

## **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 | Entschädigungsanspruch .....  | 7  |
| 1.8 | 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 | Umgang mit dem Bestand.....   | 10 |
| 3.2 | Art der baulichen Nutzung.....  | 10 |
|     | Sondergebiet.....   | 10 |
| 3.3 | Maß der baulichen Nutzung .....   | 11 |
| 3.4 | Überbaubare Grundstücksfläche/ Grundflächenzahl/ Grundfläche .....                            | 11 |
| 3.5 | Stellplätze, Garagen und Carports .....   | 13 |
| 3.6 | Private Grünflächen .....   | 13 |
| 3.7 | Abgrabungen und Aufschüttungen .....  | 13 |
| 3.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft ..... | 13 |
| 3.9 | Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....                               | 14 |
| 4   | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....   | 14 |
| 4.1 | Gestaltung der Dächer und baulichen Anlagen .....   | 14 |
| 4.2 | Einfriedungen.....  | 14 |
| 4.3 | Außenantennen.....  | 15 |
| 4.4 | Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....                               | 15 |
| 5   | UMWELTBERICHT.....  | 15 |
| 6   | BODENORDNUNG.....   | 15 |
| 7   | KOSTEN.....   | 15 |
| 8   | FLÄCHENBILANZ.....  | 16 |
| 9   | ANLAGEN.....  | 16 |

## **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 m<sup>2</sup>. 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 Spazierengehen.

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. 7,9 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:

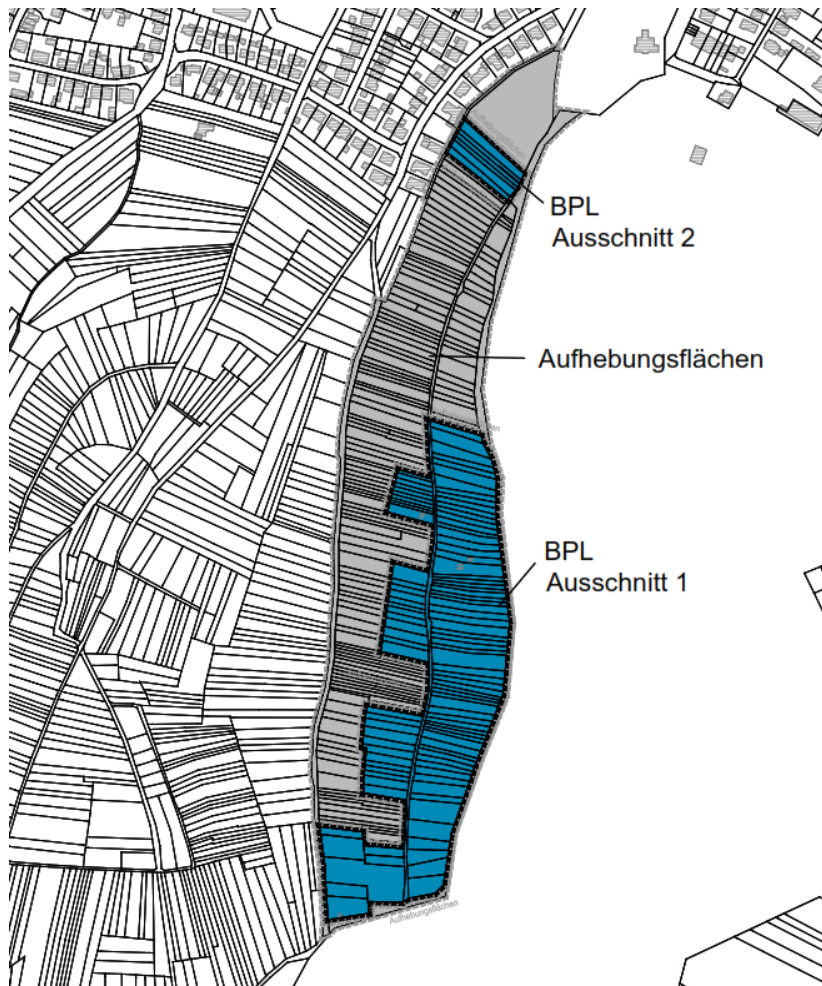
- Neue Abgrenzung des Geltungsbereichs und Vermeidung der Zersiedelung
- Ausweisung der herausgelösten Grundstücke als LSG und eventuell Flächentausch (Schaffung von Baurecht an anderer Stelle)
- Ökologische Aufwertung der herausgelösten Grundstücke (insb. Habitatstrukturen) und Nutzung im Rahmen des 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 5,4 ha. Die Aufhebungsflächen (grau) haben eine Größe von circa 7,9 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 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, sofern sie rechtmäßig entstanden sind. 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. Diese

soll auch ausreichend breit bemessen sein, um eine klimatische Ausgleichsfunktion erfüllen zu können und die ökologische Funktionsfähigkeit vorhandener Biotop- und Habitatstrukturen (angrenzendes Waldbiotop, Streuobstbestände) nicht einzuschränken.

