

Gemeinde Schwaikheim
Rems-Murr-Kreis

B e b a u u n g s p l a n

"Gartenhausgebiete Breitlauch, Viehtrieb, Hartmännin, Gleit und Bürg"

Begründung gemäß § 9 Abs.8 Bundesbaugesetz

1. Städtebaulicher Anlaß - Beschreibung der wesentlichen Ziele

Auf der Gemarkung Schwaikheim befinden sich ca. 95 ha Baumwiesen überwiegend mit Streu-Obstbau, die früher eine wesentliche Stütze der hiesigen Landwirtschaft darstellten; ungefähr seit 1960 aber von den Landwirten und Nebenerwerbslandwirten nicht mehr oder kaum noch rentabel bewirtschaftet werden können, da die Lohnkosten im Verhältnis zu den Obstpreisen, insbesondere für das weit überwiegende Wirtschaftsobst zu hoch sind und selbst das Abmähen der Baumwiesen für die Landwirte unwirtschaftlich geworden ist. Die Folge war, daß immer mehr Baumwiesen völlig verwahrlosten, das Gras wurde nicht mehr gemäht, die Bäume nicht mehr gepflegt. Bald darauf erwachte das Interesse nichtlandwirtschaftlicher Bevölkerungskreise an Baumgrundstücken, die diese nicht zu Erwerbszwecken, sondern zu ihrer eigenen Erholung erwerben und pflegen. Fast immer ist damit der Wunsch verbunden, ein Gartenhäuschen auf dem Grundstück zu haben, in dem man seine Geräte unterbringen, sich aber auch vorübergehend aufhalten kann. Um einerseits diesem Bedürfnis nach Erholung und weitverbreiteten Wunsch nach einem eigenen Garten mit Häuschen Rechnung zu tragen, andererseits aber diese Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, hat die Gemeinde schon 1969 Richtlinien für die Erstellung von Gartenhäuschen im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange aufgestellt, die für die Erteilung von Befreiungen für derartige Vorhaben im Außenbereich damals ^{statt} galten. 1974 wurden/dieser Richtlinien für drei abgegrenzte Teilbereiche mit zusammen 49,8 ha Bebauungspläne für Gartenhausgebiete aufgestellt und genehmigt. Aber auch in anderen Baumwiesen sind teils mit, größtenteils auch ohne Genehmigung Gartenhäuschen errichtet worden. Abbruchanordnungen der Baurechtsbehörde folgten Klagen beim Verwaltungsgericht und immer mehr Anträge an die Gemeinde, durch bebauungsplanmäßige Ausweisung weiterer Gartenhausgebiete vor dem drohenden Abbruch der Gartenhäuschen zu bewahren. Im Sommer 1976 hat die Gemeinde im Bereich des jetzt aufgestellten Bebauungsplans und Umgebung sämtliche vorhandenen Gartenhäuschen und Einfriedigungen aufnehmen lassen und am 21.12.1976 wurde vom Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Seinerzeit war noch vorgesehen, denselben Textteil zu dem Bebauungsplan zu erlassen wie für den Bebauungsplan Gartenhausgebiete von 1974.

Da zur selben Zeit der Gemeindeverwaltungsverband Winnenden auch für die Markung Schwaikheim den Flächennutzungsplan erarbeitete und Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat die Gemeinde die Ausweisung des vorgesehenen Plangebiets als Gartenhausgebiet im Flächennutzungsplan beantragt. Der Flächennutzungsplan wurde am 9.11.1979 vom Regierungspräsidium mit dieser Ausweisung genehmigt. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans entspricht auch dem Erlaß des Innenministeriums Baden-Württemberg über die verfahrensmäßige Behandlung rechtswidriger Einfriedigungen und Kleinbauten im Außenbereich vom 21.11.1978.

2. Wesentliche Festsetzungen

Die Art der ausgewiesenen baulichen Nutzung ist auf der gesamten Fläche des Bebauungsplans Sondergebiet - Gartenhausgebiet - .

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Bestimmungen des Kleinbautenerlasses über Gartenhäuser.

Damit die Überbauung mit Gartenhäusern nicht zu dicht wird, wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm und eine Mindestbreite der Baugrundstücke von 8 m festgesetzt.

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude, der Einfriedigungen, der Stellplätze und der unbebauten Flächen wurde den Forderungen des Naturschutzbeauftragten und des Umweltschutzamtes in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften Rechnung getragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden, der vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 9.11.1979 genehmigt wurde, gemäß § 8 Abs.2 Bundesbaugesetz entwickelt und weicht von diesem nicht ab. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (Gartenhausgebiet) dargestellt.

Laut Mitteilung des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 14.4.1981 bestehen aus landesplanerischer Sicht gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

4. Abwägung der Belange

Die öffentlichen Belange

- a) Erhaltung und bessere Pflege der teilweise nicht mehr bewirtschafteten, ökologisch aber sehr wichtigen Baumwiesen, die sonst wahrscheinlich größtenteils ge⁵⁹det würden
- b) Förderung der Gesundheit der Bevölkerung durch Bereitstellung von Möglichkeiten zur Erholung
- c) Lenkung der seither "wilden" Überbauung in geordnete Bahnen
- d) Vermeidung unnötiger Abbruchanordnungen und Rechtsstreite, soweit unerlaubte Bauten durch den Bebauungsplan nachträglich genehmigt werden können

werden durch den Bebauungsplan gewahrt.

