

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Bestandsnutzung	5
1.4	Regionalplan	6
1.5	Flächennutzungsplan	6
1.6	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	7
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	7
2	KONZEPTION DER PLANUNG	9
2.1	Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept.....	9
2.2	Erschließung	9
2.3	Ver- und Entsorgung	9
2.4	Waldabstand	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
	Sondergebiet	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche/ Grundstücksflächenzahl/ Grundfläche	11
3.4	Stellplätze, Garagen und Carports	12
3.5	Private Grünflächen	12
3.6	Abgrabungen und Aufschüttungen	12
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.8	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.1	Gestaltung der Dächer und baulichen Anlagen	14
4.2	Einfriedungen	14
4.3	Außenantennen.....	14
4.4	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	14
5	UMWELTBERICHT.....	15
6	BODENORDNUNG.....	15
7	KOSTEN.....	15
8	FLÄCHENBILANZ.....	15
9	ANLAGEN.....	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ in der geänderten Fassung vom 04.11.1980 umfasst verschiedene, räumlich getrennte Teilbereiche der Gemarkung Berghausen, für die jeweils die gleichen schriftlichen Festsetzungen gelten. Das Plangebiet erstreckt sich über insgesamt rund 609.652 m². Es umfasst (großflächig) auch Landschaftsteile, die natur- und artenschutzrechtlich als höchstrelevant einzustufen sind, da sie vielfältige Habitatstrukturen und ein hohes Maß an Biodiversität aufweisen. Weiterhin kommt dem Plangebiet bzw. den einzelnen Teilbereichen eine große Bedeutung als Naherholungsgebiet zu; zum einen punktuell und eigentümerabhängig in Bezug auf die Nutzung als Gartenhausgebiet und zum anderen großräumig für die Öffentlichkeit in Bezug auf die Nutzung als Gebiet für Wanderungen und zum Spaziergehen.

Von der im großen Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ ausgewiesenen ca. 60 ha Fläche wird nur ein geringer Anteil tatsächlich für Gartenhäuser genutzt. Teilbereiche sind für Gartenhäuser nicht sinnvoll nutzbar, andere Teilbereiche haben sich so entwickelt, dass aus landschaftsplanerischer Sicht dem Natur- und Landschaftsschutz Vorrang eingeräumt werden sollte. Im Sinne einer nachhaltigen Orts- und Landschaftsplanung will die Gemeinde Pfinztal daher den Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ neu ordnen und durch eine detaillierte Analyse der Situation Bereiche definieren, die weiterhin als Sondergebiete für Gartenhausnutzung zur Verfügung stehen sollen, aber auch die Bereiche die aus dem Bebauungsplan wieder in die freie Landschaft, d.h. in den Außenbereich zurückgegeben werden, bzw. bei entsprechender Eignung auch unter einen gewissen Schutz gestellt werden können. Aus Praktikabilitäts- und Kapazitätsgründen soll der Große Bebauungsplan nicht in einem Rutsch geändert, sondern die einzelnen Teilbereiche nacheinander bearbeitet werden. Der Anfang soll mit dem hier vorliegenden Teilbereich „Reute“ gemacht werden. Es soll so vorgegangen werden, dass für die Bereiche, die sich nach den vorangegangenen Untersuchungen weiterhin für Gartenhausgebiete eignen ein neuer Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden soll, während die anderen Flächen des ursprünglichen Bebauungsplans von 1980 für den Teilbereich Reute aufgehoben werden sollen.

Für den Bereich „Reute“ soll, wie oben bereits erwähnt, ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden, mit dem Ziel, das damals sehr großflächig ausgewiesene Sondergebiet „Gartenhausgebiet“, OT Berghausen im Teilbereich „Reute“ zu untersuchen, zu bewerten und im Ergebnis eine neue, sinnvolle Abgrenzung festzusetzen.

Das übergeordnete Ziel ist es, die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern und natur- und artenschutzrechtlich hochwertige Flächen zu sichern. Dies wird vor allem erreicht, indem der Geltungsbereich des Gartenhausgebiets auf Bereiche reduziert wird, in denen tatsächlich Gartenhausgrundstücke konzentriert vorhanden sind (Kernbereiche). Dort dürfen Flächen auch weiterhin als Gartenhausgrundstücke genutzt werden. Eine über den Bestand hinausgehende Bebauung soll künftig also nur noch in den Bereichen möglich sein, in dem die Bebauung bereits in konzentrierter Form vorhanden ist. In den übrigen Bereichen (ca. 8,7 ha), die brachliegen bzw. durch die Eigentümer nicht genutzt werden, wird das Gartenhausgebiet aufgehoben. Insgesamt wird dadurch der Bereich, in dem eine Bebauung durch Gartenhäuser möglich ist, auf weniger als die Hälfte der bisherigen Fläche reduziert und damit die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft verringert.

