

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderates
20.12.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 Bebauungsplan "SO Gartenhausgebiet Reute", OT Berghausen	
Vorlage BV/132/2022	7
1_Deckblatt BV/132/2022	13
2_Satzungen BV/132/2022	15
3_Planzeichnungen BV/132/2022	19
4_Bebauungsvorschriften BV/132/2022	21
5_Begründung BV/132/2022	29
6_Umweltbericht + GOP BV/132/2022	45
7_Artenschutz BV/132/2022	101
8_Synopse frühzeitige Beteiligung BV/132/2022	127
FNPÄ Deckblätter Ä1-Ä3 BV/132/2022	187
TOP Ö 3 Schülerbetreuung	
Vorlage BV/121/2022/1	189
Bedarfsplan Schülerhorte 2023/24 BV/121/2022/1	193
TOP Ö 4 Schülerbetreuung	
Vorlage BV/122/2022/1	223
TOP Ö 5 Hauptsatzung der Gemeinde Pfinztal - Änderung 2022	
Vorlage BV/140/2022/1	227
Anlage 1 - Übersicht Ortsbeauftragte BV/140/2022/1	229
Anlage 2 - Änderungssatzung zur Hauptsatzung - NEU BV/140/2022/1	231
Anlage 3 - Übersicht Änderungen Hauptsatzung 2022 - NEU BV/140/2022/1	235
Anlage 4 - Aufhebung der Ortschaftsverfassung BV/140/2022/1	237



Sitzung des Gemeinderates

Termin: Dienstag, 20.12.2022, 18:00 Uhr

Ort, Raum: Selmnitzsaal (Europaplatz),
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bebauungsplan "SO Gartenhausgebiet Reute", OT Berghausen BV/132/2022
- Entwurfs- und Offenlagebeschluss
- Empfehlung an den NVK zwecks Änderung des Flächennutzungsplanes
- Beratung und Beschlussfassung
3. Schülerbetreuung BV/121/2022/1
Bedarfsplanung Schülerhorte
- Beratung und Beschlussfassung
4. Schülerbetreuung BV/122/2022/1
Erweiterung Schülerhort Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung
5. Hauptsatzung der Gemeinde Pfinztal - Änderung 2022 BV/140/2022/1
- Beratung und Beschlussfassung
6. Mitteilungen der Bürgermeisterin
7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/132/2022

Tagesordnungspunkt		
Bebauungsplan "SO Gartenhausgebiet Reute", OT Berghausen - Entwurfs- und Offenlagebeschluss - Empfehlung an den NVK zwecks Änderung des Flächennutzungsplanes - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 08.11.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	20.12.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplanentwurf mit Stand 20.12.2022 wird genehmigt und ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel. Der Zeitraum wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt. Der Gemeinderat empfiehlt dem gemeinsamen Ausschuss des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe einen Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des NVK im Bereich Gemeinde Pfinztal, „Gartenhausgebiete“ auf Gemarkung Berghausen gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB zu fassen.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Gestaltung der Gartenhausgebiete

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	51.10
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	--- €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	Personalkosten / Planungskosten

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung



Sachverhalt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ in der geänderten Fassung vom 04.11.1980 umfasst verschiedene, räumlich getrennte Teilbereiche auf Gemarkung Berghausen, für die jeweils die gleichen schriftlichen Festsetzungen gelten. Das Plangebiet erstreckt sich insgesamt über rund 61 ha. Es umfasst (großflächig) auch Landschaftsteile, die natur- und artenschutzrechtlich als höchstrelevant einzustufen sind, da sie vielfältige Habitatstrukturen und ein hohes Maß an Biodiversität aufweisen. Weiter kommt den einzelnen Teilbereichen eine große Bedeutung als Naherholungsgebiet zu.

Von der im rechtsgültigen Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ ausgewiesenen ca. 61 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“, OT Berghausen, neu ordnen und durch eine detaillierte Analyse der Situation Bereiche definieren, die weiterhin als Sondergebiete für Gartenhausnutzung zur Verfügung stehen sollen, aber auch diejenigen 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 bisherige Bebauungsplan nicht insgesamt in einem Verfahren geändert, sondern die einzelnen Teilbereiche nacheinander bearbeitet werden. Der Anfang wird mit dem bereits in der Aufstellung befindlichen Teilbereich „Reute“ gemacht. Die beiden Teilbereiche „Gaugenberg, Kaltenberg, Giftitz, Kausenmer, Glöckelberg“ sowie „Rohberg“ sollen folgen.

Das übergeordnete Ziel ist es, die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern und natur- und artenschutzrechtlich hochwertige Flächen zu sichern. Dies wird vor allem dadurch erreicht, indem der Geltungsbereich der einzelnen Gartenhausgebiete auf Bereiche reduziert wird, in denen tatsächlich Gartenhausgrundstücke konzentriert vorhanden sind (Kernbereiche). In den übrigen Bereichen, die brachliegen bzw. durch die Eigentümer nicht genutzt werden, soll die Möglichkeit der Nutzung als Gartenhausgrundstück aufgehoben werden. Dieser 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.

Bebauungsplanverfahren:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“, OT Berghausen gefasst.

Für den Teilbereich Reute wurde mit Sitzung vom 18.05.2021 die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. den Vorschriften der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Auf BV/570/2020/1 wird an dieser Stelle verwiesen.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden eingehend untereinander und gegeneinander abgewogen und im Entwurf zur Offenlage berücksichtigt bzw. blieben unberücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen ist aus beigefügter Synopse ersichtlich. Der Bebauungsplanentwurf zur Offenlage soll nun nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Ebenso soll eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.



Änderung Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan (FNP 2030) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe mit Wirksamkeit vom 03.07.2021, sind die betroffenen Flächen als erholungsbezogene Sonderbaufläche mit der Nutzungsangabe „Gartenhausgebiet“ dargestellt. Die Bebauungspläne können somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Im Bereich der Aufhebungsflächen ist der Flächennutzungsplan punktuell zu ändern.

Die Gemeinde ist bestrebt, zunächst drei und später weitere Teilbereiche des großflächigen Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ von 1980 zu ändern und teilweise 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 die ersten drei Teilbereiche erfolgen. Spätestens bis zum Satzungsbeschluss des ersten Bebauungsplans „Reute“, der sich bereits in Aufstellung befindet, muss ein Aufstellungsbeschluss für die FNP-Änderung gefasst worden sein, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

Änderungsbereich 1 – Reute

Der Änderungsbereich „Reute“ befindet sich in der Gemeinde Pfinztal, südlich angrenzend an den Friedhof und den Siedlungsbereich von Berghausen. Er liegt am Fuße des Hopfenbergs, im Süden und Osten schließen Waldflächen an.

Änderungsbereich 1 hat eine Größe von circa 13,3 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Plan in der Anlage zu entnehmen.

Änderungsbereich 2 - Gaugsberg, Kaltenberg, Gifitz, Kausenmer, Glöckelberg

Der Änderungsbereich „Gaugsberg, Kaltenberg, Gifitz, Kausenmer, Glöckelberg“ befindet sich in der Gemeinde Pfinztal, südlich des Siedlungsbereichs von Berghausen und westlich des Gartenhausgebiets „Reute“.

Änderungsbereich 2 hat eine Größe von circa 32,2 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Plan in der Anlage zu entnehmen.

Änderungsbereich 3 – Rohberg

Der Änderungsbereich „Rohberg“ liegt im Norden der Gemarkung Berghausen, zwischen der Bahntrasse und der Pfinz. Im Osten schließen die Kläranlage und der Vogelpark Pfinztal-Berghausen an.

Änderungsbereich 3 hat eine Größe von circa 1,8 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Plan in der Anlage zu entnehmen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben entspricht den Zielen der Grundsatzbeschlüsse				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				Ziel B.1 Stärkung der bestehenden sowie Schaffung neuer (naturnaher) Freizeit- und Sportangebote - Erhalt und Stärkung des bestehenden Naherholungsraums (Berghausen) durch Vermeidung einer Zersiedelung (Festsetzung von Kernbereichen)
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Sicherung und Stärkung des Naturraums sowie der bestehenden Biotop- / Biotopverbunde / Vernetzungsfunktion durch deutliche Reduzierung (Rücknahme) des Geltungsbereichs => Einschränkung der (baulichen) Nutzung und Versiegelung; Flächenzuführung Außenbereich
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Bebauungsplan:

1. Deckblatt
2. Satzungen
3. Planzeichnungen
4. Bebauungsvorschriften
5. Begründung



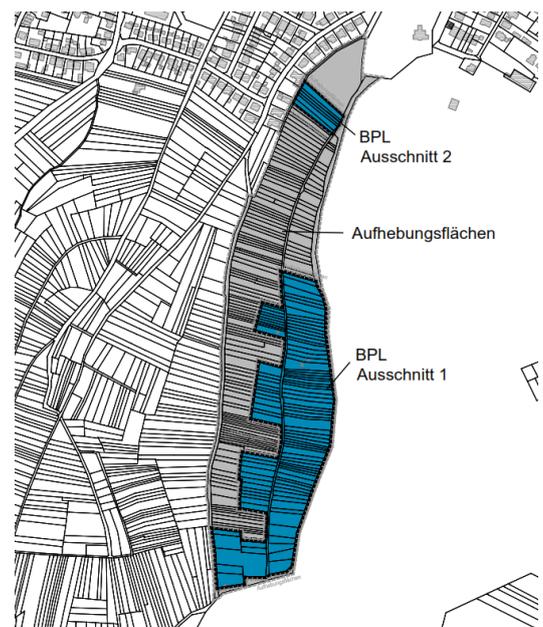
-
6. Umweltbericht + GOP
 7. Artenschutz
 8. Synopse frühzeitige Beteiligung

FNP-Änderung:
FNPÄ -Deckblätter

Aufhebung Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ Teilbereich „Reute“ und Neuaufstellung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht mit Grünordnungsplan
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Stand: 20.12.2022
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN

der Gemeinde Pfinztal über

- a) den Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“**
- c) die Aufhebung der nicht vom Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“ überlagerten Bereiche des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“, Teilbereich Reute in der Fassung vom 04.11.1980**

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat am ____.

- a) den Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“
- c) die Aufhebung der nicht vom Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“ überlagerten Bereiche des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“, Teilbereich Reute in der Fassung vom 04.11.1980

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Räumliche Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“ und
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“
- ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom ____).

Der räumliche Geltungsbereich für

- c) die Aufhebung der nicht vom Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“ überlagerten Bereiche des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“, Teilbereich Reute in der Fassung vom 04.11.1980

ergibt sich ebenfalls aus dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung vom __.__.____).

§ 2

Teilweise Überlagerung und Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ im Teilbereich „Reute“

Durch den Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“ wird der bestehende Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ in der Fassung vom 04.11.1980 im Teilbereich „Reute“ teilweise überlagert. Die nicht von der Überlagerung betroffenen Teile des bestehenden Bebauungsplans „Gartenhausgebiete,“ Teilbereich „Reute“ in der Fassung vom 04.11.1980 werden aufgehoben.

§ 3

Inhalt des Bebauungsplans

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

- a) dem zeichnerischen Teil, M 1/1000 in der Fassung vom __.__.____
- b) dem textlichen Teil - Bauvorschriften in der Fassung vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____
- b) dem textlichen Teil - örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom __.__.____

3. Beigefügt ist:

- a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom __.__.____
- b) Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro Faktorgrün aus Freiburg in der Fassung vom __.__.____
- c) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Faktorgrün aus Freiburg in der Fassung vom __.__.____

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

§ 6

Außerkrafttreten

Die nicht vom Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“ überlagerten Bereiche des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“, Teilbereich Reute in der Fassung vom 04.11.1980 werden außer Kraft gesetzt.

Pfintzal, den __.__.____

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Pfintzal übereinstimmen.

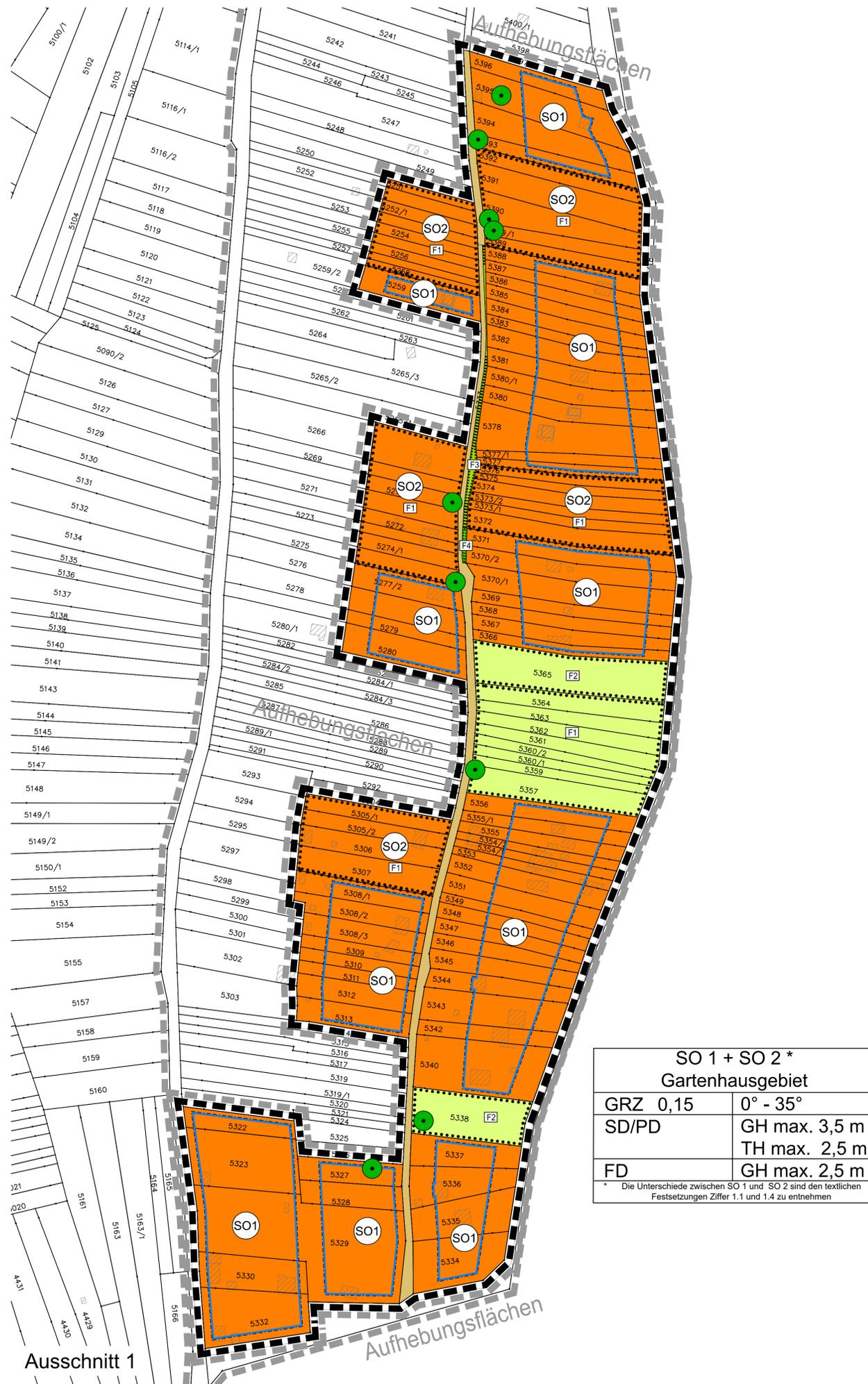
Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Pfintzal vom __.__.____ bekannt gemacht. Die Satzung tritt mit Wirkung vom __.__.____ gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Pfintzal, den __.__.____

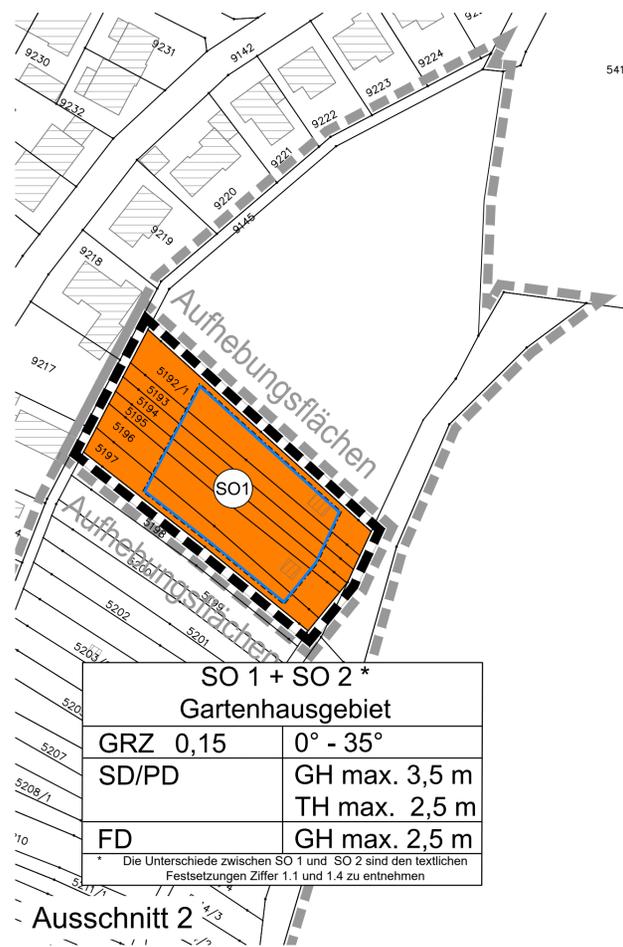
Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Nicola Bodner
Bürgermeisterin



SO 1 + SO 2 *	
GRZ 0,15	0° - 35°
SD/PD	GH max. 3,5 m TH max. 2,5 m
FD	GH max. 2,5 m

* Die Unterschiede zwischen SO 1 und SO 2 sind den textlichen Festsetzungen Ziffer 1.1 und 1.4 zu entnehmen

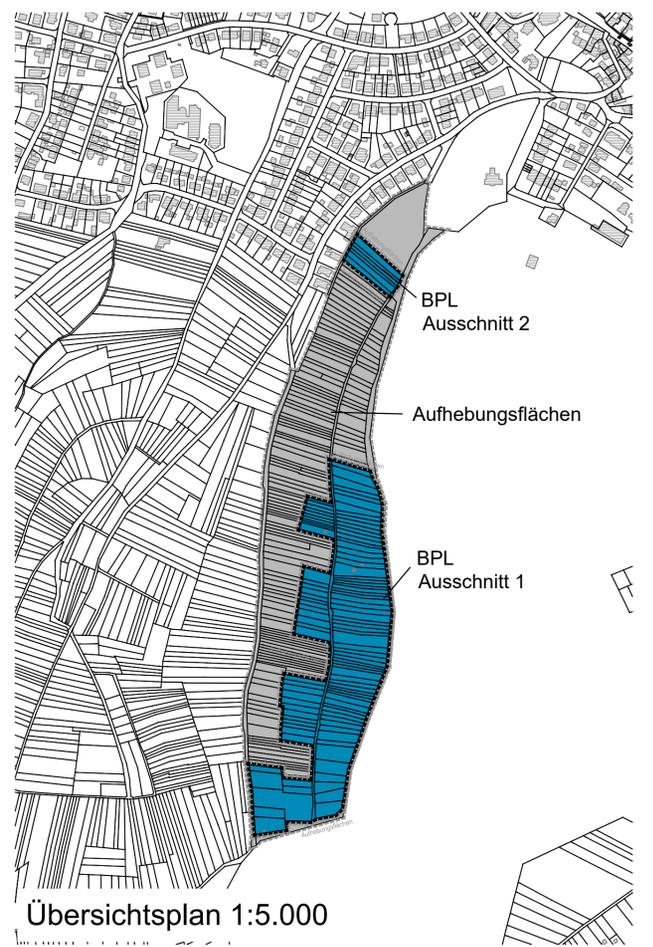


SO 1 + SO 2 *	
GRZ 0,15	0° - 35°
SD/PD	GH max. 3,5 m TH max. 2,5 m
FD	GH max. 2,5 m

* Die Unterschiede zwischen SO 1 und SO 2 sind den textlichen Festsetzungen Ziffer 1.1 und 1.4 zu entnehmen

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- SO Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Gartenhausgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
 - GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m
 - TH maximal zulässige Traufhöhe in m
- Vorschriften nach § 74 LBO
- SD Satteldach
 - PD Pultdach
 - FD Flachdach bzw. flach geneigtes Dach
 - 0° - 35° Dachneigung in Grad
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Wirtschaftsweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
 - F1 Zweckbestimmung Streuobstwiese
 - F2 Zweckbestimmung Magerrasenwiese
 - Öffentliche Grünfläche
 - F3 Zweckbestimmung Feldhecke
 - F4 Zweckbestimmung Trockenmauer
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung Einzelbäume
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - F1 Zweckbestimmung Streuobstwiese
 - F2 Zweckbestimmung Magerrasenwiese
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des Aufhebungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (SO 1 und SO 2)
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- bestehende Nebengebäude
- Nutzungsschablone
- | Art des Baugebiets, Zweckbestimmung | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Dachneigung |
| Dachform | Höhenfestsetzung |
| | Maximale Trauf- und Gebäudehöhe |



Gemeinde Pfinztal



Ortsteil /Gemarkung Berghausen

Aufhebung Bebauungsplan "Gartenhausgebiete" Teilbereich "Reute" und Neuaufstellung Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften "SO Gartenhausgebiet Reute"

Verfahrensdaten

Aufhebungsbeschluss	26.06.2018
Aufstellungsbeschluss	26.06.2018
Frühzeitige Beteiligung	12.07.2021 -12.08.2021
Offenlage	
Satzungsbeschluss	

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

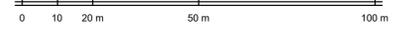
_____, den _____
Bürgermeister

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

Die Planunterlage nach dem Stand vom 01/2020 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

Plandaten

M. 1 / 1000
im Planformat: 775 x 577



Planstand: 20.12.2022
Projekt-Nr.: S-20-120
Bearbeiter: Sam / Gack
22-12-20 BPL-Planzeichnung (22-11-30)dwg

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



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet „Gartenhausgebiet“ (§ 10 BauNVO)

1.1.1 Die Sondergebiete (SO1 + SO2) mit der Zweckbestimmung „Gartenhausgebiet“ dienen der Errichtung und dem Betrieb von Kleingärten zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung.

1.1.2 Im SO 1 sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstiger für die Nutzung des Gartengrundstücks notwendiger Dinge dienen. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- Campingtoiletten und Trockentrenntoiletten. Toilettenanlagen und Gruben sind unzulässig.
- Anlagen für temporäre Tierhaltung. Dauerhafte Anlagen für Tierhaltung sind unzulässig.
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gartenparzellen dienen wie z.B. Gewächshäuser, Witterungsschutz, Hochbeete, Bänke, Tische und Sitzgruppen, Pergolen, gemauerte Grills, Wege, Einfriedigungen, Spielgeräte. Unzulässig ist das dauerhafte Abstellen von Wohnmobilen und Wohnwägen.
- Überdachte Freisitze und Freisitze mit Pergolen nur in baulicher Einheit mit dem Gartenhaus. Pergolen werden definiert als nicht überdachte, raumbildende Konstruktion aus Holz, welche sowohl nach oben als auch an allen Seiten offen auszuführen sind.

- 1.1.3 Im SO 2 sind dieselben Nutzungen zulässig wie im SO 1, sofern die Bäume des Streuobstbestands dadurch nicht beeinträchtigt und die nachfolgend festgesetzten Größenbeschränkungen (siehe Ziffer 1.4) eingehalten werden.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
- Höhe der baulichen Anlagen und der
 - Grundflächenzahl (GRZ).
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.3.1 Als maximale Höhen baulicher Anlagen werden für Satteldächer und Pultdächer eine Gebäudehöhe (GH) von maximal 3,5 m und eine Traufhöhe (TH) von 2,50 m festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe (GH) für Gebäude mit Flachdach wird 2,50 m festgesetzt.
- 1.3.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.3.3 Als oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt bei Satteldächern und Pultdächern der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.4 Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die oberste Dachbegrenzungskante.
- 1.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
- 1.4.1 Die zulässige Grundflächenzahl und die zulässigen Grundflächen werden bezogen auf die Gartenparzelle festgesetzt. Mit Gartenparzelle ist nicht das Grundstück gemeint, sondern eine Nutzungseinheit.
- 1.4.2 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im SO 1 und SO 2 gilt der gemäß Planeintrag festgesetzte Wert.
- 1.4.3 Die zulässige Grundflächenzahl im SO 1 und SO 2 darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 1.4.4 Im SO 1 ist je Gartenparzelle innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) nur ein Gartenhaus zulässig. Die Grundfläche des Gartenhauses inklusive eines überdachten Freisitzes darf maximal 40 m² betragen. Der Freisitz ist dabei zu allen Seiten offen auszuführen. Ein Anschluss des Freisitzes an das Gartenhaus ist zulässig. Eine Pergola zählt nicht als Überdachung im Sinne dieser Festsetzung. Der Dachüberstand des Gartenhauses wird nicht auf die maximal zulässige Grundfläche angerechnet.
- 1.4.5 Im SO 2 ist je Gartenparzelle nur ein Gartenhaus zulässig. Die Grundfläche des Gartenhauses inklusive eines überdachten Freisitzes darf maximal 20 m² betragen. Der Freisitz ist dabei zu allen Seiten offen auszuführen. Ein Anschluss des Freisitzes an das Gartenhaus ist zulässig. Eine Pergola zählt nicht als Überdachung im Sinne dieser Festsetzung. Der Dachüberstand des Gartenhauses wird nicht auf die maximal zulässige Grundfläche angerechnet.

- 1.4.6 Im SO 1 und im SO 2 ist je Gartenparzelle ein nicht überdachter Freisitz (Terrasse) mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig.
- 1.4.7 Im SO 1 und im SO 2 ist je Gartenparzelle nur eine Gerätehütte mit einer maximalen Grundfläche von 5 m² zulässig.
- 1.4.8 Im SO1 und SO 2 ist je Gartenparzelle nur ein Witterungsschutz für Pflanzen in Form eines Gewächshauses oder einer freistehenden Überdachung von Pflanzbeeten mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind für das Sondergebiet SO 1 der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5.2 Im SO 1 sind bauliche Anlagen wie Gartenhäuser, Freisitze und Pergolen nur in den gemäß Planzeichnung festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Diese Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m (horizontal gemessen) zu den jeweiligen Nachbargrundstücken einhalten.
- 1.5.3 Im SO 1 sind Geräteschuppen, Gewächshäuser und Anlagen für den Witterungsschutz auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Diese Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m (horizontal gemessen) zu den jeweiligen Nachbargrundstücken und einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Wegen einhalten.
- 1.5.4 Im SO 2 sind bauliche Anlagen auch ohne Festsetzung von überbaubaren Flächen auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern die gesetzlich geschützten Baumbestände dadurch nicht beeinträchtigt werden und ein Abstand von mindestens 1,5 m (horizontal gemessen) zu den jeweiligen Nachbargrundstücken sowie einen Abstand von mindestens 3,0 m zu hochstämmigen Obstbäumen (gemessen vom Stamm) und zu öffentlichen Wegen eingehalten wird.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.6.1 Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Carports nicht zulässig.
- 1.6.2 Offene Kfz-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich zwischen der Erschließungsfläche, von welcher das jeweilige Grundstück erschlossen wird, und der vorderen Baufensterflucht zulässig.
- Hinweis:**
„Carports“ werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen. Unter „offener Kfz-Stellplatz“ wird ein nicht überdachter Stellplatz verstanden.
- 1.7 Öffentliche und private Grünflächen**
- 1.7.1 In den festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig; ausgenommen hiervon ist die Errichtung einer Gerätehütte je Gartenparzelle mit einer maximalen Grundfläche von 5 m².

1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 und (6) BauGB)

- 1.8.1 Abgrabungen mit Ausnahme von Teichen sind auf den einzelnen Gartenparzellen nicht zulässig. Die Abgrabung eines Teiches ist nur bis zu einer Fläche von maximal 15 m² zulässig.
- 1.8.2 Aufschüttungen sind auf den einzelnen Gartenparzellen nur bis 1,0 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes vor Auffüllung und Modellierung des Geländes.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.9.1 Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 1.9.2 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.9.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist künstliche Außenbeleuchtung nicht zulässig.
- 1.9.5 Die Einleitung von Schmutz- oder/und Abwässern in den Untergrund und die Erstellung von Abwassergruben ist nicht zulässig.
- 1.9.6 In der in der Planzeichnung als F4 gekennzeichneten Fläche ist die noch fragmentarisch vorhandene Trockenmauer dauerhaft zu erhalten und periodisch von Gehölzbewuchs freizustellen. Eingriffe in die Böschung, die der Instandsetzung der Trockenmauer dienen, sind zulässig.

1.10 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- 1.10.1 An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind Einzelbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.10.2 Die in der Planzeichnung als F1 und F2 gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft als Streuobstwiese (F1) bzw. Magerwiese (F2) zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstbäume in der Fläche F1 sind durch Neupflanzung von Obstbaum-Hochstämmen auf starkwüchsiger Unterlage zu ersetzen.
- 1.10.3 In der in der Planzeichnung als F3 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Feldhecke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Entnahme einzelner Gehölze und ein periodisches Auf-den-Stock-setzen zur Pflege und Verjüngung des Bestandes sind zulässig.
- 1.10.4 In den gekennzeichneten Flächen innerhalb des SO2 sind vorhandene Streuobstbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind durch Neupflanzung von Obstbaum-Hochstämmen auf starkwüchsiger Unterlage zu ersetzen. Die Nutzung der Flächen als Gartenparzelle ist zulässig, sofern die vorhandenen Obstbäume dadurch nicht geschädigt werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Gartenhäuser sind als Flachdächer, Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 35° herzustellen.
- 2.1.2 Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (PV, Solar).

2.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Gartenhäuser sind nur in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung zulässig.
- 2.2.2 Für die Errichtung von Pergolen ist nur Holz zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 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. Der Abstand von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.
- 2.3.2 Die seitlichen Einfriedungen der Gartenparzellen zu den Nachbargrundstücken unterliegen keiner Regelung im Bebauungsplan. Die gesetzlichen Grenzabstände (Nachbarrecht) sind einzuhalten.
- 2.3.3 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 15 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel sein.
- 2.3.4 Massive Einfriedigungen wie z.B. freistehende Mauern oder Sockel sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig. Natursteinsetzungen und Trockenmauern aus Naturstein zur Befestigung von Böschungen sind zulässig.
- 2.3.5 Temporäre Weidezäune sind ohne Einschränkung zulässig.

2.4 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Im Plangebiet sind Antennen bzw. Satellitenantennen nicht zulässig.

2.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Auf den Gartenparzellen sind geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.

Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

Das Regenwasser kann auch in einer Zisterne gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf einer Zisterne ist ebenfalls zu versickern.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Um die Tötung oder Verletzung von Vögeln und Fledermäusen und damit das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sollten Bäume und Sträucher im Plangebiet nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Oktober abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Gemäß § 21a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.2 Bepflanzungen

Gemäß § 40 (1) BNatSchG ist das Ausbringen von nicht-heimischen Pflanzen in der freien Natur nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig.

3.3 Entnahme von Grundwasser

Seit Inkrafttreten des neuen Wassergesetzes zum 01.01.2014 ist die Grundwasserentnahme in geringen Mengen für die kleingärtnerische Nutzung erlaubnisfrei, wenn keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu besorgen ist.

Nach § 43 (1) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ist die Herstellung von Brunnen dem Landratsamt Karlsruhe einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Pfinztal, den

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

fsp.stadtplanung

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

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.

Pfinztal, den

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

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



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 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 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 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:

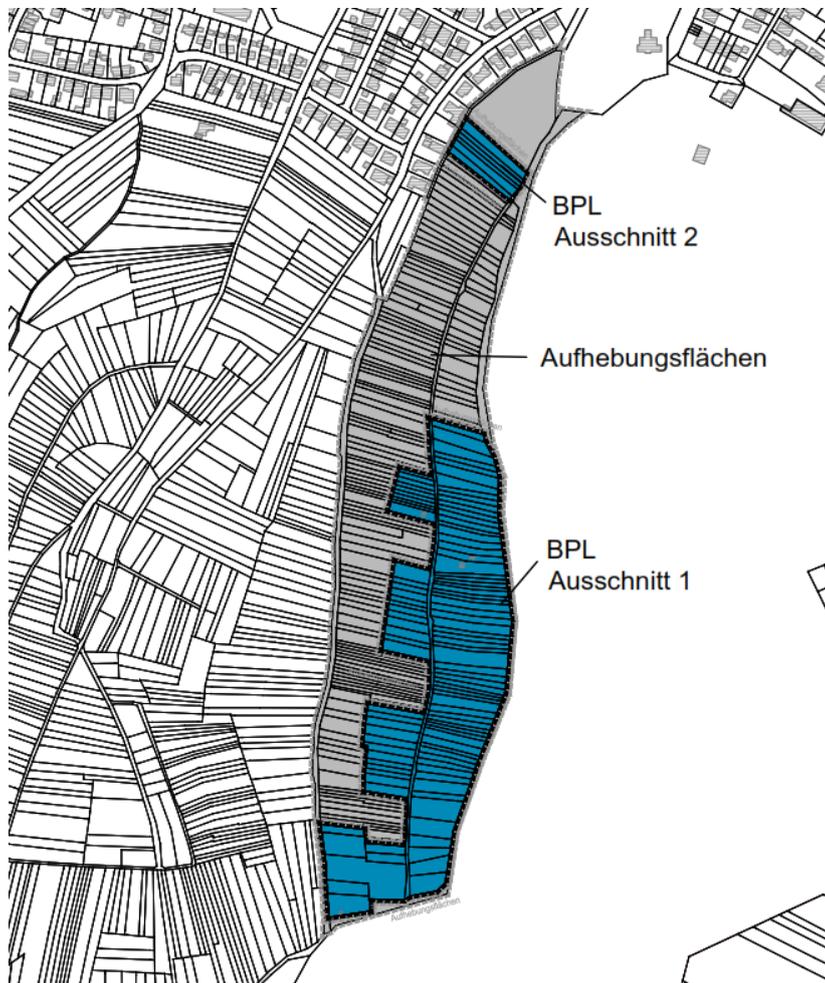
- Neue Abgrenzung des Geltungsbereichs und Vermeidung der Zersiedelung
- Ausweisung der herausgelösten Grundstücke als LSG und eventuell Flächentausch (Schaffung von Baurecht an anderer Stelle)
- Ökologische Aufwertung der herausgelösten Grundstücke (insb. Habitatstrukturen) und Nutzung im Rahmen des 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.

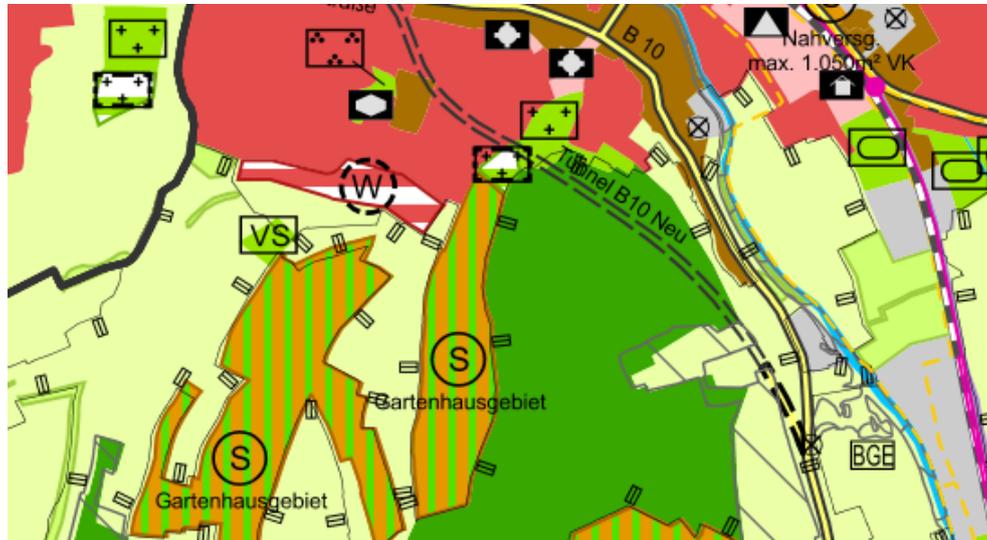
Die Regionalen Grünzüge nehmen Ausgleichsfunktionen für die besiedelten Flächen wahr. Sie sind als großflächige, zusammenhängende Teile der freien Landschaft für ökologische Funktionen oder für Freiraumnutzungen einschließlich der Erholung zu erhalten.

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 vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____ ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
	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 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 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 m² (Gerätehütte) bzw. maximal 10 m² (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 m² 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 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 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 ²
Private Grünflächen	5.587 m ²
Öffentliche Grünflächen	178 m ²
Wirtschaftsweg	1.484 m ²
Summe / Geltungsbereich	53.942 m²
Aufhebungsflächen	78.726 m²

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

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

Gemeinde Pfinztal

**Aufhebung Bebauungsplan
„Gartenhausgebiete“ im Bereich Reute
und Aufstellung Bebauungsplan „SO
Gartenhausgebiet Reute“**

**Umweltbericht mit integriertem
Grünordnungsplan**

Freiburg, den 20.12.22
Entwurf



Gemeinde Pfinztal, Aufhebung Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ im Bereich Reute und Aufstellung Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“, Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Entwurf

Projektleitung:
Susanne Miethaner, Dipl. Geoökologin

Weitere Bearbeitung:
Stefanie Breunig, M.Sc. Geoökologie

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ausgangslage	6
2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethode, Datenbasis	7
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	7
2.2 Allgemeine Umweltziele	8
2.3 Geschützte Bereiche.....	10
2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	13
2.5 Prüfmethode	17
2.6 Datenbasis.....	18
3. Beschreibung städtebaulichen Planung	19
3.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften.....	19
3.2 Wirkfaktoren der Planung.....	22
3.3 Abschichtung der zu untersuchenden Auswirkungen	23
4. Derzeitiger Umweltzustand	24
4.1 Fläche.....	24
4.2 Boden	24
4.3 Wasser.....	25
4.4 Klima / Luft.....	26
4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	27
4.5.1 Pflanzen und Biotoptypen.....	27
4.5.2 Tiere.....	28
4.6 Landschaftsbild und Erholungswert.....	29
4.7 Mensch	30
4.8 Kultur- und Sachgüter	30
5. Grünordnungsplanung	30
5.1 Gebietsspezifische Anforderungen und Zielkonzept.....	30
5.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des künftigen Gartenhausgebiets	30
6. Prognose der Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	33
6.1 Fläche.....	33
6.2 Boden	34
6.3 Wasser.....	34
6.4 Klima / Luft.....	34
6.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	35
6.5.1 Pflanzen und Biotoptypen.....	35
6.5.2 Tiere.....	36
6.5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Zusammenfassung).....	36

6.6	Landschaftsbild und Erholungswert.....	38
6.7	Mensch	38
6.8	Kultur- und Sachgüter	38
6.9	Betroffenheit geschützter Bereiche	39
6.10	Abwasser und Abfall	40
6.11	Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung	40
6.12	Wechselwirkungen	40
6.13	Störfallbetrachtung.....	40
6.14	Kumulation.....	40
7.	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	41
8.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	41
9.	Planungsalternativen	41
9.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	41
9.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	41
10.	Natur und Landschaft im zukünftigen Außenbereich.....	42
11.	Zusammenfassung	44
12.	Literaturverzeichnis.....	47

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des bisherigen Gartenhausgebietes Reute (Untersuchungsgebiet).....	6
Abb. 2:	Schutzgebiete im Untersuchungsgebiet (LUBW).	12
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan vom März 2002.	13
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan vom Februar 2021.	13
Abb. 5:	Ausschnitt zum Landschaftsbild aus dem Landschaftsrahmenplan 2019.	14
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030.	14
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund (LUBW).	16
Abb. 8:	Ausschnitt aus dem kommunalen Biotopverbundplan Pfinztal.....	16
Abb. 9:	Bodeneinheiten (gemäß BK 50, LGRB) im Untersuchungsgebiet.....	25
Abb. 10:	Synthetische Wind- und Ausbreitungsklassenstatistiken (LUBW).....	26

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands	17
Tab. 2:	Relevanzmatrix	23
Tab. 3:	Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung.....	33

Anhang

- Anhang 1: Baumbestandsliste
- Anhang 2: Fotodokumentation

Anlagen

- Karte 1: Bestandskarte
- Karte 2: Habitatpotenzialkarte
- Karte 3: Landschaftsplanerisches Zielkonzept für den zukünftigen Außenbereich

1. Anlass und Ausgangslage

Anlass

Die Gemeinde Pfinztal möchte die bestehenden Gartenhausgebiete im Ortsteil Berghausen entsprechend der tatsächlichen Nutzung verkleinern und damit landschaftlich und naturschutzfachlich bedeutende Bereiche wieder dem Außenbereich zuführen. Hierzu sollen sukzessive für die vom bestehenden Bebauungsplan „Gartenhausgebiete Berghausen“ erfassten Teilgebiete neue Bebauungspläne aufgestellt und der bestehende Bebauungsplan aufgehoben werden. In einem ersten Schritt soll dies für das ca. 13,3 ha große Teilgebiet „Reute“ geschehen.

Das geplante künftige Gartenhausgebiet umfasst ca. 5,4 ha. Hier ist eine Bebauung mit Gartenhäusern bereits in konzentrierter Form vorhanden. Zukünftig soll dort eine maßvolle Bebauung weiter möglich sein. Der zukünftige Außenbereich (ca. 7,9 ha) wird durch Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans zu Landwirtschaftsfläche und soll nach Vorstellung der Gemeinde dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zugeführt werden (dies kann jedoch durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sondern bedarf eines eigenständigen Verfahrens unter Federführung der unteren Naturschutzbehörde). Bei der Entscheidung zur Herausnahme aus dem Gartenhausgebiet (d.h. Aufhebung des Bebauungsplans) werden die Belange des Landschaftsschutzes, des Artenschutzes, der Biodiversität und Biotopvernetzung vorrangig gegenüber dem Bedarf nach Gartenhausgrundstücken berücksichtigt.

Lage des Untersuchungsgebiets

Das Gartenhausgebiet Reute liegt südlich von Berghausen, angrenzend an den Friedhof Berghausen und westlich des Hopfenbergs am Waldrand. Das Gelände liegt am Hang und fällt Richtung Westen/Südwesten ab.



Abb. 1: Lage des bisherigen Gartenhausgebietes Reute und damit des Untersuchungsgebiets (schwarze Umrandung).

2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethode, Datenbasis

2.1 Rechtliche Grundlagen

*Umweltschützende
Belange im BauGB:*

Umweltprüfung

Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4, 2a, 4c, 5 Abs. 5 sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung ein obligatorischer Teil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung auch auf die Aufhebung eines Bebauungsplans erstreckt, die Umweltprüfung im vorliegenden Fall also sowohl die (Neu-)Aufstellung des Bebauungsplans für das Gartenhausgebiet als auch die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans in den übrigen Flächen zum Gegenstand hat. Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Durchführung der Umweltprüfung erstellt die Gemeinde einen Umweltbericht, der alle umweltrelevanten Belange zusammenfasst und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt wird.

*Untersuchungs-
umfang und -methode*

Gemäß § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB legt die Gemeinde für die Umweltprüfung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Im Scopingpapier vom 23.04.21 hat die Gemeinde den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und den erforderlichen Detaillierungsgrad der Prüfmethode zur Ermittlung der Umweltbelange festgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung waren die Fachbehörden aufgerufen, dazu Stellung zu nehmen. Ergänzend zur schriftlichen Stellungnahme fanden zusätzliche Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde, insbesondere zum Schutzstatus der Wiesen-, Streuobst- und Gehölzbestände im Untersuchungsgebiet, statt.

Die Ergebnisse der darauf basierenden Umweltprüfung sind in diesem Umweltbericht dargelegt.

*Eingriffsregelung
nach BNatSchG
und BauGB*

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Artenschutzrecht

Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Fachbeitrag Artenschutz verwiesen.

2.2 Allgemeine Umweltziele

Definition

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums und stellen damit den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar.

Funktion: Bewertungsmaßstab

Die Umweltziele stellen den Bewertungsmaßstab für die im Umweltbericht zu ermittelnden Auswirkungen dar. Sie werden nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt und sind aus den genannten Fachgesetzen abgeleitet.

Pflanzen und Tiere

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten, der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formenvon Lebensgemeinschaften und Biotopen
- Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
- Ermöglichung des Austausches zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen
- Entgegenwirken hinsichtlich Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten
- Erhalt der strukturellen und geografischen Eigenheiten von Lebensgemeinschaften und Biotopen in einer repräsentativen Verteilung

Fläche, Boden und Wasser

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang

Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit bzw. der Funktionen des Bodens
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen
- Weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Erhalt der Böden, sodass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können
- Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, Überlassen der natürlichen Entwicklung

Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes, insbesondere

- Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut
- Keine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands von Fließgewässern
- Keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers
- Ortsnahe Versickerung / Verrieselung von Niederschlagswasser oder Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser, sofern dem keine wasserrechtlichen / öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

Luft / Klima

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Vermeidung von Emissionen
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen

Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg

- Reduzierung der Treibhausgasemissionen
- Maßnahmen zur Energieeinsparung, effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie Ausbau erneuerbarer Energien kommt besondere Bedeutung zu

Landschaftsbild;
Erholungswert;
Kultur- und Sachgüter

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
- Schutz und Zugänglich-Machen nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneter Flächen zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft
- Bewahrung der Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen

Mensch / Lärm

Vorgaben zum Lärmschutz in Form der

- Orientierungswerte der DIN 18005
- Immissionsrichtwerte der TA Lärm

2.3 Geschützte Bereiche

Natura2000
(§ 31 ff BNatSchG)

Das FFH-Gebiet Pfinzgau West (Schutzgebiets-Nr. 7017342) liegt in ca. 300 m Entfernung, östlich des Hopfenbergs (s. Abb. 2). Aufgrund der Entfernung und Trennung durch den bewaldeten Hopfenberg sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele zu erwarten.

