

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Gartenhausgebiet Obere Mähder - Straußenäcker"

Tübingen - Pfrondorf

### 1. Planungsanlaß

Mit dem Kleinbautenerlaß und Verfahrenserlaß vom 21.11.1978 hat das Innenministerium vorgeschlagen, "dem Anliegen weiter Kreise der Bevölkerung zur Errichtung und freizeitlichen Nutzung von Gartenhäusern Rechnung zu tragen" und "hierfür geeignete Gebiete in Bauleitplänen auszuweisen" sowie "vorhandene Anlagen nach Möglichkeit zu legalisieren."

Im Bereich "Obere Mähder/Straußenäcker" in Tübingen-Pfrondorf hat sich schon vor dem Kleinbautenerlaß auf einer Reihe von Grundstücken eine typische Gartenhausgebiet-Nutzung entwickelt. Dazu wurden in der Zwischenzeit in zunehmendem Maße Anträge auf Erstellung weiterer Gartenhäuser sowie auf Einfriedigung von Grundstücken eingereicht.

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der gesamte Planbereich als "Sondergebiet Gartenhausgebiet" dargestellt. Diese Ausweisung erfolgte im Rahmen des 6. Planänderungsverfahrens (genehmigt seit 17. Juli 1986) bei dem außerdem noch 4 weitere Gartenhausgebiete innerhalb des Stadtbereiches in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

In Weiterentwicklung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) aus dem vorbereitenden Bauleitplan wird im Bereich "Untere Mähder" nicht mehr das gesamte Gewann mit aufgenommen, sondern die nördliche Teilfläche ausgeklammert.

Diese geringe Abweichung ergibt sich aus den detaillierten naturräumlichen Belangen und ist durch den Begriff des "Entwickelns nach § 8 Abs. 2 BBauG gedeckt.

### 3. Planbereich

Das geplante Gartenhausgebiet umfaßt eine relativ große Fläche von rd. 10 ha. Dabei ist zu berücksichtigen, daß hierbei auch Belange auswärtiger Grundstückseigentümer mit abgedeckt werden.

Bei der Abgrenzung des Planbereiches war die Erforderlichkeit für die Größenausweisung noch einmal im einzelnen zu überprüfen. Eine genaue Übertragung der Grenzen aus dem Flächennutzungsplan ist weder zwingend noch sachgerecht. Bei der Überprüfung des im Plankonzept dargestellten Gebietes sind die kritischen Bereiche im Westen und im Nord-Osten unter naturräumlichen Gesichtspunkten neu abgegrenzt worden, wobei die privaten Belange, soweit möglich, mit berücksichtigt wurden.

Der Planbereich wird im Süden und Osten (teilweise) durch den Feldweg 7131 begrenzt; im Norden sind es Streckenabschnitte der Feldwege 7145, 7160, 7158 und 7146. Für die Südwestgrenze im Bereich "Schmalzlosen" wurde bei örtlicher Begehung die Grenze beim Flurstück 2092 erkannt. Westlich dieses Flurstücks mit Gartenhaus liegen reine Wiesengrundstücke, die sich zudem durch eine Verwerfung des Geländes vom östlich angrenzenden Bereich abheben. Vom Gewann "Untere Mäher" wird nur der Teilbereich noch einbezogen, der durch den Baumbestand am Haldenbach zur Ortslage hinreichend abgedeckt und nur nach Osten hängig ist.

Dabei wird nur der obere Grundstücksteil in das Gartenhausgebiet einbezogen, damit die hier vorhandenen Gartenhäuser legalisiert und die Grundstücke auch eingezäunt werden können. Eine völlige Einbeziehung des Gewanns, bis zum Feldweg 7183, hätte eine landschaftsräumlich unerwünschte Konfrontation des bebauten Ortsrandes mit Hausgärten und Nebenanlagen mit dem Gartenhausgebiet zur Folge.

Beide Bereiche sollten landschaftsräumlich hinreichend getrennt sein und damit Ortslage und Außenbereich klar ablesbar bleiben.

Die Flurstücke 2018 - 2024 im westlichen Bereich (Straußenäcker) können nicht ins Plangebiet einbezogen werden, da eine Bebauung der relativ kleinen Grundstücke mit Gartenhäusern in der exponierten Lage zwischen zwei Wegen aus Gründen des Landschaftsschutzes zu sehr beeinträchtigen würde.

