

Federführung: Bauamt	Datum: 14.07.2023
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 621.41:Gartenhausgebiet Unter der Glems - 1.

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	25.07.2023	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

1. Änderung des Bebauungsplans "Gartenhausgebiet Unter der Glems" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zweck der Planung

Im Jahr 1979 wurde die Gemeindeverwaltung vom Landratsamt Ludwigsburg aufgefordert, bauplanungsrechtlich hierfür in Frage kommende Kleingarten- bzw. Gartenhausgebiete im Außenbereich entsprechend zu überplanen, um einen etwaigen Bestand baulicher Anlagen zu legalisieren und eine zukünftig geordnete Entwicklung von Erholungsgebieten zu ermöglichen. Auch das Gebiet „Unter der Glems“ wurde daraufhin untersucht und als Gartenhausgebiet überplant. Der Bebauungsplan trat schließlich am 31. Juli 1981 in Kraft.

Wesentliche Festsetzungen waren ein ausdrücklicher Verzicht auf eine Erschließung durch Trinkwasser, Abwasserentsorgung und Strom sowie das Verbot von der Errichtung von Feuerstätten. Zulässig sind Gartenhäuser bis höchstens 25 m³ zur Aufbewahrung von Gartengeräten und nur zum stundenweisen Aufenthalt. Zulässig ist weiterhin jeweils eine kleinere Pergola (6 m²). Die Errichtung weiterer Nebenanlagen wurde ausgeschlossen. Weil die Breite der erschließenden öffentlichen Feldwege kein seitliches StVO-konformes Parken ermöglichen und damals keine öffentliche Parkierungsfläche in unmittelbarer Nähe ausgewiesen werden konnte, wurde die Verpflichtung festgesetzt, mindestens einen offenen Stellplatz auf dem eigenen Gartengrundstück einzurichten.

Insofern entsprachen die Festsetzungen den für die damalige Zeit üblichen Vorstellungen eines Erholungsgebiets im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977). – Aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen wurde offenbar von allen mitwirkenden Behörden, aber auch seitens der Einwohnerschaft, für die sogar eine öffentliche Informationsveranstaltung stattfand, übersehen, dass diese Festsetzungen offensichtlich fundamental den Erfordernissen des Fortbestands des bereits seit über 20 Jahren ansässigen Schützenvereins 1960 Hemmingen e. V. entgegenstehen!

Im Zuge eines eingereichten Antrags wurden die Behörden nun erst auf den Sachverhalt aufmerksam. Außer Frage steht, dass das Bauplanungsrecht im Gebiet „Unter der Glems“ nun – im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten – an die immerhin seit Jahrzehnten ohne jegliche Konflikte bestehende Situation angepasst werden muss. Dabei sollen natürlich auch geplante zukünftige Vorhaben mit bauplanungsrechtlicher Relevanz einbezogen werden.

Verfahren

Das Plangebiet wird, mit Ausnahme der untergeordneten Parkierungsflächen am östlichen Gebietsrand, die nun mit in die Planung einbezogen werden sollen, nicht vergrößert; es befindet sich also grundsätzlich innerhalb der gleichen Grenzen, wie im Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans.

Auch die Grundzüge der Planung sind dem Kerngedanken nach nicht berührt. Allerdings muss bei der Überplanung nun sichergestellt werden, dass der Schießsport und die hierfür errichteten Anlagen der jeweils neuen Gebietsfestsetzung nicht mehr widersprechen. Die gärtnerische Nutzung der restlichen Flächen soll weiterhin beibehalten werden. Für beide Nutzungsarten, also Hobbygärtnerei und Erholung sowie Schießsportbetrieb und Bewirtung („Schützenwirtschaft“) sollen deshalb erneut Sondergebiete festgesetzt werden. Auch das Maß der baulichen Nutzung soll im Grundsatz beibehalten werden, allerdings diesmal unter Berücksichtigung der bereits genehmigten und somit bestandsgeschützten Bausubstanz.

Aus Sicht der Verwaltung ist deshalb das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zulässig. Obwohl die Festsetzungen im Teil des Plangebiets, in dem der Schießsport ausgeübt wird, deutliche rechtliche Änderungen erfordern, bleibt die seit Jahrzehnten tatsächlich ausgeübte Nutzung, wie auch die Gebietskulisse, unverändert. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben gewahrt. Vielmehr soll durch die gezielte Einbeziehung der Parkierungsflächen nun auch deren Bestand gesichert und bauplanungsrechtlich geordnet werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Umweltbezogene Informationen liegen der Gemeindeverwaltung zudem nicht vor. Gerade deshalb soll jedoch zeitnah eine frühzeitige Beteiligung erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt, das bestehende Bauplanungsrecht im „Gartenhausgebiet Unter der Glems“ im notwendigen Umfang zu ändern und gegebenenfalls behutsam an veränderte Bedürfnisse anzupassen. Hierfür ist der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiet Unter der Glems“ gemäß dem Abgrenzungsplan vom 12.07.2023 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zu fassen und den Beschluss ortsüblich bekanntzumachen,
2. die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sowie die Unterlagen nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ins Internet einzustellen.

Finanzierung:

Laufender Aufwand der Bauleitplanung

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

Abgrenzungsplan vom 12.07.2023

Begründung vom 17.07.2023

Bebauungsplan „Unter der Glems – Gartenhausgebiet“, rechtskräftig seit dem 31.07.1981