Die sich aus diesen Kriterien ergebende 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 ca. 250 m Zäsur in diesem Bereich ist hinsichtlich des Landschaftsbilds und Lokalklimas vorteilhaft. → Herausnahme (Aufhebungsfläche)
- Südlicher Teil bis zum südlichen Waldrand: Konzentration von bestehenden Gartenhausgrundstücken vor allem im oberen Hangbereich sowie im südlichen Teil. Dort sind 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. 5345-5351, 5356-5364, 5372-5376, 5382-5385, 5389-5394) sowie zwei kleinere Wiesenbestände (Flstnr. 5338, 5365) zwischen den Gartenhausgrundstücken, die jeweils an drei Seiten an bestehende Gartenhausgrundstücke angrenzen und daher – unter planungsrechtlicher Sicherung ihres bestehenden Schutzstatus – im Sinne einer Arrondierung noch dem Gartenhausgebiet zugeschlagen werden sollen. → 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 auch von Norden nach Süden um einige Meter 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.

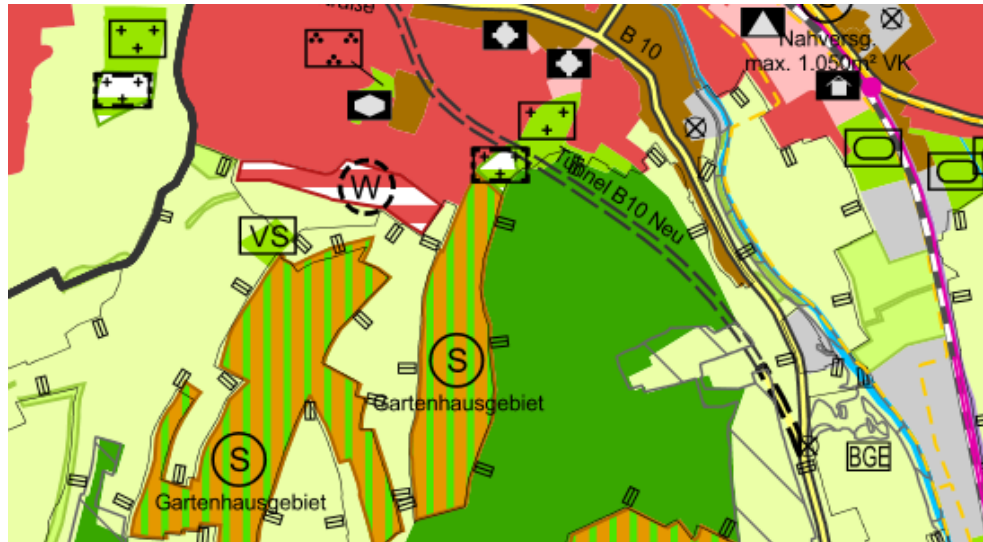
Die Regionalen Grünzüge nehmen Ausgleichsfunktionen für die besiedelten Flächen wahr. Sie sind als großflächige, zusammenhängende Teile der freien Landschaft für ökologische Funktionen oder für Freiraumnutzungen einschließlich der Erholung zu erhalten.

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**

Im Flächennutzungsplan (FNP 2030) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (NVK), mit Wirksamkeit vom 03.07.2021, 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 für mehrere Teilbereiche erfolgen. Es ist vorgesehen, bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zumindest einen Aufstellungsbeschluss der FNP-Änderung zu fassen, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen. Diese Änderung des Flächennutzungsplans soll neben dem Änderungsbereich „Reute“ auch die beiden Teilbereiche „Gaugenberg, Kaltenberg, Giftitz, Kausenmer, Glöckelberg“ sowie „Rohberg“ enthalten.



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 Entschädigungsanspruch

„Ein etwaiger Entschädigungsanspruch im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, das sogenannte Planungsschadensrecht, ist in den §§ 39 ff. BauGB geregelt. Ob und in welcher Höhe ein Entschädigungsanspruch vorliegt, muss jedoch im Einzelfall geprüft werden. Die Prüfung eines möglichen Entschädigungsanspruchs muss, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, bei der Gemeinde schriftlich beantragt werden. Auch ein möglicher Übernahmeanspruch wird im Einzelfall entschieden.“

#### 1.8 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 wurde 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.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 16

**Verfahrensablauf**

- 26.06.2018 Der Gemeinderat fasst den Aufhebungsbeschluss des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ im Teilbereich „Reute“ und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gartenhausgebiet Reute“ gem. § 2 (1) BauGB
- 18.05.2021 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
- 12.07.2021 –  
12.08.2021 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Anschreiben  
vom 12.07.2021  
mit Frist bis  
12.08.2021 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Gartenhausgebiet Reute“ und den geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_
- Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_  
mit Frist bis  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_
- Der Gemeinderat behandelt die 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) 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 Wirtschaftswege 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.