Das Gartenhausgebiet umfaßt insgesamt 9,9 ha, davon sind

- 9,6 ha Gartenhausgebiet
- 0,3 ha öffentliche Wegflächen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist bisher planungsrechtlich als "Außenbereich" zu beurteilen. Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes soll die Voraussetzung zum Bau von weiteren Gartenhäusern und zur entsprechenden Nutzung der Grundstücke im Sinne der Stadtranderholung bilden.

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Die Ausweisung von Gartenhausgebieten dient dem Ausgleich der Interessen einerseits der Allgemeinheit an der Erhaltung der freien Landschaft und andererseits dem Wunsch nach individueller Nutzung bestimmter Grundstücke. Diese beiden gegensätzlichen Belange sind auf die jeweils konkrete Situation abzustimmen.

Der Bereich "Obere Mähder/Straußenäcker" ist einerseits eine landschaftlich prägnante Hangzone, die sowohl im landschaftlich größeren Rahmen von Bedeutung ist, als auch für die Naherholung selbst ein beliebtes Ziel darstellt.

Andererseits bildet dieser Südosthang mit schöner Aussichtslage gerade als individueller Erholungsbereich für Gartenliebhaber gute Voraussetzungen. Ein Ausgleich dieser Interessen war maßgebend für die Gebiets-Abgrenzung sowie die speziellen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Wichtigste Regelung in dieser Hinsicht ist die Festsetzung der Mindestgröße der Gartenhausgrundstücke. Im wesentlichen wird dabei von der vorhandenen Grundstücksstruktur ausgegangen: Wenn alle derzeitigen Grundstücke im Sinne eines Gartenhausgebietes genutzt werden (ca. 100 Flurstücke), ist die Gesamtbelastung der Landschaft (Überbauung, Zufahrtsverkehr) schon erheblich, jedoch noch vertretbar. Eine weitere Teilung der Grundstücke - mit Ausnahme übergroßer Flurstücke - sollte nicht erfolgen. Es ist nicht Ziel des Bebauungsplanes, an dieser Stelle ein Angebot an Gartenhausgrundstücken als "Gartenkolonie" für einen noch größeren Umkreis zu schaffen.

Da der Feldweg 7146 ein beliebter Aussichtsweg im Sinne der Naherholung ist, sollte u.a. eine "Verdrahtung der Landschaft" und dichte Aufeinanderfolge von Gartenhäusern an diesem Weg vermieden werden. Die Zäune sollten deshalb auch von den Wegen zurückgesetzt und diese Vorgartenzone mit Büschen bepflanzt werden sowie zur Anlage der Stellplätze dienen.

6. Art der baulichen Nutzung

Das Gartenhausgebiet dient der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung der Grundstücke im Sinne der Freizeitgestaltung und Erholung.

Eine reine Freizeitbezogene Nutzung mit Spielgeräten (Schaukeln, Kletterstangen), mit Grillanlagen und reinen Rasenflächen ist somit nicht Sinn des Gartenhausgebietes. Das Halten von Bienen ist im Gartenhausgebiet nur zulässig, soweit die Nachbargrundstücke dadurch nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Dabei sollte ein Abstand der Bienenstöcke von ca. 5 m zur Nachbargrenze gewahrt werden.

7. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den Kleingartenenerlaß wird das zulässige Maß für das Gartenhaus auf 25 cbm beschränkt. Dieses Maß ist allgemein als ausreichend für die hier übliche Nutzung anerkannt.

Bei größeren Grundstücken (über 10 ar) kann zusätzlich für die dann vermehrt benötigten Gerätschaften eine Geschirrhütte erstellt werden (max. 15 cbm).

Die großzügige ausgewiesene "Überbaubare Fläche" erlaubt eine freizügige Standortwahl des Gartenhauses. Damit soll eine Aufreihung der Gartenhäuser auf gleicher Geländehöhe sowie eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden werden.

Nur an exponierten Lagen und an öffentlichen Wegen wird die "Überbaubare Fläche" weiter eingeschränkt.

## 8. Gestaltung

Die Lage des Gartenhausgebietes in einem Naherholungsbereich und an einem exponierten Hang - in direkter Nachbarschaft zu einem Landschaftsschutzgebiet - erfordert gestalterische Einschränkungen.

Insbesondere wird die Festlegung des Außenmaterials der Wände (Holzverschalung) und der Dachdeckung (rote Ziegel oder Grasdach) als unumgänglich betrachtet; dies auch im Hinblick auf den Gesamteindruck im Winter, d.h. ohne Belaubung.