Naturschutzgebiete
(§ 23 BNatSchG)

Nicht betroffen. Lehmgrube am Heulenberg (Schutzgebiets-Nr. 2.132) in ca. 2 km Entfernung.

Nationalpark
(§ 24 BNatSchG)

Nicht betroffen.

Biosphärenreservate
(§ 25 BNatSchG)

Nicht betroffen.

Landschaftsschutzgebiete
(§ 26 BNatSchG)

Das Untersuchungsgebiet ist außer im Norden vom LSG „Pfinzgau“ (Schutzgebiets-Nr. 2.15.056) umschlossen (s. Abb. 2). Die Schutzzwecke des LSGs sind unter anderem:

- die Erhaltung und langfristige Sicherung der verbliebenen, teils ausgedehnten Streuobstwiesen als extensiv genutzte Kulturlandschaft von hoher ökologischer Bedeutung und großer Anziehungskraft für die erholungssuchende Bevölkerung;
- die Bewahrung des für große Teile der Pfinztäler Gemarkung typischen Landschaftsbildes;
- der Schutz der Feldflur vor baulicher Zersiedelung und Einfriedung zu Gunsten einer landschaftsgerechten Nutzung und Naherholung.

Naturpark
(§ 27 BNatSchG)

Nicht betroffen.

Naturdenkmäler
(§ 28 BNatSchG)

Nicht betroffen.

Geschützte Biotope
(§ 30 BNatSchG, § 33
NatSchG, § 33 a LWaldG)

Mit Inkrafttreten des „Insektenschutzgesetzes“ wurde zum 1.3.22 der Katalog der gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope um die Biotope „artenreiches Grünland, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern“ ergänzt. Steinriegel und Trockenmauern waren in Baden-Württemberg bereits bislang gemäß § 33 NatSchG geschützt. Der Biotoptyp „Artenreiches Grünland“ entspricht den bereits aufgrund der FFH-Richtlinie geschützten FFH-Mähwiesen (siehe unten). Streuobstwiesen sind in Baden-Württemberg bereits aufgrund des § 33a NatSchG geschützt (siehe nachfolgender Absatz). Solange die landesgesetzliche Regelung nicht angepasst wird, gelten hier der Biotopschutz gemäß BNatSchG und der spezifische Schutz von Streuobstbeständen gemäß NatSchG parallel. Da sich die Schutzkriterien und Genehmigungsanforderungen bei geplanter Nutzungsänderung in beiden Schutzbestimmungen ähneln, wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass die Berücksichtigung der Regelungen des § 33a NatSchG auch die bundesgesetzlichen Vorgaben erfüllt.

Das Offenlandbiotop „Hohlweg II westlich des Hopfenbergs“ (Biotop-Nr. 169172153107) grenzt direkt westlich an das Untersuchungsgebiet an und „Hohlweg I westlich des Hopfenbergs“ (Biotop-Nr. 169172153106) liegt ca. 50 m westlich (s. Abb. 2).

Das Waldbiotop „Hohlweg S Berghausen“ (Biotop-Nr. 269172156403) liegt im Untersuchungsgebiet. Das Waldbiotop „Eichen-Buchenwald S Berghausen“ (Biotop-Nr. 269172156110) grenzt direkt östlich an das Untersuchungsgebiet an und „Buchenwald auf dem Hopfenberg“ (Biotop-Nr. 270172156282) liegt ca. 100 m östlich (s. Abb. 2).

Darüber entsprechen eine Reihe von Feldgehölzen im künftigen Außenbereich den Kriterien des Biotopschutzes. Sie wurden aufgrund ihrer Lage in einem Bebauungsplangebiet bislang nicht von der LUBW erfasst; der Biotopschutz besteht allerdings unabhängig von der Erfassung durch die LUBW.

Streuobstbestände
(§ 33a NatSchG)

Gemäß § 33a NatSchG sind Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, zu erhalten; seit 1.3.2022 sind sie auch gesetzlich geschützte Biotope. § 4 Absatz 7 LLG definiert Streuobstbestände als extensiven Obstbau, bei dem großteils starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume in weiträumigen Abständen stehen, so dass der Einzelbaum stets erkennbar ist. Charakteristisch für Streuobstbestände ist demnach außerdem die regelmäßige Unternutzung als Dauergrünland.

Im Untersuchungsgebiet gibt es zahlreiche Streuobstbestände. Die Bestände, auf die o.g. Definition (insbesondere Mindestfläche) gemäß fachgutachterlicher Einschätzung zutrifft, sind in einer Karte dargestellt (s. Karte 1 der Anlage).

FFH-Mähwiesen und andere LRT (Anhang I FFH-RL)

Bei der Erfassung von FFH-Mähwiesen durch die LUBW wurde das bisherige Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Der gesetzliche Schutz besteht jedoch unabhängig von der Lage in einem Bebauungsplangebiet. Bei einer Geländebegehung im Untersuchungsgebiet am 10.05.2021 wurden 2 Bestände erfasst, auf die die Schutzkriterien zutreffen (s. Karte 1 der Anlage).

Wasserschutzgebiet

Nicht betroffen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG)

Nicht betroffen.

Waldfunktionen

Nicht betroffen.

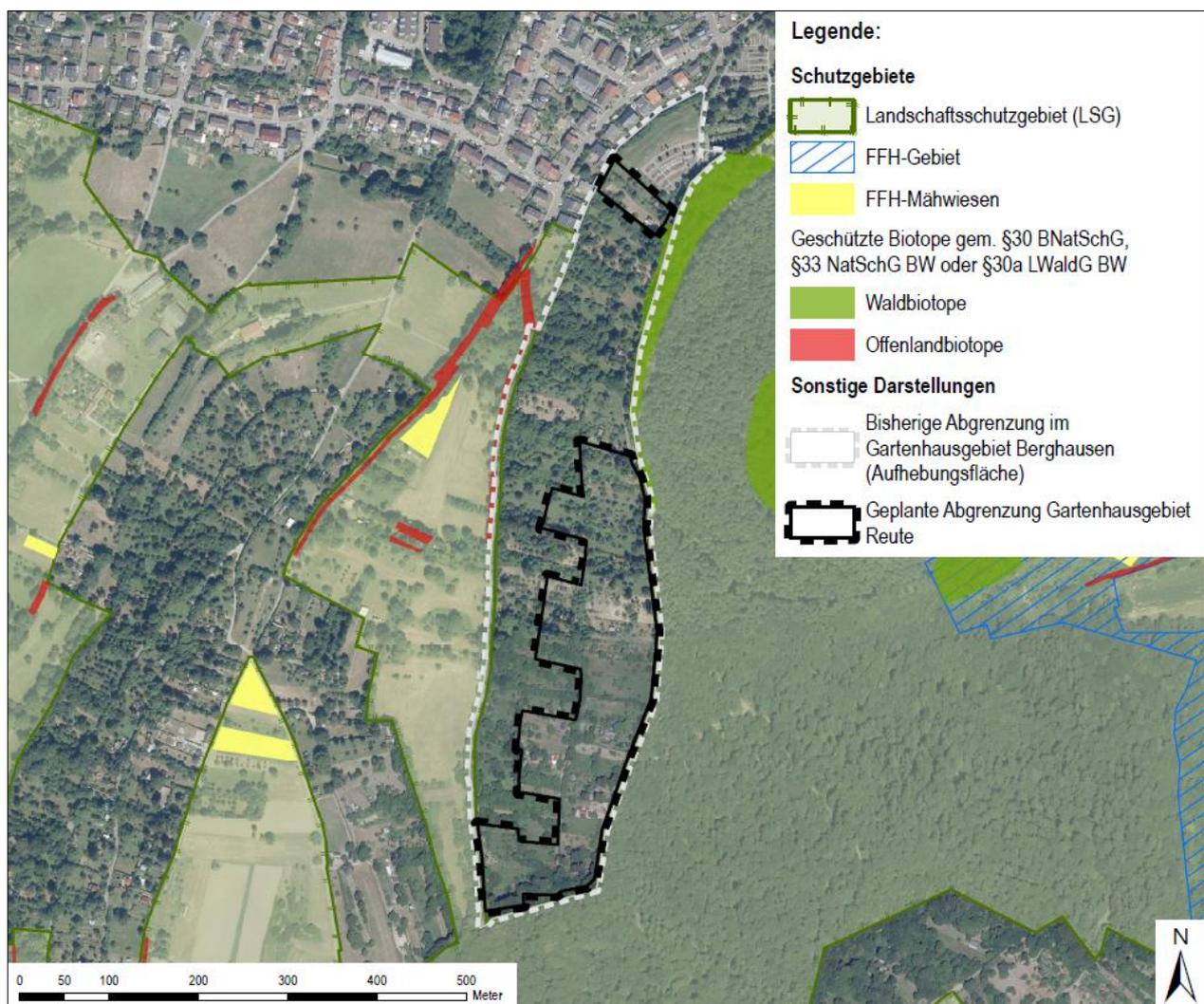


Abb. 2: Schutzgebiete im Untersuchungsgebiet (LUBW); da das bisherige Bebauungsplangebiet bei der Biotop- und Mähwiesenkartierung der LUBW nicht berücksichtigt wurde, sind hier keine geschützten Biotope dargestellt. Tatsächlich gibt es nach fachgutachterlicher Erhebung aber eine Reihe von Streuobstbeständen, Wiesen und Feldgehölzen, die unter den gesetzlichen Biotopschutz fallen (vgl. hierzu Karte 1 der Anlage).

2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP, Wirtschaftsministerium BW 2002) gehört der Raum Pfinztal zum Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim.

Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist dort auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern. Ökologisch besonders bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, in ökologisch wirksamen Zusammenhängen zu erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit zu stärken.

Regionalplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (2002) stellt das Untersuchungsgebiet als Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung dar (s. Abb. 3), so wie einen Großteil der Freiflächen in Pfinztal.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom März 2002. Die Lage des Untersuchungsgebiets ist schwarz markiert.

Am 7.12.2016 fasste die Verbandsversammlung des Regionalverbandes den Aufstellungsbeschluss für die Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2022, der noch erarbeitet wird. Im Planentwurf, der von 08.03.2021 - 16.04.2021 zur Einsichtnahme offen lag, liegt das Gartenhausgebiet Reute im regionalen Grünzug (s. Abb. 4).

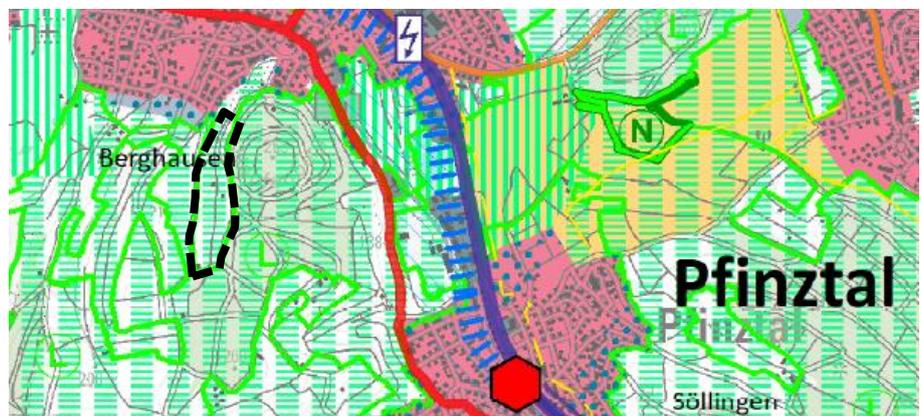


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan in der Fassung des Planentwurfs vom Februar 2021. Die Lage des Untersuchungsgebiets ist schwarz markiert.

Landschaftsrahmenplan

Aufgrund des Vorliegens eines Bebauungsplans mit einem Sondergebiet (Gartenhausgebiet) ist das Untersuchungsgebiet im LRP als gewerbliche Baufläche/Sonderbaufläche dargestellt.

Der Ausschnitt aus der Karte zum Landschaftsbild zeigt die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für den Erhalt und die Entwicklung von Bereichen mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen (pinke Schraffur), an Hohlwegen (orange Schraffur) und für den Erhalt von lokalklimatisch (besonders) wertvollen Bereichen (Grundlage Kaltluftabfluss; hellblaue bzw. dunkelblaue Einfärbung). Die Bedeutung nimmt jeweils von Süd nach Nord zu.



Abb. 5: Ausschnitt zum Landschaftsbild aus dem Landschaftsrahmenplan in der Fassung vom Dezember 2019. Die Lage des Untersuchungsgebiets ist schwarz markiert.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe ist die betroffene Fläche als Sonderbaufläche „Gartenhausgebiet“ dargestellt. Damit kann der aufzustellende Bebauungsplan für das Gartenhausgebiet aus dem FNP entwickelt werden. Im Bereich der Aufhebungsfläche ist dagegen eine Anpassung (künftig: Fläche für Landwirtschaft) erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands über die punktuelle Änderung des FNP soll vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen.

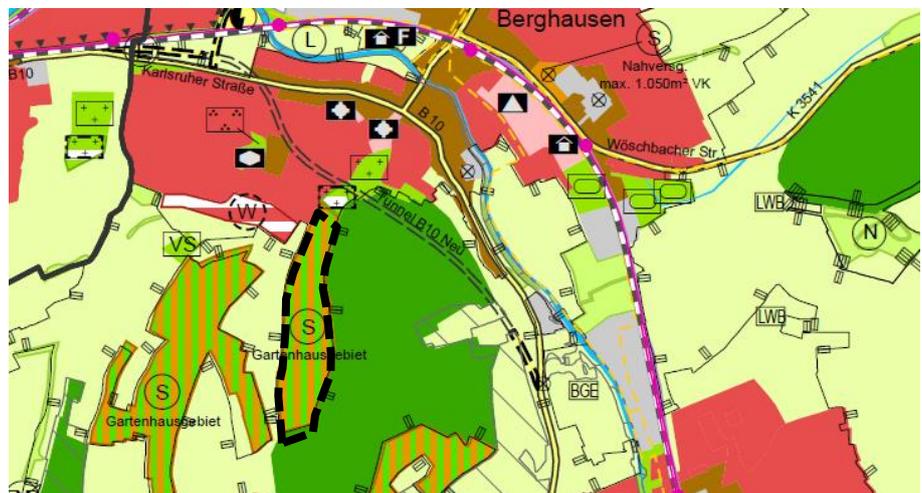


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030. Die Lage des Untersuchungsgebiets ist schwarz markiert.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (NVK) (beschlossen am 30. März 2020) stellt das Untersuchungsgebiet als Bereich mit sehr hoher Landschaftsbild- und Erlebnisqualität dar. Trotz intensiver Nutzung und Zersiedelung durch Kleingärten mit Wochenendhäusern verfügt das Gebiet rund um den Hopfenberg (inkl. Klimaschutzwald Hopfenberg) über ein herausragendes Landschaftsbild mit sehr weitläufigen Blickbeziehungen über das gesamte Pfinztal bis hin zu den Schwarzwald-Randplatten.

Zudem wird die hohe Bedeutung für Kaltluftströme (mittlerer Kaltluftstrom pro Rasterzelle 700-1.400 m³/s) dargestellt und Maßnahmen zur Sicherung und Aufwertung ruhiger Landschaftsräume empfohlen. An mehreren Stellen wird im Textteil auch auf die Bedeutung von Streuobstbeständen und mageren Wiesen in Pfinztal hingewiesen.

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ im Ortsteil Berghausen in der geänderten Fassung vom 04.11.1980 vor. Er enthält u.a. folgende umweltrelevante Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung

- Ausmaß von Gartenhütten höchstens 20 m² zzgl. überdachter Vorplatz bis 5 m² in blau gekennzeichneten Gebieten
- Zahl der Vollgeschosse I
- Nebengebäude, Garagen und dergleichen sind unzulässig

Bauweise

- Rauchabführende Elemente innerhalb und außerhalb der Hütte sind unzulässig, Grillplätze sind hiervon ausgenommen
- Feuer: Abstand weniger als 30 m zur Waldgrenze bedarf Genehmigung der Forstbehörde, gilt auch für Grilleinrichtungen
- Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m sind unzulässig
- Stützmauern an Terrassen und Brüstungen sind unzulässig

Einfriedungen

- max. 1,50 m Maschendraht verzinkt oder Plastiküberzug; am Waldrand: max. 1,0 m
- Grenzabstand zu öffentlichen Wegen: 1,0 m; Grenzabstand bei Einzäunungen gegen den Wald: mind. 4,0 m

Äußere Gestaltung

- Bäume sind im Rahmen des Möglichen zu erhalten
- Fremdländische oder lagefremde Zierpflanzen sind nur in Hausnähe zulässig, wenn diese sich der übrigen Bepflanzung unterordnen.

Biotopverbund

Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund (LUBW 2020) stellt das Untersuchungsgebiet vollständig als Kernflächen und Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte dar. Dies bezieht sich auf die Streuobstwiesen. Zum Teil liegt das Untersuchungsgebiet auch im Kernraum des Biotopverbunds trockener Standorte. Die trockenen Kernflächen beziehen sich auf den westlich angrenzenden Hohlweg und den östlich gelegenen Wald und Staudensaum trockenwarmer Standorte. Das Plangebiet ist damit im nördlichen Teil als ein (potenzielles) Verbundelement (Kernraum / Suchraum) des Biotopverbunds trockener Standorte dargestellt. Nach den Biotopbeschreibungen trifft dies v.a. auf den trockenwarmen Waldrand zu; an den Hohlwegen sind eher Saumstrukturen des mittleren Anspruchstyps vertreten. Biotopverbundflächen feuchter Standorte oder ein Wildtierkorridor (Generalwildwegeplan BaWü) sind nicht vorhanden.

Im derzeit in Aufstellung befindlichen Biotopverbundplan der Gemeinde Pfinztal (faktorgruen, Arbeitsstand August 2022) ist der Bereich ein Kernraum „Streuobstgebiete“. Es befinden sich hier zahlreiche Kernflächen des Biotopverbunds in Form von Streuobst und artenreichem Grünland. Randlich sowie entlang des mittleren Weges befinden sich trockene Kernflächen (Hohlweg, Feldhecke mit trockenem Saum, Trockenmauerreste, der o.g. trockene Waldsaum).

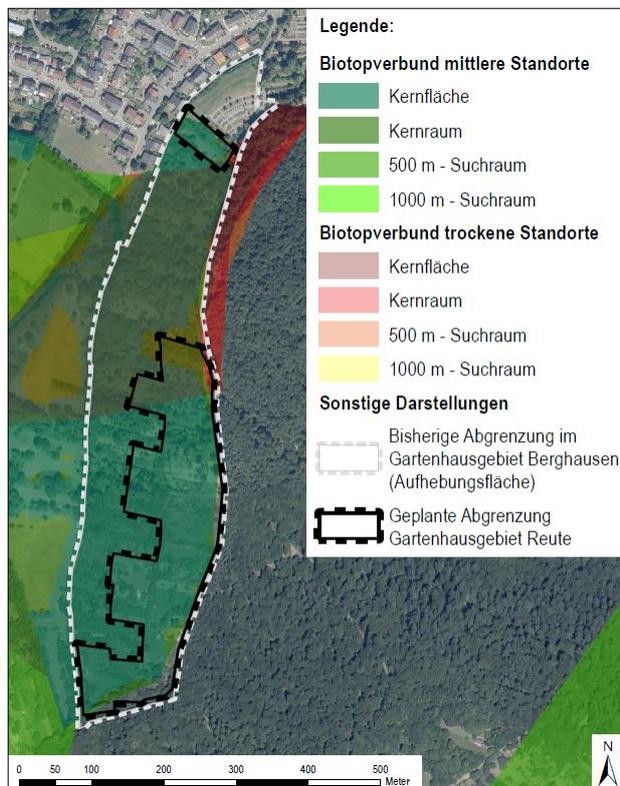


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund (LUBW; Anmerkung: Im nördlichen Teil überlagern sich Kern- und Suchräume mittlerer und trockener Standorte).

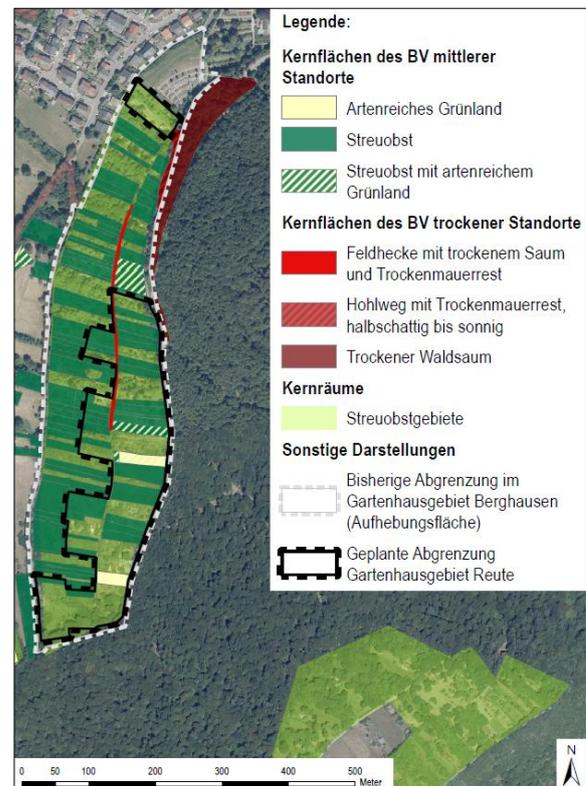


Abb. 8: Ausschnitt aus dem kommunalen Biotopverbundplan Pfinztal (faktorgruen, Arbeitsstand August 2022)

2.5 Prüfmethoden

Allgemein

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung bzw. Aufhebung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie weitere bestehende Unterlagen herangezogen (s. hierzu auch Kap. 2.5).

Untersuchungsgebiet

In die Umweltprüfung wird grundsätzlich das künftige Gartenhausgebiet (ca. 5,4 ha) und der beabsichtigte Aufhebungsbereich (ca. 7,9 ha) einbezogen, wobei sich eine detaillierte Ermittlung etwaiger Umweltauswirkungen, soweit überhaupt erforderlich, auf das künftige Gartenhausgebiet beschränken kann, da nur dort aufgrund der Bauvorschriften die künftig zulässige Nutzung festgelegt wird.

Bewertung des Ist-Zustands

Die Bewertung der aktuellen Leistungs- / Funktionsfähigkeit der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt. Es gilt folgende Zuordnung:

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands

Leistung / Funktion	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------------------	-----------------------	--------	--------	------	--------------

Zur besseren Übersicht wird bei den Beschreibungen zum Ist-Zustand des jeweiligen Schutzguts / Themenfeldes zur Darstellung der Bewertung des Ist-Zustandes folgendes Symbol verwendet:

➔ Bewertung des Ist-Zustandes

Bewertung der prognostizierten Auswirkungen

Die nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt werden gemäß § 2 Abs. 4 und Anlage 1 BauGB hinsichtlich ihrer „Erheblichkeit“ bewertet. Der Übergang von „unerheblichen“ zu „erheblichen“ Auswirkungen ist dabei im Einzelfall schutzgutbezogen zu begründen.

Im vorliegenden Fall sind mit der Herausnahme von Flächen aus dem Bebauungsplangebiet zahlreiche positive Umweltauswirkungen zu erwarten. Im verbleibenden Plangebiet können zwar bei Realisierung der weiterhin zulässigen Nutzung (z.B. Bau weiterer Gartenhäuser) nachteilige Umweltauswirkungen eintreten. Diese werden jedoch im Wesentlichen nicht durch die jetzt geplante veränderte Planung (Verkleinerung des Gartenhausgebiets) verursacht.

Es wird daher im vorliegenden Fall bei der Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung jeweils unterschieden in

- Umweltauswirkungen aufgrund der Aufhebung des Gartenhausgebiets; da diese absehbar positiv zu bewerten sind, werden diese schutzgutbezogen stichwortartig benannt, jedoch werden hierzu keine detaillierten Ermittlungen durchgeführt.

- Umweltauswirkungen aufgrund von Änderungen der zulässigen Nutzung im künftigen Bebauungsplangebiet (Vergleich derzeit zulässige Nutzung – geplante zulässige Nutzung); diese Auswirkungen können positiv (bei stärkerer Einschränkung) oder negativ (bei Ausweitung der zulässigen Nutzung) sein und werden in beiden Fällen im Rahmen der Umweltprüfung schutzgutbezogen ermittelt, beschrieben und bewertet.
- Umweltauswirkungen, die bei Realisierung der geplanten zulässigen Nutzung gegenüber dem heutigen Ist-Zustand auftreten; auch diese werden im Rahmen der Umweltprüfung schutzgutbezogen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Eingriffsregelung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung ist zu untersuchen, ob die aufgrund der Planung zulässigen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vorher erfolgt oder zulässig waren (vgl. Kap. 2.1).

Im vorliegenden Fall ist das gesamte Plangebiet bereits als Gartenhausgebiet festgesetzt. Die Errichtung weiterer Gartenhäuser und die gärtnerische Umnutzung weiterer Flächen wären bereits heute baurechtlich zulässig und würden daher keinen naturschutzrechtlichen Eingriff darstellen. Nur eine über das bisherige Maß hinausgehende Erweiterung der zulässigen Nutzung wäre als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten. Zwar ist geplant, die zulässige Größe der Gartenhütten teilweise anzuheben. Zugleich sollen jedoch besonders schützenswerte Bereiche und Gehölze von einer Bebauung ausgenommen werden. Insgesamt wird deshalb angenommen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden, zumal aufgrund der Herausnahme großer Flächen aus dem Bebauungsplangebiet derzeit noch zulässige Beeinträchtigungen an anderer Stelle vermieden werden.

Aus fachgutachterlicher Sicht kann daher eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entfallen und wird nicht durchgeführt.

2.6 Datenbasis

Verwendete Daten

- Landesentwicklungsplan (LEP, Wirtschaftsministerium BW 2002)
- Regionalplan Mittlerer Oberrhein (Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Fassung vom 13.03.2002)
- Regionalplan Mittlerer Oberrhein (Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Planentwurf vom 26.02.2021)
- Landschaftsrahmenplan (Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Fassung vom 04.12.2019)

- Flächennutzungsplan 2030 (FNP, Nachbarschaftsverband Karlsruhe, wirksam seit 3. Juli 2021, Stand: August 2020)
- Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (Fortschreibung 2030, Fassung vom 30.11.2019, beschlossen am 30. März 2020)
- Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ im Ortsteil Berghausen in der geänderten Fassung vom 04.11.1980
- Fachplan Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg (Kartendienst LUBW, Stand 2020)
- Biotopverbundkonzept Pfinztal (faktorgruen), Arbeitsstand August 2022
- Offenland-Biotopkartierung, FFH-Mähwiesenkartierung und Schutzgebietskulissen (Kartendienst LUBW)
- Orthophotos, Schrägansichten, Steckbriefe, Fotos, etc., die im Rahmen von Drohnenbefliegungen und Geländebegehungen erstellt wurden (svGeosolutions GmbH, Freiburg, 2018/2019)
- Karte „Vorschläge zum Landschaftsschutz und für Kerngebiete“ (Büro Haller, Landschaftsarchitektur, Karlsruhe, 30.07.2019)
- Geländebegehungen am 03.11.2020, 23.03.2021 und 10.05.2021 (faktorgruen)
- Bodenkarte 1:50 000 (GeoLa BK 50), Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)
- Hydrogeologische Einheiten 1:50 000 (GeoLa HK 50), Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)
- Landschaftsbildbewertung Baden-Württemberg (ROSER, 2014)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung, Datenlücken

Abschätzungen zu Tierartenvorkommen beruhen auf den vorhandenen Habitatstrukturen, es liegen keine Daten zu Artvorkommen vor. Da keine umfassenden Eingriffe in potenzielle Habitatstrukturen vorbereitet werden, ist das aber fachlich vertretbar. Im Zweifelsfall werden hinsichtlich möglicher Auswirkungen worst-case-Abschätzungen vorgenommen (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

3. Beschreibung städtebaulichen Planung

3.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften

Ziele der Planung

Das übergeordnete Ziel ist es, die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern und natur- und artenschutzfachlich sowie -rechtlich hochwertige Flächen zu sichern.

Dies wird vor allem erreicht, indem der Geltungsbereich des Gartenhausgebiets auf ca. 40 % der bisherigen Fläche reduziert wird.

Zudem werden 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.

Der zukünftige Außenbereich soll nach Zielsetzung der Gemeinde in das umgrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pfinzgau“ aufgenommen werden (zuständig wäre hier die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Karlsruhe). Zudem sollen verfügbare (d.h. der Gemeinde zum Verkauf angebotene) und für eine ökologische Aufwertung geeignete Flächen in das kommunale Ökokonto eingestellt werden.

Abgrenzung des Plangebiets

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, sofern sie rechtmäßig errichtet wurden. 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 Zersiedelung 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 ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Abgrenzung lässt sich anhand der o.g. Kriterien in den einzelnen Bereichen wie folgt begründen:

- Bereich am Friedhof: bestehende Friedhofsnutzung → Ausnahme (Aufhebungsfläche)
- Nördlicher Teil unmittelbar südlich des Friedhofs: bestehende Gartenhausgrundstücke in unmittelbarer Anbindung an den Siedlungsbereich → Beibehaltung Gartenhausgebiet
- 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 breiten Zäsur in diesem Bereich ist hinsichtlich des Landschaftsbildes, des Lokalklimas sowie des Biotopverbunds und des Artenschutzes 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 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 am Kaltenberg (Gifitz/ Gaugsberg/ Kausenmer) erhalten werden. → Herausnahme (Aufhebungsfläche)

Festsetzungen

Die vorgesehen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Umweltsrelevanz sind:

- Vorgaben zur Größe der Gartenhütten (SO1: 40 m²; SO2: 20 m²) sowie der zulässigen Grundfläche (SO1 und SO2: GRZ 0,15)
- Vorgaben zur Größe (maximalen Grundfläche) der Nebenanlagen: überdachter Freisitz (Terrasse) 10 m², Gerätehütte 5 m², Witterungsschutz für Pflanzen in Form eines Gewächshauses oder einer freistehenden Überdachung von Pflanzbeeten 10 m²
- Überdachte Freisitze und Freisitze mit Pergolen nur in baulicher Einheit mit dem Gartenhaus
- Garagen und Carports sind nicht zulässig
- Beschränkungen von Aufschüttungen und Abgrabungen auf 1 m
- Begrenzung der Höhe von Einfriedungen zu den Erschließungswegen auf 1 m; Ausschluss massiver Einfriedungen

Die vorgesehen grünordnerischen Festsetzungen werden in Kap. 5.2 beschrieben und begründet.

3.2 Wirkfaktoren der Planung

Im künftig weiterhin bestehenden Gartenhausgebiet befinden sich neben bestehenden Gartengrundstücken auch nicht bebaute bzw. als Garten genutzte Grundstücke. Der Bau von Gartenhäusern und die Umnutzung dieser Flächen wäre mit den folgenden Wirkfaktoren verbunden:

Baubedingt

- Kleinflächige Beseitigung von Vegetation
- Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich geplanter Gartenhütten; die vorgesehenen Festsetzungen beschränken Erdmodellierungen auf 1 m
- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Lagerflächen
- Schall- und Staubemissionen durch Baugeräte

Anlagebedingt

- Kleinflächige Flächeninanspruchnahme (Hütten, Stellplätze)
- Trennwirkungen durch Zäune und Hecken

Betriebsbedingt

- Fällen von Bäumen mit potenziellen Habitatstrukturen (z.B. abgängige Bäume, unerwünschte Baumarten)
- Gelegentliche Schallemissionen (Lärm) durch Nutzung und Pflege des Gartengrundstücks
- Stoffemissionen/-immissionen (Nährstoffe, Stäube, Luftschadstoffe) durch Anfahrt, motorisierte Gartengeräte und Düngung
- Scheuchwirkung durch Anwesenheit des Menschen

Wirkfaktoren der Aufhebung

Mit der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans entfallen in einem großen Teil des Gebiets Reute detaillierte Regelungen und Nutzungsvorgaben. So sind auch keine unmittelbar mit der Planaufhebung verbundenen Wirkfaktoren zu benennen. Folgende Entwicklungen/Wirkfaktoren sind aber in der Folge denkbar:

- (weiteres) Brachfallen von Streuobstbeständen/Sukzession zu flächigen Gehölzbeständen. Diese Entwicklung ist allerdings bereits jetzt in einigen Teilen des aktuell noch bestehenden Gartenhausgebiets zu beobachten und wäre kaum ursächlich auf die Aufhebung des Bebauungsplans zurückzuführen.
- Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung/Umnutzung. Dies würde allerdings die Beseitigung künftig geschützter Biotopstrukturen bzw. Streuobstbestände voraussetzen, die in der Regel mit dem Bedarf einer Ersatzpflanzung verbunden ist. Zudem sind die Aufhebungsbereiche überwiegend sehr steil, sodass ihre Nutzbarkeit eingeschränkt ist. Diese Entwicklung ist daher unwahrscheinlich.

Da in diesen Wirkfaktoren keine unmittelbare und zwingende Folge der Aufhebung des Bebauungsplans gesehen wird, erfolgt keine weitere Prüfung.

3.3 Abschichtung der zu untersuchenden Auswirkungen

Um gemäß dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit nicht alle denkbaren, sondern nur die möglicherweise erheblichen nachteiligen Wirkungen vertieft zu untersuchen, erfolgt eine Relevanzeinschätzung. In der nachfolgenden Relevanzmatrix werden die o. g. Wirkfaktoren hinsichtlich ihrer zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet:

Dabei wird unterschieden zwischen

- (■) möglicherweise erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die vertieft geprüft werden müssen (siehe Kap. 6) und
- (-) keine Auswirkungen oder Auswirkungen, die als nicht erheblich einzustufen sind und nicht weiter geprüft werden.

Zusätzlich wird bei der Bewertung auch zwischen den einzelnen Projektphasen (Bau, Anlage und Betrieb) unterschieden, um die erheblichen Auswirkungen präzise festlegen zu können.

Tab. 2: Relevanzmatrix

	Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere, Pflanzen & biol. Vielfalt	Landschaftsbild / Erholung	Mensch - Wohnen	Kultur- / Sachgüter
Baubedingt							
Beseitigung von Vegetation	-	-	-	■	■	-	-
Abgrabungen und Aufschüttungen	■	-	-	■	■	-	-
Vorübergehende Flächeninanspruchnahme Lagerflächen	-	-	-	■	-	-	-
Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)	-	-	-	-	-	-	-
Schallemissionen (Lärm)	-	-	-	-	-	-	-
Anlagebedingt							
Trennwirkungen	-	-	■	■	■	-	-
Flächeninanspruchnahme	■	-	-	■	■	-	-
Betriebsbedingt							
Schallemissionen durch das Vorhaben	-	-	-	-	-	-	-
Stoffemissionen (Nährstoffe, Stäube, Luftschadstoffe)	-	-	-	-	-	-	-
Scheuchwirkung durch Anwesenheit des Menschen	-	-	-	■	-	-	-
Lichtemissionen	-	-	-	■	-	-	-

4. Derzeitiger Umweltzustand

4.1 Fläche

Flächen / -nutzungen

Das ca. 13,3 ha große Gartenhausgebiet „Reute“ wird im nördlichen Teil momentan zum größten Teil als Streuobstgebiet genutzt und im im südlichen Teil überwiegend als Gartenhausgebiet (z.T. ebenfalls noch mit Obstwiesencharakter). Damit kann es in großen Teilen trotz der formalen Ausweisung als Baugebiet ökologisch (noch) als Teil der freien Landschaft betrachtet werden, formal (d.h. im Sinne der Statistik) handelt es sich aber um eine bereits in Anspruch genommene Siedlungsfläche. Auch würde die derzeit zulässige Nutzung eine weitere Bebauung und damit tatsächliche Flächeninanspruchnahme erlauben.

4.2 Boden

Bestandsdarstellung / Bestandsbewertung (→)

Bodenfunktionen

Im Untersuchungsgebiet liegt gemäß Bodenkarte BK50(LGRB) hauptsächlich der Bodentyp „Pararendzina und Braunerde-Pararendzina, häufig rigolt, aus Hangschutt oder Zersatz des Muschelkalks (e7)“ mit einer Gesamtbewertung von 1,83 (mittel) vor. Pararendzinen sind flachgründige, kalkhaltige Böden. Vor allem im südlichen Teil, wo die Hangneigung geringer ist, liegt kleinflächig auch „Tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen (e83)“ mit einer Gesamtbewertung von 4,0 (sehr hoch) vor. Kolluvien sind meist humusreiche Umlagerungsböden.

Das Untersuchungsgebiet ist bis auf einige Gartenhäuser und Wege unversiegelt und in seinem natürlichen Relief unverändert, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen größtenteils erhalten, geblieben sind. Im Bereich von Gartenhütten sind die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt (betrifft hauptsächlich den Bodentyp „Pararendzina und Braunerde-Pararendzina“). Im Bereich gärtnerischer Nutzungen kann es kleinflächig zu oberflächennahen Umlagerungen und Nährstoffanreicherungen gekommen sein.

Gemäß der derzeit zulässigen Nutzung könnten weitere Bereiche mit Gartenhäusern bebaut werden. Dadurch würden Bodenfunktionen weiter verloren gehen. Der seit 1.3.22 neu hinzugekommene Biotopschutz für Streuobstbestände wäre allerdings ebenso wie die Bestimmungen des Artenschutzrechts zu beachten, was die Bebaubarkeit bereits heute erheblich einschränkt.

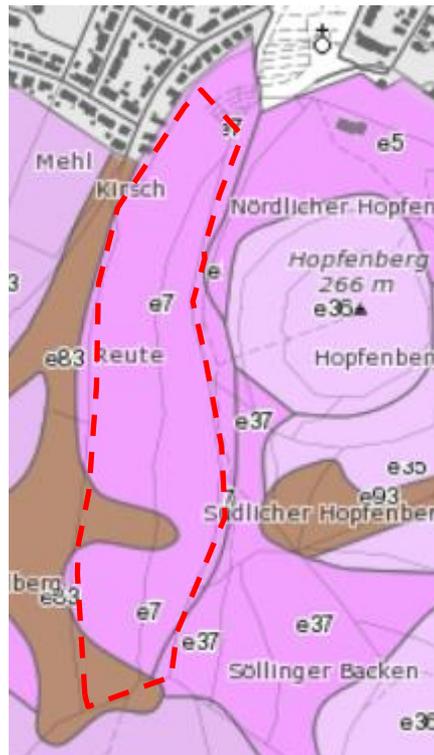


Abb. 9: Bodeneinheiten (gemäß BK 50, LGRB) im Untersuchungsgebiet (rote Umrandung).

- ➔ Die Bodenfunktionen sind überwiegend als mittel zu bewerten und aufgrund des geringen Versiegelungsgrads nur kleinflächig beeinträchtigt.

Altlasten

- ➔ Es sind keine Altlasten im Untersuchungsgebiet bekannt.

4.3 Wasser

Bestandsdarstellung /
Bestandsbewertung (➔)

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist aufgrund der Hanglage hoch. Gemäß Hydrogeologischer Einheit (GeoLa HK 50, LGRB) liegt ein schichtig gegliederter, z.T. schwach verkarsteter Kluftgrundwasserleiter mit überwiegend mäßiger, gebietsweise geringer Durchlässigkeit und überwiegend mäßiger, bei Verkarstung bis mittlerer Ergiebigkeit in Kalksteinen und im Wellenkalk vor.

- ➔ Untersuchungsgebiet ohne Bedeutung für das Grundwasser.

Oberflächengewässer/Hochwasser/Überflutungsflächen/Quell-/Wasserschutzgebiete

- ➔ Es sind keine Oberflächengewässer, Überflutungsflächen, Quell- oder Wasserschutzgebiete im Untersuchungsgebiet vorhanden.

4.4 Klima / Luft

Bestandsdarstellung /
Bestandsbewertung (→)

Lokalklima

Klimatisch liegt Pfinztal im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klima und ist von vorherrschenden Westwinden und dem Einfluss der Oberrheinebene geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei etwa 9 °C; die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 750 mm.

Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Berghausen, westlich angrenzend an den Hopfenberg. Durch die Lage am Orts-, sowie Waldrand und die angrenzenden (Streuobst-) Wiesen, ist das Untersuchungsgebiet relativ exponiert und gut durchlüftet.

Die dort herrschenden Winde wehen aufgrund der großklimatischen Situation vor allem von Südwest, aber auch eine zweite, untergeordnete Strömung von Osten ist erkennbar (siehe Abb. 7). Dies lässt auf Hang-/Talwinde vom Hopfenberg schließen. Diese dürften dem Relief folgend zur Belüftung der angrenzenden Siedlungsgebiete in Berghausen beitragen (vgl. hierzu Darstellung im LRP Kap. 2.4).

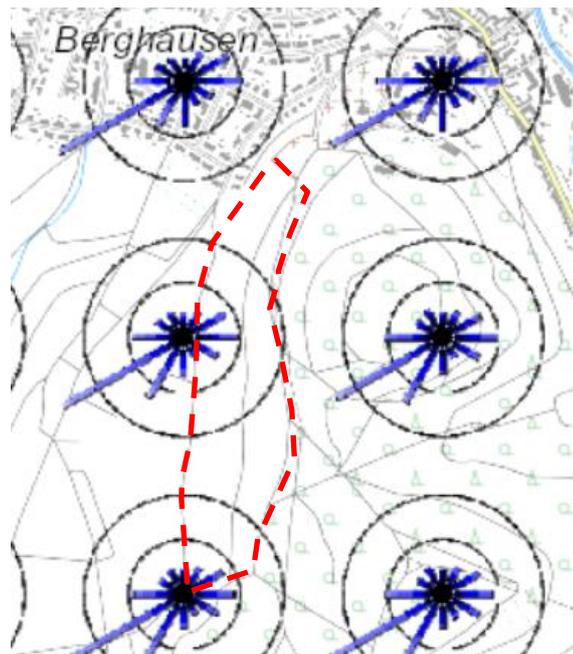


Abb. 10: Synthetische Wind- und Ausbreitungsklassenstatistiken LUBW (rote Umrandung: Untersuchungsgebiet)

→ Das Untersuchungsgebiet hat eine hohe Bedeutung für den Kaltluftabfluss. Gemäß der derzeit zulässigen Nutzung könnten weitere Bereiche mit Gartenhäusern bebaut werden, was den Kaltluftabfluss negativ beeinflussen würde.

Auswirkungen des Klimawandels

Aufgrund der vergleichsweise steil westexponierten, wärmebegünstigten Lage und der flachgründigen Böden mit einem geringen Wasserrückhaltevermögen ist das Gebiet anfällig gegenüber klimatischen Veränderungen.

Die östlich oberhalb gelegenen Waldflächen (Klimaschutzwald Hopfenberg) sind zwar gute Frischluft-, aber nur mäßige Kaltluftproduzenten. Damit ist das Gebiet anfällig für sommerliche Hitzeereignisse und Dürren. Dies beeinträchtigt weniger die Erholungseignung als den Naturhaushalt. Mittel- bis langfristig könnten die Streuobstbestände beeinträchtigt werden, indem sich die Vitalität der Bäume verringert. Auch das Grünland kann weniger Ertrag abwerfen, wobei das Gebiet bisher kaum landwirtschaftlich im engeren Sinne genutzt wird. Wärmebegünstigte Arten, wie z.B. Reptilien werden hingegen begünstigt. Die Kaltluftversorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche, zu der das Gebiet beiträgt, wird mit zunehmender Wärmebelastung an Bedeutung gewinnen.

- ➔ Das Untersuchungsgebiet ist anfällig gegenüber klimatischen Veränderungen.

Emissionen

- ➔ Hinsichtlich Emissionen hat das Untersuchungsgebiet keine bzw. vernachlässigbare Vorbelastungen durch die Nutzung und Pflege der Gartenhausgrundstücke.

4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.5.1 Pflanzen und Biotoptypen

*Bestandsdarstellung /
Bestandsbewertung (➔)*

Biotoptypen (vgl. Karte im Anhang)

Den überwiegenden Flächenanteil im Untersuchungsgebiet nehmen Streuobstbestände und Feldgehölze ein. Die Streuobstbestände sind dabei in sehr unterschiedlichem Pflegezustand, teilweise (im gesamten Gebiet verstreut, vermehrt in den steilen Hangbereichen im westlichen Teil des Gebiets) gibt es deutliche Brachetendenzen. Zahlreiche Bestände vor allem im westlichen Teil des Gebiets weisen größere Baumhöhlen und Totholzpartien auf. Die Feldgehölze setzen sich überwiegend aus ehemaligen Streuobstbäumen (Apfel, Birne, Kirche), aber auch Feld- und Spitzahorn und verschiedenen Straucharten (Hartriegel, Schlehe) zusammen und weisen teilweise einen hohen Anteil standortfremder (Nadel-)Gehölze auf. Zudem gibt es markante Altbäume (häufig Kirschen oder Mostbirnen) mit Alleecharakter und Höhlenpotenzial entlang des mittleren Weges im Plangebiet.

