

**Drucksache Nr.:** 070/2011

**Dezernat I**

**Federführend:** Stadtentwicklung und  
Bauwesen

**Anlagen:**

**Az.:** 220; pru

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	11.05.2011	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	12.05.2011	N	zur Vorberatung
Stadtrat	17.05.2011	Ö	zur Beschlussfassung

**Bebauungsplan-Vorentwurf "Harthäuser" (Freizeitgärten) im Stadtbezirk Nr. 31  
a) Freigabe zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)**

**Antrag:**

Der Stadtrat beschließt auf Empfehlung der Ausschüsse, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Begründung:**

Der Stadtrat hatte am 17.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.07.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Inzwischen erfolgte eine Bestandsaufnahme unter anderem bezüglich der Artenschutzbelange und es wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf mit zwei Varianten der Verkehrserschließung erstellt.

Jetzt soll die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Entwicklung des Gebietes durch die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden.

Das Erfordernis und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Bereich zwischen dem Rehbach und der Eisenbahn-Trasse (Strecke Neustadt - Ludwigshafen) eine „Fläche für die Landwirtschaft –Rebland– (Bestand)“ und ein „geplanter Bereich für Freizeit und Erholung –Bauplanungsrechtliche Regelung erforderlich–“ dargestellt.

Nicht nur wegen dieser Flächennutzungsplan-Darstellung, sondern auch wegen der bereits vorhandenen und zunehmend entstehenden Freizeitgärten mit baulichen Anlagen, die ungenehmigt im Außenbereich errichtet werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes dringend erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 4,78 ha.

Auf der im Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft –Rebland–“ (Bestand) wurde und wird zunehmend die Rebland-Nutzung aufgegeben. Es erfolgt auch keine andere landwirtschaftliche Nutzung, sondern nachfolgend eine Freizeitgarten-Nutzung aufgenommen. Zwischen dem Harthäuserweg und dem Rehbach besteht (mit Ausnahme eines Wingerts) nur eine Freizeitgarten-Nutzung. Auch nördlich des Harthäuserweges sind, in letzter Zeit zunehmend, Freizeitgärten anstelle bisheriger Rebflächen entstanden.

In den Freizeitgärten wurden und werden meistens bauliche Anlagen errichtet, insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen und Gewächshäuser, ohne die dafür erforderliche Baugenehmigung. Eine (nachträgliche) Zulassung solcher Vorhaben im Außenbereich wäre auch aufgrund von § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich, weil keine gesicherte Erschließung dafür vorhanden und vorgesehen ist.

Nur durch einen Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich es keinen Außenbereich (mehr) gibt, kann die Voraussetzung geschaffen werden, dass z.B. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit mehr als 10 cbm und bis 50 cbm umbauten Raumes nach § 62 Abs. 1 Nr. 1 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen.

Für Freizeitgärten auf „Privaten Grünflächen“ können unter Umständen geringere Anforderungen an die Verkehrserschließung und ihren Ausbau-Standard gestellt werden, als für Vorhaben des § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich.

Es besteht ein Bedarf, für Freizeitnutzungen Gärten zu erwerben oder zu pachten, die nicht nur der kleingärtnerischen Nutzung dienen. Gleichwohl soll ein Freizeitgarten-Gebiet nach den Grundsätzen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) entstehen.

Deshalb erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die Festsetzung als "Private Grünflächen" mit der näheren Zweckbestimmung "Freizeitgärten mit kleingärtnerische Nutzung (im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) in Eigentümergeärten und Dauerkleingärten", in gleicher Weise wie im rechtswirksamen Bebauungsplan „Rothenbusch“ (im Ortsbezirk Mußbach).

In den Freizeitgärten sollen die Anzahl der genehmigungsfreien Gebäude beschränkt werden und Festsetzungen für deren Grundflächen-Größe, Höhe und Gestalt getroffen werden, damit nicht beliebig viele Gebäude und andere baulicher Anlagen auf den Grundstücken entstehen. Deshalb ist für jeweils 300 m<sup>2</sup> (vollendeter) Grundstücksfläche höchstens ein Gebäude zulässig, d.h. auf unter 300 m<sup>2</sup> großen Garten-Grundstücken bzw. -Parzellen darf kein Gebäude errichtet werden.

Die Grundfläche einer Gartenlaube ist, einschließlich eines überdachten Freisitzes, auf maximal 24 m<sup>2</sup> und der umbaute Raum auf maximal 50 m<sup>2</sup> beschränkt. Dabei darf die Grundfläche der eigentlichen Gartenlaube maximal 15 m<sup>2</sup> betragen. Die (First-) Höhe der Gebäude darf 3,0 m über der der natürlichen (an das Gebäude angrenzenden) Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die bestehenden, zum Teil sehr schmalen, Wingert-Grundstücke sind für eine Freizeitgartennutzung nicht oder nur bedingt geeignet. Um sinnvoll nutzbare Freizeitgärten zu schaffen, sind zusätzliche Wege notwendig, die im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Sowohl am Rehbach (Gewässer II. Ordnung) als auch entlang des im Plangebiet vorhandenen Heulachgrabens (Gewässer III. Ordnung) werden Gewässer-Schutzstreifen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus der Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt.

Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 26.04.2011

Oberbürgermeister