Die Festsetzungen lassen jedoch noch ausreichend Spielraum zur individuellen Ausgestaltung.

Weitere Anbauvorschriften sind die Festlegungen über die Ausbildung der Zäune. Hierdurch soll eine auf die Landschaft rücksichtnehmende Ordnung erreicht werden. In einem stark exponierten und hängigen Bereich (oberer Teil der Flurstücke 2087 - 2092), der auch zur Anpflanzung ungeeignet ist, werden Zäune ausgeschlossen.

## 9. Naturraum

Die Grundstücke im Bereich des geplanten Gartenhausgebietes werden derzeit als Obstbaumwiesen oder Wiesen genutzt - soweit sie nicht bereits als Gärten angelegt sind.

Bei der weiteren Umgestaltung des Bereiches zum "Gartenhausgebiet" sollten vorhandene alte Obstbäume (besonders die markanten Birnbäume) möglichst erhalten und bei Neupflanzungen ebenfalls hochstämmige Obstbäume sowie einheimische Laubholzhecken und Sträucher gewählt werden. Geschnittene Tannen und Tuyahecken sind dagegen landschaftsfremd als Einfriedigungen und deshalb nicht zulässig.

Mit dieser Bepflanzung sollen die naturräumlichen Gegebenheiten dieses Bereiches möglichst wenig beeinträchtigt und aus ökologischer Sicht die Nist- und Brutmöglichkeiten für zahlreiche Vogelarten erhalten bleiben.

Im westlichen Teil liegen die Randflurstücke im Bereich einer anschließenden größeren Biotopfläche - Kartierung als Kleinseggenried (Fläche mit besonderen Gräsern) mit biologischer Vielfalt. Diese Randflurstücke sind jedoch bereits derzeit so stark belastet, daß eine Überlappung von Biotop und Gartenhausgebiet zumut-

bar erscheint. Zum Schutz vor weiteren Veränderungen sollte die Restfläche des Biotops nach dem Vorschlag der Biotopkartierung als Naturdenkmal ausgewiesen werden.

#### 10. Bodenbeschaffenheit

Im Gebiet der Hangflächen südlich von Pfrondorf sind an einigen Stellen Rutschungen des Geländes mit verschiedenen starken Auswirkungen festzustellen. Auch die südwestl. Hälfte des Planbereichs liegt in einem z.T. starken Rutschungen ausgesetzten Gebiet. Die Grenze verläuft nach Messungen ungefähr von der Wegkreuzung 7131/7154 in nord-westl. Richtung zum Flst. 2047. In diesem sich nach Süden erstreckenden Gebiet ist bei Bauwerken mit Rutschungen zu rechnen. Sicherungen werden von der Stadt nicht vorgenommen und sind Sache der Bauherren.

In den Bereichen, die nicht rutschgefährdet sind, sollten notwendige Terrassierungen mit Trockenmauern ausgeführt werden. Bei Betonwänden mit vorgesetztem Blendmauerwerk haben die Spalten zwischen den Steinen keinen Kontakt zum anstehenden Erdreich und sind damit ökologisch wertlos.

#### 11. Bodenordnung

Die Grundstücke sind alle so gelegen oder geformt, daß ein Zugang vom öffentlichen Weg möglich ist. Eine Bodenordnung ist deshalb nicht erforderlich.

Grundstücke, die größer sind als die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße können geteilt werden, sofern jeder Teil der Größenforderung entspricht und die Zugänglichkeit geregelt ist.

Derzeit schon vorhandene kleinere Grundstücke genießen Bestandschutz, d.h. - soweit andere Festsetzungen nicht entgegenstehen - sind auch auf diesen Flurstücken Gartenhäuser zulässig.

## 12. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege. Die Ausweisung des Gartenhausgebietes erfordert keinen Ausbau der Wege mit festem Belag. Soweit es technisch vertretbar ist, sollen die Wege vielmehr mit Schotter bzw. wassergebundener Decke befestigt werden. Die Breite von 3,5 m gestattet einen langsamen Begegnungsverkehr.

Private Wegerechte werden im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Damit keine Behinderungen des Zufahrtsverkehrs auf den Naherholungswegen auftreten, wird im Baugenehmigungsverfahren pro Grundstück die Anlage eines Stellplatzes gefordert.

Eine Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität ist nicht beabsichtigt, um einer Wohnnutzung der Gartenhäuser nicht Vor-schub zu leisten.

Die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Erschließung ist somit nicht erforderlich.

Tübingen, den 10. März 1987

*Forum*