Die Gartenhausgrundstücke mit insgesamt 74 Gebäuden konzentrieren sich überwiegend in drei Teilgebieten. Während es im nördlichen Teil am Friedhof nur wenige Grundstücke sind, nehmen sie im mittleren und südlichen Teil größere Bereiche ein.

Neben Gartenhäusern (30), kleineren Gartenhütten/Schuppen (28) und Unterständen (16), zum Teil mit Einfriedung durch Hecken und Maschendrahtzäune (31) oder mit Stützmauern (14), finden sich hier Nutzgärten (3) und vor allem Streuobstwiesen. Zwei kleinere, (fast) baumlose Wiesenbestände im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets sind nach gutachterlicher Überprüfung im Mai 2021 als artenreiche Magerwiese anzusprechen.

Gemäß der derzeit zulässigen Nutzung könnten im Untersuchungsgebiet – mit Einschränkungen durch den Biotop- und Artenschutz – weitere Gartenhäuser gebaut werden.

➔ Hinsichtlich der Biotopstrukturen hat das Untersuchungsgebiet in den Gartenhausbereichen eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Pflanzenarten von besonderer Bedeutung

Es sind keine Pflanzenarten von besonderer Bedeutung im Gebiet bekannt.

4.5.2 Tiere

*Bestandsdarstellung /
Bestandsbewertung (➔)*

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende (potenzielle) Habitatstrukturen:

- großflächig Streuobstbestände (zum Teil mit Brachetendenz), bei denen Einzelbäume oder in manchen Parzellen auch der gesamte Bestand Astlöcher, Baumhöhlen, Spechthöhlen und Totholz aufweisen. Bestände mit potenziellen Habitatbäumen treten vor allem in den Bereichen auf, in denen das Gartenhausgebiet aufgehoben werden soll.
- meist fettwiesen- oder zierrasenartige, bereichsweise auch magere Wiesenvegetation, überwiegend mit extensiver Nutzung, bereichsweise beweidet
- Gartenhütten, teilweise mit Spalten und Nischen, überwiegend in den Bereichen, die weiterhin als Gartenhausgebiet festgesetzt werden
- Feldgehölze aus Schlehe, Holunder, Heckenrose, Feldahorn, Waldrebe, Brombeere und eingewachsenen Streuobstbäumen, wie z.B. Pflaume, Kirsche, Walnuss (manche davon potenzielle Habitatbäume). Entlang des mittigen Weges Feldhecke auf der oberhalb gelegenen Wegböschung. Die Gehölzbestände liegen überwiegend in den Bereichen, in denen das Gartenhausgebiet aufgehoben werden soll.
- markante Einzelbäume mit Habitatpotenzial (Walnuss, Kirsche, Birne), überwiegend entlang des Weges, welcher mittig durch das Plangebiet führt.
- unterschiedlich dichte, meist mesophytische Saumstrukturen um die o.g. Feldgehölze, entlang von Nutzungsgrenzen und – besonnt – an der Wegböschung am mittigen Weg (der Feldhecke vorgelagert)
- hinfällige Trockenmauerreste an der Wegböschung mit trocken-warmem Saum (im Neuabgrenzungsbereich)
- Hohlweg mit offenen Bodenstellen im nördlichen Teil des Plangebiets entlang des östlichsten Weges am Waldrand; östlich außerhalb des Plangebiets schließt sich ein Waldrand mit z.B. ebenfalls trocken-warmer Saumvegetation an

Die vorhandenen Habitatstrukturen bieten die Voraussetzungen für ein Vorkommen von Vögeln (Höhlenbrüter, Gebüschbrüter), Fledermäusen (Gehölzstrukturen als Jagdhabitate und Leitstrukturen, Nutzung einzelner Baumhöhlen als Quartiere), Reptilien und verschiedenen Insektengruppen (Totholzbewohner, Schmetterlinge, Bienen und Heuschrecken). Vom westlich des Untersuchungsgebiets gelegenen Kaltenberg sind u.a. Vorkommen der Zauneidechse und des Hirschkäfers bekannt (Meldeplattform Artenerfassungsprogramm AEP).

→ Das Untersuchungsgebiet hat eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

4.6 Landschaftsbild und Erholungswert

Bestandsdarstellung /
Bestandsbewertung (→)

Landschaftsbild

Das Gartenhausgebiet Reute liegt westlich des Hopfenbergs und ist West bis Südwest exponiert. Die Hangneigung beträgt ca. 10-25°, mit vor allem zum südlichen Teil hin flacher werdenden Hängen. Das Gartenhausgebiet ist von weitem kaum als solches auszumachen. Nur vereinzelt ragen die größeren Gartenhäuser zwischen den Streuobstbäumen vor, die einen sanften Übergang zum östlich gelegenen Waldrand darstellen. Das Gebiet ist geprägt durch die (kultur-)landschaftstypischen Streuobstbestände und daraus bei Aufgabe entstanden Feldgehölze. Überwiegend weist das Gebiet damit eine landschaftstypisch hohe Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf.

Es existieren durch die Nutzung als Gartenhausgebiet aber auch natur(raum)fremde Elemente, wie verschiedene Nadelbäume, Zierhecken und –sträucher, vereinzelt Holzlager und Schuppen, sowie Stützmauern an den Terrassen der Gartenhäuser.

Das Gartenhausgebiet Reute ist aus der Umgebung vor allem vom südexponierten Weinberghang nördlich der Pfinz zwischen Grötzingen und Berghausen einsehbar. Zum Teil aber auch vom Kaltenberg und von den Wiesen im Tal zwischen den Gartenhausgebieten Gifitz und Reute. Der Kaltenberg schirmt zugleich den südlichen Teil des Gebiets etwas ab.

Gemäß der Landschaftsbildbewertung für Baden-Württemberg durch ROSER (2014) mit einer Skala von 0 (sehr gering) – 10 (sehr hoch) ist das Landschaftsbild in Pfinztal im Bereich des Gartenhausgebiets Reute mit 6-7 (hoch) zu bewerten.

Der das Gebiet von Nord nach Süd mittig querende Weg ist ein örtlicher Wanderweg des Schwarzwaldvereins, der Berghausen mit dem südlich gelegenen Waldgebiet Rittnert verbindet (hier Anschluss an den Nordrandweg).

Gemäß der derzeit zulässigen Nutzung könnten weitere Bereiche mit Gartenhäusern bebaut werden, was das Landschaftsbild je nach Größe der Gartenhäuser und Gartennutzung beeinträchtigen würde.

→ hochwertiges Landschaftsbild

Erholungswert

- Das Gartenhausgebiet hat durch seine Orts- und Waldrandlage, die attraktive Landschaftsausstattung, sowie Spazier- und Wanderwege einen hohen Wert für die Naherholung.

4.7 Mensch

*Bestandsdarstellung /
-bewertung*

Lärm/ Luftschadstoffe/ Gerüche

Sowohl Emissionen als auch -immissionen werden gering (vernachlässigbar) eingeschätzt. Dies gilt sowohl für den Ist-Zustand als auch bei weiterer Gartenhausbebauung gemäß der derzeit noch zulässigen Nutzung. Schutzwürdige Nutzungen bestehen mit dem nördlich gelegenen Wohngebiet in Berghausen.

- geringe Vorbelastung und Empfindlichkeit

4.8 Kultur- und Sachgüter

*Bestandsdarstellung /
Bestandsbewertung (→)*

- Es sind keine Kultur- und Sachgüter (außer bereits bestehende Gartenhäuser) im Untersuchungsgebiet bekannt.

5. Grünordnungsplanung

5.1 Gebietsspezifische Anforderungen und Zielkonzept

*Landschaftsplanerische
Ziele*

Das Gebiet Reute weist eine vergleichsweise exponierte Lage in einem Landschaftsausschnitt mit hoher Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungseignung auf, besitzt eine hochwertige Biotopausstattung und in Teilen eine bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktion. Die Zielsetzung, besonders hochwertige und sensible Bereiche des Gebiets vor einer Bebauung und Zersiedelung zu schützen, wird wesentlich durch die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans in großen Teilen des Gebiets verwirklicht. Zur Begründung der Neuabgrenzung des Gartenhausgebiets sei auf Kap. 3.1 verwiesen.

Daneben sollen auch die Gartenhausnutzungen innerhalb des Gartenhausgebiets natur- und landschaftsverträglich gestaltet werden und naturschutzfachlich besonders hochwertige, z.T. auch gesetzlich geschützte Bereiche erhalten bleiben. Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans, d.h. innerhalb des künftigen Gartenhausgebiets, werden hierzu grünordnerische Vorgaben gemacht.

5.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des künftigen Gartenhausgebiets

Die Lage der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des künftigen Gartenhausgebiets sind dem planzeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Begrenzung der Versiegelung

Um natürliche Bodenfunktionen und bestehende Vegetation zu erhalten, soll das Maß der Versiegelung im Gebiet begrenzt werden. Hierzu werden die Größe von Gartenhütten und Nebenanlagen sowie die zulässige Grundfläche begrenzt, ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen (vgl. Kap. 3.1; auf eine wörtliche Wiedergabe der jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen wird an dieser Stelle verzichtet, hierzu wird auf den Textteil des Bebauungsplans verwiesen).

Insbesondere im SO2 soll durch eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Gartenhäusern dem auch gesetzlich vorgegebenen Schutz der dort vorhandenen Streuobstbestände Rechnung getragen werden. Für Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten soll außerdem eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung festgesetzt werden:

- ➔ planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB: *Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.*

Allgemeiner Artenschutz / Schutz der Biodiversität

Nächtliche Beleuchtung übt auf viele nachtaktive Insekten eine Fallen- oder Anlockwirkung aus und würde im vorliegenden Fall aufgrund der Lage des Plangebiets in der freien Landschaft in ansonsten störungsarme Bereiche einstrahlen. Viele für das Plangebiet charakteristische Tierarten (Vögel, Fledermäuse) sind auf eine vielfältige Insektenfauna als Nahrungsgrundlage angewiesen; Fledermäuse können durch nächtliche Beleuchtung auch selbst gestört werden. Nach Vorgabe des Naturschutzgesetzes (§ 21 Abs. 1) sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden und Beleuchtungsanlagen, die in geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Biotope hineinstrahlen nur in Ausnahmefällen genehmigungsfähig.

- ➔ planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB: *Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist künstliche Außenbeleuchtung nicht zulässig.*

Zäune und Mauern stellen für viele Tiere Barrieren dar. Vor allem in der freien Landschaft sollten die Aktionsräume und Wanderungsbewegungen von Tieren möglichst wenig eingeschränkt werden. Zudem sollen Einfriedungen zum Schutz von Landschaftsbild und Erholungsvorsorge eine möglichst geringe optische Störwirkung entfalten.

- ➔ örtliche Bauvorschrift: *Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 15 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel sein.*
- ➔ örtliche Bauvorschrift: *Massive Einfriedungen wie z.B. freistehende Mauern oder Sockel sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig. Natursteinsetzungen und Trockenmauern aus Naturstein zur Befestigung von Böschungen sind zulässig.*

*Erhalt naturschutzfachlich
hochwertiger
Biotopstrukturen*

Im Plangebiet befinden sich naturschutzfachlich hochwertige Biotopstrukturen, die zum Erhalt der Biodiversität und des Biotopverbunds dauerhaft erhalten bleiben sollen (vgl. zeichnerischer Teil des Bebauungsplans). Auch dem gesetzlich vorgegebenen Biotopschutz soll damit Rechnung getragen werden, wobei überwiegend die Nutzung als Gartengrundstück per se nicht ausgeschlossen werden soll. Auch für die Pflege der Biotopstrukturen erforderliche Gerätehütten sollen nicht ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Streuobst- und Wiesenbestände, eine Feldhecke, sowie mehrere besonders markante und an Habitatstrukturen reiche Einzelbäume entlang des zentralen Wegs. Auch eine noch fragmentarisch vorhandene Trockenmauer soll erhalten werden. Für alle diese Strukturen gilt, dass der dauerhafte Erhalt auch Pflegemaßnahmen (Baumschnitt/Gehölzpflege, regelmäßige Mahd von Wiesenflächen) beinhaltet.

- ➔ planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB: *An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind Einzelbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*
- ➔ planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB: *In den gekennzeichneten Flächen innerhalb des SO2 sind vorhandene Streuobstbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind durch Neupflanzung von Obstbaum-Hochstämmen auf starkwüchsiger Unterlage zu ersetzen. Die Nutzung der Flächen als Gartenparzelle ist zulässig, sofern die vorhandenen Obstbäume dadurch nicht geschädigt werden.*
- ➔ planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB: *Die in der Planzeichnung als F1 und F2 gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft als Streuobstwiese (F1) bzw. Magerwiese (F2) zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstbäume in der Fläche F1 sind durch Neupflanzung von Obstbaum-Hochstämmen auf starkwüchsiger Unterlage zu ersetzen.*
- ➔ F1 und F2 werden darüber hinaus planzeichnerisch und textlich als private Grünflächen festgesetzt (nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB): *In den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig; ausgenommen hiervon ist die Errichtung einer Gerätehütte je Gartenparzelle mit einer maximalen Grundfläche von 5 m².*
- ➔ planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB: *In der in der Planzeichnung als F3 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Feldhecke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Entnahme einzelner Gehölze und ein periodisches Auf-den-Stocksetzen zur Pflege und Verjüngung des Bestandes sind zulässig.*
- ➔ planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB: *In der in der Planzeichnung als F4 gekennzeichneten Fläche ist die noch fragmentarisch vorhandene Trockenmauer dauerhaft zu erhalten und periodisch von Gehölzbewuchs freizustellen. Eingriffe in die Böschung, die der Instandsetzung der Trockenmauer dienen, sind zulässig.*

Artenschutzrechtliche
Vorgabe

→ Hinweis: *Baumfällungen und Gehölzarbeiten dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungs- bzw. sommerlichen Aktivitätszeiten stattfinden, d.h. nicht zwischen 1. März und 31. Oktober*

Allgemeiner Schutz des
Bodens und Grundwassers

Um natürliche Bodenfunktionen und bestehende Vegetation zu erhalten, sollen Nährstoffanreicherungen im Boden vermieden werden. Zudem soll das Grundwassers vor Verunreinigungen geschützt werden.

→ planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB: *Die Einleitung von Schmutz- oder/und Abwässern in den Untergrund und die Erstellung von Abwassergruben ist nicht zulässig.*

→ planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB: *Toilettenanlagen und Gruben sind unzulässig. Lediglich Campingtoiletten und Trockentrenntoiletten sind zulässig.*

6. Prognose der Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

6.1 Fläche

Orientierungsmaßstab

Mit dem aus der EU-Richtlinie 2014/52/EU im Jahr 2017 in das Baugesetzbuch übernommenen Schutzgut „Fläche“ sollen in Umweltprüfungen die Auswirkungen auf den Flächenverbrauch untersucht werden.

Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung

Bisher zulässige Nutzung		Zukünftig zulässige Nutzung	
Gartenhausgebiet	13,3 ha	Gartenhausgebiet	5,4 ha
		Landwirtschaftliche Fläche (hier: überw. Streuobst)	7,9 ha
13,3 ha		13,3 ha	

Darstellung und
Bewertung
der Auswirkungen

Da große Bereiche des bestehenden BPlans aufgehoben werden, kommt es nicht zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch, sondern es werden im Gegenteil Flächen in die freie Landschaft entlassen, die bisher mit Gartenhäusern bebaut werden durften. Die Flächeninanspruchnahme wird also reduziert.

+ Großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets.

Minimierungs- /
Vermeidungsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

Fazit

Durch die großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

6.2 Boden

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Die Bodenfunktionen werden im künftig verbleibenden Gartenhausgebiet weiterhin durch den Bau von Gartenhäusern kleinflächig eingeschränkt.

Im zukünftigen Außenbereich ist durch die Zurücknahme des BPlans mit keinen negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu rechnen.

Im Vergleich mit der bislang zulässigen Nutzung kommt es demnach zu einer Aufwertung des Schutzgutes Boden.

➕ Großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Herausnahme großer Bereiche aus dem Gartenhausgebiet.

Im Gartenhausgebiet: Vorgaben u.a. zu Gebäudegrößen, Abgrabungen und Aufschüttungen, etc. (vgl. Kap. 3.1)

Kompensation im Plangebiet

Nicht erforderlich.

Fazit

Durch die großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets ergeben sich insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

6.3 Wasser

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Das Schutzgut Wasser hat keine Bedeutung im Untersuchungsgebiet und wird durch das Vorhaben auch nicht beeinträchtigt.

▷ keine nachteilige Auswirkung

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

Kompensation im Plangebiet

Nicht erforderlich.

Fazit

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.4 Klima / Luft

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Im verbleibenden Gartenhausgebiet kann die Kalt- und Frischluftproduktion durch die Nutzung geringfügig beeinträchtigt werden. Zum einen durch die Versiegelung und zum anderen durch die Barrierewirkung gegenüber Luftströmungen, wie z.B. der Hangwinde vom Hopfenberg.

Im künftigen Außenbereich ist durch die Zurücknahme des BPlans mit keinen (negativen) Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

	<p>Im <u>Vergleich mit der derzeit zulässigen Nutzung</u> kommt es daher zu einer Aufwertung des Schutzgutes.</p> <p>✦ Großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.</p>
<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	<p>Herausnahme großer Bereiche aus dem Gartenhausgebiet und Erhalt einer Schneiße zum Hopfenberg zwischen den zwei Teilbereichen.</p> <p>Im Gartenhausgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorgaben u.a. zu Gebäudegrößen (vgl. Kap. 3.1) • Freihalten einer Grünfläche und damit einer Frischluftschneise von Bebauung
<i>Kompensation im Plangebiet</i>	Nicht erforderlich.
<i>Fazit</i>	Durch die großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets ergeben sich insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

6.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

6.5.1 Pflanzen und Biotoptypen

<i>Darstellung und Bewertung der Auswirkungen</i>	<p>Die <u>im verbleibenden Gartenhausgebiet</u> (ca. 5,4 ha) stehenden Streuobstbestände (ca. 1,4 ha, davon ca. 0,9 ha mit Brachetendenz), artenreichen Wiesen (ca. 0,2 ha) und Feldgehölze/ Feldhecken (ca. 0,5 ha) könnten durch Bebauung oder Umnutzung beeinträchtigt werden, werden allerdings planungsrechtlich durch Erhaltungs-festsetzungen geschützt (s. unten). Die restlichen ca. 3,3 ha sind bereits mehr oder weniger intensiv genutzte Gartenhausgrundstücke oder Erschließungswege.</p> <p><u>Im zukünftigen Außenbereich</u> (ca. 7,9 ha) ist durch die Zurücknahme des BPlans mit keinen unmittelbaren und zwingenden Auswirkungen auf Pflanzen und Biotoptypen zu rechnen. Es könnte theoretisch zu vermehrter Sukzession (wie auch bisher schon innerhalb des Bebauungsplangebiets) oder zu einer Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung kommen. Allerdings ist mit letzterem nicht zu rechnen, da es sich um eine schwierig zu bewirtschaftende Hanglage handelt und der gesetzliche Biotopschutz auch auf landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen ist.</p> <p><u>Gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung</u> sind im Gartenhausgebiet nur geringfügige Veränderungen geplant; insgesamt ergibt sich eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut aufgrund der Reduzierung des Gartenhausgebiets.</p> <p>✦ Großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets und der damit verbundenen Auswirkungen auf Pflanzen und Biotoptypen.</p>
---	--

<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	<p>Herausnahme naturschutzfachlich wertvoller Bestände aus dem Gartenhausgebiet.</p> <p>Im Gartenhausgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von privaten Grünflächen und Festsetzungen zum Erhalt verschiedener Biotopstrukturen (vgl. Kap. 5)
<i>Kompensation im Plangebiet</i>	Nicht erforderlich.
<i>Fazit</i>	Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.5.2 Tiere

<i>Darstellung und Bewertung der Auswirkungen</i>	<p>Die vorhandenen Habitatstrukturen (z.B. Einzelbäume oder Streuobstbestände mit Höhlen und Totholz, magere Wiesenvegetation, trockene oder besonnte mesophytische Säume, Trockenmauerreste und Gartenhütten mit Spalten und Nischen) <u>im verbleibenden Gartenhausgebiet</u> können durch die Nutzung beeinträchtigt werden, werden jedoch zu einem großen Teil planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt. Zudem werden die künftig noch zu erwartenden Bbauungen zeitlich versetzt und räumlich eng begrenzt erfolgen.</p> <p><u>Gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung</u> sind im Gartenhausgebiet nur geringfügige Veränderungen geplant; durch die im Bbauungsplan vorgesehenen Erhaltungsfestsetzungen werden Beeinträchtigungen insbesondere von artenschutzfachlich bedeutenden Habitatstrukturen stärker als bislang eingeschränkt. Es ergibt sich außerdem eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut aufgrund der Reduzierung des Gartenhausgebiets.</p> <p><u>Im zukünftigen Außenbereich</u> ist durch die Zurücknahme des BPlans mit keinen unmittelbaren Veränderungen zu rechnen.</p> <p>✚ Großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets und der damit verbundenen Auswirkungen auf Tiere.</p>
---	--

<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	<p>Herausnahme naturschutzfachlich wertvoller Habitate aus dem Gartenhausgebiet.</p> <p>Im Gartenhausgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von privaten Grünflächen und Festsetzungen zum Erhalt verschiedener Habitatstrukturen (vgl. Kap. 5)
<i>Kompensation im Plangebiet</i>	Nicht erforderlich.
<i>Fazit</i>	Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Zusammenfassung)

<i>Relevanzprüfung</i>	<p>Gemäß der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung können aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen verschiedene planungsrelevante Vögel (Höhlenbrüter, Gebüschbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäuse, die Haselmaus und Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter) im Gebiet vorkommen.</p>
------------------------	---

Kartierungen

Auf Bestandserfassungen der Arten im Gelände wurde verzichtet, da durch die Neuausweisung des Gartenhausgebiets der bisherige Habitatcharakter weitgehend erhalten bleibt. Zudem werden die zu erwartenden Eingriffe zeitlich und räumlich variieren und nicht auf der gesamten Fläche gleichzeitig stattfinden, während eine Erfassung zum jetzigen Zeitpunkt zeitlich in ihrer Gültigkeit begrenzt wäre.

Prüfung der Verbotstatbestände

Zur Tötung oder Verletzung von Vögeln oder Fledermäusen kann es bei Baumfällungen oder umfangreichen Gehölzarbeiten kommen. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für die Haselmaus und für Reptilien würde nur angenommen, wenn es sich um größere Eingriffe in besonders sensiblen Bereichen handeln würde. Dies ist im Gebiet nicht zu erwarten.

Erhebliche Störungen sind bei einer Fortführung der bestehenden Nutzung und unter Berücksichtigung der zeitlich-räumlichen Variabilität von zulässigen Eingriffen nicht zu erwarten. Lediglich könnte regelmäßige nächtliche, in die Umgebung abstrahlende Beleuchtung im Einzelfall erhebliche Auswirkungen auf Fledermäuse haben.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten könnten v.a. durch Beseitigung von Gehölzbeständen, Wiesen oder von Saumstrukturen zerstört werden. Diese Gefahr wird wesentlich bereits durch den Zuschnitt des künftigen Gartenhausgebiets vermindert, indem Bereiche mit besonders hoher Habitateignung aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden. Die ökologische Funktion von einzelnen verloren gehenden Habitatstrukturen wäre daher im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Lediglich bei großflächigen Verlusten (z.B. ganze Streuobstbestände) könnte im Einzelfall nicht mehr davon ausgegangen werden, dass ausreichend Ersatzhabitats zur Verfügung stehen.

Vermeidungs- / CEF-Maßnahmen

Großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets.

Im Gartenhausgebiet:

- Baumfällungen und Gehölzarbeiten dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungs- bzw. sommerlichen Aktivitätszeiten stattfinden, d.h. nicht zwischen 1. März und 31. Oktober. → Hinweis im Bebauungsplan
- Größere Streuobstbestände, artenreiche Wiesen sowie die Feldhecke und Trockenmauerreste auf der Wegböschung sind zu erhalten → Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan, z.T. Festsetzung privater Grünflächen (vgl. Kap. 5)
- Nächtliche Beleuchtung ist auszuschließen → planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan

Fazit

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

6.6 Landschaftsbild und Erholungswert

<i>Darstellung und Bewertung der Auswirkungen</i>	<p>Mit der geplanten <u>Neuabgrenzung des Gartenhausgebiets</u> wird eine Zersiedlung und Überprägung des Gebiets verhindert, charakteristische Landschaftselemente bleiben erhalten und die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden auf ein geringes (unerhebliches) Maß reduziert.</p> <p><u>Im zukünftigen Außenbereich</u> ist durch die Zurücknahme des BPlans mit keinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Erholungswert zu rechnen.</p> <p><u>Gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung</u> sind im Gartenhausgebiet nur geringfügige Veränderungen geplant; insgesamt ergibt sich eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut aufgrund der Reduzierung des Gartenhausgebiets.</p> <p>➕ Großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Erholungswert.</p>
<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	<p>Herausnahme landschaftlich hochwertiger Bereiche aus dem Gartenhausgebiet.</p> <p>Im Gartenhausgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorgaben zu Gebäudegrößen und Abgrabungen/ Aufschüttungen (vgl. Kap. 3.1) • Vorgaben zu Einfriedungen und Erhaltung von Gehölzen, Streuobstbeständen, Wiesen etc. (vgl. Kap. 5)
<i>Kompensation im Plangebiet</i>	Nicht erforderlich.
<i>Fazit</i>	Durch die großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert.

6.7 Mensch

<i>Darstellung und Bewertung der Auswirkungen</i>	<p>Für das Schutzgut Mensch sind keine Konflikte erkennbar.</p> <p>▷ keine nachteilige Auswirkung</p>
<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	Nicht erforderlich.
<i>Fazit</i>	Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.8 Kultur- und Sachgüter

<i>Darstellung und Bewertung der Auswirkungen</i>	<p>Kultur- und Sachgüter haben keine Bedeutung im Untersuchungsgebiet.</p> <p>▷ keine nachteilige Auswirkung</p>
---	--

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

Fazit

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.9 Betroffenheit geschützter Bereiche

- Landschaftsschutzgebiete* Die Neuabgrenzung des Gartenhausgebiets begünstigt die Schutzzwecke des LSG. Da das Gartenhausgebiet außerhalb des LSGs liegt, ist dieses aber nicht unmittelbar betroffen.
- Geschützte Biotope* Das Waldbiotop „Hohlweg S Berghausen“ (Biotop-Nr. 269172156403) liegt nach der Neuabgrenzung außerhalb des Geltungsbereichs des Gartenhausgebiets. Durch die Herausnahme der angrenzenden Bereiche aus dem Gartenhausgebiet wird eine potenzielle Beeinträchtigung durch angrenzende Bebauung oder Barrierewirkung vermieden. Von der LUBW / FVA erfasste geschützte Biotope werden damit nicht beeinträchtigt.
- Die im Gebiet liegenden Feldgehölze/-hecken erfüllen teilweise die Kriterien zur Erfassung als geschützte Biotope. Die künftig im Außenbereich liegenden Gehölze fallen künftig unter den gesetzlichen Biotopschutz (s. Karte 3 der Anlage).
- Streuobstbestände* Die Streuobstbestände im Untersuchungsgebiet, die nach fachgutachterlicher Einschätzung unter den gesetzlichen Biotopschutz fallen (s. Karte 1 der Anlage), werden zum Erhalt festgesetzt. Gartenhäuser und Nebenanlagen dürfen dort nur in begrenztem Maße errichtet werden. Die Nutzung als Gartengrundstück erfolgt unter der Maßgabe, dass die vorhandenen Obstbäume dadurch nicht geschädigt werden.
- FFH-Mähwiesen / LRT* Die im Untersuchungsgebiet nach fachgutachterlicher Einschätzung vorhandenen FFH-Mähwiesen (s. Karte 1 der Anlage), werden zum Erhalt festgesetzt.
- Biotopverbund* Mit der geplanten Neuabgrenzung des Gartenhausgebiets wird eine Zersiedlung verhindert, Biotopstrukturen (insbesondere Streuobst und Magerwiesen) sowie Verbundkorridore bleiben erhalten und die nachteiligen Auswirkungen auf den Biotopverbund werden auf ein geringes (unerhebliches) Maß reduziert.
- Dies geschieht durch Festsetzung von privaten Grünflächen, Festsetzungen zum Erhalt verschiedener Biotopstrukturen und Verzicht auf massive Einfriedigungen wie z.B. freistehende Mauern oder Sockel, sowie mind. 15 cm Abstand von Einfriedigungen zum Boden (vgl. Kap. 5).

6.10 Abwasser und Abfall

Darstellung der Auswirkungen

Die Gartenhäuser dürfen nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein. Daher werden sie auch nicht an die Kanalisation und Abfallentsorgung angeschlossen. Bisher sind sie dies auch nicht.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Einleitung von Schmutz- oder/und Abwässern in den Untergrund und die Erstellung von Abwassergruben ist nicht zulässig. Toilettenanlagen und Gruben sind unzulässig. Lediglich Campingtoiletten und Trockentrenntoiletten sind zulässig (vgl. Kap. 5).

6.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien

Das Potenzial zur Nutzung der Solarenergie ist aufgrund der West-Exposition grundsätzlich vorhanden.

Vorgesehene Maßnahmen / Energienutzung

Die Gartenhäuser dürfen nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein. Daher sind und werden sie auch nicht an das Stromnetz angeschlossen. Die Nutzung von Kleinsolaranlagen zum Betreiben von Kleingeräten ist jedoch nicht ausgeschlossen.

6.12 Wechselwirkungen

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Es sind auch keine (negativen) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzziele von Natura2000-Gebieten ersichtlich.

6.13 Störfallbetrachtung

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ im Bereich Reute und die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Gartenhausgebiet Reute“ lässt keine Vorhaben zu, für die eine Anfälligkeit hinsichtlich schweren Unfällen oder Katastrophen gegeben ist. Auch im Umfeld des Bebauungsplans sind keine derartigen Vorhaben oder Nutzungen vorhanden.

6.14 Kumulation

In der Nähe zum Eingriffsvorhaben sind weitere Teilaufhebungen von Gartenhausgebieten geplant. Daher sind positive kumulative Auswirkungen zu erwarten.

7. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Prognose der Auswirkungen in Kapitel 6 zeigt, dass es durch die großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets überwiegend zu positiven Umweltauswirkungen kommt und erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vermieden werden können. Daher sind keine Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

<i>Notwendigkeit von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)</i>	Da keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten und keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, ist auch kein Monitoring erforderlich.
<i>Umweltbaubegleitung</i>	Es werden keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig, die einer Umweltbaubegleitung bedürfen.

9. Planungsalternativen

9.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

<i>Bei Nichtdurchführung der Planung</i>	Bei Nichtdurchführung der Neuabgrenzung bleibt das Gartenhausgebiet in seiner bisherigen Ausdehnung (ca. 13,3 ha) bestehen und die oben genannten positiven Umweltauswirkungen durch die großflächige Reduzierung (auf ca. 5,4 ha) werden nicht eintreten.
--	--

9.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

<i>Ergebnis</i>	Aufgrund der bereits in konzentrierter Form vorhandenen Bebauung mit Gartenhäusern, sowie geschützter Streuobstbestände und anderer geschützter Biotoptypen verbleibt wenig Spielraum für eine andere räumliche Anordnung. In der Frühzeitigen Beteiligung lag eine andere Abgrenzung vor, die für Natur und Landschaft optimal gewesen wäre. Aufgrund des eingebrachten Nutzungsinteresses verschiedener Grundstückseigentümer wurde das Gebiet jedoch nochmal erweitert. Dennoch werden die wesentlichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft weiterhin verhindert.
-----------------	--

10. Natur und Landschaft im zukünftigen Außenbereich

Istzustand der Biotopstrukturen und Nutzungen

Der zukünftige Außenbereich (ca. 7,9 ha) wird momentan zum größten Teil als Streuobstwiesen genutzt. Einige Bestände liegen allerdings brach oder werden nur noch notdürftig offengehalten. Auf einzelnen Flurstücken sind durch Sukzession bereits Feldgehölze entstanden.

Abhängig vor allem von Baumalter und -größen befinden sich innerhalb der Streuobstbestände einzelne, mehrere oder ein hoher Anteil an potenziellen Habitatbäumen. Entlang des mittleren Weges stehen mehrere besonders markante und an Habitatstrukturen reiche Einzelbäume (s. Karte 2 und Anhang 1).

Ebenfalls entlang des mittleren Weges und am nördlichen Ende des oberen Weges befinden sich Feldgehölze mit halbschattigen bis sonnigen, mageren Säumen und fragmentarisch vorhandene Trockenmauerreste. Das nördliche Ende des oberen Weges ist als Waldbiotop „Hohlweg S Berghausen“ (Biotop-Nr. 269172156403) kartiert. Direkt östlich angrenzend liegt das Waldbiotop „Eichen-Buchenwald S Berghausen“ (Biotop-Nr. 269172156110) mit einem trockenwarmen Saum.

Grundsätzlich wird durch die teilweise Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans und damit die Herausnahme von Flächen aus dem Gartenhausgebiet deren Bebauung und Umnutzung verhindert. Damit liegen die Flächen künftig im Außenbereich und können grundsätzlich in unterschiedlicher Weise landwirtschaftlich genutzt werden.

Potenziale für die zukünftige Entwicklung

Der Bestand ist naturschutzfachlich bereits sehr hochwertig. Jedoch weisen einige Flächen auch Verbesserungspotenzial z.B. aufgrund von Sukzession, zu starker Beschattung, fehlendem oder nicht fachgerechtem Baumschnitt, Brachezeigern etc. auf. Es besteht daher ein Potenzial für die naturschutzfachliche und landschaftliche Aufwertung der Flächen. Auch hinsichtlich des Biotopverbunds ist die Sicherung sowie die Behebung der genannten Defizite von großer Bedeutung. Daneben können gut gepflegte Streuobstbestände auch zur Naherholung, zum Naturerleben und zur Selbstversorgung der örtlichen Bevölkerung beitragen.

Vorschläge zur Sicherung der natur- und artenschutzrechtlich hochwertigen Flächen

Folgende Instrumente bestehen zum Schutz der naturschutzfachlich hochwertigen Flächen sowie zur Förderung von Pflege und Verbesserungsmaßnahmen:

- **gesetzlicher Biotopschutz:** Die Feldgehölze und -hecken erfüllen nach fachgutachterlicher Einschätzung überwiegend die Voraussetzungen des gesetzlichen Biotopschutzes (§ 33 Abs. 1 NatSchG) und sind deshalb – auch solange sie nicht durch die LUBW erfasst und veröffentlicht wurden – als gesetzlich geschützte Biotope zu betrachten. Auch ein Teil der Streuobstbestände (> 1.500 qm Größe) ist gesetzlich geschützt. Zerstörungen dieser Biotope bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde. (Karte 3 der Anlage)

- Aufnahme in das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pfinzgau“: Perspektivisch soll der künftige Außenbereich nach Vorstellung der Gemeinde dem angrenzenden LSG zugeführt werden. Dies bedarf allerdings eines eigenständigen Verfahrens unter Federführung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Karlsruhe.
- Einstellung in das Ökokonto: Verfügbare (d.h. der Gemeinde zum Verkauf angebotene) und für eine ökologische Aufwertung geeignete Flächen können in das kommunale Ökokonto eingestellt werden.
- Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Biotopverbundplans: In diesem Zuge kann z.B. die Instandsetzung verbuschter Streuobstbestände gefördert werden.

Vorschläge zur ökologischen Aufwertung und zur Einstellung in ein kommunales Ökokonto

Für die Einstellung in ein Ökokonto (d.h. Verwendung als Ausgleichsmaßnahme) eignen sich aus fachlicher Sicht alle Flächen, die durch Maßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet und/oder wieder instandgesetzt werden können, insbesondere Streuobstbestände mit Brachetendenzen bzw. hohem Pflegerückstand sowie Feldgehölze mit einem hohen Anteil standortfremder Gehölze (Karte 3 der Anlage).

Innerhalb der Aufhebungsfläche befinden sich mit Ausnahme der Wegeparzellen keine Flurstücke in Gemeindeeigentum. Eine Einstellung in das Ökokonto ist daher nur möglich, sofern die Gemeinde geeignete Flächen erwerben kann. Ob dies möglich ist, kann gegebenenfalls mit Hilfe einer Abfrage des künftigen Nutzungsinteresses der Eigentümer ermittelt werden.

11. Zusammenfassung

<i>Aufgabenstellung</i>	<p>Die Gemeinde Pfinztal möchte die bestehenden Gartenhausgebiete im Ortsteil Berghausen entsprechend der tatsächlichen Nutzung verkleinern und damit landschaftlich und naturschutzfachlich bedeutende Bereiche wieder dem Außenbereich zuführen. Hierzu sollen sukzessive für die vom bestehenden Bebauungsplan „Gartenhausgebiete Berghausen“ erfassten Teilgebiete neue Bebauungspläne aufgestellt und der bestehende Bebauungsplan aufgehoben werden. In einem ersten Schritt soll dies für das ca. 13,3 ha große Teilgebiet „Reute“ geschehen.</p> <p>Zu diesem Verfahren der Aufhebung und Neuaufstellung eines Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt, um die Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung der Neuabgrenzung entstehen können, zu ermitteln und zu bewerten. Dem Umweltbericht ist zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beigefügt.</p>
<i>Vorhabenbeschreibung</i>	<p>Das geplante künftige Gartenhausgebiet umfasst ca. 5,4 ha. Hier ist eine Bebauung mit Gartenhäusern bereits in konzentrierter Form vorhanden und soll künftig weiter möglich sein. Dabei wird das Gartenhausgebiet in zwei Sondergebiete (SO) unterteilt. Im SO1 ist je Gartenparzelle ein Gartenhaus mit 40 m² Grundfläche zulässig. Im SO2 ist – wie im bisher bestehenden Bebauungsplan – je Gartenparzelle ein Gartenhaus mit 20 m² Grundfläche zulässig. Weil hier gesetzlich geschützte Streuobstbestände vorhanden sind, dürfen Gartenhäuser und Nebenanlagen nur an den Stellen und in dem Umfang errichtet werden dürfen, dass dafür keine Streuobstbäume gefällt werden müssen.</p> <p>Der zukünftige Außenbereich (ca. 7,9 ha) wird durch Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans zu Landwirtschaftsfläche und soll nach Vorstellung der Gemeinde dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zugeführt werden. Bei der Entscheidung zur Herausnahme aus dem Gartenhausgebiet (d.h. Aufhebung des Bebauungsplans) wurden die Belange des Landschaftsschutzes, des Artenschutzes, der Biodiversität und Biotopvernetzung sowie weitere Umweltbelange (z.B. Belüftung der Ortslage Berghausen) vorrangig gegenüber dem Bedarf nach Gartenhausgrundstücken berücksichtigt.</p>
<i>Ausgangszustand</i>	<p>Das Untersuchungsgebiet wird im nördlichen Teil momentan zum größten Teil als Streuobstgebiet genutzt und im südlichen Teil überwiegend als Gartenhausgebiet (z.T. ebenfalls noch mit Obstwiesencharakter).</p>
<i>Umweltbezogene Auswirkungen der Planung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Fläche: Da große Bereiche des bestehenden BPlans aufgehoben werden, entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch, sondern es werden Flächen in die freie Landschaft entlassen, die bisher mit Gartenhäusern bebaut werden durften.

- Schutzgut Boden: Die Bodenfunktionen werden im künftig verbleibenden Gartenhausgebiet weiterhin durch den Bau von Gartenhäusern kleinflächig eingeschränkt. Durch die großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets ergeben sich aber insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.
- Schutzgut Wasser: Das Schutzgut Wasser hat keine Bedeutung im Untersuchungsgebiet und wird durch das Vorhaben auch nicht beeinträchtigt.
- Schutzgut Klima / Luft: Die Kalt- und Frischluftproduktion wird durch die Nutzung als Gartenhausgebiet geringfügig beeinträchtigt. Durch die großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets ergeben sich aber gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Die im Neuabgrenzungsbereich verbleibenden Biotope können durch die weitere Nutzung als Gartenhausgebiet beeinträchtigt werden. Jedoch bleibt der bisherige Habitatcharakter weitgehend erhalten. Zudem werden die zukünftig zu erwartenden Eingriffe zeitlich und räumlich variieren und nicht auf der gesamten Fläche gleichzeitig stattfinden. Gemäß der derzeit zulässigen Nutzung könnten im gesamten Untersuchungsgebiet Gartenhäuser gebaut und daher Pflanzen, Tiere und Biotoptypen beeinträchtigt werden. Durch die großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets werden die Auswirkungen der Gartenhausnutzung ebenfalls reduziert. Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.
- Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert: Mit der geplanten Neuabgrenzung des Gartenhausgebiets wird eine Zersiedlung und Überprägung des Gebiets verhindert und charakteristische Landschaftselemente bleiben erhalten. Gemäß der derzeit zulässigen Nutzung könnte der gesamte Bereich mit Gartenhäusern bebaut werden, was das Landschaftsbild und den Erholungswert negativ beeinflussen würde. Durch die großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets ergeben sich positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungswert.
- Schutzgut Mensch: Für das Schutzgut Mensch sind keine Konflikte erkennbar.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.
- großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets
- Beschränkung des Umfangs der Versiegelung, Gebäudehöhe etc.
- Errichtung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten mit wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Keine künstliche Außenbeleuchtung
- Verzicht auf massive Einfriedigungen wie z.B. freistehende Mauern oder Sockel; mind. 15 cm Abstand von Einfriedigungen zum Boden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen, Grünordnung

- Erhalt mehrerer besonders markanter und an Habitatstrukturen reicher Einzelbäume entlang des mittleren Weges
- Erhalt von geschützten Streuobstbeständen, zwei artenreichen Wiesen, einer Feldhecke, sowie einer noch fragmentarisch vorhandenen Trockenmauer

Eingriffsbilanzierung

Für den Bebauungsplan wurde keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, da sich mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Neuabgrenzung insgesamt reduzieren. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Monitoring, Umweltbaubegleitung

Ein Monitoring wird nicht erforderlich. Es sind auch keine Maßnahmen vorgesehen, die einer Umweltbaubegleitung bedürfen.

Spezieller Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte können durch

- Tötung oder Verletzung von Vögeln oder Fledermäusen bei Baumfällungen oder umfangreichen Gehölzarbeiten
- Erhebliche Störungen von Fledermäusen durch regelmäßige nächtliche, in die Umgebung abstrahlende Beleuchtung
- die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten v.a. durch Beseitigung von Gehölzbeständen, Wiesen oder von Saumstrukturen entstehen. Potenzielle Konflikte werden wesentlich bereits durch den Zuschnitt des künftigen Gartenhausgebiets vermindert, indem Bereiche mit besonders hoher Habitateignung aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden.

Zusätzlich werden im Gartenhausgebiet folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig und im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Baumfällungen und Gehölzarbeiten dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungs- bzw. sommerlichen Aktivitätszeiten stattfinden, d.h. nicht zwischen 1. März und 31. Oktober. → Hinweis im Bebauungsplan
- Größere Streuobstbestände, artenreiche Wiesen sowie die Feldhecke und Trockenmauerreste auf der Wegböschung sind zu erhalten → Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan, z.T. Festsetzung privater Grünflächen (vgl. Kap. 5)
- Nächtliche Beleuchtung ist auszuschließen → planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Insgesamt wirkt sich die großflächige Reduzierung des Gartenhausgebiets positiv aus.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Es sind keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft durch die Planung betroffen.

Fazit

Bei Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen verbleiben keine erheblich negativen Umweltauswirkungen.

12. Literaturverzeichnis

LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Heft 23 Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. 32 S.

LUBW (2018): Arten, Biotope, Landschaft Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 312 S.

