



Sitzungsvorlage
610/410/2016

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 01.03.2016	Aktenzeichen: 610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	14.03.2016	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	24.03.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	05.04.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan D9-Änderung – Nutzung der Kleingärten südlich des Wohngebietes „Südlich Breiter Weg“ in Queichheim; Befreiung von den Festsetzungen hinsichtlich der Errichtung von Gartenlauben sowie Realisierungsbedingungen

Beschlussvorschlag:

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes D9-Änderung „Südlich Breiter Weg“ wird ausgesprochen:

1. In den als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzten Flächen sind Gartenlauben gemäß den in der nachfolgenden Begründung genannten Bedingungen zulässig.
2. Die Bedingungen, unter denen eine Gartenlaube errichtet werden darf, sind durch Baulast, die auf jeder einzelnen Gartenparzelle einzutragen ist, zu sichern.

Begründung:

Derzeitige Nutzungsmöglichkeiten und Rechtslage:

In der Planzeichnung des Bebauungsplans D9-Änderung sind die Flächen zwischen dem im nördlichen Bereich gelegenen Wohn- bzw. Mischgebiet und dem Lärmschutzwall entlang der L 509 überwiegend als „private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzt. Diese Gärten sind gemäß der textlichen Festsetzung Ziff. 14.2.2.5 „extensiv zu nutzen. Je Grundstück sind 2 hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge oder Kirsche) anzupflanzen.“

Es gibt ferner zwei Bereiche, die neben dieser Grünflächenfestsetzung als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie mit Eintragungen zur „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzt sind.

In der Begründung werden die Flächen als „Nutzgärten“ und „ökologisch bedeutsame Gartenzone“ bezeichnet, jedoch nicht näher definiert. Im Bereich der Zufahrt aus der Kraftgasse ist für die Nutzer ein öffentlicher Parkplatz mit 20 Stellplätzen festgesetzt (1 St. je ca. 900 m² Gartenparzelle).

Da hier kein „Dauerkleingarten“ i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt wurde, sind Gartenlauben bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig, gleichwohl sind sie bauordnungsrechtlich bis 50 m³ genehmigungsfrei.

Es handelt sich hier auch nicht um eine „Kleingartenanlage“ im Sinne des Kleingartengesetzes wie in der Kleingartenanlage „Am Ebenberg“, da es keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gibt und die hierfür erforderlichen gemeinschaftlichen Einrichtungen fehlen (z.B. Spielflächen, Vereinshaus). Es handelt sich vielmehr um „kleingärtnerische Nutzungen“ zur nichterwerbsmäßigen Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung.

Damit sind derzeit bauliche Anlagen (Gartenlauben, Geräteschuppen, Hühnerstall, u. ä.) in den Gärten planungsrechtlich nicht zulässig. Es ist nur eine gärtnerische Nutzung zulässig.

Angestrebte Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsbedingungen:

Es erscheint nicht praktikabel bzw. realitätsnah, Gartenparzellen auszuweisen, ohne die Möglichkeit zuzulassen, eine kleine Gartenlaube zu bauen. Zum einen wäre das Interesse an der Nutzung/ dem Erwerb sehr gering, zum anderen würden im Laufe der Jahre – durch die Genehmigungsfreiheit nach LBauO und die Unzulässigkeit gem. B-Plan – Schwarzbauten und damit Streitigkeiten entstehen.

Um dies zu vermeiden schlägt die Verwaltung vor, Gartenlauben unter folgenden Bedingungen zuzulassen:

1. Es ist pro Gartenparzelle eine Gartenlaube bis zu einer Größe von maximal 30 Kubikmeter, wobei die Grundfläche 12 m² nicht übersteigen darf, (z.B. H = 2,5 m x L = 4 m x B = 3 m) zulässig, soweit keine Erhaltungs-/ Bindungsfestsetzungen gemäß Planzeichnung des B-Plans D9-Änderung entgegenstehen. Anbauten sind nicht zulässig. Die bauliche Anlage darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Das Abstellen von Wohnwagen/ Anhängern u. ä. ist nicht zulässig.
2. Freisitze dürfen an den Seiten nicht geschlossen werden. Ihre Überdachung ist bis max. zur Hälfte der Grundfläche der Gartenlaube zulässig, sofern die Überdachung direkt an die Gartenlaube anschließt.
3. Der Standort der Gartenlaube ist nur wie folgt zulässig:
 - Mindestabstand zum im B-Plan D9-Änderung festgesetzten Fuß-/ Radweg: 3,0 m
 - Maximalabstand zum im B-Plan D9-Änderung festgesetzten Fuß-/ Radweg: 10,0 m
 - Mindestabstand zum Nachbargrundstück: 2,0 m
4. Gartenlauben sind in Holzbauweise (Einfachbauweise) zu errichten und in einer mittel- bis dunkelbraunen Farbgebung herzustellen. Grelle und glänzende Farben sind unzulässig.
5. Die Dächer der Gartenlauben sind als Pult- oder Satteldach mit einer maximalen Neigung von 20° auszubilden. Bei einem Satteldach müssen beide Dachhälften die gleiche Dachneigung erhalten. Die Dächer müssen als Holzdächer hergestellt werden oder mit einem braunen, dunkelroten oder braunroten Material eingedeckt werden. Der Dachüberstand darf maximal 20 cm betragen.
6. Toiletten und Geräteabstellmöglichkeiten sind nur innerhalb der Gartenlaube zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans D9-Änderung.

Um eine Gleichbehandlung aller Eigentümer/Nutzer der Gartengrundstücke zu erzielen, sollten die vorgenannten Bedingungen auf jeder Kleingartenparzelle mit eigener Flurstücknummer durch Eintrag einer Baulast im Baulastenverzeichnis gesichert werden.

Anlagen:

Auszug B-Plan D9-Änderung

Beteiligtes Amt/Ämter:

OB

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Liegenschaftsabteilung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

