Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Schumisberg/Hinterer Ehrenberg"

Begründung

1. Bezug zur übergeordneten Planung

Das Gebiet liegt im Südosten von Leonberg, nordöstlich der Autobahn Karlsruhe - München und der L 1187 nach Stuttgart in exponierter Hanglage an einer landschaftscharkaterisierenden Keuperstufe im Naherholungsbereich von Leonberg.

Es ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche "Gartenhausgebiet" dargestellt. Dieses Gebiet mit ca. 48 ha ist eines der im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung abgegrenzten Gartenhausgebiete von insgesamt ca. 175 ha Fläche, die bereits jetzt schon großteils als solche genutzt werden. Mit der Ausweisung dieser Sonderbauflächen soll einerseits dem Bedürfnis der Bevölkerung für solche Nutzungen Rechnung getragen werden, anderseits die übrigen Landschaftsbereiche freigehalten werden.

Das Planungsgebiet unterliegt der derzeit noch geltenden Landschaftsschutzverordnung aus dem Jahre 1941. Im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Neuordnung der Landschaftsschutzgebiete ist eine Herausnahme aus der Verordnung aus Verfahrensgründen vorgesehen. Dabei wird davon ausgegangen, daß im Rahmen der Aufstellung von Grünordnungs- und Bebauungsplänen die landschaftlichen Belange berücksichtigt und entsprechend rechtlich gesichert werden.

2. Grünordnungsplanung

Aus dem vorliegenden Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Geiger vom 27.11.1985 können folgende Zielsetzungen für die Bebauungsplanung abgeleitet werden:

- Erhaltung des Landschaftscharakters
- Erhaltung und Förderung einer bodenständigen Nutzung
- Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionen
- Ordnung und Regelung der baulichen Nutzung.

Im Einzelnen wird auf die Darstellungen und textlichen Ausführungen im Grünordnungsplan hingewiesen.

3. Bebauungsplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll einerseits dem Freizeitbedürfnis der Bevölkerung Rechnung getragen werden, andererseits soll die bauliche Entwicklung geordnet und der Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt werden.

Es wird angestrebt, daß das Gebiet in seinen wesentlichen Charkaterzügen und in seinen Landschaftswerten erhalten bleibt und einer bodenständigen Nutzung dient.

In dem Planbereich befinden sich zahlreiche bauliche Anlagen, die planlos entstanden sind und die aufgrund des Kleinbautenerlasses und des Kleinbautenverfahrenserlasses aus dem Jahre 1978 durch Bebauungspläne weitgehend legalisiert werden sollten.

4. Einzelheiten zum Bebauungsplan

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Kleinbautenerlaß ist das Gebiet mit Ausnahme der Talaue zwischen Schumisberg und Ehrenberg als Sondergebiet "Gartenhausgebiet" ausgewiesen.

Zulässig sind nur Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. Die bestehenden baulichen Anlagen sind somit nach Art der baulichen Nutzung weitgehend legalisiert und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach solchen Nutzungen Rechnung getragen.

Teilbereiche des Gebietes, die noch als Weinbauflächen genutzt und bewirtschaftet werden, sind im Bebauungsplan als Weinbauflächen dargestellt. Die Festlegung der Flächen entspricht im wesentlichen der Abgrenzung, die am 13.10.1967 vom Gemeinderat durch Satzung als Reblagen erklärt wurden.

Die Ausweisung dient einerseits der Erhaltung des derzeit noch durchgeführten Weinbaues, andererseits der Bewahrung des Landschaftsbildes.

Die Talaue zwischen Ehrenberg und Schumisberg wurde als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Sie soll als Wiese oder Weide genutzt, von jeglicher Bebauung freigehalten werden und damit der Offenhaltung und Durchlässigkeit der Landschaft dienen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend Kleinbautenerlaß sind auf den Grundstücken Gartenhäuser als Einzelgebäude in offener Bauweise bis max. 25 cbm umbautem Raum zulässig, sofern sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und die festgelegte Mindestgrundstücksgröße eingehalten ist (Ziff. I.5 und 6 der textlichen Festsetzungen). Um die Grundstückseigentümer im Gartenhausgebiet nicht gegenüber denjenigen im sonstigen Außenbereich zu benachteiligen, wird festgelegt, daß

a) bei Nichteinhaltung der Mindestgrundstücksgröße die Erstellung einer Geschirrhütte bis max. 15 cbm umbautem Raum zulässig ist