Zudem sollen die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Vorgaben zur baulichen Nutzung und zum Freiraum überarbeitet und dem aktuellen Bedarf, sowie den Erfordernissen des Artenschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge angepasst werden. Parallel zum Bebauungsplan, aber unabhängig von ihm, soll für die Öffentlichkeitsarbeit ein „Gestaltungshandbuch“ entwickelt werden, mit Beispielen für eine vorbildhafte Gestaltung von Gartenhausgrundstücken.

Der zukünftige Außenbereich (aus dem Geltungsbereich herausgenommene Grundstücke/Aufhebungsflächen) soll nach Zielsetzung der Gemeinde, soweit die Flächen die entsprechende Eignung aufweisen, in das umgrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pfinzgau“ mitaufgenommen werden. Zudem sollen verfügbare und für eine ökologische Aufwertung geeignete Flächen in das kommunale Ökokonto eingestellt werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Einzelziele:

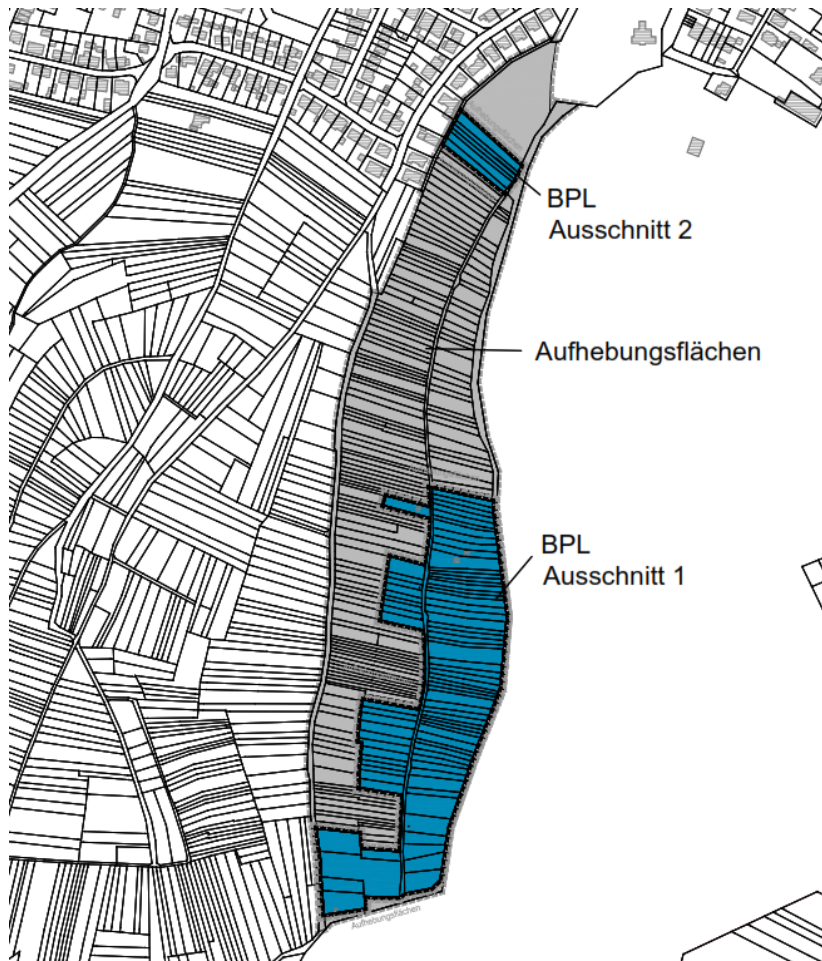
- Neue Abgrenzung des Geltungsbereichs und Vermeidung der Zersiedelung
- Ausweisung der herausgelösten Grundstücke als LSG und eventuell Flächentausch (Schaffung von Baurecht an anderer Stelle)
- Ökologische Aufwertung der herausgelösten Grundstücke (insb. Habitatstrukturen) und Nutzung im Rahmen des kommunalen Ökokontos
- Sicherung der natur- und artenschutzrechtlich hochwertigen Flächen
- Erhalt der Naherholungsfunktion
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung
- Vermeidung einer Ausweitung der Nutzungs- / Bebauungsmöglichkeiten, Konzentration der Bebauung auf bestimmte Bereiche
- Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Gebäuden
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Im vorliegenden Fall liegen keine Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren, noch für ein vereinfachtes Verfahren vor, da die Grundzüge der Planung durch die Bebauungsplanaufstellung berührt werden. Es ist im vorliegenden Fall daher erforderlich, ein zweistufiges Verfahren mit Umweltprüfung durchzuführen.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Pfinztal, südlich angrenzend an den Friedhof und den Siedlungsbereich von Berghausen. Es liegt am Fuße des Hopfenbergs, im Süden und Osten schließen Waldflächen an. Das Plangebiet ist nach Süden, Osten und Westen von Wirtschaftswegen umgeben. Im weiteren Verlauf schließen nach Westen Streuobstbestände und Grünland mit Baumbestand sowie weitere Kleingärten an.

