



Gemeinde Dettingen/Erms

Landkreis Reutlingen

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gartenhausgebiet" gem. § 3 (2) und § 9  
(8) BBauG

I n h a l t :

1. Aufstellungsbeschluss - vorausgegangenes Verfahren
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
5. Künftige bauliche Nutzung
6. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
7. Verkehrsmäßige Erschließung
8. Belange der Wasserwirtschaft
9. Leitungsrecht
10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und deren Kosten



### 1. Aufstellungsbeschuß - vorausgegangenes Verfahren

Der Gemeinderat hat am 29.06.1989 vom Grundsatz her beschlossen, den bisherigen Bebauungsplan für das "Gartenhausgebiet Hinter Benedikten-Kaiserrain" zu ändern und ihn inhaltlich an die heutigen Erfordernisse anzupassen; gleichzeitig hat das Gremium festgelegt, den Bebauungsplan entsprechend den Festlegungen im Flächennutzungsplan um die Bereiche "Hinterer Nützenbach" und "Hinter Hohen Wiesen" zu erweitern. Faktisch bedeutet dies, daß der bisherige Bebauungsplan aufgehoben und insgesamt in einen einheitlichen Bebauungsplan "Gartenhausgebiet" zusammengefaßt werden soll.

Im Zuge des vorausgegangenen Verfahrens wurde die Abgrenzung des Plangebiets auf der Grundlage der Überlegungen des beauftragten Planungsbüros Burkhard bereits in der GR.-Sitzung am 29.06.1989 besprochen.

Bei den angestellten Überlegungen zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Hinter Benedikten-Kaiserrain" war sich der Gemeinderat im klaren darüber, daß der Planinhalt - insbesondere aber die planungsrechtlichen Festsetzungen den heutigen Anforderungen an ein solches Plangebiets nicht mehr gerecht werden und sie daher dringend modifiziert werden müssen.

Dies kann sinnvollerweise in der Art erfolgen, daß die bisherigen Festlegungen für dieses Plangebiet aufgehoben und in ein einheitliches Bebauungsplanverfahren "Gartenhausgebiet" einfließen.

Die Fassung des formalen Aufstellungsbeschlusses für das gesamte Plangebiet ist für die Sitzung vom 21. Februar 1991 vorgesehen.



## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Nach § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Auf Grund der vorgesehenen Abgrenzung des Plangebiets wird dieser zwingenden Rechtsnorm Rechnung getragen. Die Fläche des bisherigen Gartenhausgebiets "Hinter Benedikten-Kaiser-rain" einschließlich der vorgesehenen Erweiterungen in die Bereiche Hinterer Nutzendes und Hintere Hohen Wiesen ist mit den entsprechenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan "SO-Gebiet Gartenhausgebiet" identisch (vergl. hierzu Festlegungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Detingen/Erms in der genehmigten Form vom 03.11.1980 und der geänderten Fassung vom 25.02.1982).

## 3. Erfordernis der Planaufstellung:

Bezüglich der Notwendigkeit der Modifizierung der Planung bzw. der planungsrechtlichen Festlegungen im bisherigen Gartenhausgebietsbereich wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1 verwiesen.

Was die beabsichtigte Erweiterung des Plangebiets betrifft, so muß zunächst auf den weiteren Bedarf an einer Fläche "SO-Gartenhausgebiet" hingewiesen werden.

Das zunehmende Freizeitangebot für breite Bevölkerungsgruppen hat auch zu einer Ausweitung des Bedarfs an solchen Grundstücken, die als Gartenhausgrundstück und somit zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden dürfen, geführt.

Andererseits muß auch berücksichtigt werden, daß die im gesamten Plangebiet einbezogenen Grundstücke aus topographischen Gründen für eine landwirtschaftliche Nutzung wenig geeignet sind und vielfach die Gefahr besteht, daß einzelne Grundstücksbesitzer ihren gesetzlichen Verpflichtungen nach dem Landschaftspflegegesetz nicht mehr nachkommen. Die mögliche Nutzung als Gartenhausgrundstück gibt einen gewissen Anreiz für die künftige Bewirtschaftung und - soweit von seiten des Grundstückseigentümers diese Absicht nicht besteht - sichert bei einer Ausweisung als Gartenhausgrundstück dessen Verwertbarkeit.