Anhang 1: Baumbestandsliste

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Höhe [m]
1	Feldahorn	2,5	-	-
2	Walnuss	-	-	-
3	Apfelbaum	1	-	-
4	Feldahorn	2	-	-
5	Kirschbaum	1	7	7
6	Spitzahorn	2,5		
7	Kirschbaum	1,5		
8	Walnuss	-		
9	Birke	-		
10	Birke	1,5	10	15
11	Kirschbaum	1,5		
12	Walnuss	-	-	-
13	Walnuss	-	-	-
14	Apfelbaum	-	-	-
15	Kirschbaum	-	-	-
16	Spitzahorn	1,5		
17	Spitzahorn	2	10	10
18	Birke	1,2	10	10
19	Kirschbaum	2	-	-
20	Kirschbaum	1,5	7	10
21	Birnbaum	1,2	10	9
22	Walnuss	-	-	-
23	Birnbaum	1,5	7	10
24	Birnbaum	1,5	-	-
25	Kirschbaum	1,5	12	12
26	Birnbaum	1	3	6
27	Birnbaum	1	8	8
28	Birnbaum	1,5	10	10
29	Kirschbaum	2	14	12
30	Birnbaum	1,5	8	8
31	Feldahorn	2,5	8	12
32	Birnbaum	1,5	8	8
33	Kirschbaum	-	-	-
34	Kirschbaum	1,5	-	-
35	Kirschbaum	1,5	15	10

Anhang 2: Fotodokumentation

Abb. 1: Sicht auf das Untersuchungsgebiet (Foto am 03.11.2020, faktorgruen)



Abb. 2: Schrägansicht nördliches Teilgebiet des zukünftigen Gartenhausgebiets „Reute“ und zukünftiger Außenbereich – Teil 1 (Drohnenbefliegung svGeosolutions GmbH, orange Kennzeichnung durch faktorgruen entspricht dem künftigen Gartenhausgebiet)



Abb. 3: Schrägansicht zukünftiger Außenbereich – Teil 2 (Drohnenbefliegung svGeosolutions GmbH)



Abb. 4: Schrägansicht zukünftiger Außenbereich – Teil 3 (Drohnenbefliegung svGeosolutions GmbH)



Abb. 5: Schrägansicht zukünftiger Außenbereich – Teil 4 und des südlichen Plangebiets – Teil 1 (Drohnenbefliegung svGeosolutions GmbH, orange Kennzeichnung durch faktorgruen entspricht dem künftigen Gartenhausgebiet)



Abb. 6: Schrägansicht des südlichen Plangebiets – Teil 2 (Drohnenbefliegung svGeosolutions GmbH, orange Kennzeichnung durch faktorgruen entspricht dem künftigen Gartenhausgebiet)



Abb. 7: Schrägansicht des südlichen Plangebiets – Teil 3 (Drohnenbefliegung svGeosolutions GmbH, orange Kennzeichnung durch faktorgruen entspricht dem künftigen Gartenhausgebiet)



Abb. 8: Schrägansicht des südlichen Plangebiets – Teil 4 (Drohnenbefliegung svGeosolutions GmbH, orange Kennzeichnung durch faktorgruen entspricht dem künftigen Gartenhausgebiet)



Abb. 9: Schrägansicht des südlichen Plangebiets – Teil 5 (Drohnenbefliegung svGeosolutions GmbH, orange Kennzeichnung durch faktorgruen entspricht dem künftigen Gartenhausgebiet)





**Gemeinde Pfinztal
Aufhebung Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“
Teilbereich „Reute“
und Neuaufstellung Bebauungsplan
„SO Gartenhausgebiet Reute“**

**Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan:
Bestandsplan**

Einzelbäume

Nummerierung: siehe Baumliste im Umweltbericht

- Laubbäume mit
- sonstige Laubbäume
- sonstige Nadelbäume

Biotoptypen (Stand: Nov 2020)

(svGeosolutions GmbH, Büro Haller, faktorgruen)

- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte
- 45.40 Streuobstbestand
- 45.40 Streuobstbestand mit
- 41.00 Feldgehölze und
- 37.23 Weinberg
- 23.40 Trockenmauer
- 23.10 Hohlweg
- 60.60 Garten
- 60.20 Straße, Weg,
- Friedhofsgelände
- 60.10 Von Bauwerk bestandene Fläche
- 60.20 Straße, Weg oder Platz
- 23.51 Verfügte Mauer
- Einfriedungen (überwiegend Maschendrahtzäune)

Geschützte Biotope (§30 BNatSchG und § 33 / 33a NatSchG)

- Offenlandbiotope (LUBW)
- Waldbiotope (FVA)
- Streuobstbestände $\geq 1.500 \text{ m}^2$
- Feldgehölze und -hecken

Das bisherige Bebauungsplangebiet wurde von der LUBW bislang nicht in die Kartierung der Offenlandbiotope einbezogen. Streuobstbestände sind geschützt, werden aber bislang nicht zentral durch die LUBW erfasst. Die Darstellung geschützter Feldgehölze und Streuobstbestände erfolgt daher nach fachgutachterlicher Einschätzung.

Sonstige Darstellungen

- Bisherige Abgrenzung im Gartenhausgebiet Berghausen (Aufhebungsfläche)
- Geplante Abgrenzung Gartenhausgebiet Reute

0 100 200 Meter



faktorgrün

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart

Merzhauserstr. 110
Eisenbahnstr. 26
Franz-Knauff-Str. 2-4
Schockenriedstr. 4

Tel 0761 - 707 647 0
Tel 0741 - 1 57 05
Tel 06221 - 985 41 0
Tel 0711 - 48 999 48 0

freiburg@faktorgruen.de
rottweil@faktorgruen.de
heidelberg@faktorgruen.de
stuttgart@faktorgruen.de
www.faktorgruen.de

Auftraggeber **Gemeinde Pfinztal**

Projekt **Aufhebung Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ Teilbereich „Reute“ und Neuaufstellung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“**

Planbezeichnung **Bestandsplan**

Projektnr. gop814	Plannr. Karte 1	Bearbeiter BN/Mi
Maßstab 1:1.500	Plangröße A2	Datum 25.10.2022



**Gemeinde Pfinztal
Aufhebung Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“
Teilbereich „Reute“
und Neuaufstellung Bebauungsplan
„SO Gartenhausgebiet Reute“**

**Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan:
Habitatpotenzialkarte**

Einzelbäume

Nummerierung: siehe Baumliste im Umweltbericht

-  Laubbäume mit Habitatpotenzial
-  sonstige Laubbäume
-  sonstige Nadelbäume

Habitatbäume

-  Bestand mit hohem Anteil pot. Habitatbäume
-  Bestand mit mehreren pot. Habitatbäumen
-  Bestand mit einzelnen pot. Habitatbäumen

Weitere Habitatstrukturen

-  besonnte Säume
-  magere Vegetation

Biotoptypen (Stand: Nov 2020)

(svGeosolutions GmbH, Büro Haller, faktorgruen)

-  33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
-  33.43 Magerwiese mittlerer Standorte
-  45.40 Streuobstbestand
-  45.40 Streuobstbestand mit Brachetendenz
-  41.00 Feldgehölze und Feldhecken
-  37.23 Weinberg
-  23.40 Trockenmauer
-  23.10 Hohlweg
-  60.60 Garten
-  60.20 Straße, Weg, Platz
-  Friedhofsgelände
-  60.10 Von Bauwerk bestandene Fläche
-  60.20 Straße, Weg oder Platz
-  23.51 Verfugte Mauer
-  Einfriedungen (überwiegend Maschendrahtzäune)

Sonstige Darstellungen

-  Bisherige Abgrenzung im Gartenhausgebiet Berghausen (Aufhebungsfläche)
-  Geplante Abgrenzung Gartenhausgebiet Reute

0 100 200 Meter



faktorgrün

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart

Merzhäuserstr. 110
Eisenbahnstr. 26
Franz-Knauff-Str. 2-4
Schockenriedstr. 4

Tel 0761 - 707 647 0
Tel 0741 - 1 57 05
Tel 06221 - 985 41 0
Tel 0711 - 48 999 48 0

freiburg@faktorgruen.de
rottweil@faktorgruen.de
heidelberg@faktorgruen.de
stuttgart@faktorgruen.de
www.faktorgruen.de

Auftraggeber **Gemeinde Pfinztal**

Projekt **Aufhebung Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ Teilbereich „Reute“ und Neuaufstellung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“**

Planbezeichnung **Habitatpotenzialkarte**

Projektnr. gop814	Plannr. Karte 2	Bearbeiter BN/Mi
Maßstab 1:1.500	Plangröße A2	Datum 25.10.2022



**Gemeinde Pfinztal
Aufhebung Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“
Teilbereich „Reute“
und Neuaufstellung Bebauungsplan
„SO Gartenhausgebiet Reute“**

**Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan:
Landschaftsplanerisches Zielkonzept für den
zukünftigen Außenbereich**

Vorschläge für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

-  I. periodische Freistellung von Trockenmauern, Löss- und Felswänden etc.*
-  II. Pflegerückstand beseitigen: Erhaltungs-/Verjüngungsschnitt*
-  III. Pflegerückstand beseitigen: Zurückdrängen der Sukzession*
-  IV. Nachpflanzungen aufgrund hohem Bestandsalter, lückigem Bestand, etc.*

*Die Maßnahmen entsprechend der laufenden Biotopverbundplanung der Gemeinde Pfinztal. Biotopverbundmaßnahmen können gefördert werden (Abstimmung im Einzelfall mit dem Landschaftserhaltungsverband Landkreis Karlsruhe).

-  V. periodische Gehölzpflege; Mahd von Krautsäumen in 1-2 jährigem, abschnittweisem Turnus.
-  Nach gutachterlicher Einschätzung ökokontofähige Maßnahmen

Biototypen (Stand: Nov 2020)

-  45.40 Streuobstbestand
-  41.00 Feldgehölze und
-  23.10 Hohlweg
-  60.60 Garten
-  60.20 Straße, Weg,
-  60.10 Von Bauwerk bestandene Fläche

Geschützte Biotope (§30 BNatSchG und § 33 / 33a NatSchG)

-  Offenlandbiotopie (LUBW)
-  Waldbiotopie (FVA)
-  Feldgehölze und -hecken
-  Streuobstbestände $\geq 1.500 \text{ m}^2$

Das bisherige Bebauungsplangebiet wurde von der LUBW bislang nicht in die Kartierung der Offenlandbiotopie einbezogen. Streuobstbestände sind geschützt, werden aber bislang nicht zentral durch die LUBW erfasst. Die Darstellung geschützter Feldgehölze und Streuobstbestände erfolgt daher nach fachgutachterlicher Einschätzung.

Sonstige Darstellungen

-  Bisherige Abgrenzung im Gartenhausgebiet Berghausen (Aufhebungsfläche)
-  Geplante Abgrenzung Gartenhausgebiet Reute



0 100 200 Meter



faktorgrün 79100 Freiburg Merzhauserstr. 110 Tel 0761 - 707 647 0 freiburg@faktorgruen.de
 78628 Rottweil Eisenbahnstr. 26 Tel 0741 - 1 57 05 rottweil@faktorgruen.de
 69115 Heidelberg Franz-Knauff-Str. 2-4 Tel 06221 - 985 41 0 heidelberg@faktorgruen.de
 70565 Stuttgart Schockenriedstr. 4 Tel 0711 - 48 999 48 0 stuttgart@faktorgruen.de
 www.faktorgruen.de

Auftraggeber	Gemeinde Pfinztal		
Projekt	Aufhebung Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ Teilbereich „Reute“ und Neuaufstellung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“		
Planbezeichnung	Landschaftsplanerisches Zielkonzept für den zukünftigen Außenbereich		
Projektnr.	gop814	Plannr.	Karte 3
Maßstab	1:1.500	Plangröße	A2
		Bearbeiter	BN/Mi
		Datum	25.10.2022

Gemeinde Pfinztal

**Aufhebung Bebauungsplan
„Gartenhausgebiete“ im Bereich Reute
und Aufstellung Bebauungsplan „SO
Gartenhausgebiet Reute“**

**Spezielle artenschutzrechtliche
Prüfung**

Freiburg, den 20.12.2022
Entwurf



Gemeinde Pfinztal, Aufhebung Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ im Bereich Reute und Aufstellung Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Entwurf

Projektleitung:
Susanne Miethaner, Dipl. Geoökologin

Bearbeitung:
Stefanie Breunig, M.Sc. Geoökologie

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Gebietsübersicht1

2. Rahmenbedingungen und Methodik.....2

 2.1 Rechtliche Grundlagen..... 2

 2.2 Methodische Vorgehensweise..... 4

 2.2.1 Schematische Abfolge der Prüfschritte 4

 2.2.2 Festlegung der zu berücksichtigenden Arten 5

3. Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet.....6

4. Wirkfaktoren des Vorhabens7

5. Relevanzprüfung.....8

 5.1 Europäische Vogelarten 8

 5.2 Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV 9

 5.3 Ergebnis der Relevanzprüfung 10

6. Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung der Europäischen Vogelarten11

 6.1 Allgemein verbreitete Vogelarten 11

 6.2 Höhlenbrüter / charakteristische Streuobstarten..... 11

 6.3 Gebüschbrüter 12

 6.4 Gebäudebrüter 13

7. Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie14

 7.1 Fledermäuse 14

 7.2 Haselmaus 15

 7.3 Reptilien 16

8. Erforderliche Maßnahmen16

9. Zusammenfassung17

10. Quellenverzeichnis19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des bisherigen Gartenhausgebietes 2

Anhang

- Anhang 1: Begriffsbestimmungen
- Anhang 2: Fotodokumentation

Anlagen

- Karte 2 (s. Umweltbericht): Habitatpotenzialkarte

1. Anlass und Gebietsübersicht

Anlass

Die Gemeinde Pfinztal möchte die bestehenden Gartenhausgebiete im Ortsteil Berghausen entsprechend der tatsächlichen Nutzung verkleinern und damit landschaftlich und naturschutzfachlich bedeutende Bereiche wieder dem Außenbereich zuführen. Hierzu sollen sukzessive für die vom bestehenden Bebauungsplan „Gartenhausgebiete Berghausen“ erfassten Teilgebiete neue Bebauungspläne aufgestellt und der bestehende Bebauungsplan aufgehoben werden. In einem ersten Schritt soll dies für das ca. 13,3 ha große Teilgebiet „Reute“ geschehen, in dem das Gartenhausgebiet auf künftig ca. 5,4 ha verkleinert werden soll. Der übrige Teil wird mit Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans Landwirtschaftsfläche.

Bei Aufstellung des bestehenden Bebauungsplangebiets „Gartenhausgebiete Berghausen“ waren artenschutzrechtliche Vorgaben noch nicht zu berücksichtigen. Der neu geplante Bebauungsplan sieht im Wesentlichen eine Fortschreibung der bisher zulässigen Nutzung vor, welche beispielsweise die weitere Bebauung mit Gartenhäusern ermöglicht. Damit bereitet der Bebauungsplan aber Handlungen vor, die mit artenschutzrechtlichen Konflikten verbunden sein können.

Zur frühzeitigen Beteiligung lag eine Relevanzprüfung vor, welche Arten(gruppen) im Gebiet vorkommen und betroffen sein können. In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Art der Betroffenheit und Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ermittelt.

Lage des Plangebiets

Das Gartenhausgebiet liegt südlich von Berghausen, an den Friedhof Berghausen angrenzend, westlich des Hopfenbergs am Waldrand. Das Gelände liegt am Hang und fällt zum Teil steil Richtung Westen/Südwesten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, insbesondere der Erfassung potenzieller Habitatstrukturen, wurde das gesamte bisherige Gartenhausgebiet Reute einbezogen, da für das Vorkommen verschiedener Tierarten die Gesamtheit der Habitatstrukturen auch im Umfeld von Bedeutung ist und die Abgrenzung des künftigen Gartenhausgebiets zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans noch vorläufig war.

In die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird dagegen lediglich der neu aufzustellende Bebauungsplan des künftigen Gartenhausgebiets Reute einbezogen, da nur hier Regelungen getroffen werden, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Das spezielle Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG ist davon unabhängig auch in den Flächen, in denen der bestehende Bebauungsplan aufgehoben wird, zu beachten.

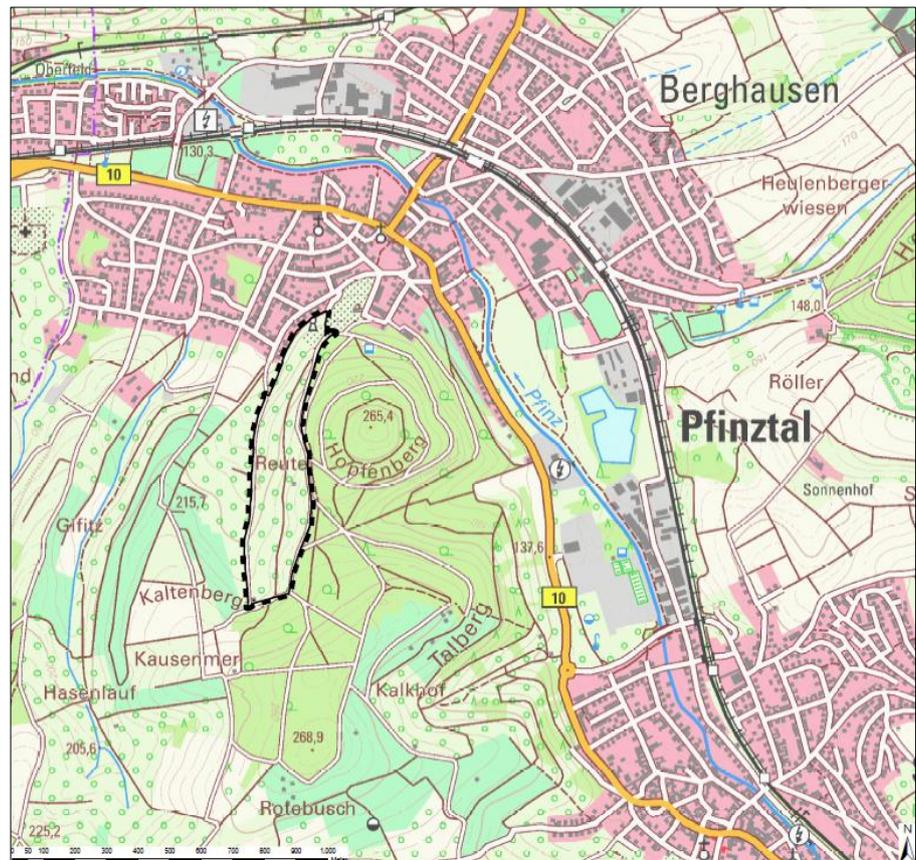


Abb. 1: Lage des bisherigen Gartenhausgebietes (schwarze Umrandung)

2. Rahmenbedingungen und Methodik

2.1 Rechtliche Grundlagen

Zu prüfende Verbotstatbestände

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen. Maßgeblich für die artenschutzrechtliche Prüfung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, die durch § 44 Abs. 5 BNatSchG eingeschränkt werden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Neben diesen Zugriffsverboten gelten Besitz- und Vermarktungsverbote.

Anwendungsbereich

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts und bei nach § 17 Abs. 1 oder 3 BNatSchG zugelassenen Eingriffen in Natur und Landschaft die aufgeführten Verbotstatbestände nur für nach europäischem Recht geschützten Arten, d. h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, FFH-RL) aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. In der hier vorgelegten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden daher nur diese Arten behandelt.

In einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können zusätzlich sogenannte „Verantwortungsarten“ bestimmt werden, die in gleicher Weise wie die o.g. Arten zu behandeln wären. Da eine solche Rechtsverordnung bisher nicht vorliegt, ergeben sich hieraus aktuell noch keine zu berücksichtigen Arten.

Tötungs- und Verletzungsverbot

Es liegt dann kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor, wenn durch den Eingriff / das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und zugleich diese Beeinträchtigung nicht vermieden werden kann. Ebenfalls liegt dieser Verbotstatbestand nicht vor, wenn Tiere im Rahmen einer Maßnahme, die auf ihren Schutz vor Tötung / Verletzung und der Verbringung in eine CEF-Fläche dient, unvermeidbar beeinträchtigt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Es liegt dann kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Gegebenenfalls können hierfür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt werden. Die Wirksamkeit von CEF-Maßnahmen muss zum Zeitpunkt des Eingriffs gegeben sein, um die Habitatkontinuität sicherzustellen. Da CEF-Maßnahmen ihre Funktion häufig erst nach einer Entwicklungszeit in vollem Umfang erfüllen können, ist für die Planung und Umsetzung von CEF-Maßnahmen ein zeitlicher Vorlauf einzuplanen.

Ausnahme

Wenn ein Eingriffsvorhaben bzw. die Festsetzungen eines Bebauungsplanes dazu führen, dass Verbotstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich unzulässig. Es ist jedoch nach § 45 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten möglich, wenn:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen
- und es keine zumutbaren Alternativen gibt

- und der günstige Erhaltungszustand für die Populationen von FFH-Arten trotz des Eingriffs gewährleistet bleibt bzw. sich der Erhaltungszustand für die Populationen von Vogelarten nicht verschlechtert, z. B. durch Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands in der Region (FCS-Maßnahmen).

2.2 Methodische Vorgehensweise

2.2.1 Schematische Abfolge der Prüfschritte

Grobgliederung

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt in zwei Phasen:

1. Relevanzprüfung
2. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung

Relevanzprüfung

In der Relevanzprüfung kommen folgende Kriterien zur Anwendung:

- Habitatpotenzialanalyse: Auf Grundlage einer Erfassung der am Eingriffsort bestehenden Habitatstrukturen wird anhand der bekannten Lebensraumansprüche der Arten - und ggfs. unter Berücksichtigung vor Ort bestehender Störfaktoren - analysiert, welche Arten am Eingriffsort vorkommen könnten.
- Prüfung der geographischen Verbreitung, z.B. mittels der Artensteckbriefe der LUBW, der Brut-Verbreitungskarten der Ornithologischen Gesellschaft Baden-Württemberg OGBW, Literatur- und Datenbankrecherche oder auch mittels vorhandener Kartierungen und Zufallsfunden aus dem lokalen Umfeld. Damit wird geklärt, ob die Arten, die hinsichtlich der gegebenen Biotopstrukturen auftreten könnten, im Plangebiet aufgrund ihrer Verbreitung überhaupt vorkommen können.
- Prüfung der Vorhabensempfindlichkeit: Für die dann noch verbleibenden relevanten Arten wird fachgutachterlich eingeschätzt, ob für die Arten überhaupt eine vorhabenspezifische Wirkungsempfindlichkeit besteht. Dabei sind frühzeitige Vermeidungsmaßnahmen – im Sinne von einfachen Maßnahmen, mit denen Verbotstatbestände vorab und mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden können – zu berücksichtigen.

Soweit in der Relevanzprüfung bereits eine projektspezifische Betroffenheit aller artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden kann, endet die Prüfung. Die nachfolgenden Prüfschritte sind dann nicht mehr erforderlich.

Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung – Prüfung

Die nachfolgende artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt in der Reihenfolge der Verbotstatbestände in § 44 BNatSchG. Es wird für die im Gebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten/ Artengruppen geprüft, ob durch die Vorhabenswirkungen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Üblicherweise werden zunächst Bestandserfassungen der möglicherweise vorkommenden Arten im Gelände durchgeführt. Eine Prüfung der Verbotstatbestände muss dann nur für diejenigen Arten durchgeführt werden, die im Rahmen dieser Erfassungen tatsächlich nachgewiesen wurden und deren Lebensräume im Gebiet aufgrund der Erfassung abgegrenzt wurden. Dies ist dann möglich und sinnvoll, wenn das Eingriffsvorhaben, das mit artenschutzrechtlichen Konflikten verbunden sein kann, unmittelbar bevorsteht und die Wirkfaktoren räumlich und zeitlich konkret beschrieben werden können.

Im vorliegenden Fall wird nicht damit gerechnet, dass die gemäß dem geplanten Bebauungsplan zulässigen Bebauungen und Umnutzungen kurzfristig eintreten werden, denn diese Möglichkeit bestand ja bereits seit Inkrafttreten des noch bestehenden Bebauungsplans, ohne dass eine flächendeckende Nutzung als Gartenhausgrundstücke eingetreten wäre. Vielmehr ist mit einer sukzessiven weiteren Bebauung zu rechnen. Eine Bestandserfassung der Arten im Gelände wäre hinsichtlich des Artenspektrums und der räumlichen Verteilung von Lebensstätten (z.B. Neststandorte von Vögeln) nur wenige Jahre verlässlich.

Es wird deshalb im vorliegenden Fall vorgeschlagen, auf Bestandserfassungen der Arten im Gelände zu verzichten und bei der Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte das aufgrund der Relevanzprüfung ermittelte potenzielle Artenspektrum sowie die zu erwartende zeitlich-räumliche Variabilität von Eingriffen zu berücksichtigen.

Begriffsbestimmung

Einige zentrale Begriffe des BNatSchG, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Anwendung kommen, sind vom Gesetzgeber nicht abschließend definiert worden. Daher wird eine fachliche Interpretation und Definition zur Beurteilung der rechtlichen Konsequenzen notwendig. Die in dem vorliegenden Gutachten verwendeten Begriffe sind im Anhang dargestellt. Sie orientieren sich hauptsächlich an den durch die Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA, 2009) vorgeschlagenen und diskutierten Definitionen. Für die ausführliche Darstellung wird darauf verwiesen. Im Anhang werden nur einige Auszüge wiedergegeben.

2.2.2 Festlegung der zu berücksichtigenden Arten

Neben allen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, welche die Artengruppen der Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Fische und Pflanzen umfasst, sind gemäß der Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) alle in Europa natürlicherweise vorkommenden Vogelarten geschützt.

Im Rahmen der meisten Planungen kann ein Großteil der Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden (s. Kap. 5.2). Hinsichtlich der Vögel hat sich in der Gutachterpraxis gezeigt, dass es notwendig ist, Differenzierungen vorzunehmen. Unterschieden werden planungsrelevante Arten und „Allerweltsarten“.

Nicht zu berücksichtigende Vogelarten

„Allerweltsarten“, d.h. Arten die weit verbreitet und anpassungsfähig sind und die landesweit einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen, werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung i.d.R. nicht näher betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG verstoßen wird:

- Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG ist für diese Arten im Regelfall davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Abweichend von dieser Regelannahme sind aber Lebensraumverluste im Siedlungsbereich im Einzelfall kritischer zu beurteilen, da die Ausweichmöglichkeiten in einer dicht bebauten Umgebung möglicherweise geringer sind.

- Hinsichtlich des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kann für diese Arten auf Grund ihrer Häufigkeit grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Wenn im Einzelfall eine größere Anzahl von Individuen oder Brutpaaren einer weitverbreiteten und anpassungsfähigen Art von einem Vorhaben betroffen sein kann, ist diese Art in die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung einzubeziehen.

Regelmäßig zu berücksichtigen ist bei diesen Arten das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG), indem geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu treffen sind.

Regelmäßig zu berücksichtigende Vogelarten

Als planungsrelevante Vogelarten werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung regelmäßig diejenigen Arten berücksichtigt, die folgenden Kriterien entsprechen:

- Rote-Liste-Arten Deutschland (veröff. 2021, Stand 2020) und Baden-Württemberg (veröff. 2016, Stand 2013) einschließlich RL-Status "V" (Arten der Vorwarnliste)
- Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL)
- Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 VS-RL
- Streng geschützt nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Koloniebrüter

3. Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet

Habitatpotenzialanalyse

Um zu erfassen, welches Potenzial an Lebensraumstrukturen (Habitatstrukturen) besteht, wurden am 03.11.2020, 23.03.2021 und 10.05.2021 Begehungen des bestehenden Gartenhausgebiets Reute durchgeführt. Dabei wurden folgende (potenzielle) Habitatstrukturen festgestellt:

- Großflächig Streuobstbestände (zum Teil mit Brachetendenz), bei denen Einzelbäume oder in manchen Parzellen auch der gesamte Bestand Astlöcher, Baumhöhlen, Spechthöhlen und Totholz aufweisen. Bestände mit potenziellen Habitatbäumen treten vor allem in den Bereichen auf, in denen das Gartenhausgebiet aufgehoben werden soll
- meist fettwiesen- oder zierrasenartige, bereichsweise auch magere Wiesenvegetation, überwiegend mit extensiver Nutzung, bereichsweise beweidet
- Gartenhütten, teilweise mit Spalten und Nischen, überwiegend in den Bereichen, die weiterhin als Gartenhausgebiet festgesetzt werden
- Feldgehölze aus Schlehe, Holunder, Heckenrose, Feldahorn, Waldrebe, Brombeere und eingewachsenen Streuobstbäumen, wie z.B. Pflaume, Kirsche, Walnuss (manche davon potenzielle Habitatbäume). Entlang des mittigen Weges Feldhecke auf der oberhalb gelegenen Wegböschung. Die Gehölzbestände liegen überwiegend in den Bereichen, in denen das Gartenhausgebiet aufgehoben werden soll.
- markante Einzelbäume mit Habitatpotenzial (Walnuss, Kirsche, Birne), überwiegend entlang des Weges, welcher mittig durch das Plangebiet führt.
- unterschiedlich dichte, meist mesophytische Saumstrukturen um die o.g. Feldgehölze, entlang von Nutzungsgrenzen und – besonnt – an der Wegböschung am mittigen Weg (der Feldhecke vorgelagert)
- hinfällige Trockenmauerreste an der Wegböschung mit trocken-warmem Saum (im Plangebiet)
- Hohlweg mit offenen Bodenstellen im nördlichen Teil des Plangebiets entlang des östlichsten Weges am Waldrand; östlich außerhalb des Plangebiets schließt sich ein Waldrand mit z.B. ebenfalls trocken-warmer Saumvegetation an

4. Wirkfaktoren des Vorhabens

Darstellung des Vorhabens

Im größeren Teil des Gebiets wird das Gartenhausgebiet aufgehoben. Diese Flächen liegen künftig im Außenbereich. Durch die Aufhebung werden keine Handlungen zulässig oder vorbereitet, die artenschutzrechtlich zu prüfen sind.

Im künftig geplanten Gartenhausgebiet sind die vorgesehenen Festsetzungen gegenüber den bisherigen Regelungen im bestehenden Bebauungsplan insgesamt vergleichbar. Zulässig sind gärtnerische Nutzungen (wobei diese angesichts des Reliefs und der fehlenden Wasservorräte weitgehend auf Wiesen/Rasen und Gehölze beschränkt sind) sowie die Errichtung von Gartenhäusern und Nebenanlagen (z.B. Gerätehütte).

Die Größe der Gartenhäuser und Nebenanlagen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt (40 bzw. je 10 qm im SO1, im Bereich der Streuobstbestände des SO2 20 bzw. 5 qm), zusätzlich wird eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt.

Relevante Vorhabensbestandteile

Das geplante Vorhaben ist auf diejenigen Vorhabensbestandteile hin zu untersuchen, die eine nachteilige Auswirkung auf Arten oder Artengruppen haben können. Aus der Palette aller denkbaren Wirkfaktoren (in Anlehnung an LAMBRECHT & TRAUTNER 2007) erfolgt eine Auswahl der bei diesem Vorhaben relevanten Wirkfaktoren:

Baubedingte Wirkfaktoren

- Kleinflächige Beseitigung von Vegetation und von Gehölzen (auch Bäume)
- Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich geplanter Gartenhütten; die vorgesehenen Festsetzungen beschränken Erdmodellierungen auf 1 m
- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Lagerflächen
- Schall- und Staubemissionen durch Baugeräte

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Kleinflächige Flächeninanspruchnahme (Hütten, Stellplätze)
- Trennwirkungen durch Zäune und Hecken

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Fällen von Bäumen mit potenziellen Habitatstrukturen (z.B. abgängige Bäume, unerwünschte Baumarten), u.U. auch während der Vogelbrutzeiten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG beschränkt Baumfällungen und Auf-den-Stock-setzen zwar auf das Winterhalbjahr, nimmt gärtnerisch genutzte Grundflächen hiervon aber explizit aus; ob damit nur erwerbsgärtnerisch genutzte Flächen oder auch wie im vorliegenden Fall private Gartenflächen gemeint sind, ist allerdings strittig)
- Gelegentliche Schallemissionen durch Nutzung und Pflege des Gartengrundstücks
- Stoffemissionen/-immissionen (Nährstoffe, Stäube, Luftschadstoffe) durch Anfahrt, motorisierte Gartengeräte und Düngung
- Störwirkung durch nächtliche Beleuchtung
- Scheuchwirkung durch Anwesenheit des Menschen

5. Relevanzprüfung

5.1 Europäische Vogelarten

Weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten

Aufgrund der Habitatstrukturen (s. Kap. 3) sind als Brutvögel im Plangebiet und dessen nahem Umfeld verschiedene weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Für das Plangebiet sind als typische Vertreter dieser Artengruppe beispielsweise Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Kohlmeise (*Parus major*) zu nennen.

Eine Verletzung oder Tötung dieser Vögel kann im Rahmen von Baumfällungen/Gehölzarbeiten eintreten. Gemäß den Erläuterungen in Kap. 2.2.2 werden bei diesen Arten dagegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr.2 und 3 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit nicht eintreten.

*Planungsrelevante
Vogelarten*

Im Plangebiet kommen mehrere Streuobstbestände vor, bei denen Einzelbäume oder in manchen Parzellen auch der gesamte Bestand Astlöcher, Baumhöhlen, Spechthöhlen und Totholz aufweisen. Zudem gibt es mehrere Feldgehölze mit unterschiedlich dichten, meist mesophytischen Saumstrukturen sowie stellenweise magere Vegetation, die ebenso wie besonnte Saumstrukturen eine besondere Eignung als Nahrungshabitat aufweist.

Damit sind im Plangebiet die Voraussetzungen für ein Vorkommen charakteristischer Vogelarten der Streuobstwiesen gegeben, z.B. Wendehals (RL-BW: 2), Gartenrotschwanz (RL-BW: V), Star (RL-D: 3) oder Grauschnäpper (RL-BW: V). Planungsrelevante Gebüschbrüter könnten z.B. die Goldammer (RL-BW: V) sein. An Gartenhütten sind Bruten des Haussperlings denkbar (RL-BW: V).

Potenzielle Betroffenheiten ergeben sich vor allem bei Entfernung von Gehölzen (Tötung/Verletzung, Verlust von Fortpflanzungsstätten).

→ Im Rahmen der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Artengruppe der Vögel zu betrachten.

5.2 Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV

In Baden-Württemberg kommen aktuell rund 76 der im Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) aufgeführten Tier- und Pflanzenarten vor. Ein Vorkommen im Plangebiet kann für einige Artengruppen aufgrund fehlender Lebensräume ohne detaillierte Untersuchung ausgeschlossen werden, z. B. für die der Amphibien, Libellen und Weichtiere. Für die übrigen Artengruppen gelten folgende Überlegungen:

Säugetiere

Von den im Anhang IV aufgeführten Säugetierarten erscheint für das Plangebiet nur das Vorkommen von Fledermäusen und der Haselmaus möglich.

Im Rahmen der Begehungen vom 03.11.2020 und 23.03.2021 zeigten sich großflächige Streuobstbestände mit Astlöchern, Baumhöhlen und Spechthöhlen. Zudem existieren an den Gartenhütten teilweise Spalten und Nischen, die Fledermäusen als Quartier dienen können. Sowohl die Tötung/Verletzung von Tieren als auch der Verlust von Ruhestätten ist daher denkbar.

Für Haselmäuse bieten die Ränder des Waldes sowie der Feldgehölze und /-hecken potenziell Lebensraum, allerdings wird die Habitateignung im künftigen Gartenhausgebiet überwiegend gering eingeschätzt, da hier nur wenige Feldgehölze/-hecken zu finden sind. Die Beseitigung dieser Gehölzbestände könnte jedoch zu Konflikten führen (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

→ Im Rahmen der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist die die Artengruppe der Fledermaus sowie die Haselmaus zu betrachten.

Reptilien

Aufgrund der nach Westen exponierten Hanglage, der zahlreichen Saumstrukturen und der Lage am Waldrand ist ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) nicht auszuschließen. Von beiden Arten sind Vorkommen in Pfinztal bekannt, von der Zauneidechse auch aus der näheren Umgebung (vgl. faktorgruen: Biotopverbundkonzept 2021, S. 30). Eine besondere Habitateignung weisen einige besonnte Säume im Plangebiet sowie vermutlich der oberhalb gelegene Waldrand (Schlingnatter) auf.

→ Im Rahmen der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist die die Artengruppe der Reptilien zu betrachten.

Schmetterlinge

Die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten besiedeln v. a. magerere Feucht- oder Trockenstandorte, die im Plangebiet nicht vorhanden sind.

→ Weitergehende Untersuchungen dieser Artengruppe sind nicht erforderlich.

Käfer

Von den in Anhang IV aufgeführten Käferarten sind im Plangebiet aufgrund der sehr spezifischen Lebensraumansprüche (Alteichen, Wasser) grundsätzlich keine Vorkommen möglich.

→ Weitergehende Untersuchungen dieser Artengruppe sind nicht erforderlich

Pflanzen

Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen von Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet.

→ Weitergehende Untersuchungen dieser Artengruppe sind nicht erforderlich.

5.3 Ergebnis der Relevanzprüfung

Die vorhandenen Biotopstrukturen bieten die Voraussetzungen für ein Vorkommen von Vögeln (Höhlenbrüter, Gebüschbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäusen (Gehölzstrukturen als Jagdhabitats und Leitstrukturen, Nutzung einzelner Baumhöhlen als Quartiere), Haselmaus und Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter).

In den folgenden Kapiteln wird deshalb eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Wie in Kap. 2.2.1 dargelegt, wurde auf Bestandserfassungen der Arten im Gelände verzichtet. Die Prüfung berücksichtigt die zu erwartende zeitlich-räumliche Variabilität von Eingriffen.

6. Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung der Europäischen Vogelarten

6.1 Allgemein verbreitete Vogelarten

Tötungs- / Verletzungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Zur Tötung oder Verletzung von Vögeln kann es bei Baumfällungen oder umfangreichen Gehölzarbeiten während der Fortpflanzungszeit kommen. Um ein erhöhtes Tötungsrisiko zu vermeiden, sollten diese Arbeiten daher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit stattfinden, d.h. analog der Regelung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht zwischen 1. März und 30. September.

Störungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
und Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Gemäß den Erläuterungen in Kap. 2.2.2 werden bei diesen Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit nicht eintreten.

Fazit

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Einschränkung für Baumfällungen) ist bezüglich der allgemein verbreiteten Vogelarten nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

6.2 Höhlenbrüter / charakteristische Streuobstarten

Kurzdarstellung der betroffenen Arten

Zu den im Gebiet möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Höhlenbrütern gehören Wendehals, Gartenrotschwanz, Star oder Grauschnäpper, sowie Spechtarten (u.a. Grün- und Grauspecht).

Streuobstbestände sind im künftigen Gartenhausgebiet verschiedentlich vorhanden, jedoch weisen nicht alle Bestände geeignete Habitatstrukturen (v.a. Höhlen, Morschungen) auf, die von Höhlenbrütern genutzt werden können. Einzelne potenzielle Habitatbäume liegen im mittleren Teil des Gebiets, im nördlichen Teil finden sich auch Bestände mit mehreren potenziellen Habitatbäumen.

Westlich (am Unterhang) und nördlich des künftigen Gartenhausgebiets sind deutlich mehr potenzielle Habitatbäume vorhanden als innerhalb des Gebiets. Feldgehölze mit entsprechenden Habitatstrukturen liegen ausschließlich außerhalb des künftigen Gartenhausgebiets.

Brutvorkommen (Nester) der o.g. Arten sind dementsprechend v.a. außerhalb des künftigen Gartenhausgebiets zu erwarten, jedoch auch im Gebiet nicht auszuschließen. Bei Spechtarten und dem Wendehals dürften sich mögliche Brutreviere aufgrund der großen Aktionsradien der Arten über den gesamten Hangbereich erstrecken.

Tötungs- / Verletzungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Siehe hierzu entsprechenden Abschnitt in Kap. 6.1.

Störungsverbot

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Störungen können durch Bautätigkeiten und nutzungsbedingt auftreten. Ein erhebliches, d.h. den Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population verschlechterndes Maß könnten diese Störungen jedoch nur annehmen, wenn zeitgleich größere zusammenhängende Bereiche betroffen wären und nutzungsbedingte Störungen über eine übliche Gartennutzung deutlich hinausgehen würden. Unter Berücksichtigung der räumlich-zeitlichen Variabilität künftiger Bautätigkeiten und des Gebietscharakters ist beides nicht anzunehmen.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Arten könnten durch Fällung von Brutbäumen zerstört werden. Diese Gefahr wird im Wesentlichen bereits durch den Zuschnitt des künftigen Gartenhausgebiets vermindert, indem Bereiche mit besonders hoher Habitateignung aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden. Geeignete Habitatstrukturen sind damit im unmittelbaren Umfeld des künftigen Gartenhausgebiets vielfach, innerhalb des Gebiets nur in vergleichsweise geringem Umfang vorhanden. Die ökologische Funktion von einzelnen verloren gehenden Brutbäumen wäre daher im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Lediglich wenn ganze Streuobstbestände beseitigt würden, könnte im Einzelfall nicht mehr davon ausgegangen werden, dass ausreichend Ersatzhabitate zur Verfügung stehen. Größere Streuobstbestände sind deshalb zu erhalten.

Fazit

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Einschränkung für Baumfällungen, Erhaltung größerer Streuobstbestände) ist bezüglich der Höhlenbrüter nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

6.3 Gebüschbrüter

Kurzdarstellung der betroffenen Art

Zu den planungsrelevanten Gebüschbrütern, die im Gebiet vorkommen können, gehört insbesondere die Goldammer (*Emberiza citrinella*). Geeignete Gehölzbestände finden sich vorrangig im Aufhebungsbereich außerhalb des künftigen Gartenhausgebiets, jedoch auch entlang des das Gebiet querenden Wegs und vereinzelt entlang von Parzellengrenzen.

Tötungs- / Verletzungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Siehe hierzu entsprechenden Abschnitt in Kap. 6.1.

Störungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Siehe hierzu entsprechenden Abschnitt in Kap. 6.2.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten könnten durch Rodung von Hecken / Feldgehölzen zerstört werden. Geeignete Habitatstrukturen sind aber innerhalb des Gebiets und mehr noch im unmittelbaren Umfeld vielfach vorhanden, sodass die Brutreviere bei kleineren Eingriffen nicht aufgegeben werden müssten. Großflächige Eingriffe oder eine umfassende Flächenumnutzung sind nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion von einzelnen verloren gehenden Gehölzbeständen wäre daher im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Fazit Unter Berücksichtigung von zeitlicher Einschränkung für Gehölzarbeiten ist bezüglich der Gebüschbrüter nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

6.4 Gebäudebrüter

Kurzdarstellung der betroffenen Art Hierzu dürfte im Gebiet der Haussperling gehören, evtl. auch der Grauschnäpper. Beide Arten brüten auch in Baumhöhlen / -nischen, v.a. der Haussperling jedoch bevorzugt an Gebäuden, bisweilen auch in sehr dichten Hecken oder Einzelgehölzen. Bezüglich möglicher Bruten in Gehölzen gilt analog das in den vorangegangenen Kapiteln gesagte. Im Folgenden werden nur mögliche Bruten an Gebäuden behandelt.

Geeignete Brutplätze finden sich an den meisten Gartenhäusern und –hütten innerhalb des künftigen Gartenhausgebiets, in geringerer Zahl auch an Bestandsgebäuden außerhalb (die Bestandsschutz genießen).

Tötungs- / Verletzungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG Ein Tötungs- und Verletzungsrisiko ist bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Gartenhütten nicht auszuschließen. Solche werden allerdings durch den Bebauungsplan nicht erst ermöglicht oder vorbereitet, sodass kein Regelungsbedarf besteht. Auch für Laien ist ein besetztes Vogelnest an einer Gartenhütte zudem leicht ersichtlich und kann geschont werden, sodass nur selten von einer Schädigung ausgegangen werden muss und das Tötungsrisiko im vorliegenden Fall nicht als signifikant erhöht betrachtet wird.

Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG siehe Kap. 6.2

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern könnten bei Umbaumaßnahmen zerstört werden. Solche werden allerdings durch den Bebauungsplan nicht erst ermöglicht oder vorbereitet, sodass kein Regelungsbedarf besteht. Geeignete Habitatstrukturen sind zudem im Umfeld vielfach vorhanden. Auch dürfte in der Regel nur mit einem temporären Verlust zu rechnen sein. Die ökologische Funktion von einzelnen verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten wäre daher im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Fazit Hinsichtlich von Gebäudebrütern ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

7. Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

7.1 Fledermäuse

Kurzdarstellung der betroffenen Art

Sowohl die Baumhöhlen in älteren Bäumen des Untersuchungsgebiets als auch Nischen und Hohlräume in den Gartenhäusern/-hütten bieten potenzielle Quartiere für Fledermäuse. Eine typischerweise in Baumhöhlen in Wäldern, aber auch in Streuobstgebieten vorkommende Fledermausart ist z.B. die Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteini*), die in den Verbreitungskarten des BfN für den TK-Quadranten in Pfinztal aufgeführt wird. Ebenfalls an Bäumen (Astlöcher, Rindenspalten) sowie in Gebäudenischen tritt die in Baden-Württemberg fast flächendeckend verbreitete Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) auf. Dabei ist die Wahrscheinlichkeit, dass von einzelnen oder wenigen Tieren genutzte Quartiere im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, hoch; die Wahrscheinlichkeit von Wochenstuben dagegen gering. Winterquartiere können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Tötungs- / Verletzungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen kann es bei Baumfällungen oder bei Umbauten an Gebäuden kommen.

Um ein erhöhtes Tötungsrisiko zu vermeiden, sollten Baumfällungen daher nur im Winter stattfinden. In Erweiterung der für die Artengruppe der Vögel vorgeschlagenen zeitlichen Begrenzung sollten diese nicht zwischen 1. März und 31. Oktober vorgenommen werden, da Fledermäuse bei milder Witterung auch noch den Herbst außerhalb ihrer Winterquartiere verbringen.

Umbaumaßnahmen an bestehenden Gartenhütten werden durch den Bebauungsplan nicht erst ermöglicht oder vorbereitet, sodass kein Regelungsbedarf besteht.

Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Störungen können durch Bautätigkeiten und nutzungsbedingt auftreten. Ein erhebliches, d.h. den Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population verschlechterndes Maß könnten diese Störungen jedoch nur annehmen, wenn zeitgleich größere zusammenhängende Bereiche betroffen wären. Unter Berücksichtigung der räumlich-zeitlichen Variabilität künftiger Bautätigkeiten ist dies nicht anzunehmen. Nutzungsbedingte Störungen, die im Einzelfall auch erhebliche Auswirkungen auf Fledermäuse haben könnten, wären z.B. bei regelmäßiger nächtlicher, in die Umgebung abstrahlender Beleuchtung nicht auszuschließen. Nächtliche Beleuchtung sollte daher ausgeschlossen werden.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Hier gilt analog das zu Höhlenbrütern (Kap. 6.2) bzw. Gebäudebrütern (Kap. 6.4) gesagte. Um das Eintreten des Verbotstatbestands zu vermeiden, sind größere Streuobstbestände zu erhalten.