Der Geltungsbereich setzt sich aus zwei Teilbereichen (blau) zusammen und hat eine Größe von circa 4,5 ha. Die Aufhebungsflächen (grau) haben eine Größe von circa 8,7 ha. Die genauen Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



Abgrenzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (blau) und der Aufhebungsflächen (grau)
Quelle: eigene Darstellung FSP (ohne Maßstab)

Entsprechend den genannten Planungszielen wurde anhand der folgenden Kriterien eine (vorläufige) Abgrenzung des Plangebiets vorgenommen:

- (Konzentriertes) Vorhandensein von Gartenhäusern/-hütten und anderen gärtnerischen Nutzungen: einzelne Hütten in ansonsten landschaftlich oder naturschutzfachlich hochwertiger Umgebung sollen nicht mehr in das künftige Gartenhausgebiet einbezogen werden. Sie genießen Bestandsschutz. Umgekehrt werden kleinere unbebaute Bereiche im Gartenhausgebiet belassen, wenn dadurch eine sinnvolle Arrondierung entsteht. Eine zu große Stückelung des Gartenhausgebiets soll vermieden werden.
- Naturschutzfachliche Wertigkeit: Besonders hochwertige Flächen (Streuobstbestände, Feldgehölze) sollen, besonders wenn sie eine größere zusammenhängende Fläche einnehmen, aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden.
- Landschaftliche Einbindung: Um eine optische Überprägung und Zersiedlung des Hangs zu vermeiden, soll insbesondere zwischen den Teilgebieten am nördlichen Rand und im Süden des Gebiets eine landschaftliche Zäsur erhalten bleiben.

Die sich aus diesen Kriterien ergebende (vorläufige) Abgrenzung des neuen Geltungsbereichs und der Aufhebungsflächen wird wie folgt begründet:

- Bereich Friedhofserweiterung: der nördlichste Bereich des ehemaligen Gartenhausgebiets wird als Friedhofserweiterung genutzt und sollte dementsprechend aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden → Herausnahme (Aufhebungsfläche)
- Bereich südlich des Friedhofs: bestehende Gartenhausgrundstücke in unmittelbarer Anbindung an den Siedlungsbereich → Beibehaltung als Gartenhausgebiet
- Bereich Nord zwischen Friedhof und mittlerer Teil: überwiegend landschaftliche Prägung mit Wechsel von Streuobstbeständen und Feldgehölzen und nur wenigen verstreut vorhandenen Gartenhütten und Gerätehäuschen. Neben dem Erhalt der Streuobstbestände und Feldgehölze begünstigt eine Herausnahme aus dem Gartenhausgebiet auch den Verbund mit dem östlich angrenzenden Waldbiotop. Der Erhalt einer Zäsur in diesem Bereich ist hinsichtlich Landschaftsbild und Lokalklima vorteilhaft. → Herausnahme (Aufhebungsfläche)
- Südlicher Teil bis zum südlichen Waldrand: Konzentration von bestehenden Gartenhausgrundstücken vor allem im oberen Hangbereich sowie im südlichen Teil. Dort zahlreiche Gartenhäuser, Hütten und Einzäunungen vorhanden. In Wegnähe unterhalb des Nord-Süd-Wegs wenige, aber größere Gartenhäuser, die räumlich auch noch den vorgenannten Bereichen zugeordnet werden können. Oberhalb des Wegs liegen mehrere kleinere Streuobstbereiche (Flstnr. 5382-5385, 5372-5376, 5345-5351) sowie ein kleiner Wiesenbestand (Flstnr. 5338) zwischen den Gartenhausgrundstücken, die jeweils an drei Seiten an bestehende Gartenhausgrundstücke angrenzen und daher im Sinne einer Arrondierung noch dem Gartenhausgebiet zugeschlagen werden sollen. Für den größeren Streuobstbestand im Bereich der Flurstücke Nr. 5356-5365 gilt diese Binnenlage nicht in gleichem Maße; ob er im Gartenhausgebiet verbleiben soll, ist im weiteren Verfahren – u.a. nach Klärung der Anwendbarkeit des § 33a NatSchG – noch zu überprüfen. → Beibehaltung als Gartenhausgebiet
- Im südlichen Teil des Gebiets unterhalb des Nord-Süd-Wegs gelegene Bereiche mit landschaftlicher Prägung – Streuobstbestände, Feldgehölze – sollen aus dem Gebiet herausgenommen werden. Neben diesen naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen soll damit unter anderem auch eine merkliche Zäsur zwischen dem Gartenhausgebiet Reute und dem weiter westlich anschließenden Gartenhausgebiet „Gifitz“ erhalten werden. → Herausnahme (Aufhebungsfläche)