Darüberhinaus soll die Änderung des bestehenden Planes und die Ausweitung des Plangebiets selbst auch dazu dienen, um für den gesamten Bereich eine Rechtsgrundlage zu schaffen, nach der die Regelung umstrittener Fragen bzw. die Behebung widerrechtlicher Zustände ermöglicht wird.



#### 4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs:

Im vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich, insbesondere aber im bisherigen Plangebiet "Hinter Benedikten-Kaiserrain" befinden sich eine Vielzahl von Gartenhäusern und andere bauliche Anlagen. Soweit diese auf Grund bisher geltender Bestimmungen errichtet wurden bzw. auf andere Art Bestandschutz erlangt haben, werden sie vom anstehenden Planverfahren nicht berührt.

Der Bebauungsplan soll aber - wie bereits ausgeführt - auch die Rechtsgrundlage dafür bilden, widerrechtliche Zustände zu beseitigen.

#### 5. Künftige bauliche Nutzung:

Bezüglich der vorgesehenen baulichen Nutzung wird auf die Aufzeichnungen im Bebauungsplan-Entwurf sowie auf die ebenfalls im Entwurf gefertigten textlichen Festsetzungen verwiesen.

Die künftige bauliche Nutzung (Art und Maß der baulichen Nutzung, bebaubare Grundstücksflächen u.a.) richtet sich nach den bebauungsplanmäßigen Festlegungen (einschließlich Textteil). Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß im Plangebiet - außer privilegierten Vorhaben der Landwirtschaft - nur Gartenhäuser zugelassen werden sollen, zumal in diesem Gebiet die Baulichkeiten einen gewissen qualifizierten Standard aufweisen sollen.

#### 6. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Bei der Abfassung der Festlegung im Planentwurf, insbesondere aber bei den dazugehörigen textlichen Festsetzungen wurde Wert darauf gelegt, daß die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gewahrt werden.

Dies gilt insbesondere für die Ausklammerung des Naturdenkmals "Vogelschutzgehölz" von jeglicher baulicher Nutzung; ebenso soll den Belangen des Naturschutzes durch die festgelegten Pflanzbindungen für Einzelbäume und Baumgruppen sowie durch die Bestandssicherung wichtiger Hecken Rechnung getragen werden. Dieselben Zielvorstellungen sollen durch die restriktive Handhabung bei der Zulassung von Einzäunungen erreicht werden.



### 7. Verkehrsmäßige Erschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt durch das bestehende öffentliche Feldwegnetz sowie die vorhandenen und dinglich gesicherten Geh- bzw. Fahrrechten. Ein weitergehender Ausbau der Erschließungswege ist nicht erforderlich.

Die Erhaltung der Erschließungswege erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der üblichen Feldwegunterhaltung.

### 8. Belange der Wasserwirtschaft:

Auf Grund der textlichen Festlegungen ist der Schutz der Bachläufe und die Wahrung eines ausreichenden Abstandes im Zuge der baulichen Nutzung innerhalb des Gebiets gewährleistet.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen wie etwa zum Schutz vor Hochwasser sind nicht erforderlich; die geordnete Regenwassereinkleitung ist über die vorhandenen Bachläufe und deren ordnungsgemäße Trassierung zum Vorfluter hin gegeben.

### 9. Leitungsrechte:

Die im Bebauungsplangebiet befindlichen Versorgungsleitungen (Ferngasleitung nach Neffen, 110-kV-Leitung in Richtung Umspannstation "Schwalbenstadt") sind bereits durch dingliche Sicherstellungen abgesichert. Bei der baulichen Nutzung sind - wie im Textteil festgelegt - die entsprechenden Abstandsflächen zu diesen Einrichtungen einzuhalten.



10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und deren Kosten:

Die Erschließung des Gebiets entspricht bereits heute den Anforderungen an ein Gartenhausgebiet. Deshalb sind einzelne, investive Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes nicht erforderlich; die notwendigen Unterhaltungsaufwendungen werden aus dem jeweiligen Verwaltungshaushalt bestritten.

Dettingen/Erms, 21. Februar 1991

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Beutler', written in a cursive style.

**B e u t l e r**  
Bürgermeister