Fazit

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Einschränkung für Baumfällungen, Ausschluss nächtlicher Beleuchtung, Erhaltung größerer Streuobstbestände) ist bezüglich der Fledermäuse nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

7.2 Haselmaus

Kurzdarstellung der betroffenen Art

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) besiedelt strauch- und artenreiche Waldränder und waldnahe Hecken. Über die Verbreitung im Untersuchungsgebiet und seinem Umfeld liegen keine Daten vor, jedoch ist aufgrund der Lebensraumstrukturen ein Vorkommen nicht auszuschließen. Eine besondere Eignung dürften dabei der östlich des Gartenhausgebiets liegende Waldrand besitzen, der insbesondere im Bereich des Waldbiotops im nördlichen Teil struktur- und artenreich ausgeprägt ist, sowie die langgezogene Feldhecke auf der Wegböschung im Gartenhausgebiet und nördlich davon.

*Tötungs- / Verletzungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Zu einem signifikant erhöhten Tötungs- / Verletzungsrisiko könnte es bei größeren Gehölzrodungen in den beschriebenen Bereichen kommen. Der Waldrand ist nicht Teil des Bebauungsplangebiets. In der Feldhecke auf der Wegböschung sollten solche Eingriffe ausgeschlossen werden. Fachgerechte Gehölzpflegemaßnahmen (z.B. abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen, Entnahme einzelner Gehölze) dort und in ggf. weiteren Gehölzbeständen im Gartenhausgebiet entsprechend dagegen den üblichen Lebensraumbedingungen der Art, sodass hier kein signifikant erhöhtes Risiko angenommen wird.

*Störungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG*

Störungen können durch Bautätigkeiten und nutzungsbedingt auftreten. Ein erhebliches, d.h. den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechterndes Maß könnten diese Störungen jedoch nur annehmen, wenn zeitgleich größere zusammenhängende Bereiche betroffen wären und nutzungsbedingte Störungen über eine übliche Gartennutzung deutlich hinausgehen würden. Unter Berücksichtigung der räumlich-zeitlichen Variabilität künftiger Bautätigkeiten und des Gebietscharakters ist beides nicht anzunehmen. Zudem wird ein größerer Bereich entlang des Waldrands aus dem Gartenhausgebiet genommen, wodurch Störungen in diesem Bereich vermindert werden.

*Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG*

Fortpflanzungs- und Ruhestätten könnten durch Rodung von Hecken / Waldrändern zerstört werden. Die o.g. Bereiche mit besonderer Habitateignung sollten erhalten bleiben. Geeignete Habitatstrukturen sind dann innerhalb des Gebiets und im unmittelbaren Umfeld vielfach vorhanden (insbesondere bleibt der strukturreiche Waldrand bestehen), sodass die ökologische Funktion von einzelnen verloren gehenden Gehölzbeständen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wäre. Großflächige Eingriffe oder eine umfassende Flächenumnutzung sind nicht zu erwarten.

Fazit

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme (Erhalt der Feldhecke auf der Wegböschung) sind artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Haselmaus nicht zu erwarten.

7.3 Reptilien

Kurzdarstellung der betroffenen Art

Das Untersuchungsgebiet und sein unmittelbares Umfeld bieten Habitatpotenzial für Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*). Die erstgenannte dürfte v.a. Saumbereiche an den Rändern von Gartenparzellen, die westexponierte Böschung des querenden Nord-Süd-Wegs sowie extensiv genutzte (Streuobst)Wiesen mit lichter Vegetation oder Totholzhaufen besiedeln. Auch die Schlingnatter kann hier zu finden sein, dürfte aber noch stärker den oberhalb gelegenen trocken-warmen Waldrand bevorzugen.

Tötungs- / Verletzungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Zur Tötung oder Verletzung von Tieren kann es grundsätzlich bei Eingriffen in den Erdboden kommen. Ein signifikant erhöhtes Risiko wird dabei nur angenommen, wenn es sich um größere Eingriffe in besonders sensiblen Bereichen (insb. Saumstrukturen) handelt. Großflächige Eingriffe sind unter Berücksichtigung der räumlich-zeitlichen Variabilität künftiger Bautätigkeiten nicht zu erwarten. Das Risiko bei den im Gebiet zu erwartenden punktuellen Eingriffen entspricht den üblichen Lebensraumbedingungen der Arten, sodass hier kein signifikant erhöhtes Risiko angenommen wird.

Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Es gilt sinngemäß das in Kap. 7.2 gesagte.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Großteil der vorrangig geeigneten Habitatstrukturen wird aufgrund der Herausnahme aus dem Gartenhausgebiet künftig in der freien Landschaft liegen; auch der Waldrand ist nicht Teil des Bebauungsplangebiets. Im Bebauungsplangebiet sollten Bereiche mit besonders hoher Habitateignung (Feldhecke/Wegböschung, Mager- und Streuobstwiesen erhalten bleiben. Angesichts der Kleinparzellierung bzw. des Gebietscharakters ist auch weiterhin mit dem Vorhandensein von Saumstrukturen in ausreichender Menge und unabhängig von der Bebauung/Nutzung einzelner Grundstücke zu rechnen.

Fazit

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme (Erhalt von besonders geeigneten Habitatstrukturen) sind artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Reptilien nicht zu erwarten.

8. Erforderliche Maßnahmen

Ein großer Teil potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte wird bereits durch die Abgrenzung des künftigen Gartenhausgebiets bzw. die Herausnahme großer Teil aus dem Gebiet vermieden. Die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Arten und ihren Lebensstätten sind innerhalb des künftigen Bebauungsplangebiets erforderlich.

Zeitliche Einschränkung für Gehölzarbeiten

Um die Tötung oder Verletzung von Vögeln und Fledermäusen und damit das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sollten Bäume und Sträucher im Plangebiet nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Oktober abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Erhalt von Habitatstrukturen

Um die Zerstörung (potenzieller) Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, Fledermäusen, der Haselmaus und von Reptilien zu vermeiden, sind folgende Habitatstrukturen im Plangebiet zu erhalten:

- größere Streuobstbestände.
- artenreiche Wiesen.
- Feldhecke und Trockenmauerreste auf der Wegböschung.

Alle genannten Strukturen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt, die artenreichen Wiesen und ein größerer Streuobstbestand zusätzlich als private Grünfläche. Unabhängig von den artenschutzrechtlichen Vorgaben wird mit der Erhaltungsfestsetzung für Streuobstbestände auch der gesetzliche Streuobstschutz gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33a NatSchG umgesetzt. Dieser besteht auch außerhalb des künftigen Gartenhausgebiets.

Ausschluss nächtlicher Beleuchtung

Der Ausschluss nächtlicher Beleuchtung wird planungsrechtlich festgesetzt. Unabhängig von den speziellen artenschutzrechtlichen Erfordernissen dient dieser auch dem Schutz nachtaktiver Insekten und setzt die Vorgaben des § 21 NatSchG um, wonach Beleuchtungsanlagen, „die sich in [...] geschützten Landschaftsbestandteilen und gesetzlich geschützten Biotopen befinden oder in diese hineinstrahlen [...] nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Naturschutzbehörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen“ sind.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

9. Zusammenfassung

Anlass

Die Gemeinde Pfinztal möchte die bestehenden Gartenhausgebiete im Ortsteil Berghausen verkleinern und damit landschaftlich und naturschutzfachlich bedeutende Bereiche wieder dem Außenbereich zuführen. In einem ersten Schritt wird das ca. 13,3 ha große Teilgebiet „Reute“ auf künftig ca. 5,4 ha verkleinert.

Der neu geplante Bebauungsplan sieht im Wesentlichen eine Fortschreibung der bisher zulässigen Nutzung vor, welche beispielsweise die weitere Bebauung mit Gartenhäusern ermöglicht. Damit bereitet der Bebauungsplan aber Handlungen vor, die mit artenschutzrechtlichen Konflikten verbunden sein können.

Relevanzprüfung

Unter das spezielle Artenschutzrecht fallen alle Arten, die im Anhang IV der europäischen FFH-Richtlinie aufgeführt sind und alle in Europa natürlicherweise vorkommenden Vogelarten.

Die vorhandenen Biotopstrukturen bieten die Voraussetzungen für ein Vorkommen von geschützten Vögeln (Höhlenbrüter, Gebüschbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäusen (Gehölzstrukturen als Jagdhabitats und Leitstrukturen, Nutzung einzelner Baumhöhlen als Quartiere), Haselmaus und Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter).

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Auf Bestandserfassungen der Arten im Gelände wurde dabei verzichtet, da nicht damit gerechnet werden kann, dass die geplanten zulässigen Bebauungen kurzfristig eintreten werden, denn diese Möglichkeit bestand ja bereits seit vielen Jahren, ohne dass eine flächendeckende Nutzung als Gartenhausgrundstücke eingetreten wäre. Eine Bestandserfassung der Arten im Gelände wäre nur wenige Jahre verlässlich, sodass die Prüfung stattdessen das in der Relevanzprüfung ermittelte Artenpotenzial heranzieht und zugleich die zu erwartende zeitlich-räumliche Variabilität von Eingriffen berücksichtigt.

Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG

Zur Tötung oder Verletzung von Vögeln oder Fledermäusen kann es bei Baumfällungen oder umfangreichen Gehölzarbeiten kommen. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für die Haselmaus und für Reptilien würde nur angenommen, wenn es sich um größere Eingriffe in besonders sensiblen Bereichen handeln würde. Dies ist im Gebiet nicht zu erwarten.

Erhebliche Störungen sind bei einer Fortführung der bestehenden Nutzung und unter Berücksichtigung der zeitlich-räumlichen Variabilität von zulässigen Eingriffen nicht zu erwarten. Lediglich könnte regelmäßige nächtliche, in die Umgebung abstrahlende Beleuchtung im Einzelfall erhebliche Auswirkungen auf Fledermäuse haben.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten könnten v.a. durch Beseitigung von Gehölzbeständen, Wiesen oder von Saumstrukturen zerstört werden. Diese Gefahr wird wesentlich bereits durch den Zuschnitt des künftigen Gartenhausgebiets vermindert, indem Bereiche mit besonders hoher Habitataignung aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden. Die ökologische Funktion von einzelnen verloren gehenden Habitatstrukturen wäre daher im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Lediglich bei großflächigen Verlusten (z.B. ganze Streuobstbestände) könnte im Einzelfall nicht mehr davon ausgegangen werden, dass ausreichend Ersatzhabitats zur Verfügung stehen.

Vermeidungsmaßnahmen

Baumfällungen und Gehölzarbeiten dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungs- bzw. sommerlichen Aktivitätszeiten stattfinden, d.h. nicht zwischen 1. März und 31. Oktober. → Hinweis im Bebauungsplan

Größere Streuobstbestände, artenreiche Wiesen sowie die Feldhecke und Trockenmauerreste auf der Wegböschung sind zu erhalten → Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan, z.T. Festsetzung privater Grünflächen

Nächtliche Beleuchtung ist auszuschließen → planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan

Fazit

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Konflikte bei Aufstellung des Bebauungsplans „SO Gartenhausgebiet Reute“ nicht zu erwarten.

10. Quellenverzeichnis

BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., FÖRSCHLER M., HÖLZINGER, J., KRAMER, M. & MAHLER, U. (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11.

FAKTORGRUEN (2021): BIOTOPVERBUNDKONZEPT PFINTZAL, ALLGEMEINER TEIL.

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ (LANA) (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.

LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2008): FFH-Arten in Baden-Württemberg, Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden Arten der Anhänge II, IV und V

LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Geschützte Arten, Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten.

LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg, Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

RYSLAVY, T.; BAUER, H.-G.; GERLACH, B.; HÜPPOP, O.; STAHLER, J.; SÜDBECK, P. & SUDFELDT, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57, S. 13-112.

SÜDBECK, P., ANDRETTKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Anhang 1: Begriffsbestimmungen

Europäisch geschützte Arten: Zu den europäisch geschützten Arten gehören alle heimischen europäischen Vogelarten sowie alle Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. Für die nachfolgende Beurteilung sind demnach alle europäischen Vogelarten sowie (potenzielle) Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu beachten. Diese sind einer Auflistung der LUBW (2008) entnommen.

Erhebliche Störung: Eine Störung liegt nach LAUFER (2014) vor, wenn Tiere aufgrund einer unmittelbaren Handlung ein unnatürliches Verhalten zeigen oder aufgrund von Beunruhigungen oder Scheuchwirkungen, z. B. infolge von Bewegungen, Licht, Wärme, Erschütterungen, häufige Anwesenheit von Menschen, Tieren oder Baumaschinen, Umsiedeln von Tieren, Einbringen von Individuen in eine fremde Population oder aber auch durch Zerschneidungs-, Trenn- und Barrierewirkungen.

Eine erhebliche Störung (und somit der Verbotstatbestand) liegt aber gem. §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Fortpflanzungsstätte: Alle Orte im Gesamtlebensraum eines Tieres, die im Verlauf des Fortpflanzungs geschehens benötigt werden. Fortpflanzungsstätten sind z. B. Balzplätze, Paarungsgebiete, Neststandorte, Brutplätze oder -kolonien, Wurfbaue oder -plätze, Eiablage-, Verpuppungs- und Schlupfplätze oder Areale, die von Larven oder Jungen genutzt werden.

Ruhestätte: Alle Orte, die ein Tier regelmäßig zum Ruhen oder Schlafen aufsucht oder an die es sich zu Zeiten längerer Inaktivität zurückzieht. Als Ruhestätten gelten, z. B. Schlaf-, Mauser- und Rastplätze, Sonnenplätze, Schlafbaue oder -nester, Verstecke und Schutzbauten sowie Sommer- und Winterquartiere.

Lokale Population: Nach den Hinweisen der LANA (2009) ist eine lokale Population definiert als Gruppe von Individuen einer Art, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Lebensraum gemeinsam bewohnen. Im Allgemeinen sind Fortpflanzungsinteraktionen oder andere Verhaltensbeziehungen zwischen diesen Individuen häufiger als zwischen ihnen und Mitgliedern anderer lokaler Populationen derselben Art.

Hinsichtlich der Abgrenzung von lokalen Populationen wird auf die Hinweise der LANA (2009) verwiesen, in welchen lokale Populationen „anhand pragmatischer Kriterien als lokale Bestände in einem störungsrelevanten Zusammenhang“ definiert sind. Dies ist für Arten mit klar umgrenzten, kleinräumigen Aktionsräumen praktikabel. Für Arten mit einer flächigen Verbreitung, z. B. Feldlerche, sowie bei revierbildenden Arten mit großen Aktionsräumen, z. B. Rotmilan, ist eine Abgrenzung der lokalen Population mitunter nicht möglich.

Daher wird vom MLR (2009) empfohlen, als Abgrenzungskriterium für die Betrachtung lokaler Populationen solcher Arten auf die Naturräume 4. Ordnung abzustellen. Wenn ein Vorhaben auf zwei (oder mehrere) benachbarte Naturräume 4. Ordnung einwirken kann, sollten beide (alle) betroffenen Naturräume 4. Ordnung als Bezugsraum für die "lokale Population" der beeinträchtigten Art betrachtet werden.

Bewertung des Erhaltungszustandes:

Europäische Vogelarten

Das MLR (2009) empfiehlt zur Beurteilung des Erhaltungszustands auf die Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten in Baden-Württemberg (Bauer et al. 2016) zurückzugreifen, solange keine offizielle Einstufung des Erhaltungszustandes vorliegt. Bei einer Einstufung in einer RL-Gefährdungskategorie zwischen 0 und 3 sowie bei Arten der Vorwarnliste ist von einem ungünstigen Erhaltungszustand auszugehen. Sonstige Vogelarten sind bis zum Vorliegen gegenteiliger Erkenntnisse als „günstig“ einzustufen.“ Dieser Empfehlung wird gefolgt.

Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie

Die Informationen über die aktuellen Erhaltungszustände der Arten des Anhang IV der FFH-RL in Baden-Württemberg sind der LUBW-Aufstellung aus dem Jahre 2013 entnommen.

Anhang 2: Fotodokumentation



Bild 1: Strukturvielfalt im Untersuchungsgebiet: Streuobst, Feldgehölze, Wiesen und Säume stellen potenzielle Habitatstrukturen dar



Bild 2: Streuobstbestand mit hohem Habitatpotenzial im Aufhebungsbereich



Bild 3: Streuobstbestand im künftigen Gartenhausgebiet



Bild 4: „Habitatbaum“ im künftigen Gartenhausgebiet; Baumhöhlen sind für Höhlenbrüter und Fledermäuse nutzbar



Bild 5: Wegböschung mit Feldhecke, offenen Bodenstellen und trocken-warmem Saum entlang des mittleren Wegs; ein potenzielles Reptilienhabitat



A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Karlsruhe – Forstamt	3
A.2	Landratsamt Karlsruhe – Landwirtschaftsamt	3
A.3	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Naturschutz	3
A.4	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz	4
A.5	Landratsamt Karlsruhe – Baurechtsamt	4
A.6	Regierungspräsidium Karlsruhe – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	7
A.7	Regionalverband Mittlerer Oberrhein	8
A.8	Netze BW GmbH	9
A.9	Netze-Gesellschaft Südwest mbH	11
A.10	Nachbarschaftsverband Karlsruhe – Planungsstelle	11
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	12
B.1	Landratsamt Karlsruhe – Straßenverkehrsamt	12
B.2	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung	12
B.3	Landratsamt Karlsruhe – Kreisbrandmeister	12
B.4	Landratsamt Karlsruhe – Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe	12
B.5	Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH (AVG) und Karlsruher Verkehrsverbund (KVV)	12
B.6	Polizeipräsidium Karlsruhe – Sachbereich Verkehr	12
B.7	Gemeinde Weingarten (Baden)	12
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	13
C.1	Bürger 1	13
C.2	Bürger 2	23
C.3	Bürger 3	24
C.4	Bürger 4	26
C.5	Bürger 5	26
C.6	Bürger 6	28
C.7	Bürger 7	29
C.8	Bürger 8	30
C.9	Bürger 9	32
C.10	Bürger 10	33
C.11	Bürger 11	38
C.12	Bürger 12	40
C.13	Bürger 13	41
C.14	Bürger 14	43
C.15	Bürger 15	43
C.16	Bürger 16	45
C.17	Bürger 17	46
C.18	Bürger 18	48
C.19	Bürger 19	53
C.20	Bürger 20	54

C.21	Bürger 21	54
C.22	Bürger 22	55
C.23	Bürger 23	55
C.24	Bürger 24	57
C.25	Bürger 25	58

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1 Landratsamt Karlsruhe – Forstamt (gemeinsames Schreiben vom 07.09.2021)		
A.1.1	Gegenstand des Verfahrens ist die Neuordnung eines Gartenhausgebietes. Wald ist nicht betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Für den Fall, dass aus dem Gartenhausgebiet herauszunehmende Flächen künftig bebaut werden sollen, wird auf die notwendige Einhaltung der gesetzlichen Waldabstandsvorschrift nach § 4 LBO hingewiesen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen werden aus dem Bebauungsplan Gartenhausgebiet herausgenommen, weil auf diesen Flächen zukünftig keine weitere Bebauung stattfinden soll. Bei den innerhalb des Gebiets verbleibenden Gartenhausgebietsflächen wird die gesetzliche Waldabstandsvorschrift nach § 4 LBO berücksichtigt. Da lediglich Gartenhäuser und Gerätehütten ohne Feuerstätten und ohne den dauernden Aufenthalt von Menschen zugelassen werden, sind diese auch innerhalb des gesetzlichen Waldabstands zulässig.
A.2 Landratsamt Karlsruhe – Landwirtschaftsamt (gemeinsames Schreiben vom 07.09.2021)		
A.2.1	Landwirtschaftliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht direkt betroffen. Wir begrüßen die Absicht, Flächen, die aus dem bestehenden Sondergebiet Gartenhausgebiet Reute herausfallenden Flurstücke auf eine naturschutzfachliche Aufwertung zu prüfen und sie dann in das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde einzupflegen. Zum einen erfolgt eine naturschutzfachliche Aufwertung, zum anderen können damit Flächenverluste für die landwirtschaftliche Lebensmittelproduktion bei zukünftigen Bauleitplanungen der Gemeinde vermindert oder sogar verhindert werden. Wir äußern keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3 Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 07.09.2021)		
A.3.1	Den Unterlagen konnte entnommen werden, dass von der im großen Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ ausgewiesenen ca. 60 ha umfassenden Fläche nur ein geringer Anteil tatsächlich für Gartenhäuser	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen wurden korrekt wiedergegeben.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	genutzt wird. Da Teilbereiche für Gartenhäuser nicht sinnvoll nutzbar sind und in anderen Teilbereichen Natur- und Landschaftsschutz Vorrang eingeräumt werden soll setzt sich der Bebauungsplan aus zwei Teilbereichen und einer Aufhebungsfläche zusammen.	
A.3.2	Von der Naturschutzbehörde bestehen gegen das Planungsvorhaben keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 07.09.2021)	
	Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV	
A.4.1	Grundwasser / Wasserversorgung Hinweis: Nach § 43 (1) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ist die Herstellung von Brunnen dem Landratsamt Karlsruhe einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
A.4.2	Immissionsschutz Nachdem aus den planungsrechtlichen Festsetzungen hervorgeht, dass die Gartenhäuser nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein dürfen, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Hinsichtlich lärm relevanter Gartenarbeiten verweisen wir auf § 5 der Polizeilichen Umweltschutz-Verordnung der Gemeinde Pfinztal.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5	Landratsamt Karlsruhe – Baurechtsamt (gemeinsames Schreiben vom 07.09.2021)	
A.5.1	Art der Vorgabe Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist zu genehmigen, da diese vor Wirksamkeit der geplanten FNP-Änderung in Kraft treten soll. Das FNP-Änderungsverfahren muss eingeleitet sein (Aufstellungsbeschluss und dessen Bekanntmachung für alle Aufhebungsbereiche). Ein Satzungsbeschluss über die Aufhebung vor Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens verstößt gegen das Entwicklungsgebot und ist unzulässig.	Dies wird berücksichtigt. Es ist vorgesehen, den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich mehrerer Gartenhausgebiete gemeinsam mit dem Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Gemeinderat Pfinztal vorzubereiten und dem NVK eine Empfehlung für den Aufstellungsbeschluss auszusprechen. Dieser soll noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Verbandsversammlung gefasst werden.

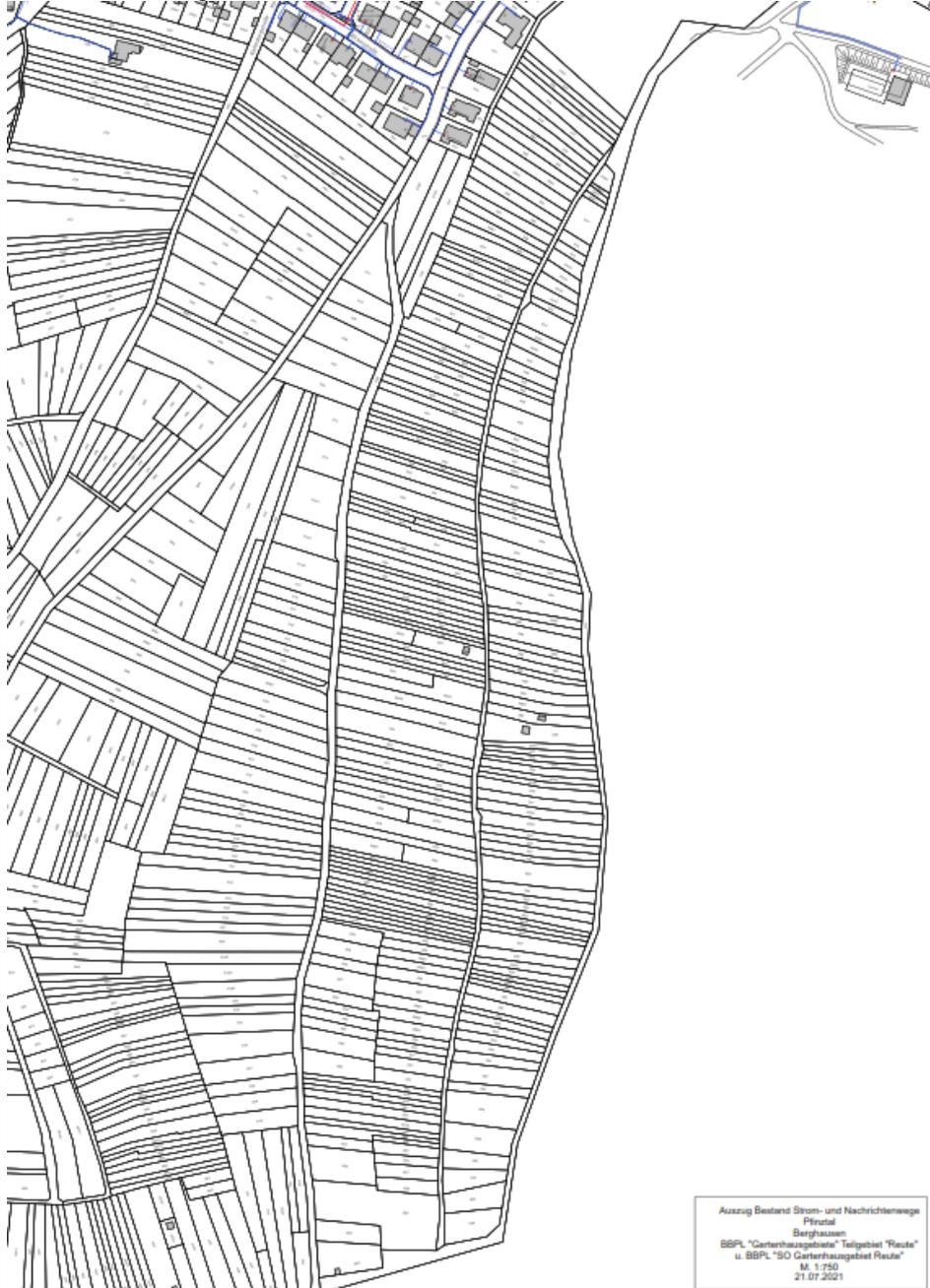
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5.2 A.5.2.1	<p>Allgemeine Hinweise:</p> <p>Es wird angeregt zu beschreiben, wie mit baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden umzugehen ist.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Umgang mit Bestandsgebäuden wird in der Begründung wie folgt erläutert:</p> <p>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.</p> <p>Bauliche Veränderung an Bestandsgebäuden, die zukünftig im Zulässigkeitsbereich des Bebauungsplans liegen, richten sich nach den festgesetzten Bauvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplans „SO Gartenhausgebiet Reute“.</p>
A.5.2.2	<p>Gemäß 4 Abs. 4 Nr. 2 GemO können die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften auch elektronisch geltend gemacht werden.</p> <p>Bitte weisen Sie in der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten) darauf hin.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.5.2.3	<p>Rechtsgrundlage für die zusammenfassende Erklärung ist § 10 a Abs. 1 BauGB.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird eine zusammenfassende Erklärung erstellt.</p>
A.5.2.4	<p>Auf die §§ 4 a Abs. 4 (Internet, zentrales Internetportal) und 10 a Abs. 2 BauGB (Einstellung des wirksamen BPs ins Internet, zentrales Internetportal) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.5.2.5	<p>Auf weitere Anforderungen über die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage wird ebenfalls vorsorglich hingewiesen (§ 3 Abs. 2 BauGB und Urteil vom 18.07.2013 - BVerwG 4 CN 3.12: § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stel-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In der Bekanntmachung zur Offenlage werden die Arten umweltbezogener Informationen zusammengefasst und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aufgezeigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>lungennahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.</p>	
A.5.2.6	<p>Externe Ausgleichsflächen sind in der öffentlichen Bekanntmachung der Offenlage zu benennen (Flst.Nr.), die Lage genau zu beschreiben und auch bildlich darzustellen, da ansonsten die vom Gesetzgeber geforderte „Anstoßfunktion“ nicht erreicht wird. Die Ausgleichsflächen gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Wird dies nicht gemacht, stellt dies einen beachtlichen Verfahrensfehler dar (Urteil VGH B-W v. 24.02.21, 5 S 2159 18).</p> <p>Auch bei der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan muss auf die externen Ausgleichsflächen hingewiesen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine externen Ausgleichsflächen vorgesehen.</p>
A.5.3	<p>Zur Satzung:</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind zu berichtigen (Änderung durch das Baulandmobilisierungsgesetz):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) geändert worden ist." - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden in der Satzung und den Bebauungsvorschriften aktualisiert.</p>
A.5.4	<p>Zum zeichnerischen Teil:</p> <p>Hier wurde ein SO nach § 11 BauNVO festgesetzt. Entgegen der Auffassung des RPs halten wir das für richtig und kein SO nach § 10 BauNVO festzusetzen, wenn die Gartenhäuser neben der Unterbringung von Gerätschaften nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt und die Übernachtung ausgeschlossen sein soll.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>An den Darstellungen als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird festgehalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Es fehlt dann nämlich an einer Wohneigung, so dass sie nicht unter § 10 BauNVO fallen, auch wenn die Gartengrundstücke vorwiegend der Freizeit und Erholung dienen.	
A.5.5	Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: <u>Zu 1:</u> Auch hier sind die Rechtsgrundlagen anzupassen.	Dies wird berücksichtigt. Die Rechtsgrundlagen werden in der Satzung und den Bebauungsvorschriften aktualisiert.
A.5.6	Zur Begründung: <u>Zu 1.5.1. Absatz:</u> redaktioneller Hinweis: Der FNP 2030 des NVK ist zwischenzeitlich wirksam.	Dies wird berücksichtigt. Die Aussagen zum Flächennutzungsplan werden aktualisiert.
A.5.6.1	<u>Zu 1.5., 2. Absatz und 1.7:</u> siehe Ausführungen oben: Genehmigung Aufhebung BP und Einleitung FNP-Änderungsverfahren.	Dies wird berücksichtigt. Siehe A.5.1
A.5.7	Eine weitere Stellungnahme behalten wir uns im Laufe des weiteren Verfahrens vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert.
A.6	Regierungspräsidium Karlsruhe – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 25.08.2021)	
A.6.1	In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenhausgebiete“ (Fassung vom 04.11.1980) erstreckt sich auf verschiedene räumlich getrennte Teilbereiche, er umfasst insgesamt ca. 60 ha. Für den Teilbereich „Reute“ sollten weiterhin nur ca. 3,8 ha als SO „Gartenhausgebiet“ festgesetzt werden. Auf ca. 8,7 ha wird der Bebauungsplan aufgehoben, sodass diese natur- und artenschutzrechtlich besonders wertigen Flächen wieder dem Außenbereich zugeordnet werden können.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen wurden korrekt wiedergegeben. Bisher sollten 8,7 ha aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden und 4,5 ha als Gartenhausgebiet erhalten bleiben. Durch die Neuabgrenzung zur Offenlage sollen 7,9 ha aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden und 5,4 ha als Gartenhausgebiet erhalten bleiben.
A.6.3	Der Flächennutzungsplan 2030 stellt den Bereich insgesamt als erholungsbezogene Sondergebietsfläche mit einer maximalen GFZ von 0,2 dar. Vorliegend soll eine GRZ von 0,15 bei 1-geschossiger Bauweise festgesetzt werden, womit die Vorgabe aus dem FNP eingehalten wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.4	Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt den Bereich als Regionalen Grünzug	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	fest. Aus raumordnerischer Sicht begrüßen wir die Neuordnung des Gebietes mit gleichzeitiger Konzentration der Gartenhausnutzung auf kleinere Teilbereiche. Der vorliegenden Planung stehen unter Beibehaltung der sehr geringen baulichen Dichte keine Belange der Raumordnung entgegen.	
A.6.5	Wir gehen davon aus, dass es sich bei dem SO „Gartenhausgebiet“ um ein der Erholung dienendes Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO handelt. Wir bitten dies in der Planzeichenerklärung im zeichnerischen Teil entsprechend zu korrigieren.	Dies wird nicht berücksichtigt. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO gewählt. Von einer Darstellung als der Erholung dienendes Sondergebiet nach § 10 BauNVO wird abgesehen, da die Gartenhäuser neben der Unterbringung von Gerätschaften nur zum vorübergehenden Aufenthalt und nicht zum Wohnen bzw. Freizeitwohnen bestimmt sind. Es fehlt somit an einer Wohneignung, sodass § 10 BauNVO keine Anwendung findet, auch wenn die Gartengrundstücke vorwiegend der Freizeit und Erholung dienen. Das Landratsamt trägt diese Entscheidung mit (siehe A.5.4)
A.7	Regionalverband Mittlerer Oberrhein (Schreiben vom 19.08.2021)	
A.7.1	Für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen. Das bestehende Gartenhausgebiet im Teilbereich Reute (Bebauungsplan von 1980), soll in einem 8,7 ha großen Teilbereich aufgehoben und für einen ca. 4,5 ha großen Teilbereich neu aufgestellt werden. Übergeordnetes Ziel ist es, die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern und natur- und artenschutzrechtlich hochwertige Flächen aus der Sondernutzung herauszunehmen und als Freiraum zu sichern. Bauliche Nutzungen, wie z. B. Gartenhütten sollen in dem 4,5 ha großen Teilbereich konzentriert und in Gestaltung, Anordnung und Dichte (GRZ max. 0,15) geregelt werden. Der Regionalplan legt im Planbereich einen Regionalen Grünzug fest. Wir begrüßen deshalb die Neuordnung des großflächigen Gartenhausgebietes und die Rücknahme der Sondernutzung zugunsten des Freiraumverbundes. Wir stimmen dem Vorhaben zu.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen wurden korrekt wiedergegeben. Bisher sollten 8,7 ha aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden und 4,5 ha als Gartenhausgebiet erhalten bleiben. Durch die Neuabgrenzung zur Offenlage sollen 7,9 ha aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden und 5,4 ha als Gartenhausgebiet erhalten bleiben.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8	Netze BW GmbH (Schreiben vom 12.08.2021)	
A.8.1	<p>Die uns mit Ihrem Schreiben vom 12.07.2021 zugesandten Unterlagen haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.</p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist eine neue Umspannstation erforderlich!</p> <p>Über den Anschluss und Umfang des künftig zu errichtenden Netzes kann jedoch erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierfür bekannt ist.</p> <p>Für die Errichtung einer Umspannstation ist ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m notwendig.</p> <p>Wir bitten Sie, diese im Bebauungsplan einen Platz wie im Anhang aufgezeigt aufzunehmen.</p> <p>Die Umspannstation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben.</p> <p>Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.</p> <p>Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p> <p>Für die Verlegung von Kabelleitungen zur Anbindung der Station ist zu Gunsten der Netze BW GmbH ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Lasten evtl. privater oder fiskalischer Grundstücke einzutragen.</p> <p>Wir bitten Sie, jeweils einen entsprechenden großen Platz im Bebauungsplan auszuweisen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine Stromversorgung ist für die Kleingärten von Seiten der Gemeinde Pfinztal nicht vorgesehen. Auf die Errichtung einer Umspannstation kann folglich verzichtet werden.</p>
A.8.2	Wir bitten Sie unseren Kollegen, Herrn Walcher, Netze BW GmbH, Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, Email: g.walcher@netze-bw.de zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.3	Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein um alles Erforderliche abzusprechen, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung erreichen Sie wie folgt, H. Ruf unter der Rufnummer 07243 /180- 272, sobald unsere Projektierung hierzu abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	Anhang	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.5	Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9	Netze-Gesellschaft Südwest mbH (Schreiben vom 13.07.2021)	
A.9.1	Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege im Plangebiet sind keine Erdgasleitungen vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keinen Einfluss auf das bereits verlegte Gasleitungsnetz. Neuverlegungen erfolgen nur nach Bedarf unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Gegen das Verfahren haben wir keine Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10	Nachbarschaftsverband Karlsruhe – Planungsstelle (Schreiben vom 27.08.2021)	
A.10.1	Sie beabsichtigen auf einer Fläche von 8,7 ha die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenhausgebiet“ im Teilbereich „Reute“. Ziel ist es die dort bestehende natur- und artenschutzrechtlich hochwertigen Flächen zu sichern. Für den restlichen Teilbereich soll von 4,5 ha ein neuer Bebauungsplan für das Gartenhausgebiet aufgestellt werden.	Die Aussagen wurden korrekt wiedergegeben. Bisher sollten 8,7 ha aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden und 4,5 ha als Gartenhausgebiet erhalten bleiben. Durch die Neuabgrenzung zur Offenlage sollen 7,9 ha aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden und 5,4 ha als Gartenhausgebiet erhalten bleiben.
A.10.2	Der aktuelle Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt auf der Fläche des Bebauungsplanes bestehende „Erholungsbezogene Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Gartenhausgebiet dar. Hier ist eine der dargestellten Nutzung entsprechenden Bebauung (Gartenhäuser) bis zu einer GFZ von 0,2 möglich. Die Planungen für den Bereich der B-Plan Neuaufstellung „SO Gartenhausgebiet“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planungsstelle stimmt dem Bebauungsplanentwurf zu.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.3	Für den Bereich der Aufhebungsfläche ist der Flächennutzungsplan in einem Einzeländerungsverfahren zu ändern. Da sie schreiben, dass die Gemeinde Pfinztal weitere Teilbereiche des großflächigen	Dies wird berücksichtigt. Es ist vorgesehen, den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich mehrerer Gartenhausgebiete gemeinsam mit dem

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bebauungsplanes „Gartenhausgebiete“ aufheben möchten, bietet sich, wie von Ihnen beschrieben, eine gesammelte Einzeländerung mit allen Aufhebungsflächen an.</p> <p>Hier interessiert uns besonders in welchem Zeitraum weitere Gebiete aufgehoben werden sollen.</p>	<p>Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Gemeinderat Pfinztal vorzubereiten und dem NVK eine Empfehlung für den Aufstellungsbeschluss auszusprechen.</p> <p>Dieser soll noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Verbandsversammlung gefasst werden.</p> <p>Neben dem Gartenhausgebiet Reute sollen weitere zwei Gartenhausgebiete in den Änderungsbereich aufgenommen werden. Hierzu laufen bereits jetzt Grundlagenermittlungen. Die beiden Bebauungsplan-Gebiete sollen versetzt zum Gartenhausgebiet Reute geändert werden.</p> <p>Perspektivisch sollen auch die Bebauungspläne der Gartenhausgebiete in den übrigen Ortsteilen überarbeitet werden. Hierfür kann noch kein konkreter Zeitraum benannt werden.</p>

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Karlsruhe – Straßenverkehrsamt (gemeinsames Schreiben vom 07.09.2021)
B.2	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 07.09.2021)
B.3	Landratsamt Karlsruhe – Kreisbrandmeister (gemeinsames Schreiben vom 07.09.2021)
B.4	Landratsamt Karlsruhe – Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe (gemeinsames Schreiben vom 07.09.2021)
B.5	Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH (AVG) und Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) (Schreiben vom 05.08.2021)
B.6	Polizeipräsidium Karlsruhe – Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 05.08.2021)
B.7	Gemeinde Weingarten (Baden) (Schreiben vom 29.07.2021)

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Bürger 1 (Schreiben vom 02.08.2021)	
C.1.1	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB haben wir Anregungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und zur Planzeichnung. Wir bitten, unser Schreiben zusammen mit der beiliegenden Planskizze dem Gemeinderat vorzulegen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist Teil des Abwägungsprozesses und wird dem Gemeinderat zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt.</p>
C.1.2	<p>Ausgangslage</p> <p>Im Vertrauen auf die bisher geltenden Regelungen haben meine Frau und ich im Lauf der letzten 10 Jahre unser Gartengrundstück (Flurstücke Nrn. 5304-06 sowie 5293, 5295 und 5297) hergerichtet und gepflegt, die Obstbäume regelmäßig geschnitten und uns mit viel Arbeit um ein ordentliches Erscheinungsbild gekümmert.</p> <p>Dazu gehört auch, Rückzugsorte (bspw. liegende Baumstämme) für Kleintiere zu erhalten oder anzulegen. Allein aus diesem Grund haben wir auch die brachliegenden Grundstücke 5289 und 5289/1 erworben -obwohl diese nicht unmittelbar an unsere Gelände angrenzen - aber wir den bestehenden „wildgewachsenen Wald“ als natürliche Begrenzung und als Rückzug für Tiere ansehen.</p> <p>Auch beim Bau unseres Gartenhauses haben wir auf Holz statt Mauerwerk und optische Integration in die bestehende Landschaft gesetzt. Auf Zäune haben wir, um Wildwechsel zu ermöglichen, bewusst verzichtet, obwohl diese zulässig wären. Und so kommt es immer mal wieder vor, dass sich Fremde auf unser Grundstück setzen und eine Nachricht hinterlassen, wie schön Blockhaus und Wiese sind.</p> <p>Die Liebe zur naturnahen Gartenbewirtschaftung haben wir auch unseren 2 Kindern und 3 Enkelkindern und unseren Nefen und Nichten vermittelt. Das Areal Reute ist so zu einem wichtigen Bestandteil unserer familiären Freizeitgestaltung und zu unserem ganzjährig vielgenutzten</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Nutzungsinteresse der Eigentümer wird erkannt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Erholungsort geworden. Wir ernten jährlich nahezu alles Obst, überwiegend (teils alte) Apfelsorten und füllen im Schnitt 600 Liter Apfelsaft aus unseren Äpfeln beim Obsthof Wenz in Söllingen ab. Mit den Fachleuten vom Augustenberg in Grötzingen haben wir 2020 begonnen, die Sorten zu bestimmen.</p> <p>Zur Pflege aller Wiesen haben wir einen professionellen AS-Wiesenmäher gekauft, sowie einiges mehr an nützlichem Werkzeug und dafür über 10.000 € investiert.</p> <p>Ebenfalls im Vertrauen auf das geltende Baurecht haben wir im Laufe der letzten Jahre durch unzählige Gespräche mit Eigentümern eine Reihe von weiteren Flurstücken in der Reute erworben mit dem Ziel, unseren Kindern und Enkelkindern die Fortführung unserer familiären Garten-Tradition auf eigenen Parzellen zu ermöglichen und dort auch kleine Gartenhütten zu errichten.</p> <p>Es handelt sich um die Flurstücke Nrn. 5251 bis 5255, 5406 bis 5408 und 5229 bis 5230. Der Ankauf dieser Grundstücke war immer mit dem Risiko verbunden am Ende doch nur auf einem „Handtuchgrundstück“ sitzen zu bleiben, das für unsere Idee, den Kindern eine vernünftig bewirtschaftbare Größe zu übergeben, nicht geeignet wäre. Aber mit etwas Glück und viel Überzeugungsarbeit sind so zusammenhängende Flächen entstanden mit 2.652 qm, 728 qm und 751 qm.</p> <p>Die Größe unserer zusammenhängenden Grundstücke ist im Übrigen ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu den unzähligen kleinen Flurstücken in der Reute, die ja oft überhaupt nicht sinnhaft mit einem Gartenhaus bebaut werden können, da diese meist viel zu schmal oder zu steil sind. Da nützt auch ein neuer B-Plan, der mehr Gartenhausgrundfläche in Abhängigkeit der Grundstücksgröße zulässt nichts -bzw. nur theoretisch.</p> <p>Der Kauf dieser Flurstücke war mit zum Teil erheblichem finanziellem Aufwand verbunden, zumal die Preisauskünfte der Gemeinde an die verkaufswilligen Eigentümer im Lauf der Jahre nur eine Richtung</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>kannten - steil nach oben und kein Unterschied gemacht wurde hinsichtlich Größe, Lage oder Hangneigung. Vor wenigen Wochen noch hat uns eine Eigentümerin 9 €/qm genannt.</p> <p>Unsere „Enkel-Flächen“ sollen nun gemäß B-Plan-Entwurf außerhalb der künftigen Gartenhausgebiete liegen. Das schockiert uns und zerstört unsere Idee, dass die „Reute“ auch für unsere Nachkommen ein Ort bleibt, an dem sie auf eigenen Parzellen zunächst spielerisch und dann mit wachsender Verantwortlichkeit den Umgang mit Fauna, Flora, Gartenbau und Landschaftspflege erlernen und praktizieren.</p>	
C.1.3	<p>Vorliegende Planung</p> <p>Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt soviel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans und der Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans ist es, für Natur und Landschaft bedeutsame und überwiegend nicht bebaute Bereiche in den Außenbereich zu verschieben und die Bereiche, in denen eine Bebauung mit Gartenhäusern und eine Gartenhausgebietsnutzung verstärkt zu verzeichnen ist, in Ihrem Bestand und der Weiternutzung zu sichern.</p> <p>Gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung wurde der Anteil der weiterhin dem Gartenhausgebiet zugeschlagenen Flächen erhöht. Durch die Neuabgrenzung zur Offenlage sollen 7,9 ha aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden und 5,4 ha als Gartenhausgebiet erhalten bleiben. Aus Sicht der Gemeinde erhält das künftige Gartenhausgebiet damit einen angemessenen Anteil.</p>
C.1.4	<p>Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Nutzungsinteressen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 26.07.2021 abgefragt.</p> <p>In den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden von den Eigentümern Nutzungsinteressen formuliert. Die Stellungnahmen wurden flurstücksbezogen ausgewertet. Die Ergebnisse sind in die Offenlagefassung eingeflossen, indem der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst (vergrößert) wurde. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Nutzungsinteresse nur eines von vielen Abwägungsbelangen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.</p>	<p>ist und somit nicht alle Einzelinteressen berücksichtigt werden können, da diese teilweise im Konflikt mit zusammenhängenden Grünstrukturen bzw. den Belangen von Natur und Landschaft stehen.</p> <p>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.</p>
<p>C.1.5</p>	<p>Im bisherigen Planentwurf ist nur der südliche Gebietsteil nachvollziehbar geordnet, indem beidseits des mittleren Erschließungswegs Flächen für Gartenhäuser festgesetzt und mit gebietsinternen Grünzäsuren gegliedert werden. Dabei entspricht das Prinzip einer beidseitigen Grundstücksanbindung einem der „übergeordneten Zielsetzungen“ wie sie in der B-Plan-Präsentation am 26.07.2021 benannt worden sind, nämlich der „kostensparenden Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen“. Das muss aber auch für das Gesamtgebiet gelten.</p> <p>Im mittleren Gebietsabschnitt hingegen werden die Gartenhausflächen vorwiegend nur auf der Ostseite der Erschließung angeordnet. Hier bietet sich - entsprechend dem südlichen Gebietsteil - eine entsprechende Ausweisung auch auf der Westseite an, zumal es dort Gebäudebestand gibt. Eine solche beidseitige Ausweisung vom Gartenhausflächen kann als sinnvolle Arrondierung (wie unter Ziffer 1.2 der Begründung beschrieben) bis zu einer weiteren Grünzäsur geführt werden (siehe Planskizze).</p> <p>Östlich der mittleren Erschließung gibt es weiteren Gebäudebestand, der bei der bisherigen Gebietsabgrenzung unbeachtet geblieben ist. Auch diesen Grundstückseigentümern müssen Entwicklungsoptionen zugestanden werden (siehe Planskizze), sonst entsteht eine offensichtliche Ungleichbehandlung innerhalb der Gesamt - Eigentümerschaft.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Westlich und östlich des mittleren Weges wurden gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung weitere Flächen dem Gartenhausgebiet zugeschlagen. Unter Berücksichtigung der Planungsziele – Vermeidung weiterer Zersiedelung und Sicherung von natur- und artenschutzfachlich hochwertiger Biotopstrukturen – wird aber auf eine noch weitergehende Erweiterung des Gartenhausgebiets verzichtet.</p>