1.3 Bestandsnutzung

Im Plangebiet befinden sich derzeit Gartenhausgrundstücke mit Freizeit- und Naherholungsfunktion sowie Nutzgärten und die dazugehörigen Gartenhäuser, Gerätehütten und Nebengebäude. Es gibt jedoch auch zahlreiche Grundstücke, die bislang nicht entsprechend dem Inhalt des bestehenden Bebauungsplans genutzt wurden, sondern de facto bereits wie Außenbereichsgrundstücke behandelt werden. Hierzu zählen Streuobstwiesen (teilweise Brachen) und brachliegende, verbuschte Flächen mit Feldgehölzen. In untergeordnetem Maße sind Wiesen- und Ackerflächen sowie Rebland zu finden. Bedingt durch die Lage am Fuße des Hopfenbergs steigt das Gelände von Westen nach Osten um circa 20-30 m und von Norden nach Süden um circa 45 m an.

Innerhalb der jeweiligen Gartenparzellen sind in Längsrichtung folglich starke Höhenunterschiede zu verzeichnen.

1.4 Regionalplan

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein stellt im Bereich des Plangebiets einen Regionalen Grünzug dar.

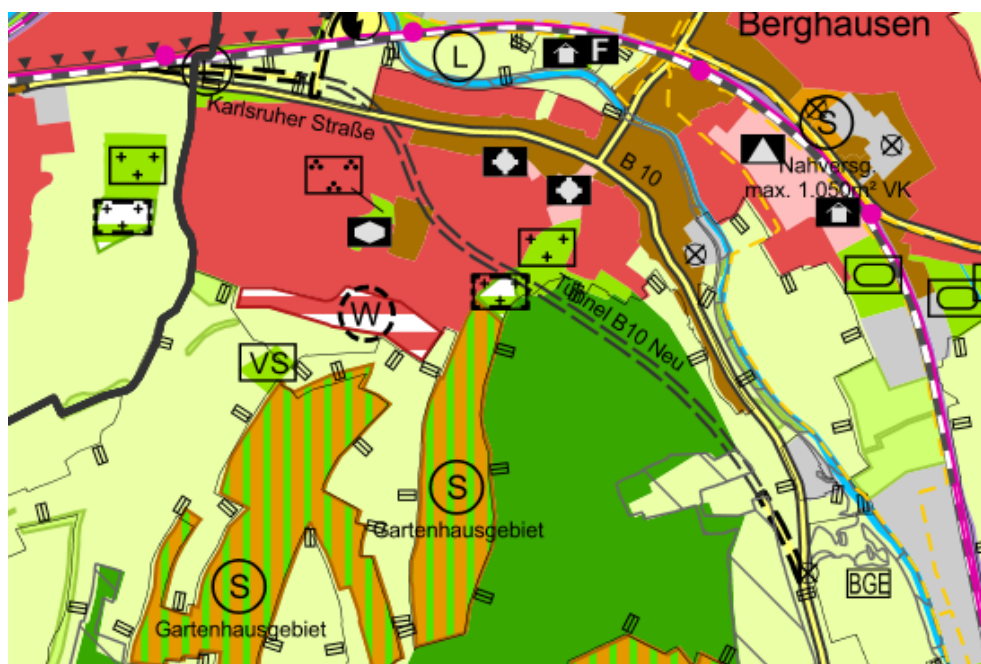
Die Regionalen Grünzüge nehmen Ausgleichsfunktionen für die besiedelten Flächen wahr. Sie sind als großflächige, zusammenhängende Teile der freien Landschaft für ökologische Funktionen oder für Freiraumnutzungen einschließlich der Erholung zu erhalten.