Auch im vorliegenden Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“ wird die gesetzliche Waldabstandsvorschrift nach § 4 LBO berücksichtigt, auch wenn der 30 m-Waldabstand unterschritten wird. Da lediglich Gartenhäuser und Gerätehütten ohne Feuerstätten und ohne den dauernden Aufenthalt von Menschen zugelassen werden, sind diese auch innerhalb des gesetzlichen Waldabstands zulässig.

Die Flächen, die aus dem Bebauungsplan Gartenhausgebiet herausgenommen werden, sind diesbezüglich unproblematisch, weil dort zukünftig keine weitere Bebauung stattfinden soll.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Umgang mit dem Bestand**

Bestandsgebäude, die später außerhalb der Zulässigkeit des Bebauungsplans liegen, genießen Bestandsschutz. Sofern diese auf Grundlage des ehemaligen Bebauungsplans von 1980 rechtmäßig errichtet wurden, gelten die Veränderungsvorschriften für Anlagen im Außenbereich. Wenn die bestehenden Gebäude jedoch rechtswidrig errichtet wurden (Schwarzbau), so besteht kein Bestandsschutz.

Bauliche Veränderung an Bestandsgebäuden, die zukünftig im Zulässigkeitsbereich des Bebauungsplans „SO Gartenhausgebiet Reute“ liegen, richten sich nach dessen Bauvorschriften und örtlichen Bauvorschriften.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

##### **Sondergebiet**

Gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans und der vorhandenen sowie weiterhin geplanten Nutzung wird der Bereich der Kleingärten als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenhausgebiet“ festgesetzt. Hierbei wird differenziert in SO1 und SO2. Diese Differenzierung wird aufgrund der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Bestandssituation getroffen. Im SO 2 befinden sich gesetzlich geschützte Streuobstbestände. Daher wird die zulässige Nutzung dort stärker eingeschränkt (Sicherung des Baumbestands, Größenbeschränkungen). Die Flächen werden durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung“ (sog. Knödelnlinien) und Plan-einschrieb voneinander unterschieden.

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 und Gruben ausgeschlossen. Campingtoiletten und Trockentrenn-toiletten sind zulässig, da diese den Gebietscharakter nicht beeinflussen, die Hygiene und Funktionsfähigkeit des Gartenhausgebiets jedoch ermöglichen.

Dauerhafte Anlagen für Tierhaltung sind ausgeschlossen. Eine temporäre Tierhaltung (z.B. Schafbeweidung) ist dagegen zulässig, da sie zu einer, aus naturschutzfachlicher Sicht, wünschenswerten Pflege der Wiesenflächen beiträgt. Ebenso Anlagen zur temporären Tierhaltung, wie beispielsweise Wassertröge.

Das dauerhafte Abstellen von Wohnmobilen und Wohnwägen wird ausgeschlossen, da dieses nicht dem gewünschten Charakter des Gebiets entspricht.

Darüber hinaus zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gartenparzellen dienen. 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.

### **3.3 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.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Grundflächenzahl/ Grundfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im SO 1 sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb dieser Flächen zulässig. Die Baufenster wurden unter Berücksichtigung der Topografie, der Erschließung und der bestehenden Gartenhäuser festgelegt. In den Bereichen westlich des zentralen Erschließungswegs wird in der Regel ein Abstand von 1,5 m zu den seitlichen Baugebietsgrenzen bzw. zum SO 2 und 10 m zur westlichen Gebietsgrenze eingehalten. An den Wirtschaftsweg darf aufgrund der z.T. extremen Hanglage näher – bis auf 3 m – herangerückt werden. Ausnahme bilden die beiden südwestlichen Baufenster, weil es sich hierbei um flachere, aber dafür großflächigere Grundstücke handelt, die teilweise von mehreren Seiten von Wegen umgeben sind.

In den Bereichen östlich des zentralen Erschließungswegs sind die Grundstücke nicht ganz so steil. Hier sollen die baulichen Anlagen, wie auch bisher überwiegend erfolgt, im zentralen Bereich der Grundstücke errichtet werden. Die Baufenster halten daher in der Regel einen Abstand von 10 m zum östlichen Weg und von 20 m zum westlichen Weg ein. Zu den seitlichen Baugebietsgrenzen bzw. zum SO 2 wird in der Regel ein Abstand von mindestens 1,5 m gewährt.

Da lediglich Gartenhäuser und Gerätehütten ohne Feuerstätten und ohne den dauernden Aufenthalt von Menschen zugelassen werden, kann der gesetzliche Waldabstand durch die Baufenster unterschritten werden.

