterialien und eine natürliche Farbgebung möglich. Es soll ein möglichst einheitliches Landschaftsbild erhalten bleiben. Aus diesem Grunde wurde auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt. Schließlich sollen die Gärten und nicht die baulichen Anlagen das Erscheinungsbild prägen.

6.4 Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die verlängerte Rietenstraße und die Wasenstraße gesichert.

Die innere Erschließung muß ausschließlich über private Grundstücksflächen auf nicht befahrbaren Wegen erfolgen, da keine zentralen öffentlichen Wegeflächen vorhanden sind und eine Umlegung nicht beabsichtigt ist. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens entspräche nicht dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Die Erschließung muß durch Übernahme einer Baulast nach § 4 LBO für jede Parzelle öffentlich-rechtlich nachgewiesen werden.

6.5 Stellplätze

Um ein unregelmäßiges Abstellen von Kraftfahrzeugen zu vermeiden, sind entlang der öffentlich befahrbaren Straßen private Stellplatzflächen vorgesehen. Zur Wahrung eines ansprechend gestalteten Straßen- und Landschaftsbildes erfolgten die Festsetzungen über die maximale Stellplatzanzahl, die zusammenhängend angelegt werden darf und die Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze.

6.6 Ver- und Entsorgung

Bei der vorhandenen geringen Belegungsdichte sind die notwendigen Aufwendungen für eine geordnete Ver- und Entsorgung unverhältnismäßig hoch. Schließlich ist das Gebiet nur zum stundenweisen Aufenthalt bestimmt. Der Anfall von Fäkalien umfaßt verhältnismäßig geringe Dimensionen. Den Gartenhausbesitzern wird daher gegenwärtig empfohlen, Camping-Toiletten zu verwenden.

Für den Fall, daß langfristig Entsorgungsmißstände eintreten, besteht die Möglichkeit, an den projektierten Sammler zum Zollhaus anzuschließen. Dieser Kanal verläuft unmittelbar entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes und soll 1990 gebaut werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine entsprechende Gemeinschaftsanlage (Vereinsheim oder Toilettenhäuschen).

6.7 Einfriedigungen

Ein Verbot von Einfriedigungen kann aufgrund der konkreten diesbezüglichen Wünsche der Kleingärtner nicht durchgesetzt werden. Die Einfriedigung soll (optisch) jedoch möglichst unauffällig in Erscheinung treten, um die Zerstückelung und Verdrachtung der Landschaft auf ein unabdingbares Minimum zu beschränken. Hieraus begründen sich die Einschränkungen in bezug auf die Höhe und der zu wählenden Materialien sowie die Vorschrift, die Einfriedigungen zu begrünen.

6.8 Pflanzbindungen

Zur weitgehenden Erhaltung des Landschaftscharakters wird festgesetzt, daß die bestehenden Obsthochstämme zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen sind und daß standortfremde Gehölze nicht gepflanzt werden dürfen. Eine Auflistung geeigneter einheimischer Gehölze enthält die Anlage.

7. UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine bereits als Kleingartengebiet genutzte Fläche planungsrechtlich zu legalisieren (zur Begründung siehe Punkte 2 und 5). Durch den Bebauungsplan werden die zulässigen Gartenhausgrößen und die versiegelbaren Flächen auf ein sehr niedriges Niveau beschränkt. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen dazu dienen, die zulässigen baulichen Anlagen möglichst harmonisch in die Landschaft zu integrieren. Darüber hinaus sind durch den Bebauungsplan keine umweltrelevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten; eine detaillierte Umweltverträglichkeitsprüfung erübrigt sich daher.

8. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt, da das zu erwartende Ergebnis nicht im Verhältnis zu dem notwendigen Verwaltungs- und Zeitaufwand stünde. Ggf. sind in Teilbereichen grenzregelnde Maßnahmen zur Sicherstellung der inneren Erschließung notwendig, die aber privatrechtlich geregelt werden können.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gebietsgröße: ca. 7,02 ha

10. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen der Stadt keine Kosten. Die Erschließung und Parkierung erfolgt auf privaten Flächen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gegenwärtig nicht vorgesehen.

Übersicht über die verwendeten Gesetze, Verordnungen und Erlasse:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
Bundesgesetzblatt I S. 2253
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 28.11.1983
(Ges. Bl. S. 770, berichtigt Ges. Bl. 1984 S. 519)
3. Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977
(Bundesgesetzblatt I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom
19.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2665)
4. Kleinbautenerlaß vom 21.11.1978 Nr. V 4200/119, GABl. Nr. 42, S. 1207 ff.
1978
5. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die
Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz) vom
21.10.1975, zuletzt geändert am 19.03.1985 (GBl. S. 71).
6. Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz) vom 15.09.1986
(BGBl. 1986 Nr. 49 S. 1505).
7. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz in der Fassung
vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert am 27. Juli 1987
(GBl. S. 230).
8. Wassergesetz für Baden-Württemberg in der Fassung vom 01.07.1988
(GBl. S. 269).

Villingen-Schwenningen, den 03.05.1989

Bürgermeisteramt
In Vertretung



Kühn
Erster Bürgermeister