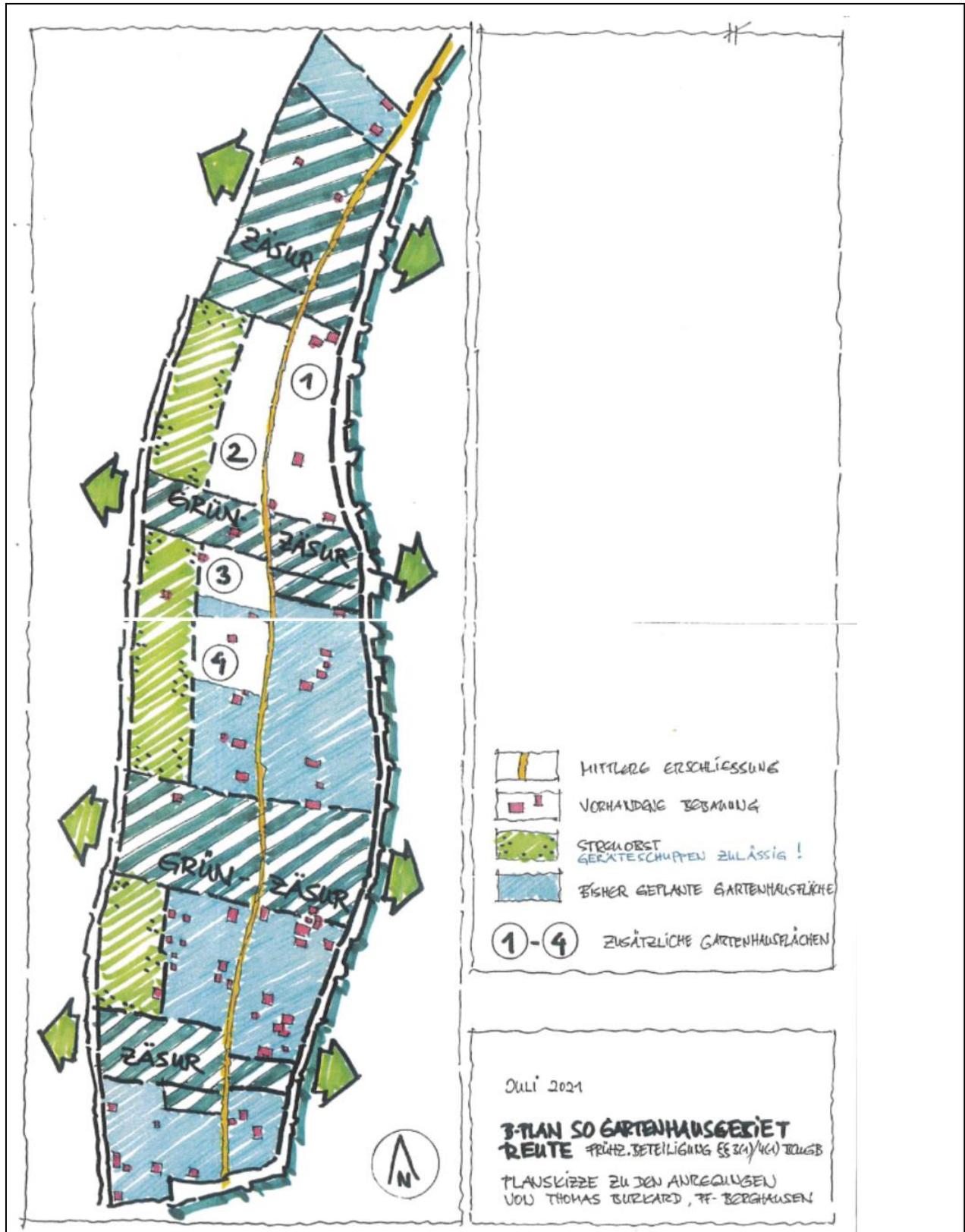
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.6	<p>Im Übrigen entsteht Ungleichbehandlung auch noch im Zusammenhang mit der über den gesamten Alt-Bebauungsplan gelegten Veränderungssperre (VÄ): Noch sind alle Eigentümer im Großgebiet von der bereits verlängerten VÄ betroffen. Die Bearbeitung des B-Plans Teilbereich Reute mag ggfls. noch vor Ende der Verlängerungsfrist abgeschlossen werden können - in den anderen Teilbereichen hingegen wird die VÄ ihre Wirkung verlieren, bevor die dortige B-Planung abgeschlossen sein wird (das wurde so in der Bürgerversammlung am 27.07.2021 kommuniziert). Eine erneute Veränderungssperre kann dann nicht mehr beschlossen werden - das „Pulver ist verschossen“ und die Eigentümer der anderen Gebiete könnten - im Unterschied und in Ungleichbehandlung zu den Reute-Eigentümern - Gartenhäuser nach bisheriger B-Plan-Maßgabe errichten, bis eine neue Fassung des B-Plans beschlossen sein wird.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der zeitlichen und finanziellen Ressourcen können nicht alle Teilbereiche des Gartenhausgebiets mit insgesamt circa 60 ha gleichzeitig überarbeitet werden.</p> <p>Der vorliegende Teilbereich Reute wurde als Pilotprojekt ausgewählt und dient später als Orientierung für die restlichen Gebiete, deren Verfahren daraufhin schneller erfolgen kann.</p> <p>Die Gemeinde Pfinztal ist weiterhin bestrebt alle Teilbereiche zu überarbeiten und die von Ihnen empfundene Ungleichbehandlung zu beheben, obwohl die Veränderungssperre im Juli 2022 ausgelaufen ist und keine Verlängerungsmöglichkeit mehr bestand.</p>
C.1.7	<p>Anregungen zur Planzeichnung</p> <p>Wir fordern eine Plan-Ergänzung im Sinne unserer Planskizze mit dem Ziel, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, un bebauten Grundstücken („Arrondierung“) als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.</p> <p>Wir halten es ja keineswegs für ausgeschlossen, einen Teil der Grundstücksflächen aus der Gartenhausnutzung nehmen zu lassen und damit den Zielen der Gemeindeentwicklung entgegen zu kommen. Dabei kann es aber eben nur um Teilflächen gehen und nicht um eine komplette Aufgabe. Im Gegenzug beanspruchen wir für die verbleibenden Teilflächen weiterhin die Option, Gartenhäuser zu errichten. Das Ergebnis unserer Überlegungen haben wir in unserer Planskizze dargestellt.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst.</p> <p>Die den Einwander betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5406-5408 werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, da dies ungünstig hinsichtlich Biotopverbund und Landschaftsbild wäre. Das Planungsziel einer merklichen Grünzäsur wäre nur noch eingeschränkt erreichbar (es bliebe nur noch ein Korridor von ca. 100 m zwischen Bebauung am Hangfuß und dem Gartenhausgebiet). Es wird ein konkretes Nutzungsinteresse geäußert, allerdings als sog. „Enkelgrundstück“. Das Vorhalten eines erst mittel- bis langfristig genutzten Baurechts in sensibler Lage entspricht nicht dem Planungsziel der Gemeinde.</p> <p>Die den Einwander betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5252, 5252/1, 5253-5255 werden im östlichen Teilbereich aufgenommen. Die Aufnahme stellt eine nur geringe Erweiterung gegenüber dem Vorentwurf dar. Um dem Schutz von Streuobstbeständen, der gesetzlich vorgegeben ist und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für das Gartenhausgebiet entspricht, Rechnung zu tragen, wird der Bereich mit einer Fläche zum Erhalt</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Folgende Darstellung verdeutlicht beispielhaft, welche Anteile unserer Grundstücksflächen gem. Planskizze als Gartenhausflächen gelten sollen und welche Anteile wir bereit wären, künftig als unbebaubare Fläche zu akzeptieren:</p> <p>Grundstücksflächen des Bürger 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - außerhalb der bisher geplanten B-Plan-Abgrenzung ca. 6.770 qm - davon künftige Flächen mit Gartenhausbebaubarkeit (gem. Planskizze) ca. 2.430 qm - bzw. künftig unbebaubare Flächen zugunsten Natur & Landschaft ca. 4.340 qm <p>Von unseren Grundstücksflächen, die außerhalb der bisher geplanten B-Plan-Abgrenzung liegen, möchten wir gem. Planskizze demnach nur ca. 36% als Flächen mit Gartenhausbebaubarkeit festgesetzt wissen. 64% würden wir - unter der Voraussetzung, dass der BP-Vorentwurf an unsere Planskizze angepasst wird - den ökologischen Zielen der Gemeindeentwicklung widmen. Wir halten das für einen fairen Umgang mit den privaten und öffentlichen Interessen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Wir wollen mit diesem Vorschlag auch auf die sonst eher üblichen Verhandlungsrituale verzichten in denen nach dem Motto "erstmal weniger anbieten und schauen was noch geht..." alles in die Länge gezogen wird und bitten darum, dies zu würdigen.</p> <p>Wichtig ist uns allerdings, dass auf den Flächen, die in der Planskizze als „Streuobst“ bezeichnet sind, auf jeden Fall kleine Geräteschuppen (keine Gartenhäuser) zur Unterbringung von Gartenwerkzeugen zulässig sind, um die Pflege der Grünflächen zu erleichtern (gute Erreichbarkeit von der östlichen Erschließung).</p>	<p>des Streuobstbestands festgesetzt. Aufgrund der von den Flurstücken gebildeten zusammenhängenden Fläche kann davon ausgegangen werden, dass der Bau eines kleinen Gartenhauses und einer Gerätehütte ohne Beeinträchtigung (Umnutzung) des Streuobstbestands möglich ist. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung ermöglicht. Die flächenhafte Umnutzung wird dagegen ausgeschlossen.</p> <p>Die den Einwender betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5229-5230 werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, da dies ungünstig hinsichtlich Biotopverbund und Landschaftsbild wäre. In diesem Bereich unterhalb des Wegs gibt es bislang keine Gartenhäuser. Der Bereich ist bedeutend hinsichtlich Biotopverbund und Landschaftsbild. Es wird ein konkretes Nutzungsinteresse geäußert, allerdings als sog. „Enkelgrundstück“. Das Vorhalten eines erst mittel- bis langfristig genutzten Baurechts in sensibler Lage entspricht nicht dem Planungsziel der Gemeinde.</p> <p>Die den Einwender betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5289 und 5289/1 bleiben unverändert außerhalb des Geltungsbereichs. Vom Einwender wird keine Änderung in diesem Bereich gefordert. Es handelt sich um ein Feldgehölz. Die vom Einwender benannte Zielsetzung als ökologischer Rückzugsraum wird außerhalb des Gartenhausgebiets erfüllt.</p> <p>Das den Einwender betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5304 bleibt unverändert außerhalb des Geltungsbereichs. Vom Einwender wird keine Änderung in diesem Bereich gefordert.</p> <p>Die den Einwender betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5305/1, 5305/2 und 5306 bleiben unverändert innerhalb des Geltungsbereichs. Die Beibehaltung im Gartenhausgebiet entspricht der Bestandsnutzung. Die Flächen liegen im landschaftlich weniger sensiblen und bereits in stärkerem Maße durch Gartenhäuser geprägten Teil des Gebiets.</p> <p>Die den Einwender betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5293, 5295, 5297 bleiben unverändert außerhalb des Geltungsbereichs. Es wird davon ausgegangen, dass Gerätehütten, die zur Bewirtschaftung einer Streuobstwiese zwingend erforderlich sind, im Außenbereich zulässig sind. Damit müssen diese Flächen zur Errichtung</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>von benötigten Gerätehütten nicht im Gartenhausgebiet liegen. Im vorliegenden Fall ist gleichwohl nicht erkennbar, warum die Unterbringung von Geräten nicht in den oberhalb gelegenen Grundstücken desselben Eigentümers möglich sein soll. Die Streuobstbestände auf den Flurstücken sind naturschutzfachlich wertvoll (mehrere Habitatbäume) und sind als solche gesetzlich geschützt. Für die Herausnahme aus dem Gartenhausgebiet sprechen natur- und artenschutzfachliche Gründe.</p>
C.1.8	<p>Anregungen zu Ziffer 1.4.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <p>Bei den überbaubaren Flächen handelt es sich um eine wesentliche planungsrechtliche Festsetzung. Deshalb ist es bedauerlich, dass die Baufenster in der Planfassung der frühzeitigen Beteiligung nicht enthalten sind. Ebenso hätte die Frage eines gegebenenfalls erforderlichen Waldabstands geklärt sein müssen.</p> <p>Wir fordern, dass Gartenhäuser ohne Feuerstellen im Waldabstand zulässig sind, weil dies die Bau-Optionen auf dem Grundstück deutlich verbessert. Die Festsetzung eines Waldabstands nur deshalb, weil vorhandene Gartenhäuser möglicherweise über Feuerstellen verfügen (das wurde so in der Bürgerversammlung am 27.07.2021 kommuniziert), würde diejenigen Eigentümer in einen ungerechtfertigten Nachteil setzen bzw. „bestrafen“, die sich an die Vorschriften halten und neue Gartenhäuser ohne Feuerstellen errichten wollen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Da es sich im einen Planungsprozess handelt, können nicht alle Inhalte zur Frühzeitigen Beteiligung bereits vorliegen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurde mittlerweile erarbeitet und ist in der Offenlagefassung enthalten.</p> <p>Nach Abstimmung mit der Forstbehörde wird die gesetzliche Waldabstandsvorschrift nach § 4 LBO bei den innerhalb des Gebiets verbleibenden Gartenhausgebietsflächen berücksichtigt.</p> <p>Da lediglich Gartenhäuser und Gerätehütten ohne Feuerstätten und ohne den dauernden Aufenthalt von Menschen zugelassen werden, sind diese auch innerhalb des gesetzlichen Waldabstands zulässig.</p>
C.1.9	<p>Ferner gehen wir davon aus, dass mit dem in der Festsetzung verwendeten Begriff „Gartenparzelle“ das Flurstück gemeint ist und bitten um eine entsprechende Präzisierung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Definition wird in die Begründung aufgenommen.</p>
C.1.10	<p>Anregungen zu Ziffer 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <p>Die Haltung von Ziegen und Schafen ist ein positiver Beitrag zur Grundstücks- und Landschaftspflege und steigert den Erholungs- und Erlebniswert des Gebiets. Insofern ist zu begrüßen, dass in Ziffer 1.1.2</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:</p> <p><i>„Zulässig sind Anlagen für temporäre Tierhaltung. Dauerhafte Anlagen für Tierhaltung sind unzulässig.“</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht die Tierhaltung als solche, sondern lediglich „Anlagen zur Tierhaltung“ ausgeschlossen werden. Wenn es sich allerdings bei solchen Anlagen nur um temporäre, versetzbare Zäune handelt, ist nicht zu ersehen, warum diese gemäß B-Plan-Begründung nicht dem gewünschten Charakter des Gebiets entsprechen sollen, zumal der gewünschte Charakter in Bezug auf Tierhaltung im Textteil nicht definiert wird.</p> <p>Wir fordern eine Präzisierung der Ziffer 1.1.2 dahingehend, welche Anlagen für Tierhaltung unzulässig sind. Dabei gehen wir davon aus, dass kleinflächige Anlagen und insbesondere versetzbare Umzäunungen zulässig bleiben.</p>	<p><i>„Temporäre Weidezäune sind ohne Einschränkung zulässig.“</i></p>
C.1.11	<p>Weiterhin fordern wir eine Präzisierung zum Begriff der untersagten „Toilettenanlagen“. Wie soll ein Gartenhaus Gebiet ohne die Möglichkeit einer Toilette funktionieren?</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt angepasst: <i>„Zulässig sind Campingtoiletten und Trockentrenntoiletten. Toilettenanlagen und Gruben sind unzulässig.“</i></p>
C.1.12	<p>Appell an Gemeinderat, Verwaltung und Planungsbüro</p> <p>Die dem B-Plan-Verfahren zugrunde liegenden Planungsgrundsätze gehen in die richtige Richtung. Allerdings stellt der vorliegende B-Plan-Entwurf nur eine von mehreren qualitativ gleichwertigen Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Planungsgrundsätze dar. Mit unseren Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung setzen wir Gemeinderat, Verwaltung und Planungsbüro von unseren Vorhaben in Kenntnis.</p> <p>Wir vertrauen darauf und bitten, dass der aktuelle Entwurf unter Beibehaltung der Planungsgrundsätze gemäß unserer Planskizze variiert wird. Damit entsprechen Sie den erklärten Zielen einer seit vielen Jahren in Berghausen ansässigen und in der Gemeinde Pfinztal engagierten Familie.</p> <p>Mit unseren Forderungen sind wir keineswegs allein, wie den zahlreichen Äußerungen bei der Bürgerversammlung am</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>26.07.2021 zu entnehmen war. Die Interessengemeinschaft und die Planskizze sind mit einem Teil der betroffenen Eigentümerschaft intensiv erörtert worden, woraufhin sich eine Interessengemeinschaft (IG) mit bislang 9 Eigentümern gegründet hat, die sich ebenfalls an die Gemeinde wenden werden.</p>	
C.1.13	<p>Für eine Erörterung stehen wir jederzeit zur Verfügung.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass eine solche Erörterung rechtzeitig VOR dem nächsten Verfahrensschritt – der öffentlichen Auslegung - stattfinden wird und bitten um ihre Terminvorschläge.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde Pfinztal ist bestrebt, den Interessen der Eigentümer gerecht zu werden und ist daher im direkten Austausch.</p> <p>Ein gemeinsamer Erörterungstermin fand am 15.09.2021 statt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist im Rahmen der Offenlage möglich.</p>



C.2	Bürger 2 (Schreiben vom 09.08.2021)	
C.2.1	Als Eigentümer der Flurstücknummer 5400/2 und Mitglied der „Interessengemeinschaft Reute“ sind wir mit der Vorentwurfsplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“ in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.2.2	<p>Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt soviel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.</p> <p>Wir fordern, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung“) als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans und der Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans ist es, für Natur und Landschaft bedeutsame und überwiegend nicht bebaute Bereiche in den Außenbereich zu verschieben und die Bereiche, in denen eine Bebauung mit Gartenhäusern und eine Gartenhausgebietsnutzung verstärkt zu verzeichnen ist, in Ihrem Bestand und der Weiternutzung zu sichern.</p> <p>Gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung wurde der Anteil der weiterhin dem Gartenhausgebiet zugeschlagenen Flächen erhöht. Durch die Neuabgrenzung zur Offenlage sollen 7,9 ha aus dem Gartenhausgebiet herausgenommen werden und 5,4 ha als Gartenhausgebiet erhalten bleiben. Aus Sicht der Gemeinde erhält das künftige Gartenhausgebiet damit einen angemessenen Anteil.</p>
C.2.3	Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Nutzungsinteressen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 26.07.2021 abgefragt.</p> <p>In den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden von den Eigentümern Nutzungsinteressen formuliert. Die Stellungnahmen wurden flurstücksbezogen ausgewertet. Die Ergebnisse sind in die Offenlagefassung eingeflossen, indem der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst wurde. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Nutzungsinteresse nur eines von vielen Abwägungsbelangen ist und somit</p>

<p>wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.</p>	<p>nicht alle Einzelinteressen berücksichtigt werden können, da diese teilweise im Konflikt mit zusammenhängenden Grünstrukturen bzw. den Belangen von Natur und Landschaft stehen.</p> <p>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 Übernahmesanspruch wird im Einzelfall entschieden.</p>
<p>C.2.4 Wir fordern eine Plan-Ergänzung im Sinne der Planskizze, die von Bürger 1 zusammen mit seinem Schreiben der Gemeinde vorgelegt worden ist. In dieser Skizze sind auch unsere Interessen berücksichtigt.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst.</p> <p>Das den Einwender betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5400/2 wird nicht aufgenommen. Bislang ist kein konkretes bauliches Nutzungsinteresse erkennbar bzw. wurde kein solches geäußert. Die angestrebte Grünzäsur zur Ortslage würde bei Bebauung verschmälert. Das Grundstück ist als Teil eines größeren Streuobstbestands mit mehreren potenziellen Habitatbäumen gesetzlich geschützt.</p>
<p>C.3 Bürger 3 (Schreiben vom 02.08.2021)</p>	
<p>C.3.1 Als Eigentümer des Flurstücks 5257 und Mitglied der „Interessengemeinschaft Reute“ bin ich mit der Vorentwurfsplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“ in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt soviel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.</p>	<p>Siehe C.2.2</p>

<p>Ich fordere, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung“) als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.</p>	
<p>Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.</p>	<p>Siehe C.2.3</p>
<p>Ich fordere eine Plan-Ergänzung im Sinne der Planskizze, die von Bürger 1 zusammen mit seinem Schreiben der Gemeinde vorgelegt worden ist. In dieser Skizze sind auch meine Interessen berücksichtigt, da mein Grundstück 5257 dann weiterhin bebaubar ist.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst. Das den Einwender betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5257 wird im östlichen Teilbereich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Aufnahme stellt nur eine geringe Erweiterung dar, welche städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbar ist. Um dem Schutz von Streuobstbeständen, der gesetzlich vorgegeben ist und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für das Gartenhausgebiet entspricht, Rechnung zu tragen, wird der Bereich mit einer Fläche zum Erhalt der „Streuobstwiese“ festgesetzt. Der Bau eines kleinen Gartenhauses und einer Gerätehütte ohne Beeinträchtigung (Umnutzung) des Streuobstbestands ist möglich. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung ermöglicht. Die flächenhafte Umnutzung wird dagegen ausgeschlossen.</p>

C.4 Bürger 4 (Schreiben vom 23.07.2021)	
C.4.1	<p>Das Grundstück im Gebiet, Reute Flurstücksnummer 5215, soll ein Gartenhausgebiet bleiben.</p> <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das den Einwander betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5215 wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Bislang ist kein konkretes bauliches Nutzungsinteresse erkennbar bzw. wurde kein solches geäußert. Das Grundstück ist als Feldgehölz kartiert. Es liegt inmitten eines größeren Bereichs mit hoher natur- und artenschutzfachlicher Bedeutung, der als Grünzäsur zur Ortslage freigehalten werden soll.</p>
C.5 Bürger 5 (Schreiben vom 04.08.2021)	
C.5.1	<p>Als Eigentümer der Flurstücke 5249, 5250 und 5251 und Mitglied der „Interessengemeinschaft Reute“ bin ich mit der Vorentwurfplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“ in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.5.2	<p>Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt soviel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.</p> <p>Ich fordere, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung“) als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.</p> <p>Siehe C.2.2</p>

<p>C.5.3 Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Gerade in meinem persönlichen Fall sah die zukünftige Planung vor, gemeinsam mit meinen Söhnen ein Gartenhaus auf meinen Grundstücken zu errichten, um gemeinsam schöne Stunden mit der Familie zu verbringen. Genau aus diesem Grund hatte ich die Grundstücke als ausgewiesenes Hüttenland im Jahre 2000 aus dem Erbe meiner Großeltern erstanden, d.h. ich musste seinerzeit meinen Bruder und meine Cousins nach diesem Wert ausbezahlen. Daher kommt für mich auch hinzu, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.</p>	<p>Siehe C.2.3</p>
<p>C.5.4 Ich fordere eine Plan-Ergänzung im Sinne der Planskizze, die von Bürger 1 zusammen mit seinem Schreiben der Gemeinde vorgelegt worden ist. In dieser Skizze sind auch meine Interessen berücksichtigt, da meine Grundstücke dann weiterhin bebaubar bleiben.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst.</p> <p>Die den Einwender betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5249-5250 werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Es handelt sich um durch Sukzession entstandene Feldgehölze und Brombeergestrüpp. Ein konkretes Nutzungsinteresse ist nicht erkennbar.</p> <p>Das den Einwender betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5251 wird im östlichen Teilbereich in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Aufnahme stellt eine nur geringe Erweiterung gegenüber dem Vorentwurf dar. Um dem Schutz von Streuobstbeständen, der gesetzlich vorgegeben ist und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für das Gartenhausgebiet entspricht, Rechnung zu tragen, wird der Bereich mit einer Fläche zum Erhalt der „Streuobstwiese“ festgesetzt. Der Bau eines kleinen Gartenhauses und einer Gerätehütte ohne</p>

		Beeinträchtigung (Umnutzung) des Streuobstbestands ist möglich. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung ermöglicht. Die flächenhafte Umnutzung wird dagegen ausgeschlossen.
C.6	Bürger 6 (Schreiben vom 02.08.2021)	
C.6.1	Als Eigentümer der Flurstücke 5402 und 5382 und Mitglied der „Interessengemeinschaft Reute“ sind wir mit der Vorentwurfplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“ in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.	Dies wird zur Kenntnis genommen
C.6.2	Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt soviel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen. Wir fordern, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung“) als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.	Siehe C.2.2
C.6.3	Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage	Siehe C.2.3

	einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.	
C.6.4	Wir fordern eine Plan-Ergänzung im Sinne der Planskizze, die von Bürger 1 zusammen mit seinem Schreiben der Gemeinde vorgelegt worden ist. In dieser Skizze sind auch unsere Interessen berücksichtigt, da mein Grundstück 5402 dann weiterhin bebaubar ist.	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst.</p> <p>Das den Einwender betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5382 bleibt unverändert innerhalb des Geltungsbereichs und somit Teil des Gartenhausgebiets.</p> <p>Das den Einwender betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5402 wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da dies ungünstig hinsichtlich Biotopverbund und Landschaftsbild wäre. Das Planungsziel einer merklichen Grünzäsur wäre nur noch eingeschränkt erreichbar. Die Fläche ist als Teil eines größeren Streuobstbestands geschützt. Bislang ist kein konkretes bauliches Nutzungsinteresse erkennbar und wurde auch nicht geäußert. Zudem besteht auf dem Flurstück Nummer 5382 Baurecht innerhalb des Gartenhausgebiets und somit die Möglichkeit dort ein Gartenhaus zu errichten.</p>
C.7	Bürger 7 (Schreiben vom 02.08.2021)	
C.7.1	Als Eigentümer des Flurstücks 5231 und Mitglied der „Interessengemeinschaft Reute“ bin ich mit der Vorentwurfsplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“ in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.7.2	Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt soviel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.	Siehe C.2.2

	<p>Ich fordere, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung“) als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.</p>	
C.7.3	<p>Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.</p>	<p>Siehe C.2.3</p>
C.7.4	<p>Ich fordere eine Plan-Ergänzung im Sinne der Planskizze, die von Bürger 1 zusammen mit seinem Schreiben der Gemeinde vorgelegt worden ist. In dieser Skizze sind auch meine Interessen berücksichtigt, da mein Grundstück 5231 dann weiterhin bebaubar ist.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst. Das den Einwander betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5231 wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um ein Feldgehölz. Bislang ist kein konkretes bauliches Nutzungsinteresse erkennbar. Es liegt inmitten eines größeren Bereichs mit hoher natur- und artenschutzfachlicher Bedeutung, der als Grünzäsur zur Ortslage freigehalten werden soll.</p>
C.8	Bürger 8 (Schreiben vom 03.08.2021)	
C.8.1	<p>Als Eigentümer der Flurstücke 5409 und 5208/1 und Mitglied der „Interessengemeinschaft Reute“ sind wir mit der Vorentwurfsplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhaus-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

	gebiete" Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute" in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.	
C.8.2	<p>Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser" zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt soviel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.</p> <p>Wir fordern, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung") als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.</p>	Siehe C.2.2
C.8.3	<p>Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.</p>	Siehe C.2.3
C.8.4	<p>Wir fordern eine Plan-Ergänzung im Sinne der Planskizze, die von Bürger 1 zusammen mit seinem Schreiben der Gemeinde vorgelegt worden ist. In dieser Skizze sind auch unsere Interessen berücksichtigt.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst.</p>

	<p>Das den Einwender betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5409 wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Es handelt sich um eine einzelne bebaute Parzelle, während das Umfeld von Streuobst und schmalen Feldgehölzen geprägt ist. Das bestehende Gartenhaus hat Bestandsschutz, sofern es rechtmäßig errichtet wurde. Eine Einbeziehung einzelner, isoliert liegender Parzellen in das Gartenhausgebiet würde dem Planungsziel der Gemeinde, die Zersiedelung zu verhindern, widersprechen. Die Einbeziehung auch des streuobstgeprägten Umfelds in das Gartenhausgebiet wäre wiederum hinsichtlich Biotopverbund und Landschaftsbild ungünstig zu bewerten. Das Planungsziel einer merklichen Grünzäsur zur Ortslage hin wäre nur noch eingeschränkt erreichbar. Es bliebe nur noch ein Korridor von ca. 100 m zwischen der Bebauung am Hangfuß und dem Gartenhausgebiet.</p> <p>Das den Einwender betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5208/1 wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Bei der Fläche handelt es sich um ein Feldgehölz. Bisläng ist kein konkretes bauliches Nutzungsinteresse erkennbar. Es liegt inmitten eines größeren Bereichs mit hoher natur- und artenschutzfachlicher Bedeutung, der als Grünzäsur zur Ortslage freigehalten werden soll.</p>
<p>C.9 Bürger 9 (Schreiben vom 05.08.2021)</p>	
<p>C.9.1 Als Eigentümer des Flurstücks 5403/0 und Mitglied der „Interessengemeinschaft Reute“ sind wir mit der Vorentwurfsplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“ in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.9.2 Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt soviel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.</p>	<p>Siehe C.2.2</p>

	Wir fordern, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung“) als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.	
C.9.3	Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.	Siehe C.2.3
C.9.4	Wir fordern eine Plan-Ergänzung im Sinne der Planskizze, die von Bürger 1 zusammen mit seinem Schreiben der Gemeinde vorgelegt worden ist. In dieser Skizze sind auch unsere Interessen berücksichtigt, da unser Grundstück 5403 dann weiterhin bebaubar ist.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst. Das den Einwander betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5403 wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Fläche ist als Teil eines größeren Streuobstbestands geschützt. Die Einbeziehung in das Gartenhausgebiet wäre hinsichtlich Biotopverbund und Landschaftsbild ungünstig zu bewerten. Das Planungsziel einer merklichen Grünzäsur zur Ortslage hin wäre nur noch eingeschränkt erreichbar.
C.10	Bürger 10 (Schreiben vom 10.08.2021)	
C.10.1	Im Rahmen der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB haben wir Anregungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und zur Planzeichnung. Wir bitten, unser Schreiben dem Gemeinderat vorzulegen.	Dies wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird als Teil der Gesamtabwägung im Gemeinderat behandelt.

<p>C.10.2 Als Betroffene und Eigentümer der Flurstücke 5266, 5269, 5270 und Mitglieder der „Interessengemeinschaft Reute“ sind wir mit der Vorentwurfsplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“ in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.10.3 Zum Hintergrund:</p> <p>In den Jahren 1985 bis 1994 haben wir die einzelnen Grundstücke erworben und als Streuobstwiesen wieder neu eingerichtet. Teilweise haben wir schmale Parzellen zusammengelegt. Der Obstbaumbestand wurde seit dem Erwerb gepflegt und regelmäßig beschnitten. Kranke oder zerbrochenen Bäume wurden durch Neupflanzungen ersetzt. Wir haben immer Wert auf eine große Vielfalt von Baumarten gelegt, so dass wir neben verschiedenen Apfel und Birnensorten auch Kirschen, Sauerkirschen, Pflaumen, Zwetschgen und Renekloten kultiviert haben. Von den Äpfeln haben wir in den letzten Jahren immer unseren eigenen Apfelsaft in der Kelterei Wenz in Söllingen pressen lassen. In früheren Jahren waren wir Kunde in der Kelterei Heidt.</p> <p>Durch zahlreiche Nistkästen und Erhalt alter Baumhöhlen für Stare haben wir Brutmöglichkeiten für viele Singvögel geschaffen. An sehr kalten Tagen oder bei Schneelagen haben wir eine Futterstation für Wildvögel eingerichtet. Auch haben sich in manchen Baumhöhlen schon mehrfach nach dem „Auszug der Stare“ Hornissen angesiedelt. Mit der Errichtung einer kleinen Trockenmauer im Zuge des Baus der Hütte (Ausführung in Holzbauweise) haben wir eine zusätzliche ökologische Nische eingefügt.</p> <p>Beim Mähen haben wir stets darauf geachtet, dass die zahlreichen Pflanzen in ihrer Vielfalt auch zur Blüte kommen konnten. Teilweise wurde das gemähte Gras auch als Heu für die Kaninchen unserer Enkel verwendet. Bei der Begutachtung</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Nutzungsinteresse der Eigentümer wird erkannt.</p>

<p>der Grundstücke durch Mitarbeiter des RP Karlsruhe, wurde uns eine besondere Vielfalt der Flora und eine umsichtige Pflege attestiert. So wächst z.B. an einer Stelle in unseren Grundstücken die Bach-Nelkenwurz was gerade dort eine besonders sorgfältige Pflege erfordert.</p> <p>Auf Einzäunungen haben wir bewusst verzichtet, um den Freiraum für die Wildtiere zu erhalten. In der Abenddämmerung können von unserer Hütte aus oftmals Rehe, Füchse, Dachse und Hasen beobachtet werden.</p> <p>Während der Zeit unserer beruflichen Tätigkeit haben wir oft die stillen Abende zur Regeneration genossen. Die Terrasse vor unserer Hütte war immer wieder der Treffpunkt für Geburtstags- und Familienfeiern. Viele unserer Gäste haben uns immer wieder den großen Erholungswert der Grundstücke bestätigt.</p> <p>In diesem Umfeld sind unsere fünf Kinder, von denen drei noch in Berghausen wohnen, mit aufgewachsen. Ebenso lieben unsere drei Enkel, die derzeit am Ort wohnen, dieses Umfeld heiß und innig. Wir haben sie schon früh den sorgfältigen Umgang mit der Natur gelehrt.</p>	
<p>C.10.4 Zur vorliegenden Planung:</p> <p>Wir möchten gerne das alles, was wir aufgebaut haben, an die nachfolgenden Generationen ungeschmälert weiterreichen zur Nutzung und Pflege und zur Erholung. Die vorliegende Planung sieht im Bereich unserer Grundstücke eine Teilaufhebung quer durch die Grundstücke vor. Damit sind wir nicht einverstanden. Wir haben die Grundstücke Stück für Stück zum Preis von Gartenhausgebiet erworben. Eine Aufhebung der Eigenschaft als Gartenhausgebiet stellt damit einen enteignungsähnlichen Eingriff dar, dessen Verhältnismäßigkeit sehr wohl juristisch zu prüfen ist.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es findet keine Enteignung statt. Die Grundstücke bleiben weiterhin in privatem Eigentum.</p> <p>Ein etwaiger Entschädigungsanspruch im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, das sogenannte Planungs-schadensrecht, 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.</p>
<p>C.10.5 Des Weiteren sehen wir in dem Entwurf eine unverhältnismäßige einseitige Belastung der Grundstückseigner des Gartenhausgebietes Reute. Als eine der Begründungen für die geplanten Maßnahmen wird genannt:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der zeitlichen und finanziellen Ressourcen können nicht alle Teilbereiche des Gartenhausgebiets mit insgesamt circa 60 ha gleichzeitig überarbeitet werden.</p>

	<p><i>Ausweisung der herausgelösten Grundstücke als LSG und eventuell Flächentausch (Schaffung von Baurecht an anderer Stelle " Zitat aus der Druckvorlage (21-05-18 BPL Begründung (21-04-23)). Die Schaffung von Baurecht ist eine gesamt-gemeindliche Aufgabe. Das kann nicht einseitig zu Lasten der Eigentümer des Gartenhausgebietes Reute gehen. Die Gemeinde Pfintal hat mehrere Gartenhausgebiete in ihrem Nutzungsplan. Wenn es um die Schaffung von Baurecht geht, dann müssten alle Gartenhausgebiete gleichmäßig belastet werden.</i></p> <p>Der vorliegende Teilbereich Reute wurde als Pilotprojekt ausgewählt. Im Rahmen des Planungsprozesses sind zahlreiche Abstimmungen und Untersuchungen notwendig. Der Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“ dient später als Orientierung für die restlichen Gebiete, die sicherlich schneller durchgeführt werden können.</p> <p>Die Gemeinde Pfintal ist weiterhin bestrebt alle Teilbereiche zu überarbeiten und die von Ihnen empfundene Ungleichbehandlung zu beheben.</p>
<p>C.10.6 Die bisher geltenden Regeln im Gartenhausgebiet Reute haben die ökologische Nutzung der Flächen und die Ausbildung der Artenvielfalt in der Flora und Fauna ermöglicht. Bei einer Nutzungsänderung in Landschaftsschutzgebiet werden wir und die anderen Eigentümer durch neue Regeln und Vorschriften belastet, die für uns als Laien nicht überschaubar sind. Wenn die Gefahr besteht, dass bei den Nutzungs- und Pflegemaßnahmen jedes Mal zuvor juristischer Rat eingeholt werden muss, bleibt den Eigentümern nichts anderes übrig, als die Obstbäume zu entfernen und das Gebiet verwildern zu lassen. Der Naherholungswert für Eigner und Spaziergänger wird dann entfallen und die Flora und Fauna werden dramatisch verarmen. Der Erhalt der Streuobstwiesen im gesamten Gebiet ist laut Ihrer eigenen Aussage aus ökologischer Sicht von sehr großer Wichtigkeit. Die Aufhebung der Eigenschaft als Gartenhausgebiet und die Umnutzung als Landschaftsschutzgebiet würde diese besondere Ökologie zerstören.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der angesprochene ökologische Wert des Plangebiets und seine Bedeutung für Flora und Fauna sind maßgeblich deshalb entstanden bzw. erhalten geblieben, weil die bislang zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft wurden, also eher trotz, nicht dank des bestehenden Bebauungsplans.</p> <p>Die Aufnahme der Aufhebungsflächen in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist Ziel der Gemeinde, sie ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Ungeachtet dessen ist nicht ersichtlich, warum die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets die Nutzung der Streuobstwiesen behindern sollte. Die Erhaltung von Streuobstwiesen ist ein wesentlicher Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets. Die Regelungen des Landschaftsschutzgebiets sind in der Verordnung des Landschaftsschutzgebiets aufgelistet. Bei Unsicherheit zu einzelnen Pflegemaßnahmen kann die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Karlsruhe kontaktiert werden.</p> <p>Streuobstbestände sind (ab einer Größe von 1.500 m²) gesetzlich geschützt, unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans oder eines Landschaftsschutzgebiets. Die Rodung der Bestände ist nicht zulässig.</p>
<p>C.10.7 Wer die landschaftliche Ausprägung im Gewinn Reute im Bereich unserer Grundstücke kennt, wird auch sehr leicht nachvollziehen können, dass der Geländeverlauf durch seine Steillage den Einsatz professioneller Geräte erfordert. Auch sind für eine gute Pflege des Baumbestandes und die Obsternte gute Gerätschaften erforderlich. Diese müssen sicher unterge-</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Gerätehütten, die zur Bewirtschaftung einer Streuobstwiese zwingend erforderlich sind, sind im Außenbereich zulässig. Damit müssen diese Flächen zur Errichtung von benötigten Gerätehütten nicht im Gartenhausgebiet liegen. Im vorliegenden Fall ist gleichwohl nicht erkennbar, warum die Unterbringung von Geräten nicht in den oberhalb innerhalb des Gartenhausgebiets gelegenen Grundstückstei-</p>

	<p>bracht werden. Da wir nicht in einem landwirtschaftlichen Anwesen, sondern nur in einem Reihenhaus wohnen, ist es unabdingbar, dass wir die ganzen Geräte im Grundstück Außenbereich lagern können.</p> <p>Dies betrifft nicht nur uns, sondern alle Eigentümer, denen die Pflege von Streuobstwiesen im Gewann Reute am Herzen liegt. Die Steillage des Geländes macht es auch erforderlich, dass sowohl am oberen wie auch am unteren Bereich der Grundstücke Geräte gelagert werden können. Aus diesem Grund muss generell überall im Gebiet die Errichtung einer, wenn auch kleinen, Gerätehütte möglich sein. Auch ist für die Pflege die Möglichkeit der Einrichtung von PKW-Abstellplätzen unbedingt erforderlich. Dies gilt nicht nur am mittleren Weg, sondern auch am unteren Begrenzungsweg des Gartenhausgebietes Reute.</p>
<p>C.10.8 Die grundsätzliche Untersagung von Toilettenanlagen sollte aus hygienischer Sicht nochmals überdacht werden. Gemäß der vorliegenden Planung ist „das Untersuchungsgebiet ohne Bedeutung für das Grundwasser“. Daher sollten aus hygienischer und ökologischer Sicht kleine Toilettengruben möglich sein.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung wird aus Gründen der Hygiene und Funktionalität wie folgt angepasst: <i>„Zulässig sind Campingtoiletten und Trockentrenntoiletten. Toilettenanlagen und Gruben sind unzulässig.“</i></p>
<p>C.10.9 Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt so viel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen. Wir fordern, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen im gesamten Gemeindegebiet.</p>	<p>Siehe C.2.2</p>
<p>C.10.10 Die Erhebung zur geplanten künftigen Nutzung von bestehenden Gartenhausflächen bei den Eigentümern ist auch vor dem Hintergrund der Änderung der Bauungsstruktur im Ortskern von steigender Bedeutung. Der Ansatz die innerörtliche Bebauung zu verdichten hat aus städ-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es steht außer Frage, dass Innenentwicklungsmaßnahmen den Bedarf an attraktiven Freiräumen steigern.</p> <p>Die innerörtliche Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist je-</p>

<p>tebaulicher Sicht schon seinen Sinn. Jedoch gibt es dadurch immer weniger Kleinflächen und Gärten die als Rückzugs- und Erholungszonen genutzt werden können. Der Bedarf an Gartenhausgebieten wird dadurch künftig steigen.</p>	<p>doch nur dann wirksam, wenn die gewonnenen Flächen nicht im gleichen Zuge wieder durch Gartenhäuser bebaut werden, um den Verlust von Rückzugs- und Erholungsflächen zu kompensieren.</p> <p>Die vorliegende Planung ermöglicht in Maßen die Bebauung weiterer Flächen innerhalb des verbleibenden Gartenhausgebiets.</p>
<p>C.10.11 Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.</p>	<p>Siehe C.2.3</p>
<p>C.10.12 Wir fordern eine Plan-Ergänzung bzw. Überarbeitung und verweisen auch auf die Ausführungen der anderen Eigentümer, z.B. Bürger 1 oder Bürger 18.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst.</p> <p>Die den Einwender betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5266, 5269 und 5270 bleiben unverändert im östlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereichs und werden im westlichen Bereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Streuobstbestände in den unteren Flurstücksteilen sind naturschutzfachlich wertvoll (mehrere Habitatbäume) und als solche gesetzlich geschützt. Für die Herausnahme aus dem Gartenhausgebiet sprechen natur- und artenschutzfachliche Gründe. Für die östlichen Grundstücksteile innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Bebauung möglich, wodurch die Grundstücke in Ihrer Gesamtnutzung kaum eingeschränkt werden.</p>
<p>C.11 Bürger 11 (Schreiben vom 10.08.2021)</p>	
<p>C.11.1 Als Eigentümer der Flurstücke 5395 und Mitglied der „Interessengemeinschaft Reute“ sind wir mit der Vorentwurfsplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ Teilbereich Reute und Neuaufstellung des</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