Folglich gibt es keine Ziele der Raumordnung, die dem Vorhaben entgegenstehen. Eine Nutzung des Plangebiets als Gartenhausgebiet ist mit der heutigen Darstellung im Regionalplan vereinbar.

1.5 Flächennutzungsplan

Sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2010) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (NVK) von 2004 als auch in der Offenlagefassung der Fortschreibung des FNP 2030 ist die betroffene Fläche als erholungsbezogene Sonderbaufläche mit der Nutzungsangabe „Gartenhausgebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Im Bereich der Aufhebungsflächen ist der Flächennutzungsplan punktuell zu ändern. Die Gemeinde ist bestrebt, weitere Teilbereiche des großflächigen Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ von 1980 aufzuheben. Eine punktuelle Änderung der Aufhebungsflächen von der Darstellung erholungsbezogener Sonderbaufläche mit der Nutzungsangabe „Gartenhausgebiet“ in private Grünfläche oder Fläche für die Landwirtschaft soll gesammelt erfolgen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des NVK von 2004 (ohne Maßstab)

1.6 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenhausgebiet Reute“ gilt bislang der Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ in der geänderten Fassung vom 04.11.1980.

Dieser wird im Teilbereich „Reute“ aufgehoben und im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Gartenhausgebiet Reute“ neu gefasst.

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Verfahrenswahl

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ im Teilbereich „Reute“ und die Bebauungsplanaufstellung „Gartenhausgebiet Reute“ werden im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist. Dieser beinhaltet die Grünordnungsplanung sowie die erforderliche Umweltprüfung.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer mindestens eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden unter- und gegeneinander abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

- __.:__.____
Der Gemeinderat fasst den Aufhebungsbeschluss des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ im Teilbereich „Reute“ und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Reute“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
- __.:__.____
Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gartenhausgebiet Reute“ und den Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- __.:__.____ bis
__.:__.____
Anschreiben
vom __.:__.____
mit Frist bis
__.:__.____
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- __.:__.____ bis
__.:__.____
Anschreiben
vom __.:__.____
mit Frist bis
__.:__.____
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- __.:__.____
__.:__.____
Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Gartenhausgebiet Reute“ und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- __.:__.____ bis
__.:__.____
Anschreiben
vom __.:__.____
mit Frist bis
__.:__.____
Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- __.:__.____ bis
__.:__.____
Anschreiben
vom __.:__.____
mit Frist bis
__.:__.____
Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- __.:__.____
__.:__.____
Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt zum einen die Aufhebung des Bebauungsplans Gartenhausgebiete, Teilbereich „Reute“ von 1980 und beschließt zum anderen den Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Reute“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept

Durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen (Baufenster), die zur Offenlage ergänzt werden, soll insgesamt eine städtebaulich gewünschte Anordnung von Gartenhäusern mit Terrassen etc. und entsprechenden Freiflächenanteilen erreicht werden. Diese Freiflächen sind als Nutzgarten, Ziergarten und für die Freizeit anzulegen. Weiter werden Teile der Grundstücke naturbelassen (z.B. Streuobstwiese).

Durch die Vorschrift, dass Einfriedigungen entlang von Wegen in einer Höhe von maximal 1,0 m auszuführen sind, wird erreicht, dass eine gewünschte Einsehbarkeit bzw. Durchlässigkeit gewährleistet wird.

2.2 Erschließung

Für die Erschließung der Grundstücke dienen vorhandene Feldwege im und um das Plangebiet. Diese werden erhalten und können neben der Gebietserschließung weiterhin als Spazier- und Wanderwege genutzt werden.