Die privaten Belange

- a) Vergrößerung des Angebots an Grundstücken für die Errichtung von Gartenhäusern
- b) Erhaltung und Intensivierung der Erholungslandschaft
- c) Vermeidung unnötiger Gartenhausabbrüche

werden ebenfalls gewahrt.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Innerhalb des Bebauungsplans stehen in den vorhandenen Baumwiesen schon eine Reihe von Gartenhäuschen und Zäune. Auf den Grundstücken mit Gartenhäusern ist in der Regel ein Kfz.-Stellplatz angelegt. Die öffentlichen Wege sind zum Teil befestigt (geschottert). Rings um das Gebiet des Bebauungsplans befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, größtenteils Äcker, in der Zipfelbachtalaue Wiesen, teilweise auch Baumwiesen, auf denen noch keine oder fast keine Gartenhäuschen stehen und die deshalb nicht in den Bebauungsplan mit einbezogen wurden. Das Gebiet "Viehtrieb, Hartmännin, Gleit und Bürg" grenzt im Süden an die Bahnstrecke Waiblingen-Backnang. Aufgrund ihrer topografischen Lage sind die Gartenhausgebiete nicht von weit her einsichtbar.

6. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet "Breitlauch" ist über den asphaltierten Feldweg Nr.1362 von der Landesstraße 1140 her zu erreichen. Die Feldwege Nr.1353, 1331 und 1326 sind nicht ausgebaut, sehr steil und werden deshalb kaum genutzt. Nach der Durchführung des geplanten Zwischenausbaus der Landesstraße werden diese Feldwege an die Landesstraße nicht mehr angeschlossen. Die Gebiete Viehtrieb und Hartmännin sind über den asphaltierten Vizinalweg Nr.717/1 und den geschotterten Feldweg Nr.914 erreichbar, die Gebiete Bürg und Gleit über die asphaltierten Feldwege Nr.543 und 1002.

Entsprechend der Forderung des Umweltschutzamtes werden die innerhalb der Gartenhausgebiete liegenden Feldwege nicht asphaltiert oder betoniert, bei Bedarf aber durch Schotterung befahrbar gehalten. Eine Veränderung der vorhandenen Feldwege ist nicht vorgesehen, so daß die Fernverbindungskabel der Deutschen Bundespost in der jetzigen Lage verbleiben können.

Strom- und Wasserversorgung sind für die Gartenhausgebiete nicht vorgesehen, ebensowenig eine Kanalisation. Diese sind für die zulässigen Gartenhäuser mit maximal 25 qm umbauten Raum auch nicht erforderlich. Entsprechend den Forderungen des Gesundheitsamts, des Wasserwirtschaftsamts und des Umweltschutzamts sind die Fäkalien in einer dichten, geschlossenen Grube zu sammeln und ordnungsgemäß auf den Grundstücken zu beseitigen oder ist für den Abtransport zu einer biologischen Sammelkläranlage zu sorgen.

7. Planungsstatistik

Das Gebiet dieses Bebauungsplans umfaßt insgesamt	23,38 ha.
Davon entfallen auf Wege	0,94 ha,
auf Baumwiesen	22,44 ha.

8. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen. Die Interessenten erwerben die Gartengrundstücke von den seitherigen Grundstücksbesitzern zu Marktpreisen (ca. 15 bis 20 DM pro qm). Grenzregelungen auf privater Basis zur Erzielung besser nutzbarer Grundstücksformen sind möglich, soweit die Grundstücke von den bestehenden öffentlichen Wegen her zugänglich bleiben und die vorgeschriebene Mindestgröße von 5 Ar nicht unterschritten wird.

9. Kosten der Maßnahme und deren Finanzierung

Zusätzliche Kosten fallen durch die Aufstellung des Bebauungsplans für die Gemeinde kaum an, da die Feldwege ohnehin unterhalten werden müssen. Jetzt fahren auf den Feldwegen mehr Personenkraftwagen, früher waren es dafür mehr schwerere landwirtschaftliche Fahrzeuge.

10. Erhaltung der Obstwiesenlandschaft

Um den Charakter der Obstwiesenlandschaft zu erhalten, wurde den Forderungen des Naturschutzbeauftragten und des Umweltschutzamts bezüglich der Gestaltung der Gebäude und Terrassen, der Einfriedigungen und der Stellplätze sowie der Bepflanzung im Textteil zum Bebauungsplan weitgehend Rechnung getragen. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Ausweisung des Gartenhausgebiets und die Errichtung 1,2 m hoher Zäune auch für die übrige Bevölkerung (Wanderer und Spaziergänger) nicht beeinträchtigt, was die bereits vorhandenen Gartenhausgebiete in Schwaikheim beweisen, in die Spaziergänger und Wanderer zahlreich und sehr gerne gehen.

Schwaikheim, den 21. Oktober 1981


Krüger
Bürgermeister