	B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“ in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.	
C.11.2	<p>Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt so viel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.</p> <p>Wir fordern, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet Verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung“) als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.</p>	Siehe C.2.2
C.11.3	<p>Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.</p>	Siehe C.2.3
C.11.4	<p>ALTERNATIN/: Wir fordern eine Plan-Ergänzung im Sinne der Planskizze, die von Bürger 1 zusammen mit seinem Schreiben der Gemeinde vorgelegt worden ist. In dieser Skizze sind auch unsere Interessen berücksichtigt.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst.</p>

	<p>Das den Einwender betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5395 wird in den Geltungsbereich aufgenommen. Auf dem Flurstück befinden sich bereits ein Gartenhaus und ein Schuppen. Eine Einbeziehung einzelner, isoliert liegender Parzellen in das Gartenhausgebiet würde dem Planungsziel der Gemeinde, die Zersiedelung zu verhindern, widersprechen. Die Einbeziehung des Umfelds in das Gartenhausgebiet wäre wiederum hinsichtlich Biotopverbund und Landschaftsbild zwar ungünstig zu bewerten. Der Abstand zu der südlich gelegenen, in das Gartenhausgebiet einbezogenen Gartenhaus-Bebauung ist aber mit 50 m relativ gering, und die verbleibende Zäsur zur Bebauung am Ortsrand beträgt noch > 200 m. Der „Lückenschluss“ zur Aufnahme dieses Flurstücks und der südlich davon gelegenen Flurstücke erscheint daher vertretbar.</p>
<p>C.12 Bürger 12 (Schreiben vom 01.08.2021)</p>	
<p>C.12.1 Als Eigentümer der Flurstücke 5228 und 5241 und Mitglied der „Interessengemeinschaft Reute“ sind wir mit der Vorentwurfplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit den örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“ in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.12.2 Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt soviel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.</p> <p>Wir fordern, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung“) als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen</p>	<p>Siehe C.2.2</p>

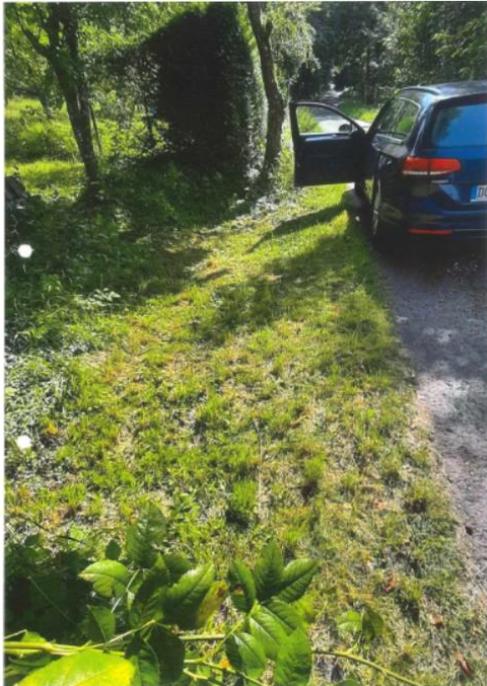
	- auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.	
C.12.3	Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.	Siehe C.2.3
C.12.4	Wir fordern eine Plan-Ergänzung im Sinne der Planskizze, die von Bürger 1 zusammen mit seinem Schreiben der Gemeinde vorgelegt worden ist. In dieser Skizze sind auch unsere Interessen berücksichtigt, dass eine weitere Bebaubarkeit weiterhin besteht.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst. Die den Einwander betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5228 und 5241 werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Beide Flurstücke sind mit Feldgehölzen bestanden, eines davon mit erhöhter naturschutzfachlicher Wertigkeit (Habitatbäume). In diesem Bereich unterhalb des Wegs gibt es bislang keine Gartenhäuser. Der Bereich ist bedeutend hinsichtlich Biotopverbund und Landschaftsbild. Ein konkretes Nutzungsinteresse ist nicht erkennbar.
C.13	Bürger 13 (Schreiben vom 10.08.2021)	
C.13.1	Als Eigentümer der Flurstücke 5307, 5308/2, 5308/3, 5309 und Mitglied der „Interessengemeinschaft Reute“ bin ich mit der Vorentwurfsplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“ in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.13.2	Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der	Siehe C.2.2

<p>Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt so viel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.</p> <p>Ich fordere, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung“) als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.</p>	
<p>C.13.3 Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.</p>	<p>Siehe C.2.3</p>
<p>C.13.4 Ich fordere eine Plan-Ergänzung im Sinne der Planskizze, die von Bürger 1 zusammen mit seinem Schreiben der Gemeinde vorgelegt worden ist. In dieser Skizze sind auch meine Interessen im Hinblick auf das Gebiet Reute berücksichtigt.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst.</p> <p>Die den Einwander betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5307, 5308/2, 5308/3 und 5309 bleiben unverändert innerhalb des Geltungsbereichs und sind von der Neuabgrenzung nicht betroffen.</p>

C.14 Bürger 14 (Schreiben vom 12.08.2021)	
C.14.1	<p>Bei Ihrer Neugestaltung des Gartenhausgebietes Reute in Berghausen, möchte ich Sie ganz herzlich bitten, mein Grundstück mit der Lagerbuchnummer 5391, 7,94 Ar als Gartenhausgrundstück einzuplanen.</p> <p>Wöchentlich, drei bis viermal, besuche ich mein Grundstück um mich, nach meinen kleinen Spaziergängen, auf meinem, Manfreds Panoramabänke, kurz auszuruhen. Gerne möchte ich dort eine entsprechende Hütte erstellen, um auch länger verweilen zu können.</p> <p>Eingezäunt soll lediglich das Gartenhaus werden. Die weitere Fläche soll, des Wildes wegen, frei bleiben. Auch das, auf meinem Grundstück, aufgestellte, besagte Bänke, welches von vielen Spaziergängern besucht wird, möchte ich gerne erhalten.</p> <p>Ich hoffe, dass Sie erkennen, wie wichtig mir die Erhaltung unserer Natur ist und dass jeder, der hier vorbeikommt freien Blick über das weite Land haben kann.</p> <p>Über eine positive Entscheidung bin ich sehr dankbar.</p>
	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Das den Einwander betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5391 wird in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Fläche ist Teil eines geschützten Streuobstbestands. Im Zuge des Lückenschlusses zur Einbeziehung von Bestandsbebauung in das Gartenhausgebiet (siehe C.11) wird das Flurstück aber aufgenommen. Um dem Schutz von Streuobstbeständen, der gesetzlich vorgegeben ist und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für das Gartenhausgebiet entspricht, Rechnung zu tragen, wird der Bereich mit einer Fläche zum Erhalt der „Streuobstwiese“ festgesetzt. Der Bau eines kleinen Gartenhauses und einer Gerätehütte ohne Beeinträchtigung (Umnutzung) des Streuobstbestands ist möglich. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung ermöglicht. Die flächenhafte Umnutzung wird dagegen ausgeschlossen.</p> <p>Das Nutzungsinteresse wird erkannt.</p>
C.15 Bürger 15 (Schreiben vom 08.08.2021)	
C.15.1	<p>Als Eigentümerin des Flurstücks 5220 (749 m²) und Unterstützerin der „Interessengemeinschaft Reute“ bin ich mit der Vorentwurfsplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“ in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.</p>
	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.15.2	<p>Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird</p>
	<p>Siehe C.2.2</p>

<p>rund doppelt so viel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.</p> <p>Ich fordere, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung“) als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.</p>	
<p>C.15.3 Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.</p>	<p>Siehe C.2.3</p>
<p>C.15.4 Ich fordere daher eine Plan-Ergänzung im Sinne der Planskizze, die von Bürger 1 zusammen mit seinem Schreiben (02.08.2021) der Gemeinde vorgelegt worden ist. In dieser Skizze sind auch meine Interessen im Sinne einer in der Zukunft möglichen Bebauung durch ein Gartenhaus berücksichtigt.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst.</p> <p>Das den Einwander betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5220 wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. In diesem Bereich unterhalb des Wegs gibt es bislang keine Gartenhäuser. Der Bereich ist bedeutend hinsichtlich Biotopverbund und Landschaftsbild. Die Fläche selbst weist einen naturschutzfachlich wertvollen Streuobstbestand mit vielen Habitatbäumen auf. Sie liegt inmitten eines größeren Bereichs mit hoher natur- und artenschutzfachlicher Bedeutung, der als Grünstreifen zur Ortslage freigehalten werden soll.</p>

C.16	Bürger 16 (Schreiben vom 31.08.2021)	
C.16.1	<p>Meine Eltern haben mir o.g. Grundstück übertragen, da diese (altersbedingt) sich darum nicht mehr kümmern können.</p> <p>Diese Pflege ist leider sehr aufwendig, da ich jedes Mal aus Mannheim hierfür mit allen Gerätschaften anfahren muss.</p> <p>Daher würde ich gerne - oberhalb des Grundstück - eine Gartenhütte (gem. LBO § 50 Abs 1 / verfahrensfrei) hinstellen.</p> <p>Da wir sehr naturverbunden sind und gerne die Früchte des dortigen Baumbestandes auch jährlich abernten möchten, muss die Hütte dort auch alle notwendigen Gerätschaften zur Ernte und Pflege aufnehmen können.</p> <p>Diese würden wir in Holz errichten, ebenso die notwendige Einzäunung dieses Grundstückes. Es ist kein Maschendraht vorgesehen, sondern ein Holzzaun, damit alle Tiere "von Wald und Flur" hier weiterhin frei zugänglich das Grundstück erreichen können.</p> <p>Da ich einen Kombi fahre, müsste der Stellplatz ebenfalls etwas hergerichtet werden, damit das Auto beim Parken nicht zu weit in den Weg/Straße reinreicht.</p> <p>Die rechte Seite des Nachbargrundstücks ist komplett großzügig (bis zum Wald hin) umzäunt; die linke Seite liegt seit Jahren brach.</p> <p>In der Anlage befindet sich ein Foto des Stellplatzes und des Grundstückes.</p> <p>Über einen positiven Bescheid würde ich mich freuen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das den Einwender betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5322 wird in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Grundstück grenzt unmittelbar an bereits bebaute bzw. überwiegend gärtnerisch genutzte Parzellen an. Deshalb und aufgrund des geäußerten konkreten Nutzungsinteresses kann die Aufnahme in das Gartenhausgebiet erfolgen.</p>



C.17 Bürger 17
 (Schreiben vom 11.08.2021)

C.17.1 Als Eigentümer der Flurstücke 5394, 5392, 5393 (Kaufvertrag am 16.9.2021) und Mitglied der „Interessengemeinschaft

Dies wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Reute" sind wir mit der Vorentwurfsplanung der Gemeinde zur "Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete" Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute" in der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.</p>
<p>C.17.2 Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt soviel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.</p> <p>Wir fordern, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung") als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.</p>	<p>Siehe C.2.2</p>
<p>C.17.3 Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.</p>	<p>Siehe C.2.3</p>
<p>C.17.4 Wir fordern eine Plan-Ergänzung im Sinne der Planskizze, die von Bürger 1 zusammen mit seinem Schreiben der Gemeinde</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p>

<p>vorgelegt worden ist. In dieser Skizze sind auch unsere Interessen berücksichtigt.</p>	<p>Die Planskizze wurde geprüft und der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Teilen angepasst.</p> <p>Die den Einwender betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5392, 5393 und 5394 werden in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Parzellen sind Teil eines geschützten Streuobstbestands. Im Zuge des Lückenschlusses zur Einbeziehung von Bestandsbebauung in das Gartenhausgebiet (siehe C.11) werden sie aber aufgenommen. Um dem Schutz von Streuobstbeständen, der gesetzlich vorgegeben ist und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für das Gartenhausgebiet entsprechend, Rechnung zu tragen, wird das südliche Flurstück mit einer Fläche zum Erhalt der „Streuobstwiese“ festgesetzt. Der Bau eines kleinen Gartenhauses und einer Gerätehütte ohne Beeinträchtigung (Umnutzung) des Streuobstbestands ist möglich. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung ermöglicht. Die flächenhafte Umnutzung wird dagegen ausgeschlossen.</p> <p>Weiter ist der Bau eines Gartenhauses auf den beiden nördlichen Grundstücken möglich.</p>
<p>C.18 Bürger 18 (Schreiben vom 11.08.2021)</p>	
<p>C.18.1 In den vielzähligen und umfangreichen Begründungen zu den geplanten Änderung führen Sie aus, in einem neuen Bebauungsplan vorrangig die Belange des Landschaftsschutzes, des Artenschutzes, der Biodiversität und Biotopvernetzung zu würdigen. Dies ist zu begrüßen, dies unterstützen wir.</p> <p>Dennoch müssen wir zu den uns bislang vorliegenden Plänen zur Änderung des Gartenhausgebietes, Teilbereich Reute als Besitzer der Gundstücke Flurstücksnummer 5274/1 und 5275 Einspruch einlegen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Begründung</p> <p>C.18.2 Die in den zahlreichen neugeplanten Nutzungsbedingungen oder -einschränkungen werden in diesem Gebiet bisher zum größten Teil bereits aus eigenem Interesse erfüllt. Wir sehen nicht, wie durch eine Neuordnung die Grundstücke, die weniger gepflegt werden, einbezogen werden könnten. Vielmehr sehen wir uns durch eine Fülle von Vorschriften, in unseren Bemühungen eingebremst.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch der bestehende Bebauungsplan enthielt eine Vielzahl von Regelungen zur Nutzung der Grundstücke, die berücksichtigt werden mussten. Die nun vorgesehenen Festsetzungen für das verbleibende Gartenhausgebiet enthalten teilweise zusätzliche Einschränkungen, teilweise gehen sie aber auch über die bisher zulässige Nutzung hinaus, z.B. indem die zulässige Größe der Gartenhäuser erhöht wird.</p>

<p>C.18.3 Wie im Bericht erwähnt, kommt dem Plangebiet eine große Bedeutung als Naherholungsgebiet zu, sei dies für die Eigner in der Nutzung, als auch für die Öffentlichkeit als Wander-, Spaziergangs- und Erholungsgebiet. So erfüllen die Grundstückseigentümer eine wertvolle und kostenlose Arbeit für die Öffentlichkeit. In der geplanten Nutzungsänderung sehen wir uns in unseren Bemühungen bestraft. Über 66% der Fläche soll herabgestuft werden, ohne eine Entschädigung. Ist das verhältnismäßig und auch zulässig? Muss man prüfen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 Übernahmesanspruch wird im Einzelfall entschieden.</p>
<p>C.18.4 Weiter verfolgen Sie nach der Druckvorlage durch neue Abgrenzungen des Geltungsbereiches eine Vermeidung der Zersiedelung. Eine solche Zersiedelung ist aber nach unserer Beurteilung in den vergangenen Jahren seit Bestehen des Bebauungsplanes 1980 keineswegs geschehen. Durch das Engagement der Eigner kam es zu einer Bereicherung des Gebietes, was die zunehmenden Wanderer und Besucher belegen. Insofern wurde die Naherholungsfunktion nicht nur erhalten, sondern gestärkt. Insofern besteht hier keinerlei Handlungsdruck.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Zersiedelung versteht man die Errichtung von Gebäuden außerhalb von „im Zusammenhang bebauten“ Ortsteilen oder das ungesteuerte und unstrukturierte Wachstum von Ortschaften in den unbebauten Raum hinein.</p> <p>Durch die Begrenzung des Gartenhausgebiets auf die Bereiche, in denen bereits heute vermehrt eine Bebauung vorhanden ist, wird einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.</p> <p>Dies bedeutet nicht, dass die herausgenommenen Flächen später nicht mehr gepflegt werden und nicht mehr zur Naherholung beitragen.</p>
<p>C.18.5 Eine große Gefahr sehen wir in der Vorstellung, die ausgegrenzten Grundstücksflächen in das umgrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG) Pfinzgau aufnehmen zu lassen. Gerade dabei werden vielerlei Handlungsfreiheiten der Kommune vorsätzlich ab- und aufgegeben. Was es zudem heißt, verfügbare und für eine ökologische Aufwertung geeignete Flächen sollen in das „kommunale Ökokonto“ eingestellt werden, entzieht sich unserem Verständnis.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets entspricht an dieser Stelle dem Planungsziel der Gemeinde. Zudem würde durch den angestrebten Flächentausch – Herausnahme von Flächen aus dem LSG an anderer, aus Sicht der Gemeinde für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Stelle – die Handlungsfreiheit der Kommune insgesamt erhöht werden.</p> <p>Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten müssen in der Regel naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. In einem kommunalen Ökokonto kann eine Gemeinde solche Ausgleichsmaßnahmen zeitlich vorgezogen umsetzen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs schon zur Verfügung stehen und nicht zeitaufwändig gesucht und geplant werden müssen.</p> <p>Im vorliegenden Fall bietet die Gemeinde Pfinztal den Eigentümern von künftig außerhalb des Gartenhausgebiets liegenden Flächen an, geeignete Grundstücke für die Verwendung als Ausgleichsfläche abzukaufen, sofern kein Nutzungsinteresse der Eigentümer besteht.</p>

<p>C.18.6 Gerade durch die Überstellung der, neben den beschlossenen Gartenhausgebieten, damals nicht beplanten Flächen in das Landschaftsschutzgebiet, Gemeinderatsbeschluss vom 4. Nov. 1980, brachte sich die Gemeinde in den nachfolgenden Jahren in große Schwierigkeiten. Obwohl ehemals von amtlicher Seite versichert wurde, durch eine solche Überstellung keineswegs in Abhängigkeiten zu kommen, die Flächen könnten bei Bedarf wieder ausgliedert werden, kam es ganz anders. Die Gemeinde musste stets bei der Ausweisung oder Aufnahme neuer Siedlungsflächen Ausgleichsflächen oder einen Nutzungsausgleich nachweisen.</p> <p>Alle Fraktionen machten 1980 auf diese Gefahr aufmerksam, jedoch wurde amtlicherseits diese Gefahr nicht gesehen. Hier bitten wir uns das Gemeinderatsprotokoll der entsprechenden Sitzung unter Bürgermeister G Mußgnung zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Und genau unter diesem Druck handeln Sie mit dieser Änderung: <i>„Ausweisung der herausgelösten Grundstücke als LSG und eventuell Flächentausch (Schaffung von Baurecht an anderer Stelle.“</i> Zitat aus der Druckvorlage (21-05-18 BPL Begründung (21-04-23).docx).</p> <p>Zunächst ist an diesem Handlungsvorgang in diesen Zwangslagen durch die 1980 beschlossene Umwandlung nur schwer etwas zu kritisieren - bitte nicht wieder weiter in diese Richtung gehen!</p> <p>Nur muss dann aber dieser Ausgleich alle Ortsteile treffen, muss dieser Ausgleich von allen Ortsteilen getragen werden! Hier nur den OT Berghausen, den Ort mit den geringsten neuen Bebauungsflächen zu behandeln/zügeln, ist nicht Teilort integrierend.</p> <p>Wir hören auch gleich wieder, alle OT kommen dran, allein uns fehlt der Glaube. Nach der Geschwindigkeit der Behandlung, der Mammutaufgabe, der Kosten, der unendlichen vielen Druckvorlagen und vor allem der Behandlung der verschiedenen Ortsteile kommt dies in Jahrzehnten nicht zustande.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gemeinderatsprotokoll wurde gesichtet. Die damaligen Zweifel der Fraktionen werden darin nicht ersichtlich, da es sich um einen einstimmigen Beschluss handelt.</p> <p>Das Protokoll kann bei der Gemeinde Pfinztal eingesehen werden.</p> <p>Aufgrund der zeitlichen und finanziellen Ressourcen können nicht alle Teilbereiche des Gartenhausgebiets mit insgesamt circa 60 ha gleichzeitig überarbeitet werden. Der vorliegende Teilbereich Reute wurde als Pilotprojekt ausgewählt und dient später als Orientierung für die restlichen Gebiete. Die Gemeinde Pfinztal ist weiterhin bestrebt alle Teilbereiche in allen Ortsteilen zu überarbeiten und die von Ihnen empfundene Ungleichbehandlung zu beheben.</p>
---	--

<p>C.18.7 In diesen Dokumenten kann man sich kaum ohne ein juristisches Verständnis durch die mannigfaltigen Paragraphen durcharbeiten, wobei Vielfaches doppelt ausgeführt wird.</p> <p>Ist dies nötig? So schafft man kein Vertrauen.</p> <p>Wäre aber eine Lösung nicht in § 13b des BauGB zu finden??</p> <p>Wie Sie in der Vorlage schreiben, gibt es im Regionalplan Mittlerer Oberrhein keine Ziele der Raumordnung, die dem Vorhaben, einer Nutzung des Plangebietes als Gartenhausgebiet entgegenstehen. Die in 1980 beschlossene Ausweisung als Gartenhausgebiet ist also mit den Zielen des Regionalplanes selbst vereinbar („SO Gartenhausgebiet Reute“ Begründung, Seite 6 von 16).</p> <p>Weiter:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p>So gibt es keinen übergeordneten Zwang der Änderung, die Gemeinde selbst gibt ein Recht der Selbstverwaltung auf.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Erstellung eines Bebauungsplans sind sowohl die Angabe der Rechtsgrundlagen sowie eine ausreichende Begründung notwendig. Dennoch wurde darauf geachtet, die Formulierungen für jedermann verständlich darzustellen.</p> <p>§ 13b des Baugesetzbuches ermöglicht die vereinfachte Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohnbebauung am Ortsrand. Im vorliegenden Fall geht es nicht um Wohnbebauung.</p> <p>Durch den bestehenden großen Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ von 1980 ist auch der Teilbereich Reute aus den übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan) entwickelt. Im vorliegenden Fall entspricht die Entwicklung des Teilbereichs Reute jedoch nicht mehr gänzlich den Planungszielen der Gemeinde Pfinztal, weshalb diese von Ihrem Recht der Planungshoheit Gebrauch macht und den vorliegenden Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiet Reute“ und die damit zusammenhängende Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiet“ durchführt.</p>
<p>C.18.8 Abschließend (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) möchten wir zusammenfassen:</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Die vorliegenden Regelungen werden seit Jahren durch die Grundstückseigentümer bei weitem erfüllt. Es besteht somit keinerlei Notwendigkeit einer Neuregelung. • Wir können nicht erkennen, dass diese Neuregelung für das Gebiet einen Vorteil bringt. Die ausgesprochenen Regelungen sind zu juristisch ausgelegt und werden wohl nicht gelesen, also können nicht befolgt werden. Sie dienen nur der juristischen Begründung einer eventuellen Auseinandersetzung und dies ist nicht im Sinne einer guten kommunalen Gemeinschaft. • Die Umwandlung von ausgewiesenen Gartenhausgebieten in Landschaftsschutzgebiete kommt für die Grundstückseigentümer einer Enteignung und Wertminderung gleich. Wir haben die Reute durch unsere Arbeit und auf unsere Kosten zum Naherholungsgebiet gemacht. • Die Streichung von ausgewiesenen Gartenhausgebieten erfolgt in der Hauptsache zur Ausweisung weiterer Landschaftsschutzgebiete, um neues Baurecht an anderen Stellen zu schaffen. Dies allein muss auf allen Ortsteilen geschehen und kann nicht nur auf Berghausen begrenzt werden. • Frühzeitige Beteiligung stellen wir uns anders vor, nicht erst wenn die Untersuchungen / Planungen unterschriftsreif vorliegen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Da die Regelungen des Bebauungsplans bereits durch die Grundstückseigentümer erfüllt werden, dürfte die Aufstellung des Bebauungsplans zu keinen Konflikten führen. • Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich und somit von allen Eigentümern zu berücksichtigen. • Es findet keine Enteignung statt. Die Grundstücke bleiben weiterhin in privatem Eigentum. 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. • Die Gemeinde Pfinztal ist weiterhin bestrebt alle Gartenhausgebiete in allen Ortsteilen zu überarbeiten und die von Ihnen empfundene Ungleichbehandlung zu beheben. • Zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB müssen mindestens Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sowie der Geltungsbereich feststehen. Je mehr Inhalte vorliegen, desto genauere Vorstellungen bekommt die Öffentlichkeit vom Vorhaben und kann dazu Stellung nehmen. Dennoch handelt es sich dabei nicht um „unterschriftsreife Planungen“. Die Fassung der frühzeitigen Beteiligung wurde, auch unter Berücksichtigung einiger
---	--

<ul style="list-style-type: none"> Wir bitten Sie diesen Plan fallen zu lassen oder in nur sehr gemilderter Form weiter zu beraten für alle Ortsteile, unter rechtzeitiger Mitwirkung der betroffenen Bürger. 	<p>Stellungnahmen der Bürger zur Offenlage überarbeitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Anregung, die Planung fallen zu lassen, wird nicht berücksichtigt. Der vorliegende Teilbereich Reute wurde als Pilotprojekt ausgewählt und dient später als Orientierung für die restlichen Gebiete. Die Gemeinde Pfinztal ist weiterhin bestrebt alle Teilbereiche in allen Ortsteilen zu überarbeiten. <p>Die den Einwender betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5274/1 und 5275 bleiben im östlichen Teil unverändert innerhalb des Geltungsbereichs und werden im westlichen Teil aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Das Nutzungsinteresse scheint ausreichend berücksichtigt. Die Grundstücke werden mit einer Fläche zum Erhalt der „Streuobstwiese“ festgesetzt. Der Bau eines kleinen Gartenhauses und einer Gerätehütte ohne Beeinträchtigung (Umnutzung) des Streuobstbestands ist möglich. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung ermöglicht. Die flächenhafte Umnutzung wird dagegen ausgeschlossen. Gerätehütten, die zur Bewirtschaftung einer Streuobstwiese zwingend erforderlich sind, sind im Außenbereich zulässig, in einem LSG im Ausnahmefall (nachgewiesener zwingender Bedarf) ebenfalls. Damit müssen diese Flächen zur Errichtung von benötigten Gerätehütten nicht im Gartenhausgebiet liegen. Im vorliegenden Fall ist gleichwohl nicht erkennbar, warum die Unterbringung von Geräten nicht in den oberhalb gelegenen Grundstücksteilen möglich sein soll.</p>
<p>C.19 Bürger 19 (Schreiben vom xx.xx.xxxx)</p>	
<p>C.19.1 Den Ausführungen zum Widerspruch Aufhebung Bebauungsplan SO Gartenhausgebiet Reute AZ. HR-1-100821 schließen wir uns an.</p>	<p>Siehe C.18</p> <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Das den Einwender betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5271 bleibt im östlichen Teil unverändert innerhalb des Geltungsbereichs und wird im westlichen Teil aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Das Nutzungsinteresse scheint ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Grundstücke werden mit einer Fläche zum Erhalt der „Streuobstwiese“ festgesetzt. Der Bau eines</p>

	<p>kleinen Gartenhauses und einer Gerätehütte ohne Beeinträchtigung (Umnutzung) des Streuobstbestands ist möglich. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung ermöglicht. Die flächenhafte Umnutzung wird dagegen ausgeschlossen.</p> <p>Gerätehütten, die zur Bewirtschaftung einer Streuobstwiese zwingend erforderlich sind, sind im Außenbereich zulässig, in einem LSG im Ausnahmefall (nachgewiesener zwingender Bedarf) ebenfalls. Damit müssen diese Flächen zur Errichtung von benötigten Gerätehütten nicht im Gartenhausgebiet liegen.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist gleichwohl nicht erkennbar, warum die Unterbringung von Geräten nicht in den oberhalb gelegenen Grundstücksteilen möglich sein soll.</p>
<p>C.20 Bürger 20 (Schreiben vom xx.xx.xxxx)</p>	
<p>C.20.1 Den Ausführungen zum Widerspruch Aufhebung Bebauungsplan SO Gartenhausgebiet Reute AZ. HR-1-100821 schließen wir uns an.</p>	<p>Siehe C.18</p> <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die den Einwender betreffenden Grundstücke bleiben im östlichen Teil (Flurstücksnummer 5277/2) unverändert innerhalb des Geltungsbereichs und werden im westlichen Teil (Flurstücksnummer 5276) aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Das Nutzungsinteresse scheint ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Gerätehütten, die zur Bewirtschaftung einer Streuobstwiese zwingend erforderlich sind, sind im Außenbereich zulässig. Damit müssen diese Flächen zur Errichtung von benötigten Gerätehütten nicht im Gartenhausgebiet liegen.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist gleichwohl nicht erkennbar, warum die Unterbringung von Geräten nicht im oberhalb gelegenen Grundstück innerhalb des Gartenhausgebiets möglich sein soll.</p>
<p>C.21 Bürger 21 (Schreiben vom xx.xx.xxxx)</p>	
<p>C.21.1 Den Ausführungen zum Widerspruch Aufhebung Bebauungsplan SO Gartenhausgebiet Reute AZ. HR-1-100821 schließen wir uns an.</p>	<p>Siehe C.18</p> <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die den Einwender betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5272 und 5273 bleiben im östlichen Teil unverändert innerhalb des Geltungsbereichs und werden im westlichen Teil aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Das Nutzungsinteresse scheint ausreichend berücksichtigt.</p>

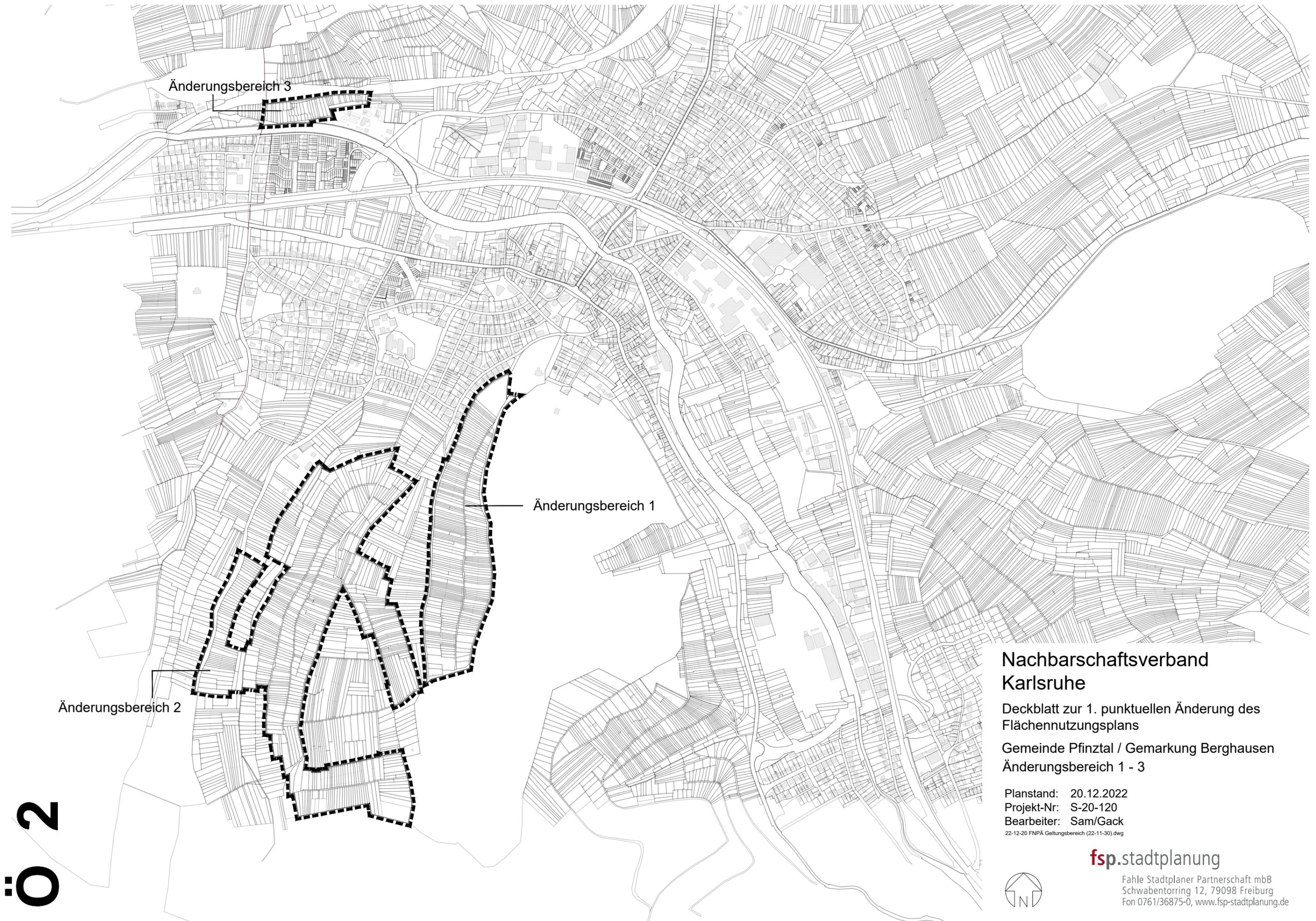
	<p>Gerätehütten, die zur Bewirtschaftung einer Streuobstwiese zwingend erforderlich sind, sind im Außenbereich zulässig. Damit müssen diese Flächen zur Errichtung von benötigten Gerätehütten nicht im Gartenhausgebiet liegen.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist gleichwohl nicht erkennbar, warum die Unterbringung von Geräten nicht innerhalb der Grundstücksbereiche, die weiterhin innerhalb des Gartenhausgebiets liegen, möglich sein soll.</p>
<p>C.22 Bürger 22 (Schreiben vom 12.08.2021)</p>	
<p>C.22.1 Einspruch!</p> <p>Warum wurde unser Grundstück 5280 umgeben von 8 Gartenhäusern (0-30M), nicht wie beantragt miteinbezogen?</p> <p><i>Schreiben vom 16.04.2021</i> Wie mit Ihnen am 12.04. telefonisch besprochen benutzen wir unser Grundstück 5280 im Gewinn Reute Gartenhausgebiet als Garten im Rahmen der Gartenhausgebietsverordnung.</p> <p><i>Mündliche Erörterung mit der Gemeinde Pfinztal:</i> Nachträglich wurde auch der Status des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 5280/1 angefragt und um Aufnahme in das Gartenhausgebiet gebeten.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die gewünschte Miteinbeziehung wurde geprüft.</p> <p>Das den Einwander betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5280 ist ein durch Sukzession entstandenes Feldgehölz. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist es jedoch vertretbar, die Fläche wieder als Gartengrundstück herzurichten und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Das den Einwander betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5280/1 liegt im westlichsten Teil des Gebiets Reute im Unterhangbereich. Der untere Hangbereich soll nach bisheriger Zielsetzung vollständig freigehalten werden. Dort wird mit Ausnahme der Flächen am südlichen Waldrand zukünftig kein Grundstück mehr als Gartenhausgebiet ausgewiesen. Dies soll auch weiterhin so bleiben. Das genannte Grundstück wird nicht in den Geltungsbereich des Gartenhausgebiets aufgenommen und soll als Streuobstwiese erhalten werden. Das darauf befindliche Gartenhaus hat Bestandsschutz, sofern es rechtmäßig entstanden ist.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird die Unterbringung von Geräten innerhalb des oberhalb gelegenen Grundstücks desselben Eigentümers ermöglicht. Dem Nutzungsinteresse wird ausreichend Rechnung getragen.</p>
<p>C.23 Bürger 23 (Schreiben vom ???)</p>	
<p>C.23.1 Als Eigentümer der Flurstücke 5413, 5414/1 und Mitglied der „Interessengemeinschaft Reute“ sind wir mit der Vorentwurfsplanung der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ Teilbereich Reute und Neuaufstellung des B-Plans mit örtlichen Bauvorschriften „SO Gartenhausgebiet Reute“ in</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

	der vorliegenden Form der frühzeitigen Verfahrens-Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB nicht einverstanden.	
C.23.2	<p>Da es bei der vorliegenden Planung ja nicht nur um die Teil-Aufhebung des alten B-Plans geht, sondern gleichzeitig um die Neuaufstellung eines Gartenhausgebiets, muss auch ein angemessener Anteil der Flächen der angestrebten Nutzung „Gartenhäuser“ zugeordnet werden. Das ist allerdings nach bisherigem Planentwurf noch nicht ausreichend der Fall. Es wird rund doppelt soviel Fläche aufgehoben, wie neu zugelassen.</p> <p>Wir fordern, die Flächen für Natur und Landschaft sowie für Gartenhäuser gleichwertiger und gerechter aufzuteilen. Das im südlichen Plangebiet verfolgte Prinzip, Grundstücke mit vorhandener Bebauung zusammen mit angrenzenden, unbebauten Grundstücken („Arrondierung“) als Gartenhausgebiet auszuweisen, muss - um Ungleichbehandlung zu vermeiden und Übernahmeansprüchen vorzubeugen - auch im mittleren und nördlichen Abschnitt gelten.</p>	Siehe C.2.2
C.23.3	In diesem Bereich liegen auch unsere Grundstücke mit der Flurstücksnummer 5413, 5414/1. Außerdem befinden sich ebenso da in unmittelbarer Nähe seit vielen Jahren, massiv gebaute Gartenhäuser.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.23.4	<p><u>Grund für unser Anliegen ist:</u></p> <p>Wir werden durch die von ihnen getroffene Maßnahme enteignet. Unsere Grundstücke werden dadurch deutlich entwertet und die Bewirtschaftung dieser Flächen wird dadurch unverhältnismäßig eingeschränkt. Wir halten außerdem die Maßnahmen, die sie diesbezüglich ergreifen für viel mehr als erforderlich, denn wie man bisher und die letzten Jahre gesehen hat, hat sich dieses Gebiet sehr schön entwickelt und das ohne immense Eingriffe in die Natur.</p>	<p>Dies wird nicht mitgetragen.</p> <p>Es findet keine Enteignung statt. Die Grundstücke bleiben weiterhin in privatem Eigentum.</p> <p>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.</p>
C.23.5	Es ist auch nicht erhoben worden, welche Eigentümer an einer künftigen Gartenhaus-Bebauung überhaupt interessiert sind. Die Erhebung und das Eingehen auf die Interessen der unmittelbar persönlich	Siehe C.2.3

	<p>betroffenen Eigentümerschaft ist jedoch im vorliegenden Verfahren eine ganz entscheidende Abwägungsgrundlage. Ohne eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsbelange wäre die Planung nicht rechtsfähig. Hinzu kommt, dass die Frage einer angemessenen Entschädigung für die künftig nur noch als Grünfläche nutzbaren Parzellen noch gänzlich ungeklärt ist und dieser Aspekt umso gravierender wird, je mehr Flächen der Gartenhausnutzung entzogen werden.</p>	
C.23.6	<p>Wir fordern eine Plan-Ergänzung bzw. Änderung bei der unsere Grundstücke 5413 und 5414/1 wie bisher mit in das Gartenhausbaugelände wieder einbezogen werden.</p> <p>Ich möchte sie höflich bitten unser Anliegen wohlwollend zu prüfen und freue mich auf eine Nachricht von Ihnen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die den Einwander betreffenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5413 und 5414/1 werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Flurstücke sind Teil eines geschützten Streuobstbestands. Sie liegen zudem innerhalb eines Bereichs, der als optische und funktionale Grünzäsur (Biotopverbund, Landschaftsbild, Belüftung) zum Ort freigehalten werden soll. Dem geäußerten Wunsch nach „Arrondierung auch im nördlichen Teil“ durch Aufnahme dieser Flurstücke in das Gartenhausgebiet nachzukommen, würde an dieser Stelle bedeuten, die Idee einer Zäsur zur Ortslage hin völlig aufzugeben. Es wird zudem kein konkretes Nutzungsinteresse geäußert.</p>
C.24	Bürger 24 (Schreiben vom 03.08.2021)	
C.24.1	<p>Wie ich gehört habe, soll mein Grundstück im Gartenhausgebiet Reute nach ihrem Entwurf herausgenommen werden.</p> <p>Mein Grundstück hat die Flurstück-Nr. 5414/3.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>
C.24.2	<p>Da ich das Grundstück weiterhin als Obstbaumwiese nutzen will, es einen wunderschönen Ausblick hat, möchte ich meinen Einspruch geltend machen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das den Einwander betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5414/3 wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Flurstück ist Teil eines geschützten Streuobstbestands. Es liegt zudem innerhalb eines Bereichs, der als optische und funktionale Grünzäsur (Biotopverbund, Landschaftsbild, Belüftung) zum Ort freigehalten werden soll.</p> <p>Die angestrebte Fortsetzung der Nutzung als Obstbaumwiese ist auch außerhalb des Gartenhausgebiets weiterhin möglich.</p>
C.24.3	<p>Des Weiteren verliert mein Grundstück an Wert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>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 Übernahmesanspruch wird im Einzelfall entschieden.</p>
<p>C.25 Bürger 25 (Schreiben vom 13.09.2021)</p>	
<p>C.25.1 Hiermit möchten wir unseren Einwand /Einspruch gegen das Aufhebungs- und Aufstellungsverfahren im Gartenhausgebiet Reute vorbringen.</p> <p>Wir haben unser Grundstück (Flurstück 5327) unter der Voraussetzung gekauft, dass dies zu einem Gartenhausgebiet gehört. Erst anschließend wurden wir darauf aufmerksam gemacht, dass zunächst ein Bau止ungsstop vorgenommen werden sollte.</p> <p>Für uns als Familie mit zwei Kindern stellt dies einen erheblichen Nachteil dar, u.a. da wir zur Pflege unseres Teils der Streuobstwiese immer sämtliche Geräte mittransportieren müssen und es insbesondere auch für unsere Söhne weder eine Rückzugsmöglichkeit noch einen Unterstand gibt. Dies erschwert uns die entsprechende Bewirtschaftung (Mähen, Baumschnitt, Erntearbeiten,)</p> <p>Außerdem ist anzumerken, dass unser Grundstück weiterhin in einem ausgewiesenen Gartenhaus-Kernbereich liegt und nun im vorläufigen Plan aus diesem ausgeschnitten wurde. Das ist für uns nicht nachvollziehbar. Beispielsweise soll unser direkt nebenan liegendes, komplett überwuchertes Nachbargrundstück noch zum Gartenhausgebiet gehören. Dies bedeutet, dass ohne ausreichende Pflege unsere und weitere Bereiche auch Gefahr laufen, komplett zuzuwachsen, was unter anderem dem Schutzgedanken von Streuobstwiesen entgegensteht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Nutzungsinteresse wird erkannt.</p>
<p>C.25.2 Daher bitten wir darum, unser Grundstück aus dem Aufhebungsverfahren zu entfernen und es weiterhin im Status eines Gartenhausgebietes zu belassen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Das den Einwender betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 5327 wird in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Grundstück grenzt an drei</p>

	Seiten unmittelbar an bereits bebaute bzw. überwiegend gärtnerisch genutzte Parzellen an. Deshalb und aufgrund des geäußerten konkreten Nutzungsinteresses kann es im Gartenhausgebiet belassen werden.
--	---



Änderungsbereich 3

Änderungsbereich 1

Änderungsbereich 2

Nachbarschaftsverband Karlsruhe

Deckblatt zur 1. punktuellen Änderung des
Flächennutzungsplans

Gemeinde Pfinztal / Gemarkung Berghausen
Änderungsbereich 1 - 3

Planstand: 20.12.2022

Projekt-Nr: S-20-120

Bearbeiter: Sam/Gack

22-12-20 FNPA Geltungsbereich (22-11-30).dwg

fsp.stadtplanung



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

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/121/2022/1

Tagesordnungspunkt		
Schülerbetreuung Bedarfsplanung Schülerhorte - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet III.2 - Kinderbetreuung	Datum: 09.12.2022
Bearbeiter:	Schlia	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	20.12.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der Gemeinderat nimmt den Bedarfsplan zustimmend zur Kenntnis.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Erziehung und Bildung von Kindern im Hort an der Schule mit oder ohne Verpflegung; Familienentlastung / Unterstützung; Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf; Zusammenarbeit mit den Eltern zum Wohle des Kindes

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	36.50 Förderung v. Kindern in Tageseinrichtungen		
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	814.000 €		
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	2.025.100 €		
davon Abschreibungen	0 €		
Jahr	Erträge	Aufwand	Sachkonto
2023	814.000 €	2.025.100 €	
2024	€	€	
2025	€	€	

außer-/überplanmäßiger Aufwand

Personelle Auswirkungen:

-/-



Sachverhalt:

Die Verwaltung legt den aktuellen Bedarfsplan für die Schülerhorte vor.

Derzeit stehen in der Gesamtgemeinde für die Betreuung vor dem Unterricht 155 Plätze zur Verfügung. Nach dem Unterricht werden 381 Plätze angeboten. Diese teilen sich auf in 86 Plätze für eine Betreuung bis Ende der 6. Stunde, 110 Plätze für eine Betreuung bis 14:30 Uhr sowie 185 Plätze für die Betreuung bis 17:00 Uhr (freitags bis 16:30 Uhr).

In jedem Betreuungsmodul können maximal 20 % der Plätze als Sharing-Plätze vergeben werden. Dabei teilen sich zwei Kinder mit tageweiser Buchung einen Vollzeit-Platz: beispielsweise besucht ein Kind Block 3a montags und mittwochs, während ein anderes dienstags und freitags kommt. Sofern alle Sharing-Plätze belegt sind oder keine geeigneten Sharingpartner gefunden werden, belegen die Kinder mit tageweisen Buchungen einen Vollzeit-Platz.

Im Durchschnitt nehmen ca. 62 % aller Grundschüler die Hortbetreuung in Anspruch.

