Gemeinde Schwaikheim

Rems-Murr-Kreis

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

zur Änderung des am 20.5.1974 genehmigten Bebauungsplans

G a r t e n h a u s g e b i e t S c h ö n b ü h l

Begründung gemäß § 9 Absatz 6 Bundesbaugesetz

1. Städtebaulicher Anlaß - Beschreibung der wesentlichen Ziele

Der am 20.5.1974 vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis genehmigte Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Schönbühl" wurde geändert,

a) um den ehemaligen Müllplatz, der seither als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen war, nach der Rekultivierung einer sinnvollen Nutzung für die erholungssuchende Bevölkerung in Form einer Dauergartenanlage zuzuführen, für die ein dringender Bedarf durch entsprechende Anmeldungen beim Verein der Blumen und Gartenfreunde Schwaikheim nachgewiesen ist,

b) um das Gartenhausgebiet im Gewann Staibenbach entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen (dort schon vorhandene Gartenhäuser und Zäune innerhalb der Baumwiesen) und entsprechend der Bauwünsche auf den Restgrundstücken abzurunden,

c) um die Talaue entsprechend den Forderungen des Umweltschutzamtes durch Herausnahme des Flst. 4030 von der Bebauung frei zu halten.

2. Wesentliche Festsetzungen

Die Art der ausgewiesenen baulichen Nutzung ist auf der gesamten Fläche des Bebauungsplans Sondergebiet, welches in das Gebiet I (Gartenhausgebiet) und Gebiet II (Dauerkleingartenanlage) aufgeteilt ist.

Im Gebiet I gelten genau die selben Festsetzungen, die im am 20.5.1974 genehmigten Bebauungsplan enthalten waren. Im Gebiet II gelten grundsätzlich die selben Festsetzungen, jedoch darf hier ein Gartenhaus auf einer Gartenparzelle mit mindestens 3 ar erstellt werden. Ausserdem wurden hier Stellung der Gartenhäuser und die Lage der KFZ-Einstellplätze festgelegt, weil in der Dauerkleingartenanlage naturgemäß die Bebauung mit Gartenhäusern dichter wird. Bezüglich der Bepflanzung wurde entsprechend der Forderung des Umweltschutzamtes bestimmt, dass diese dem Charakter der umgebenden Obstbaumwiesenlandschaft anzupassen ist.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, der vom Gemeindeverwaltungsverband Winnenden für den Verwaltungsraum Winnenden aufgestellt wurde, gemäß § 8 Absatz 2 Bundesbaugesetz entwickelt und weicht von diesem nicht ab. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden zu dem Flächennutzungsplanentwurf gehört. Anregungen und Bedenken zu der Ausweisung des Gebiets dieser Bebauungsplanänderung wurden nicht vorgebracht. Die Bebauungsplanänderung steht auch mit den Zielen der Raumordung und der Landesplanung sowie mit der Regionalplanung im Einklang.

4. Abwägung der Belange

Die öffentlichen Belange

a) Förderung der Gesundheit der Bevölkerung durch Bereitstellung von Möglichkeiten zur Erholung

b) Wieder-eingliederung des rekultivierten Müllplatzes in die umgebende Landschaft

c) Verbesserung der Pflege der teilweise nicht mehr bewirtschafteten Baumwiesen

werden durch den Bebauungsplan gewahrt.

Die privaten Belange

a) Schaffung einer von vielen gewünschten Dauerkleingartenanlage

b) Vergrösserung des Angebots an Grundstücken für die Errichtung von Gartenhäusern

werden ebenfalls gewahrt.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Innerhalb des Bebauungplans stehen in den vorhandenen Baumwiesen Gartenhäuschen und Zäune; auf den Grundstücken mit Gartenhäusern ist in der Regel ein KFZ-Stellplatz angelegt. Die öffentlichen Wege sind zum Teil befestigt.

Rings um das Gebiet des Bebauungsplans befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, grösstenteils Äcker, in der Zipfelbachtalaue Wiesen, zu einem kleinen Teil auch Baumwiesen. Nur auf den Flst. 4500 - 4505 stehen die baulichen Anlagen der mechanisch-biologischen Sammelklä-ranlage Schwaikheim.

6. Erschliessung und Versorgung

Das Gebiet des Bebauungsplans ist über den asphaltierten Vizinalweg 1 auf

Markung Hohenacker sowie auf den durchgehend asphaltierten Feldwegen 120, 31 und 150 von der Landesstrasse 1140 bzw. vom Ort Schwaikheim her erreichbar. Die meisten Feldwege sind asphaltiert oder geschottert. Alle sind befahrbar, die wenigen "Graswege" jedoch nur bei nicht allzu ungünstiger Witterung. Strom und Wasserversorgung sind für das Sondergebiet nicht vorgesehen, ebensowenig eine Kanalisation; diese sind für die zulässigen Gartenhäuser von 12 qm auch nicht erforderlich. Ausgenommen hiervon ist das Gebiet der Dauerkleingartenanlage, das mit Wasser aus der Wasserversorgung Schwaikheim versorgt werden soll.

7. Planungsstatistik

Der am 20.5.1974 genehmigte Bebauungsplan Gartenhausgebiet Schönbühl umfasste	23,60 ha
davon waren Gartenhausgebiet	22,65 ha
Gemeinbedarfsfläche (Müllplatz)	0,95 ha.
Das Gartenhausgebiet wurde im Gewann Staibenbach	
vergrössert um	1,06 ha
verkleinert um	0,12 ha
insgesamt vergrössert um	0,96 ha.
Es umfasst nun insgesamt	24,54 ha.

Die seitherige Gemeinbedarfsfläche (Müllkippe) liegt innerhalb dieser Gesamtfläche und wurde durch die Bebauungsplanänderung in Sondergebiet (Dauerkleingartenanlage) umgewandelt.

8. Bodenordnung

Das Gebiet der Dauerkleingartenanlage befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wurde an den Verein der Blumen und Gartenfreunde Schwaikheim zur Unterverpachtung an Interessenten verpachtet.

Im übrigen Gebiet ist keine Bodenordung vorgesehen. Die Interessenten erwerben die Gartengrundstücke von den seitherigen Grundstücksbesitzern zu Marktpreisen (ca 8.-- bis 15.-- DM pro qm).

9. Kosten der Massnahme und deren Finanzierung

Kosten:

Grunderwerb	75 000.-- DM
Wasserversorgung für Dauerkleingartenanlage	9 000.-- DM
	84 000.-- DM

Finanzierung

Der Grunderwerb wurde schon in den Jahren 1964 - 1967 von der Gemeinde aus Haushaltsmitteln finanziert, weil er für die Anlage der Müllkippe notwendig war.

Die Kosten der Wasserversorgung wurden von der als Eigenbetrieb geführten Wasserversorgung der Gemeinde Schwaikheim 1977 finanziert. Die Wasserversorgung schloss in den letzten Jahren jeweils mit Gewinn ab.

Schwaikheim, den 30. März 1977

Bürgermeisteramt

Krüger
Bürgermeister