

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans

„Gartenhausgebiet Unter der Glems“

I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

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 „Unter der Glems – Gartenhausgebiet“ trat am 31.07.1981 in Kraft.

Im Plangebiet befanden sich jedoch bereits das 1965 genehmigte Vereinsgebäude des Schützenvereins 1960 Hemmingen e.V. auf dem Flurstück Nr. 1260/1 sowie das 1966 genehmigte Wochenendhaus auf dem Flurstück Nr. 1268. Beide Gebäude genießen somit materiellen Bestandsschutz.

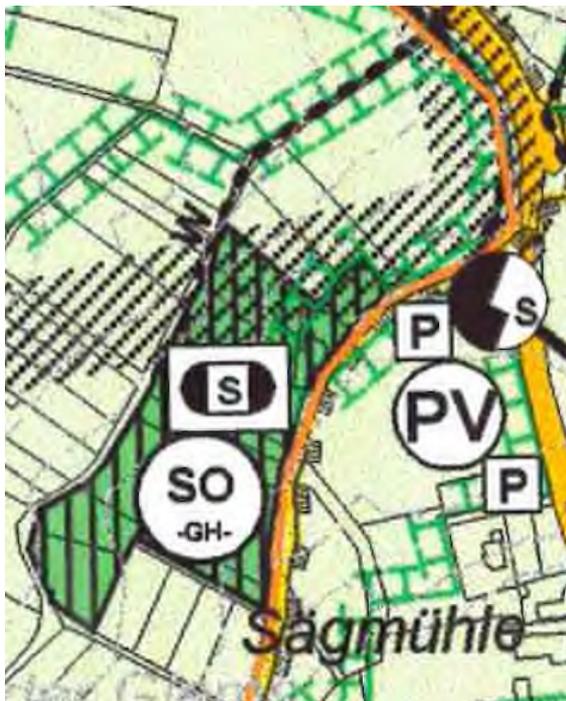
Im Zuge der Prüfung eines eingereichten Antrags wurden die Behörden erst nun auf den Sachverhalt aufmerksam, dass insbesondere der Schießbetrieb seit Inkrafttreten des qualifizierten Bebauungsplans und der Festsetzung eines Sondergebiets nach § 10 BauNVO 1977 gar nicht mehr zulässig wäre. Für die Gemeindeverwaltung steht nun außer Frage, dass das Bauplanungsrecht – 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.

II. Geltungsbereich der Planänderung

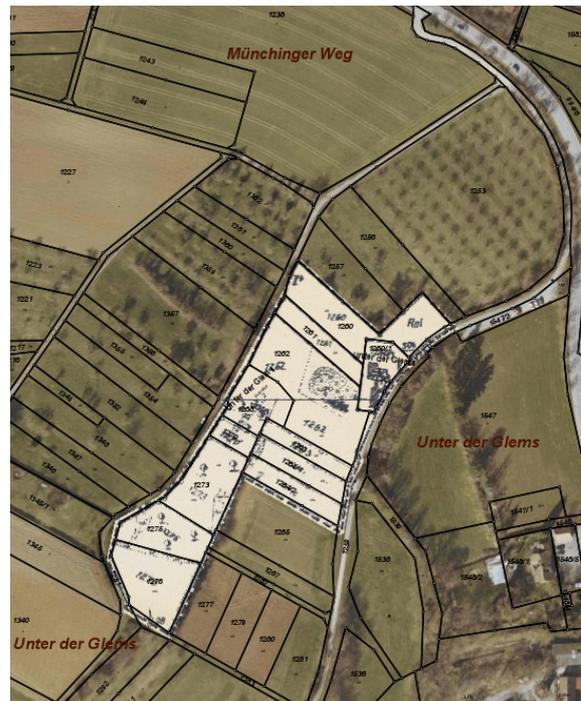
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Unter der Glems“ umfasst den ursprünglichen Geltungsbereich, also die heutigen Flurstücke Nr. 1260, 1260/1, 1261, 1262, 1263, 1264/1, 1264/2, 1268, 1270, 1273, 1275 und 1276. In den Geltungsbereich der 1. Änderung sollen nun aber auch die bereits jetzt tatsächlich genutzten Parkieranlagen (Teilflächen der Flurstücke Nr. 1547/2 und 1259) einbezogen werden, um eine geordnete Entwicklung zu sichern. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den bereits bestehenden und gut ausgebauten Feld- und Wirtschaftsweg, der etwa 275 m nordöstlich unmittelbar in die Münchinger Straße (K 1690) einmündet.