Im SO 2 wird auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet. Hier sind zum einen nur geringere Grundflächen zulässig, welche die Gartenhütten nicht so massiv in Erscheinung treten lassen, und zum anderen befinden sich auf diesen Flächen gesetzlich geschützte Streuobstwiesen. Durch den zwingenden Erhalt der Bäume ist die Bebaubarkeit der Grundstücke ohnehin eingeschränkt, weshalb bauliche Anlagen auf

den gesamten Grundstücken zulässig sind, sofern eine Beeinträchtigung des Baumbestands ausgeschlossen werden kann.

Alle bisher rechtmäßig entstandenen baulichen Anlagen im SO 1 und SO 2, welche künftig möglicherweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, genießen Bestandsschutz.

Die zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Grundfläche werden bezogen auf die Gartenparzelle festgesetzt. Mit Gartenparzelle ist nicht das Grundstück gemeint, sondern eine Nutzungseinheit. Diese kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen und ist durch Teilungen oder Ankäufe variabel.

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) im SO 1 pro Gartenparzelle nur ein Gartenhaus zulässig. Hierbei wird die Grundfläche des Gartenhauses inklusive eines überdachten Freisitzes auf maximal 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zulässig.

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

Zur Förderung der gärtnerischen Nutzung und Baumpflege werden im SO 1 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 m<sup>2</sup> (Gerätehütte) bzw. maximal 10 m<sup>2</sup> (Gewächshaus) beschränkt.

Im SO 2 steht der Erhalt des gesetzlich geschützten Streuobstbestands im Vordergrund. Die maximal zulässige Grundfläche von Gartenhäusern inkl. Freisitz ist daher mit 20 m<sup>2</sup> nur halb so groß wie im SO 1. Dies entspricht den zulässigen Flächenvorgaben des bisherigen Bebauungsplans, wodurch die Eigentümer keine nachteiligen Einschränkungen erfahren.

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.

### **3.5 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.

### **3.6 Private Grünflächen**

Die als private Grünfläche gekennzeichneten Bereiche besitzen eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit (zusammenhängender Streuobstbestand, Magerwiese). Die Aufhebung des Bebauungsplans auch in diesem Bereich würde jedoch eine erneute Unterbrechung des Gartenhausgebiets hervorrufen und eine noch stärkere Nutzungseinschränkung der Eigentümer gegenüber der bisher zulässigen Nutzung auslösen. Deshalb werden die Flächen als private Grünflächen festgesetzt und mit einem flächenhaften Pflanzzerhaltungsgebot versehen, um die Grünbestände zu sichern (siehe 3.9).

### **3.7 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.

### **3.8 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 bleigedachte 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 wird zudem eine Festsetzung zum Erhalt der Trockenmauer (F4) getroffen. Auf die Begründung der Festsetzung im Umweltbericht wird verwiesen.

### **3.9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen, Streuobstwiesen (F1), Artenreiches Grünland (F2) und Feldhecken (F3) getroffen. Streuobstbestände und artenreiches Grünland unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG (Streuobstbestände zusätzlich dem Schutz des § 3a NatSchG). Die Festsetzung verdeutlicht die Fortgeltung des Biotopschutzes auch innerhalb des Bebauungsplans und entspricht der Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung. Auf die ausführliche 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. Zu Gunsten erneuerbarer Energien und aufgrund der fehlenden Stromversorgung des Gebiets sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, hiervon ausgenommen.

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.

Temporäre Weidezäune sind ohne Einschränkung zulässig, um eine der Landschaftspflege dienende temporäre Tierhaltung zu ermöglichen.

#### **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, und zur Gartenbewässerung genutzt werden. 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 und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Der Umweltbericht und das Artenschutzgutachten bilden einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen, sowie weitere umwelt- und artenschutzrelevante 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

**BEGRÜNDUNG**

Seite 16 von 16

Nutzungseinschränkungen oder möglichen Erwerb von Flächen mit hoher naturschutzfachlicher Eignung zur Einstellung in das kommunale Ökokonto entstehen.

**8 FLÄCHENBILANZ**

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Sondergebiet „Gartenhausgebiet“ | 46.693 m <sup>2</sup>       |
| Private Grünflächen             | 5.587 m <sup>2</sup>        |
| Öffentliche Grünflächen         | 178 m <sup>2</sup>          |
| Wirtschaftsweg                  | 1.484 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe / Geltungsbereich</b>  | <b>53.942 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Aufhebungsflächen</b>        | <b>78.726 m<sup>2</sup></b> |

**9 ANLAGEN**

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan  
Büro faktorgruen Freiburg, Stand vom 20.12.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
Büro faktorgruen Freiburg, Stand vom 20.12.2022

Pfinztal, den

Nicola Bodner  
Bürgermeisterin

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.

Pfinztal, den

Nicola Bodner  
Bürgermeisterin

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

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

Nicola Bodner  
Bürgermeisterin