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Gartengrundstücken unterzubringen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Eine Trinkwasserversorgung und eine Abwasserkanalisation zur Entsorgung von Schmutzwasser sowie eine Stromversorgung der Kleingärten sind von Seiten der Gemeinde Pfinztal nicht vorgesehen. Die teilweise bestehenden Stromanschlüsse und die Telekommunikationsleitung bleiben erhalten.

2.4 Waldabstand

Nach § 4 (3) LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein. Der südliche und östliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des 30 m-Waldabstands. Im bestehenden Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ wird deshalb die Zulässigkeit von rauchabführenden Elementen innerhalb oder außerhalb der Gartenhäuser ausgeschlossen und auf die Genehmigungspflicht durch die Forstbehörde beim Feuer machen innerhalb des Waldabstands hingewiesen.

Da die Gartenhäuser nur der Aufbewahrung von Gartengeräten und dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit den zuständigen Forstbehörden geklärt werden, welche Regelungen zum Waldabstand für den vorliegenden Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Reute“ relevant sind. Insbesondere soll geklärt werden, ob die Gartenhäuser (wie im Bestand bereits geschehen) im Waldabstand errichtet werden dürfen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans und der geplanten Nutzung wird der Bereich der Kleingärten als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenhausgebiet“ festgesetzt.

Die Kleingärten dienen der Errichtung und dem Betrieb eines Gartengrundstücks zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung.

Zur Ermöglichung dieser gärtnerischen Nutzung werden Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstigen für die Nutzung des Gartengrundstücks notwendiger Dinge dienen, zugelassen. Die Gartenhäuser dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein, sie sollten lediglich dem temporären Aufenthalt zur Erholung dienen. Diesbezüglich werden auch Toilettenanlagen ausgeschlossen. Anlagen für Tierhaltung sowie das dauerhafte Abstellen von Wohnmobilen und Wohnwägen werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese nicht dem gewünschten Charakter des Gebiets entsprechen.

Darüber hinaus zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gartenparzellen. Hierzu zählen zum Beispiel Gewächshäuser, Witterungsschutz, Hochbeete, Bänke, Tische und Sitzgruppen, Pergolen, gemauerte Grills, Wege, Einfriedigungen und Spielgeräte.

Zum Zwecke der Freizeitnutzung und Erholung werden überdachte Freisitze und Freisitze mit Pergolen zugelassen, aus städtebaulichen Gründen und zur besseren Einfügung in das Landschaftsbild jedoch nur in baulicher Einheit mit dem Gartenhaus.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der Höhe der einzelnen Gartenhäuser von 3,5 m bei Sattel- und Pultdächern orientiert sich am Bestand und wird an diesem Standort auch im Hinblick auf das Landschaftsbild als angemessen erachtet. Ergänzend sollen auch Gartenhäuser mit Flachdach zulässig sein. Damit diese Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird die Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach auf 2,50 m beschränkt. Diese Höhe entspricht wiederum der maximal zulässigen Traufhöhe für Gebäude mit Sattel- und Pultdächern. Während die Traufhöhe am Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut gemessen wird, wird die Gebäudehöhe an der oberen Dachbegrenzungskante gemessen. Unterer Höhenbezugspunkt ist sowohl bei der Trauf- als auch der Gebäudehöhe das natürliche Gelände im Mittel gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe ermöglichen ein eingeschossiges Gebäude. Eine zu massive Erscheinung der Baukörper wird im Hinblick auf die Einfügung in das sensible Landschaftsbild vermieden und ist aufgrund der angestrebten Nutzung (Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten und zur Erholung) nicht erforderlich.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Grundstücksflächenzahl/ Grundfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch im Hinblick auf einen möglicherweise notwendigen Waldabstand und die Bestandsbebauung geprüft. Die genaue Abgrenzung wird zur Offenlage dargestellt.

Alle bisher rechtmäßig entstandenen baulichen Anlagen, welche künftig möglicherweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, genießen Bestandschutz.

Um die absolute Versiegelung der Grundstücke möglichst gering zu halten und den naturnahen Charakter des Gebiets aufrecht zu erhalten, wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 15 % des Grundstücks versiegelt werden darf. Eine Überschreitung des Werts durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) wird nicht zugelassen, da diese in der großzügig bemessenen Grundflächenzahl von 0,15 bereits berücksichtigt sind.