III. Bestehendes Planungsrecht und Änderungserfordernisse

Die Fläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan „Schwieberdingen-Hemmingen 2020“ als Sonderbaufläche für Gartenhäuser festgesetzt. Dargestellt sind aber ebenfalls eine Sondersportanlage, die Umspannstation und ein Teil der bestehenden Parkieranlagen. Die Bebauungsplanänderung kann in diesem Sinne also unmittelbar aus dem wirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Überlagerung des Luftbilds aus dem Jahr 2021 mit dem Bebauungsplan

Wesentliche Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans waren ein Verzicht auf eine Erschließung mit Trinkwasser, Abwasserentsorgung und Strom sowie das Verbot von der Errichtung von Feuerstätten. Zulässig sind ausschließlich 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 generell ausgeschlossen.

Weil die Breite der erschließenden öffentlichen Feldwege kein seitliches (StVO-konformes) Parken ermöglichen und damals noch keine öffentliche Parkierungsfläche in unmittelbarer Nähe ausgewiesen werden konnte, wurde die Verpflichtung festgesetzt, mindestens einen offenen Stellplatz auf dem eigenen Gartengrundstück einzurichten.

Insofern entsprechen die Festsetzungen den für die damalige Zeit üblichen Vorstellungen eines Erholungsgebiets im Sinne eines Sondergebiets nach § 10 BauNVO 1977. – Aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen wurde allerdings von allen mitwirkenden Behörden, aber auch seitens der Einwohnerschaft, für die sogar eine öffentliche Informationsveranstaltung stattfand, vollkommen übersehen, dass diese Festsetzungen offensichtlich fundamental dem Fortbestand des damals bereits seit über 20 Jahren ansässigen Schützenvereins 1960 Hemmingen e.V. entgegenstehen!

Die Idee zur Heilung der Situation besteht darin, unter weitgehender Beibehaltung der Gebietsgrenzen, zwei Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung im Plangebiet festzusetzen. Ein Gartenhausgebiet nach nun § 10 BauNVO 2021 sowie ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für den Betrieb der Schießanlagen und die Außenbewirtschaftung. Um auch später entsprechende Baugenehmigungen zu ermöglichen, sollen die bereits jetzt genutzten Parkierungsflächen ins Plangebiet einbezogen und mit überplant werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll innerhalb der Fläche, welche weiterhin als Gartenhausgebiet festgesetzt bleiben soll, beibehalten werden. Für die Sondergebietsfläche für den Schießsport und die Außenbewirtung müssen hingegen die genehmigte und bereits bestehende Bausubstanz sowie bereits angedachte Erweiterungsvorhaben berücksichtigt werden.

IV. Vereinfachtes Verfahren und Umweltbelange

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgesehene Änderung nicht (wesentlich) berührt, da weiterhin Sondergebiete zur Freizeitnutzung festgesetzt werden sollen. Eine Trennung der Nutzungsarten ist vorgesehen für Hobbygärtnerei und Erholung einerseits sowie den Schießsportbetrieb mit Bewirtung („Schützenwirtschaft“) andererseits. Allerdings muss bei der Überplanung nun unbedingt sichergestellt werden, dass der Schießsport und die hierfür errichteten Anlagen sowie die erforderliche Erschließung der jeweils neuen Gebietsfestsetzung und den textlichen Festsetzungen nun nicht mehr widersprechen sowie die angrenzenden Gebiete mit dieser Nutzung planungs- und immissionsschutzrechtlich vereinbar sind.

Die gärtnerische Nutzung der restlichen Flächen soll weitgehend unverändert beibehalten werden. Es ist jedoch zu prüfen, ob trotz räumlicher Nähe zu den Schießanlagen erneut ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO zulässig ist oder ob hierfür ebenfalls ein Sondergebiet nach § 11 BauBVO festzusetzen ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist 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. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans kann bei Bedarf in Form einer Berichtigung im Zuge der Fortschreibung erfolgen.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben gewahrt. Vielmehr soll durch die gezielte Einbeziehung der Parkierungsflächen nun auch deren Bestand gesichert, begrenzt und bauplanungsrechtlich geordnet werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Spezifische umweltbezogene Informationen liegen der Gemeindeverwaltung derzeit nicht vor. Gerade deshalb soll jedoch zeitnah eine frühzeitige Beteiligung, insbesondere der Fachbehörden und der Naturschutzvereine erfolgen.

Hemmingen, den 17. Juli 2023

gez. Adolph