b) als Ausnahme für bestehende, genehmigte Wohngebäude eine Modernisierung bzw. geringfügige bauliche Erweiterung i.S. § 35 Abs. 5 (4) BBauG zugelassen werden kann.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen soll erreicht werden, daß einerseits die im Grünordnungsplan dargestellten zusammenhängenden Grünbereiche von Bebauung freigehalten, andererseits die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen städtebaulich geordnet werden. Durch die Ausweisung werden die bestehenden Gebäude abgedeckt, mit Ausnahme der Anlagen innerhalb des in Abstimmung mit dem Forstamt auf 25 m festgelegten Waldabstandes. Die in diesem Bereich liegenden Gebäude sind weiterhin rechtlich unzulässig; soweit sie genehmigt sind genießen sie Bestandsschutz.

4.4 Mindestgrundstücksgrößen

Zur städtebaulichen Ordnung des weithin einsehbaren Hanggeländes wurden folgende differenzierte Mindestgrundstücksflächen zur Erstellung eines Gartenhauses festgelegt:

a) Mindestgröße 400 m²

Damit soll eine Verdichtung der Gartenhausgrundstücke - soweit städtebaulich und landschaftlich vertretbar - erreicht werden. Diese Flächen sind auf der Grundlage des GOP überwiegend am Hangfuß, bzw. in bereits sehr dicht eingewachsenen Gebieten am Hinteren Ehrenberg unter weitgehender Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksstrukturen ausgewiesen (26,0 %)

b) Mindestgröße 800 m²:

Durch diese Festsetzung soll im Bereich der offenen, weithin einsehbaren Hanglagen zum einen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zu dichte Bebauung verhindert, zum anderen soll ein harmonischer Übergang des Gartenhausgebietes in die angrenzenden Landschaftsbereiche gewährleistet werden.

Diese Grundstücksgröße stellt mit 74 % des Gesamtgebietes die hier typische Gartenhausstruktur dar. Die Ausweisung ist im Hinblick auf den größeren Landverbrauch in dieser Situation gerechtfertigt, zumal zur Befriedigung des Bedarfes an Gartenhausgrundstücken noch weitere Gebiete an landschaftlich weniger empfindsamen Teilen des Stadtgebietes im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Auf die Ausweisung der im Grünordnungsplan abgegrenzten Mindestgrundstücksgrößen von 1200 m² für Weinbauflächen wurde verzichtet, um eine Gleichbehandlung der für den Weinbau genutzten Fläche mit den angrenzenden Sondergebietsflächen für Gartenhausnutzung in gleicher Lage, zu erreichen.

Um eine bauliche Verdichtung zu verhindern, wurde festgesetzt, daß Grundstücksteilungen unzulässig sind, wenn dadurch die ausgewiesenen Mindestgrundstücksgrößen unterschritten werden.

4.5 Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Garten-, Wiesen- und Waldabstandsflächen dienen der Erhaltung und Sicherung des Naherholungswertes des Gebietes Schumisberg/Hinterer Ehrenberg für breite Bevölkerungsteile der Stadt. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen im GOP hingewiesen.

4.6 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über das bestehende Wegenetz. Da diese Erschließungsstruktur sehr stark das Erscheinungsbild des Bereiches beeinflußt, ist keine Abänderung geplant, lediglich zusätzliche Ausweichstellen sind eingeplant.

Die Zufahrten zu Grundstücken vom Wald her sollen auf einzelne Waldwege, die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der Forstbehörde festzulegen sind, beschränkt werden. Damit soll ein unkontrolliertes Befahren der übrigen Waldwege und die damit vorhandene Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion des Waldes verhindert werden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Für das gesamte Gartenhausgebiet sind keinerlei Energieversorgungs-, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen erforderlich noch vorgesehen.

L51
L20
L48

Abwasser und Abfälle, welche von genehmigten Wohngebäuden anfallen, sind von den Grundstückseigentümern schadlos zu beseitigen.

Nicht genehmigte Wohngebäude sind in Vollzug des Kleinbautenerlasses zu Gartenhäusern in der festgelegten Größe zurückzubauen. Das Abwasser und die Abfälle sind in der Übergangszeit von den Grundstückseigentümern schadlos zu beseitigen.

4.8 Durchführung der Maßnahmen

Ein Ausbau der Erschließungswege über den bestehenden Standart hinaus ist derzeit nicht vorgesehen. Über die Anlegung von Ausweichstellen wird bei Bedarf im Einzelfall entschieden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Aufgestellt

Leonberg, den 28. Mai 1986

Stadtplanungsabteilung

Jakob Rohwer

Dezernat III

Dr. Hassler