Um eine zu große Versiegelung bzw. Bebauung auszuschließen und damit den Charakter der Kleingartenanlage zu wahren, ist innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksgrenze (Baufenster) pro Gartenparzelle nur ein Gartenhaus zulässig. Hierbei wird die Grundfläche des Gartenhauses inklusive eines überdachten Freisitzes auf maximal 40 m² beschränkt. Ein Freisitz definiert sich dadurch, dass er an allen Seiten offen und nach oben geschlossen auszuführen ist. Ein Anschluss des Freisitzes an das Gartenhaus wird als sinnvoll erachtet und ist aus diesem Grund und zur Konzentration der baulichen Anlagen an einem Standort wünschenswert und zulässig. Hierbei wird klargestellt, dass eine offene Pergola nicht als Überdachung zu zählen ist. Die Pergola wird definiert als nicht überdachte, raumbildende Konstruktion aus Holz, welche sowohl nach oben als auch an allen Seiten offen auszuführen ist. Aufgrund der untergeordneten Raumwirkung ist darüber hinaus je Gartenparzelle ein nicht überdachter Freisitz (Terrasse) bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich bauliche Anlagen dem eigentlichen Nutzungszweck unterordnen müssen.

Zur Förderung der gärtnerischen Nutzung werden zudem eine Gerätehütte und Gewächshäuser bzw. freistehende Überdachungen von Pflanzbeeten zugelassen, diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Damit die Gerätehütte und die Gewächshäuser bzw. freistehende Überdachungen nicht zu massiv in Erscheinung treten, werden sie in Ihrer Grundfläche auf maximal 5 m² (Gerätehütte) bzw. maximal 10 m² (Gewächshaus) beschränkt.

Alle genannten Anlagen müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,5 m von der Nachbargrenze einhalten. Die Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen zusätzlich einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Wegen einhalten. Mit dieser Regelung soll eine sinnvolle Gliederung der baulichen Anlagen erreicht werden, sodass die einzelnen Parzellen klar ablesbar sind, nachbarrechtlichen Konflikten entgegengewirkt werden kann und eine Beeinträchtigung von Spaziergängern und Wanderern vermieden wird.

Alle bisher rechtmäßig entstandenen baulichen Anlagen und Nebenanlagen, welche die künftig zulässigen Grundflächen überschreiten, genießen Bestandsschutz.

3.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung und zur Sicherung unversiegelter Grünflächen sind im Plangebiet nur offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze zulässig. Zur Vermeidung langer Zufahrten und zur Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von Verkehr, werden diese in den Baufenstern sowie im Bereich zwischen der Erschließungsfläche, von welcher das jeweilige Grundstück erschlossen wird, und der vorderen Baufensterflucht zugelassen.

Tiefgaragen, Garagen und Carports sind innerhalb der Kleingartenanlage ausgeschlossen, da diese Anlagen für Gartenhausgebiete untypisch und nicht erforderlich sind und im Hinblick auf das Landschaftsbild eine zusätzliche Bebauung vermieden werden sollte.

3.5 Private Grünflächen

Für die als private Grünfläche gekennzeichneten Bereiche wurde die Nutzung nicht abschließend geklärt, hier ist eine weitere Prüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erforderlich. Prinzipiell strebt die Gemeinde Pfinztal ein restriktives Vorgehen bei der Abgrenzung des Sondergebiets an. Gleichzeitig sollen starke Nutzungseinschränkungen und damit einhergehende Übernahmeansprüche vermieden werden.

Die dargestellten Flächen sind aufgrund Ihrer hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit (zusammenhängender Streuobstbestand, Magerwiese) auch prädestiniert als Aufhebungsflächen, würden jedoch eine erneute Unterbrechung des Gartenhausgebiets hervorrufen und eine Nutzungseinschränkung der Eigentümer gegenüber der bisher zulässigen Gartenhausnutzung auslösen. Deshalb werden die Flächen als private Grünflächen festgesetzt und mit einem flächenhaften Pflanzeerhaltungsgebot versehen, um die Grünbestände zu sichern (siehe 3.8).

3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Auffüllungen und Abgrabungen werden sowohl in Bezug auf die Nutzungsabsicht als auch flächenmäßig und in der Höhe beschränkt, um negative Auswirkungen gering zu halten. Umfangreichere Geländemodellierungen sind in Bezug auf das bestehende Relief und die beabsichtigte Nutzung nicht erforderlich.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken allgemein möglichst gering zu halten und das Gartenhausgebiet in das Landschaftsbild einzufügen, sind Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen, sodass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann und die Grundwasserneubildung begünstigt wird.

Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regen- und Grundwasser sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist eine künstliche Außenbeleuchtung nicht zulässig. Auf die Begründung der Festsetzung im Umweltbericht wird verwiesen.

Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen ist die Einleitung von Schmutz- oder/und Abwässern in den Untergrund und die Erstellung von Abwassergruben nicht zulässig.

Im Bebauungsplan werden Festsetzung zum Erhalt der Trockenmauer (F4) getroffen. Auf die Begründung der Festsetzung im Umweltbericht wird verwiesen.

Weitere Festsetzungen werden nach Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und nach Durchführung der Umweltprüfung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zur Offenlage ergänzt.

3.8 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen, Streuobstwiesen (F1), Magerwiesen (F2) und Feldhecken (F3) getroffen. Auf die Begründung der Festsetzungen im Umweltbericht wird verwiesen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestaltung der Dächer und baulichen Anlagen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu gewährleisten, sind die Dächer von Gartenhäusern mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zu versehen. Hierbei sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm extensiv zu begrünen, um sich besser in das Landschaftsbild einzufügen.

Ebenfalls im Hinblick auf das Landschaftsbild und als ortsuntypische Materialien sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

Um eine einheitliche, harmonische Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten und diese besser in das Landschaftsbild zu integrieren sowie zur Förderung des regionalen Baustoffs sind Gartenhäuser nur in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung zulässig.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen der Gartenparzellen unmittelbar entlang von Erschließungswegen dürfen eine Höhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante der an die Parzelle angrenzenden Erschließungswege nicht überschreiten. Damit soll zum einen erreicht werden, dass die Einsehbarkeit der einzelnen Gartenparzellen gewährleistet ist und zum anderen eine „tunnelartige“ Wirkung im Bereich der einzelnen Erschließungswege vermieden wird und Spaziergänge durch das Gebiet weiterhin als angenehm und sicher wahrgenommen werden.

Anforderungen an die seitlichen Einfriedungen der Gartenparzellen zu den Nachbargrundstücken werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht geregelt, unterliegen aber dem Nachbarrecht.

Um die Durchlässigkeit für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel in Bodennähe zu ermöglichen, ist eine Durchlasshöhe von 15 cm unter der Zaunanlage freizuhalten.

Massive und ortsuntypische Einfriedigung wie Mauern und Stacheldraht werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Natursteinmauern zum Abfangen des natürlichen Geländes, da diese aufgrund der topografischen Situation stellenweise erforderlich werden können.

4.3 Außenantennen

Da es sich um eine Kleingartenanlage handelt, in der das dauerhafte Wohnen nicht zulässig ist und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, werden im Plangebiet Antennen bzw. Satellitenantennen grundsätzlich ausgeschlossen.

4.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Kleingartenpächter verpflichtet, das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf der Parzelle, breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Muldensystem zur Versickerung zu bringen, sodass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht.

Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zur Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Das Regenwasser kann auch in einer Zisterne gesammelt werden, um zur Gartenbewässerung genutzt werden zu können. Der Überlauf einer Zisterne ist aus den oben genannten Gründen dann ebenfalls zu versickern.

5 UMWELTBERICHT

Das Büro faktorgruen aus Freiburg hat parallel zum Bebauungsplanverfahren einen Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen, sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen, werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

6 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

7 KOSTEN

Die Gemeinde Pfinztal trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens. Weitere Kosten können durch möglichen Flächenerwerb aufgrund von Übernahmeanspruch durch Nutzungseinschränkungen oder möglichen Erwerb von Flächen mit hoher naturschutzfachlicher Eignung zur Einstellung in das kommunale Ökokonto entstehen.

8 FLÄCHENBILANZ

Sondergebiet „Gartenhausgebiet“	37.844 m ²
Private Grünflächen	6.079 m ²
Öffentliche Grünflächen	178 m ²
Wirtschaftsweg	1.250 m ²
Summe / Geltungsbereich	45.351 m²
Aufhebungsflächen	87.317 m²

9 ANLAGEN

- Umweltbericht (Vorabzug/Scopingpapier)
Büro faktorgruen Freiburg, Stand vom 23.04.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Büro faktorgruen Freiburg, Stand vom 23.04.2021

Pfinztal, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Pfinztal übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Pfinztal, den

Pfinztal, den

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Nicola Bodner
Bürgermeisterin