Seit dem Schuljahr 2020/2021 umfasste ein Jahrgang infolge der Verlegung des Einschulungszeitpunkts nur 11 Monate. Im kommenden Schuljahr wird wieder ein kompletter Jahrgang (Geburten vom 01.07.2016 bis 30.06.2017) eingeschult. Der letzte Rumpf-Jahrgang verlässt die Grundschule zum 31.08.2026. Ab 01.09.2026 besuchen dann wieder vier volle Jahrgänge die Grundschulen.

Im kommenden Schuljahr erreicht die Zahl der Schulanfänger mit 229 Kindern (51 Kindern mehr als in diesem Jahr) ihren Höchststand. In den darauffolgenden fünf Jahren könnte sie, abgesehen vom Schuljahr 2024/2025, zunächst um 30 Kinder auf rund 200 Schüler:innen und dann noch einmal um 20 Kinder auf das diesjährige Niveau fallen. In diesen Zahlen sind keine Wanderbewegungen eingerechnet, weil sie nur schwer zu prognostizieren sind.

Die Gesamtzahl der Grundschüler erreicht ihren Spitzenwert im Schuljahr 2026/2027. Nach dem aktuellen Melderegister werden dann 771 Kinder die Pfinztaler Grundschulen besuchen. Das sind 149 Schüler:innen mehr als in diesem Jahr und 184 Kinder mehr als im vergangenen Schuljahr.

Die Anmeldefrist für die Schülerhorte endet am 15.04.2023. Deshalb liegen noch keine belastbaren Zahlen zum Betreuungsbedarf vor. Die Bedarfsprognose stützt sich deshalb auf die Betreuungszeiten in den Kindertageseinrichtungen und die aktuellen Betreuungsquoten.

Unter der Voraussetzung, dass für die Nachmittagsbetreuung in Berghausen und Söllingen eine Versorgungsquote von 80 % und in den beiden anderen Schülerhorten von 70 % angestrebt wird und unter Berücksichtigung des bisherigen Belegungsverhaltens ist im kommenden Schuljahr mit folgendem Betreuungsbedarf zu rechnen:



Platzbedarf insgesamt 2023/2024					
		Block 1	Block 2 / Block 3a	Block 3b	Summe NM
Hort	Berghausen	102	89	100	189
	Söllingen	52	90	72	162
	Kleinsteinbach	20	27	28	55
	Wöschbach	23	32	28	60
Summe		197	238	228	466

Damit besteht im kommenden Jahr in ganz Pfinztal ein Ausbaubedarf von 42 Plätzen (Block 1) und in der Nachmittagsbetreuung von insgesamt 85 Plätzen. Zur Deckung des Bedarfs werden folgende Maßnahmen ergriffen bzw. vorgeschlagen:

Dem Schülerhort in Wöschbach wird im kommenden Schuljahr ein zusätzlicher Raum zur Verfügung gestellt. Damit kann der Raumbedarf gedeckt werden.

Durch den Umzug der ausgelagerten Kindergartengruppe in den Kindergarten „Unterm Regenbogen“ kann der Platzbedarf des Hortes in Kleinsteinbach ebenfalls befriedigt werden.

Für den Ortsteil Söllingen hat die Verwaltung das Architekturbüro Klinkott mit einer Machbarkeitsstudie für das Schul- und Sportzentrum Sparrenberg beauftragt. Die Ergebnisse werden in einem separaten Tagesordnungspunkt erläutert.

Außerdem wird geprüft, inwieweit die Umnutzung von Bestandsimmobilien möglich und wirtschaftlich umsetzbar ist.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
Die familienergänzende Betreuung der Schulkinder fördert das Ziel „Pfinztal bildet und betreut“ aus Pfinztal 2035				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		X		
...ist aktiv		X		
...schafft Raum		X		
...bildet und betreut	X			Mit der vorgeschlagenen Maßnahme wird Ziel D.1 und D.2 erfüllt.
...verbindet		X		
...bietet Service		X		
...versorgt sich		X		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		X		
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte	X			

Anlagen:

Bedarfsplan Schülerbetreuung 2023/2024



Bedarfsplan Schülerbetreuung 2023/2024



Stand: 01.11.2022

Inhalt

1	Allgemeines, Förderung	3
2	Bestandsaufnahme	
2.1.	Betreuungsangebote in den Schülerhorten	
2.1.1.	Angebote im laufenden Schuljahr 2022/23	3
2.1.2.	Aktuelle Belegungssituation zum Stichtag 01.11.2022	5
2.2	Betreuungs- und Versorgungsquoten	
2.2.1	Betreuungsquote 2022/23	6
2.2.2	Versorgungsquote 2022/2023	7
3	Bedarfsermittlung	
3.1	Entwicklung der Schülerzahlen	8
3.2	Platzbelegung am 01.09.2023	9
3.3	Betreuungsbedarf der Schulanfänger 2023/2024	9
3.4	Belegungssituation im Schuljahr 2023/2024	10
4	Planung	
4.1	Qualitativer Bedarf	12
4.2	Quantitativer Bedarf	12
4.3	Prognose bis Schuljahr 2025/26	13
4.4	Konkrete örtliche Maßnahmen	15
5	Finanzierung auf örtlicher Ebene	
5.1	Elternbeiträge	15
5.2	Entwicklung der Kostendeckung	15
6	Ausblick	16
7	Anhang	
7.1	Diagramme	17
7.1.1	Belegungssituation 2022/2023 nach Ortsteilen	
7.1.2	Versorgungs- und Betreuungsquoten 2022/2023 in den einzelnen Schülerhorten	
7.1.3	Entwicklungsprognose bis Schuljahr 2025/2026	
7.2	Begriffsdefinitionen	29

1 Allgemeines, Förderung

Die Gemeinde bietet unterschiedliche Formen der Schülerbetreuung an. Für Grundschüler gibt es in allen vier Ortsteilen die Betreuung während der Schulzeiten

- 07:00 Uhr bis zum Unterrichtsbeginn (Block 1)
- nach Unterrichtsende bis Ende der 6. Stunde (Block 2)
- nach Unterrichtsende bis 14:30 Uhr (Block 3a – flexible Nachmittagsbetreuung)
- nach Unterrichtsende bis 17:00 Uhr / freitags bis 16:30 Uhr (Block 3b – Hortbetreuung)

- Ferienbetreuung von 07:00 Uhr bis 13:00 Uhr oder bis 17:00 Uhr

Schüler der Klassen 5 – 7 können im Ortsteil Berghausen die teilgebundene Ganztagschule (tGTS) besuchen. Diese Nachmittagsbetreuung wird montags bis donnerstags angeboten. Sie beginnt nach der 6. Unterrichtsstunde und kann bis 16:25 Uhr besucht werden.

Für die Schülerbetreuung gewährt das Land Baden-Württemberg Zuschüsse. Diese betragen aktuell pro Jahr, gestaffelt nach Betreuungszeit

Pro Hortgruppe (Nachmittagsbetreuung Block 3b)	17.622 €
Pro Gruppe und Wochenstunde in der flexiblen Nachmittagsbetreuung (Block 3a)	379 €
Pro Gruppe und Wochenstunde im Rahmen der „Verlässlichen Grundschule“	652 €

Für das Schuljahr 2021/2022 erhält die Gemeinde Pfinztal für 10 Hortgruppen	176.220 €
für 4 Gruppen in der flexiblen Nachmittagsbetreuung	18.950 €
für 9 Gruppen im Rahmen der „Verlässlichen Grundschule“	71.394 €

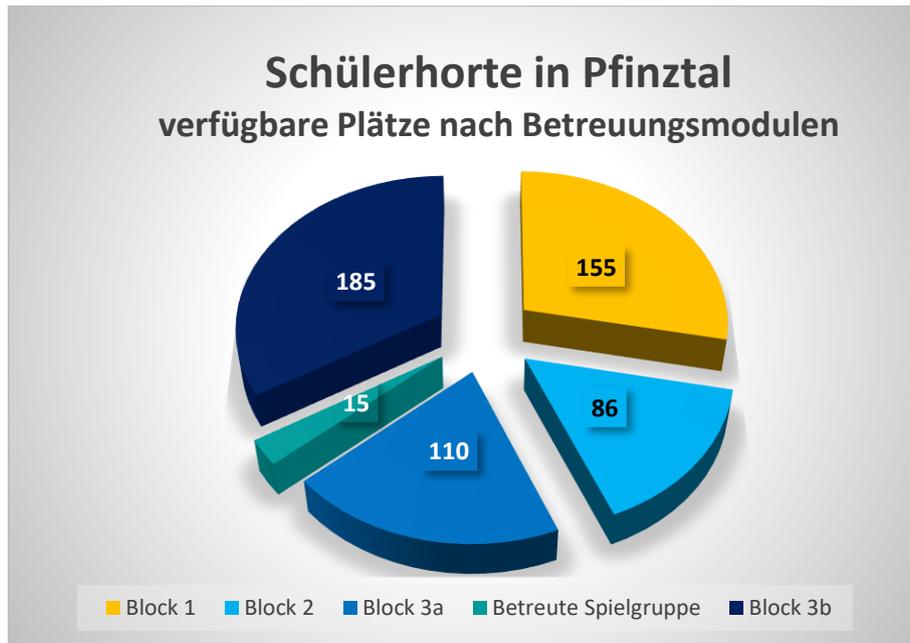
2 Bestandsaufnahme

2.1 Betreuungsangebote in den Schülerhorten

2.1.1 Angebote im laufenden Schuljahr 2022/23

Im aktuellen Schuljahr stehen insgesamt **536 Betreuungsplätze** zur Verfügung.

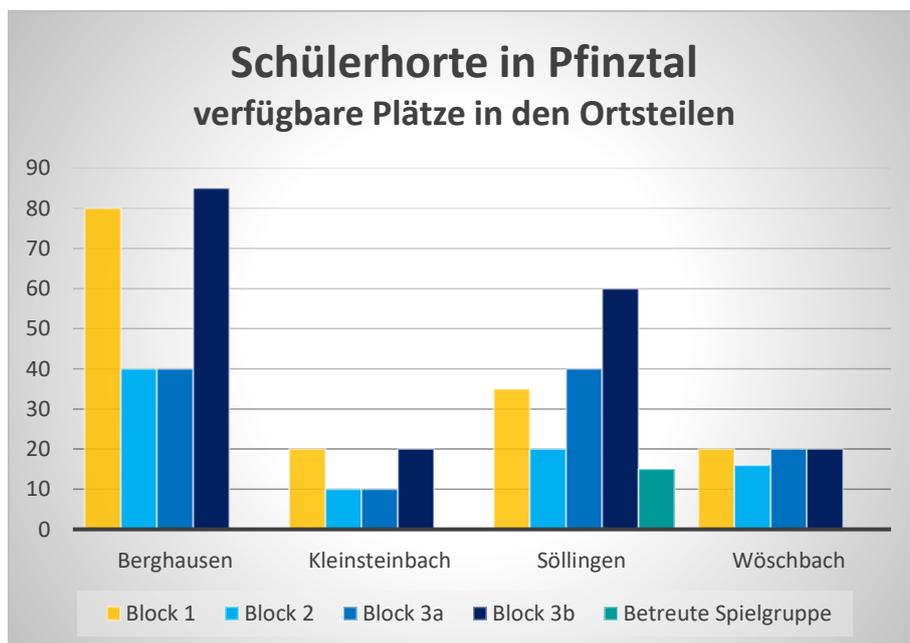
Gruppenart	Berghausen	Kleinsteinbach	Söllingen	Wöschbach	Summe
Block 1	80	20	35	20	155
Block 2	40	10	20	16	86
Block 3a	40	10	25+15	20	110
Block 3b	85	20	60	20	185
Gesamt	245	60	155	76	536



Aktuell stehen für die Betreuung vor dem Unterricht 155 Plätze zur Verfügung. Nach dem Unterricht werden 381 Plätze angeboten. Diese teilen sich auf in 86 Plätze für eine Betreuung bis Ende der 6. Stunde, 110 Plätze für eine Betreuung bis 14:30 Uhr sowie 185 Plätze für die Betreuung bis 17:00 Uhr (freitags bis 16:30 Uhr).

In jedem Betreuungsmodul können maximal 20 % der Plätze als Sharing-Plätze vergeben werden. Dabei teilen sich zwei Kinder mit tageweiser Buchung einen Vollzeit-Platz: beispielsweise besucht ein Kind Block 3a montags und mittwochs, während ein anderes dienstags und freitags kommt. Sofern alle Sharing-Plätze belegt sind oder keine geeigneten Sharingpartner gefunden werden, belegen die Kinder mit tageweisen Buchungen einen Vollzeit-Platz.

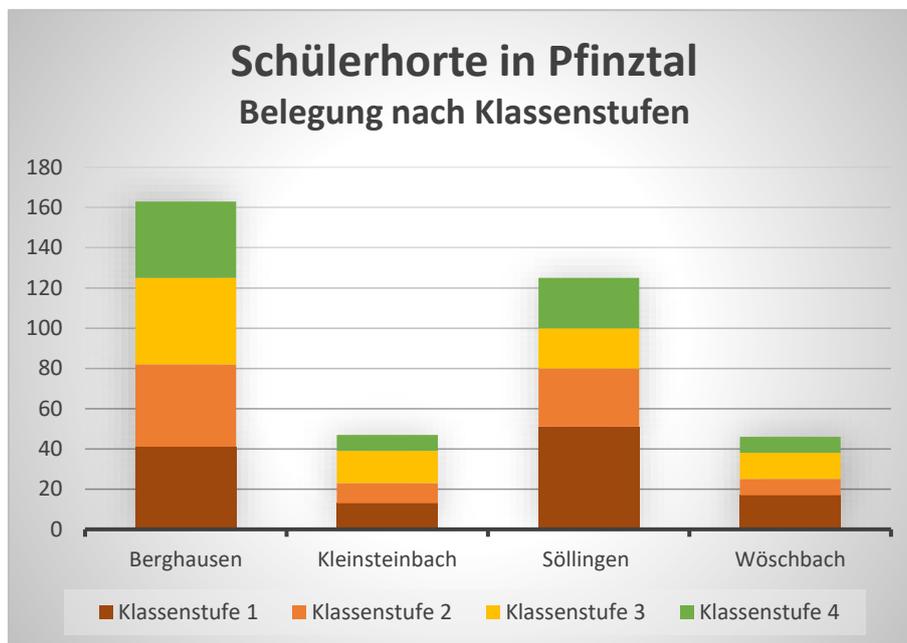
Im nachfolgenden Diagramm ist die Platzverfügbarkeit nach Modulen in den Ortsteilen dargestellt.



2.1.2 Aktuelle Belegungssituation zum Stichtag 01.11.2022

Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme zeigen die Belegung nach Klassenstufen und die Auslastung am 01.11.2022. Es wird deutlich, dass in Söllingen der Wunsch nach einer Betreuung für nahezu alle Schulanfänger besteht.

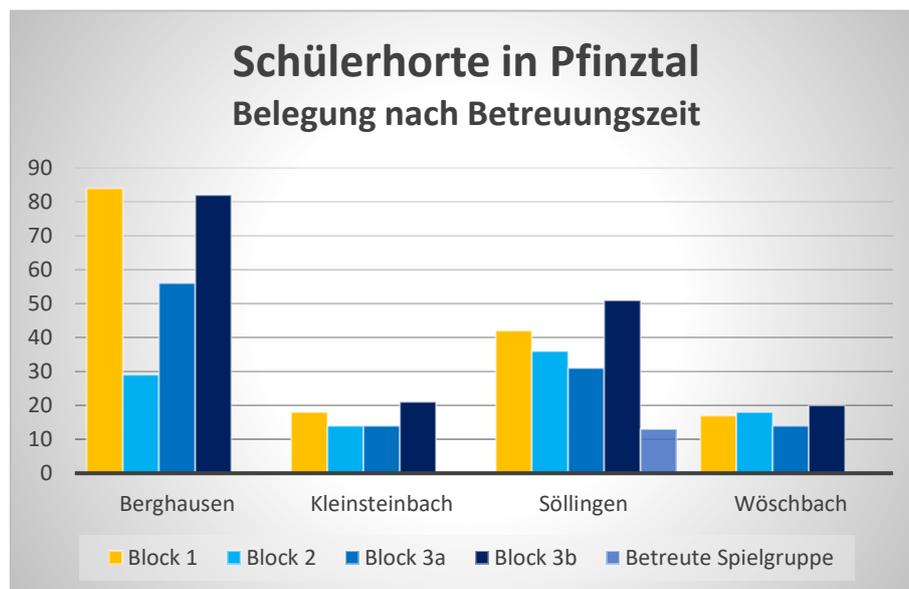
Einrichtung	Belegung nach Klassenstufen				
	Gesamt	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4
Hort Berghausen	161	41	41	41	38
Hort Söllingen	125	51	29	20	25
Hort Kleinsteinbach	47	13	10	16	8
Hort Wöschbach	46	17	8	13	8



Aus der folgenden Tabelle lässt sich die Auslastung der einzelnen Module ablesen. Bei einer Quote bis 120 % werden die Sharing-Plätze genutzt. Auslastungsquoten darüber hinaus sind „echte“ Überbelegungen.

Einrichtung	Art der Gruppe	Plätze	Auslastung* zum 01.11.22	Belegungen nach Buchungstagen/Woche			
				1 Tag	2 Tage	3 Tage	4-5 Tage
Hort Berghausen	Block 1	80	105 %	5	5	4	70
	Block 2		13	9	3	4	
	Block 3a	85	106 %	15	10	8	23
	Block 3b		2	8	7	65	
Hort Söllingen	Block 1	35	120 %	5	12	4	21
	Block 2	45	149 %	11	9	4	12
	Block 3a			7	7	2	15
	Spielgruppe	15	86,7 %	0	2	4	7
	Block 3b	60	85 %	3	2	3	43

Einrichtung	Art der Gruppe	Plätze	Auslastung* zum 01.11.22	Belegungen nach Buchungstagen/Woche			
				1 Tag	2 Tage	3 Tage	4-5 Tage
Hort Kleinsteinbach	Block 1	20	90 %	4	0	2	12
	Block 2	20	140 %	4	2	1	7
	Block 3a			5	4	0	5
	Block 3b	20	105 %	2	3	3	13
Hort Wöschbach	Block 1	20	85 %	1	0	0	16
	Block 2	36	88,9 %	5	5	6	2
	Block 3a			4	6	3	1
	Block 3b	20	100%	2	0	2	16



2.2 Betreuungs- und Versorgungsquoten im Schuljahr 2022/2023

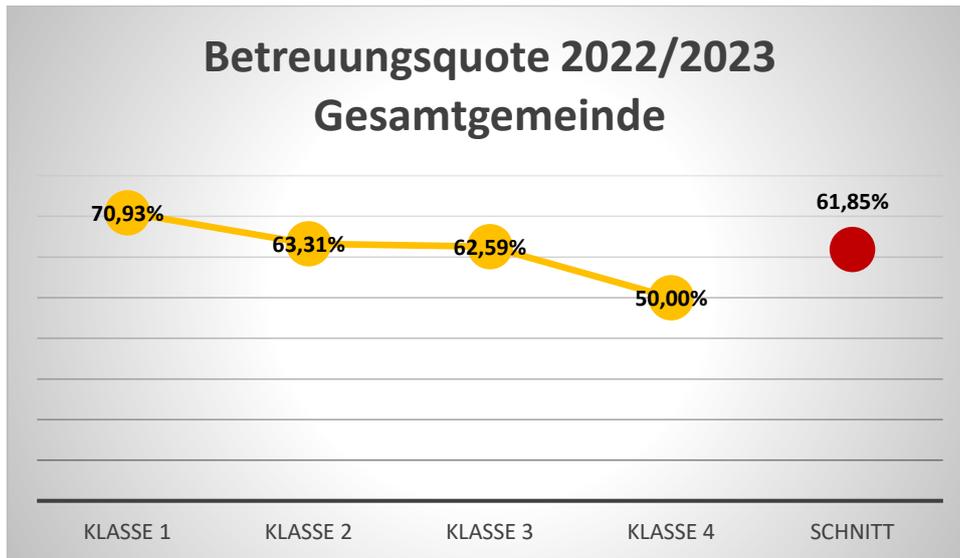
2.2.1 Betreuungsquote 2022/2023

Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen in der Schulkindbetreuung war in den letzten Jahren recht konstant. Durch einen Anstieg bei den Kinderzahlen konnten im laufenden Schuljahr erstmals nicht alle Kinder den gewünschten Betreuungsplatz erhalten.

Betreuungsverhältnisse im Schuljahr		
	2021/2022	2022/2023
Anzahl Betreuungsverträge	374	379
Anzahl Grundschüler	587	621
Betreuungsquote	63,71 %	61,03 %

Die folgende Grafik zeigt die Betreuungsquoten des laufenden Schuljahres nach Klassenstufen gesplittet. Gut zu erkennen ist der höhere Betreuungsbedarf in Klassenstufe 1. Separat dargestellt ist die durchschnittliche Betreuungsquote, die in der Gesamtgemeinde bei rd. 62 % liegt.

Die Betreuungsquoten der Schülerhorte differieren teilweise stark. Deshalb sind die nach Ortsteilen getrennten Diagramme im Anhang abgebildet.

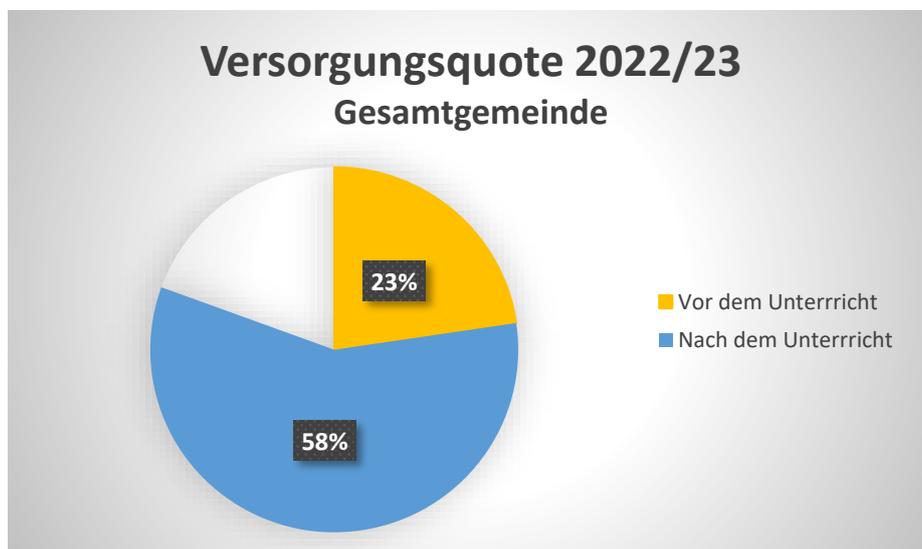


2.2.2 Versorgungsquote 2022/2023

Die **Versorgungsquote** setzt die Zahl der vorhandenen Plätze in Relation zu der Zahl der Kinder, die in Pfinztal mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Die Steigerung der Quote im Vergleich zum Vorjahr ist auf das Angebot „Spielgruppe“ in Söllingen zurückzuführen.

	2021/2022	2022/2023
Anzahl vorhandener Plätze vor dem Unterricht	155	155
Anzahl vorhandener Plätze nach dem Unterricht	371	396
Anzahl Grundschüler mit Hauptwohnsitz Pfinztal	678	684
Versorgungsquote vor dem Unterricht	22,86%	22,66%
Versorgungsquote nach dem Unterricht	54,72%	57,89%

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Versorgungsquote des laufenden Schuljahres in der Gesamtgemeinde. Die Quoten der einzelnen Ortsteile finden Sie im Anhang.



3 Bedarfsermittlung

In diesem Kapitel wird der Bedarf für das kommende Schuljahr ermittelt und die Entwicklung bei den zu betreuenden Schüler:innen prognostiziert.

3.1 Entwicklung der Schülerzahlen

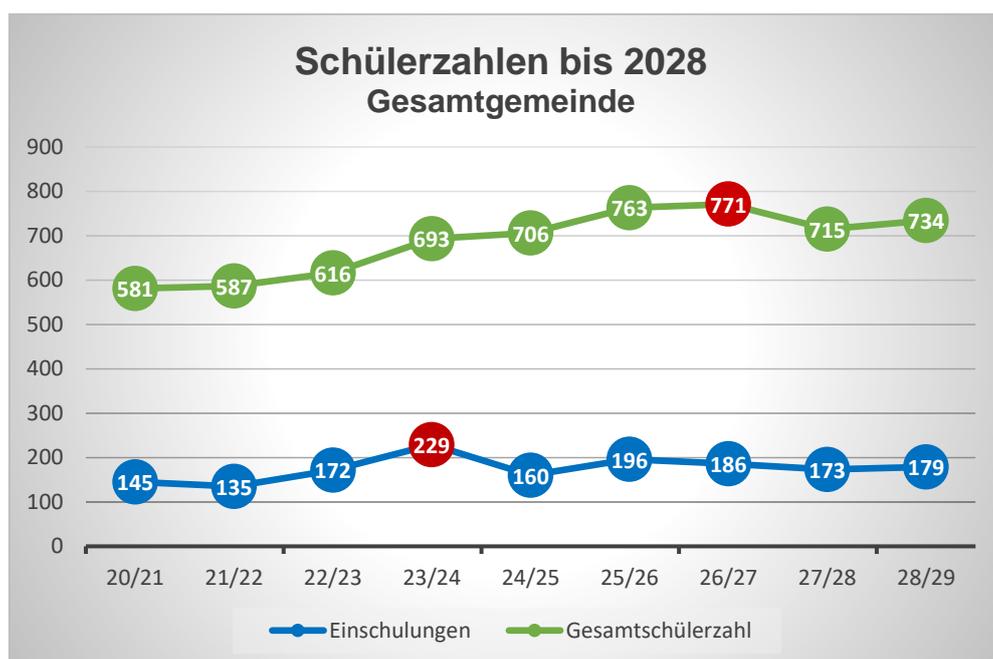
In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Schülerzahlen in der Gesamtgemeinde dargestellt. Die Tabellen für die Ortsteile sind im Anhang abgedruckt.

Die Schülerzahlen der zurückliegenden Jahre wurden der amtl. Schulstatistik entnommen. Die Schülerzahlen der kommenden Schuljahre sind aus dem Melderegister abgeleitet. Herangezogen wurden alle bis zum Stichtag mit Hauptwohnsitz in Pfinztal gemeldeten Kinder. Weitere Zuzüge sind nicht prognostizierbar und deshalb nicht enthalten.

	20/21	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29
Stufe 1	145	135	172	229	160	196	186	173	179
Stufe 2	155	144	139	178	229	160	196	186	173
Stufe 3	149	155	147	139	178	229	160	196	186
Stufe 4	132	153	158	147	139	178	229	160	196
Summe	581	587	616	693	706	763	771	715	734

Die farbig hinterlegten Jahrgangsstufen umfassen nur 11 Kalendermonate. Dies ist auf die Verschiebung des Einschulungstichtags zurückzuführen. Die Schulanfänger des kommenden Schuljahres umfassen erstmals wieder ein volles Kalenderjahr (Geburten vom 01.07.2016 bis 30.06.2017).

Der letzte Rumpf-Jahrgang verlässt die Grundschule zum 31.08.2026. Ab 01.09.2026 besuchen dann wieder vier volle Jahrgänge die Grundschulen.



Im kommenden Schuljahr erreicht die Zahl der Schulanfänger mit 51 Kindern mehr als in diesem Jahr ihren Höchststand. In den darauffolgenden fünf Jahren könnte sie, abgesehen vom Schuljahr 2024/2025, zunächst um 30 Kinder auf rund 200 Schüler:innen und dann noch einmal um 20 Kinder auf das diesjährige Niveau fallen. In diesen Zahlen sind keine Wanderbewegungen eingerechnet, weil sie nur schwer zu prognostizieren sind.

Die Gesamtzahl der Grundschüler erreicht ihren Spitzenwert im Schuljahr 2026/2027. Nach dem aktuellen Melderegister werden dann 771 Kinder die Pfinztaler Grundschulen besuchen. Das sind 149 Schüler:innen mehr als in diesem Jahr und 184 Kinder mehr als im vergangenen Schuljahr.

Diese Entwicklung führt auch zu einer größeren Klassenzahl. Derzeit liegt die Untergrenze für eine Klasse in Baden-Württemberg bei 16 Kindern. Die Obergrenze wird in der Grundschule bei 28 Kindern gezogen.

3.2 Platzbelegung am 01.09.2023

Nach Ende des laufenden Schuljahres sind die Einrichtungen wie folgt belegt (evtl. mögliches Platzsharing ist nicht berücksichtigt):

Belegte Plätze am 01.09.2023					
		Block 1	Block 2 Block 3a	Block 3b	Summe NM*
Hort	Berghausen	69	58	63	121
	Söllingen	32	57	42	99
	Kleinsteinbach	12	16	17	33
	Wöschbach	14	19	17	36
Summe		127	150	139	289

*NM: Nachmittagsbetreuung nach der 6. Stunde (Block 2, Block 3a, Block 3b)

Ohne weiteren Platzausbau könnten damit noch folgende Plätze belegt werden:

Freie Plätze am 01.09.2023					
		Block 1	Block 2 / Block 3a	Block 3b	Summe NM
Hort	Berghausen	11	22	22	44
	Söllingen	3	3	18	21
	Kleinsteinbach	8	4	3	7
	Wöschbach	6	17	3	20
Summe		28	46	46	92

3.3 Betreuungsbedarf der Schulanfänger 2023/2024

Die Anmeldefrist für die Schülerhorte endet am 15.04.2023. Deshalb liegen noch keine belastbaren Zahlen zum Betreuungsbedarf vor. Die Bedarfsprognose stützt sich deshalb auf die Betreuungszeiten in den Kindertageseinrichtungen und die aktuellen Betreuungsquoten.

Die Schulanfänger des kommenden Schuljahres werden in den Kindertagesstätten wie folgt betreut:

Betreuungszeiten der Schulanfänger 2023/2024					
		RG	VÖ	vVÖ	GT/GT+
Ortsteil	Berghausen	1	53	13	18
	Söllingen	0	64	2	13
	Kleinsteibach	6	16	0	9
	Wöschbach	0	18	7	9
Summe		7	151	22	49

Unter der Voraussetzung, dass für die Nachmittagsbetreuung in Berghausen und Söllingen eine Versorgungsquote von 80 % und in den beiden anderen Schülerhorten von 70 % angestrebt wird und unter Berücksichtigung des bisherigen Belegungsverhaltens ist im kommenden Schuljahr mit folgendem Betreuungsbedarf der Schulanfänger zu rechnen:

Betreuungsbedarf Schulanfänger 2023/2024					
		Block 1	Block 2 / Block 3a	Block 3b	Summe NM
Hort	Berghausen	33	31	37	68
	Söllingen	20	33	30	63
	Kleinsteibach	8	11	11	22
	Wöschbach	9	13	11	24
Summe		70	88	89	177

3.4 Belegungssituation im Schuljahr 2023/2024

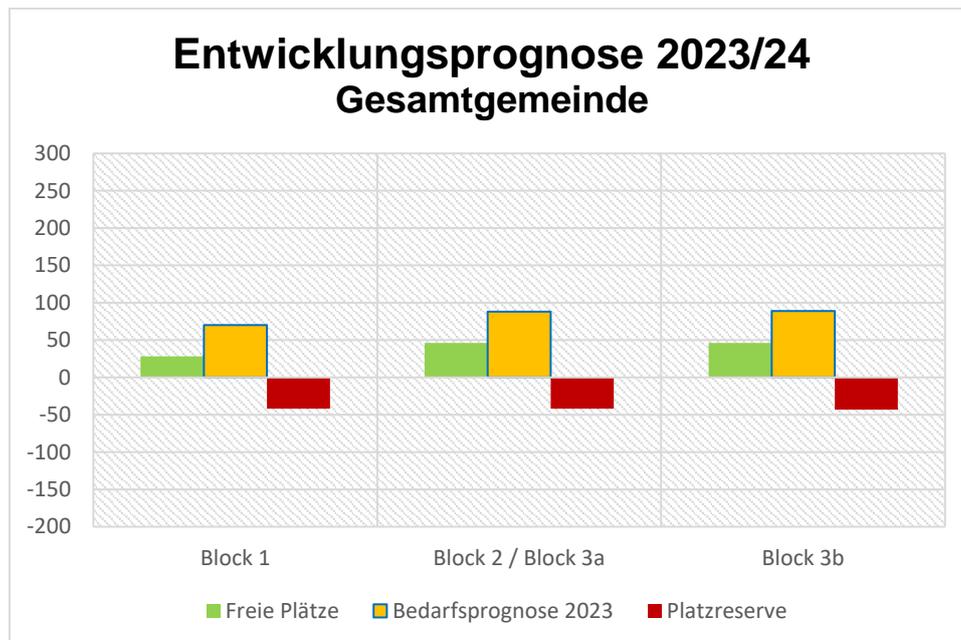
Der gesamte Platzbedarf für das kommende Schuljahr ergibt sich nach Addition des Betreuungsbedarfs der Schulanfänger und der bereits belegten Plätze:

Platzbedarf insgesamt 2023/2024					
		Block 1	Block 2 / Block 3a	Block 3b	Summe NM
Hort	Berghausen	102	89	100	189
	Söllingen	52	90	72	162
	Kleinsteibach	20	27	28	55
	Wöschbach	23	32	28	60
Summe		197	238	228	466

Bei der Berechnung der Platzzahlen wurde davon ausgegangen, dass die provisorisch eingerichtete Spielgruppe im Haus der Begegnungen im kommenden Schuljahr nicht weitergeführt wird. Demnach besteht im kommenden Jahr in ganz Pfinztal ein Ausbaubedarf von 42 Plätzen (Block 1) und in der Nachmittagsbetreuung von insgesamt 85 Plätzen.

		Ausbaubedarf 2023/2024			
		Block 1	Block 2 / Block 3a	Block 3b	Summe NM
Hort	Berghausen	-22	-9	-15	-24
	Söllingen	-17	-30	-12	-42
	Kleinsteinbach	0	-7	-8	-15
	Wöschbach	-3	4	-8	-4
Summe		-42	-42	-43	-85

Das unter 3.2 bis 3.4 Gesagte stellt das folgende Diagramm „Entwicklungsprognose“ bildlich dar. Die Entwicklungsprognosen der einzelnen Ortsteile sind im Anhang abgedruckt.



4 Planung

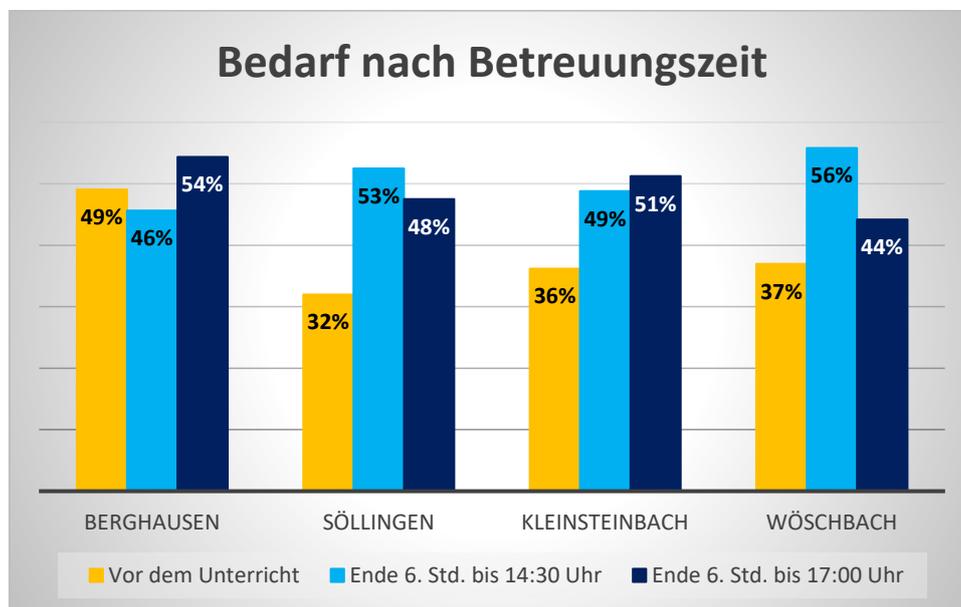
4.1 Quantitativer Bedarf

Der quantitative Bedarf an Schülerhortplätzen wird durch Faktoren beeinflusst, die schwer zu prognostizieren sind. So kann über die Zahl der zu erwartenden Zuzüge keine verbindliche Aussage getroffen werden. Wegen des frühen Stichtags kann auch nicht auf die Zahlen der vorliegenden Vormerkungen zurückgegriffen werden.

Gegeben ist die Zahl der Schulanfänger, die bis 2028 aus dem Melderegister abgeleitet werden kann. Einen Anhaltspunkt bieten auch die Betreuungszeiten der (Noch-)Kindergartenkinder. Deshalb ist zu erwarten, dass die Schülerzahlen auch in den folgenden Schuljahren die Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze notwendig machen.

4.2 Qualitativer Bedarf

Unter dem qualitativen Bedarf versteht man die von den Eltern nachgefragte Betreuungszeit. Diese variiert in den einzelnen Schülerhorten. Eine Betreuung vor dem Unterricht nehmen zwischen 32 % und 49 % der betreuten Kinder wahr. Zwischen 87,23 % und 96 % aller Betreuungsverhältnisse werden für die Nachmittagsbetreuung abgeschlossen. Die Verteilung auf die Schülerhorte bildet das folgende Diagramm ab:



4.3 Prognose bis zum Schuljahr 2025/2026

Wie bereits bei der Prognose für das kommende Schuljahr wurde für den zukünftigen Bedarf das bisherige Belegungsverhalten herangezogen. Bei den Schulanfängern wird folgende Entwicklung erwartet:

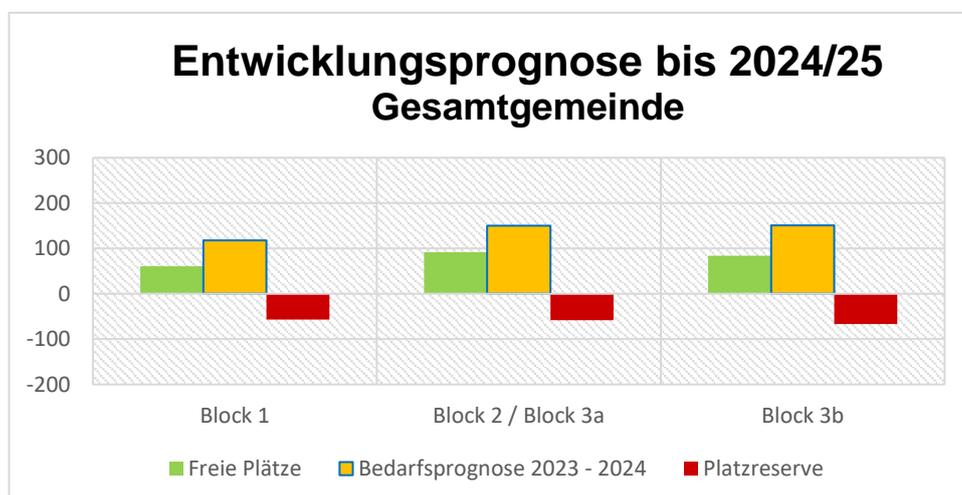
Betreuungsbedarf Schulanfänger 2024/2025					
		Block 1	Block 2 / Block 3a	Block 3b	Summe NM
Hort	Berghausen	21	20	23	43
	Söllingen	16	26	24	50
	Kleinsteinbach	6	9	9	18
	Wöschbach	5	7	6	13
Summe		48	62	62	124

Im übernächsten Schuljahr ist mit folgendem Gesamt-Platzbedarf zu rechnen:

Platzbedarf insgesamt 2024/2025					
		Block 1	Block 2 / Block 3a	Block 3b	Summe NM
Hort	Berghausen	105	82	108	190
	Söllingen	60	106	83	189
	Kleinsteinbach	21	33	33	66
	Wöschbach	26	33	28	61
Summe		212	254	252	506

Dementsprechend verändert sich die Zahl der fehlenden Plätze auf 57 Plätze vor dem Unterricht und 125 Plätze nach dem Unterricht (Gesamtgemeinde):

Platzreserve 2024/2025					
		Block 1	Block 2 / Block 3a	Block 3b	Summe NM
Hort	Berghausen	-25	-2	-23	-25
	Söllingen	-25	-46	-23	-69
	Kleinsteinbach	-1	-13	-13	-26
	Wöschbach	-6	3	-8	-5
Summe		-57	-58	-67	-125



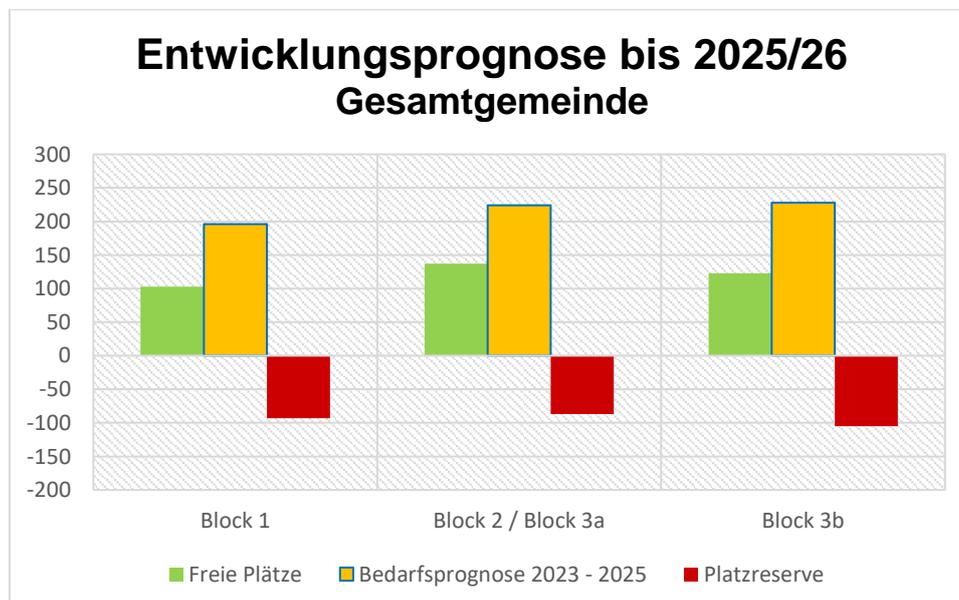
Durch die wachsenden Schülerzahlen wird der kumulierte Ausbaubedarf zum Schuljahr 2025/26 auf 65 Plätze vor dem Unterricht und 172 Plätze nach dem Unterricht ansteigen.

Betreuungsbedarf Schulanfänger 2025/2026					
		Block 1	Block 2 / Block 3a	Block 3b	Summe NM
Hort	Berghausen	31	27	26	53
	Söllingen	19	37	19	56
	Kleinsteinbach	4	12	10	22
	Wöschbach	5	3	10	13
Summe		59	79	65	144

Platzbedarf insgesamt 2025/2026					
		Block 1	Block 2 / Block 3a	Block 3b	Summe NM
Hort	Berghausen	116	95	118	213
	Söllingen	77	118	105	223
	Kleinsteinbach	28	34	36	70
	Wöschbach	27	36	31	67
Summe		248	283	290	573

Die Verteilung dieser Zahlen auf die Ortsteile ist im Folgenden dargestellt. Dabei sticht besonders der zusätzliche Bedarf im Hort Söllingen heraus:

Platzreserve 2025/2026					
		Block 1	Block 2 / Block 3a	Block 3b	Summe NM
Hort	Berghausen	-36	-15	-33	-48
	Söllingen	-42	-58	-45	-103
	Kleinsteinbach	-8	-14	-16	-30
	Wöschbach	-7	0	-11	-11
Summe		-93	-87	-105	-192



4.4 Konkrete örtliche Maßnahmen

Dem Schülerhort in Wöschbach wird im kommenden Schuljahr ein zusätzlicher Raum zur Verfügung gestellt. Damit kann der Raumbedarf gedeckt werden.

Durch den Umzug der ausgelagerten Kindergartengruppe in den Kindergarten „Unterm Regenbogen“ kann der Platzbedarf des Horts in Kleinsteinbach ebenfalls befriedigt werden.

Für den Ortsteil Söllingen hat die Verwaltung das Architekturbüro Klinkott mit einer Machbarkeitsstudie für das Schul- und Sportzentrum Sparrenberg beauftragt. Die Ergebnisse werden in einem separaten Tagesordnungspunkt erläutert.

Außerdem wird geprüft, inwieweit die Umnutzung von Bestandsimmobilien möglich und wirtschaftlich umsetzbar ist.

5 Finanzierung auf örtlicher Ebene

5.1 Elternbeiträge

Der Gemeinderat hat die Elternbeiträge zuletzt zum 01.10.2022 festgesetzt. Dabei wurde die Neustrukturierung des Geschwisterkindrabatts beschlossen. Seitdem werden bei der Beitragsbemessung alle minderjährigen Kinder einer Familie unabhängig vom gleichzeitigen Besuch einer Einrichtung berücksichtigt.

5.2 Entwicklung der Kostendeckung

Der Landesrichtwert für einen angemessenen Elternbeitrag wird mit 20 % der Betriebsausgaben angegeben. Dieser Wert wurde – bis auf das Jahr 2021 – erreicht. Der Rückgang der Elternbeiträge im Jahr 2021 ist auf Beitragsausfälle aufgrund der Pandemie zurückzuführen. Die Kostendeckungsbeiträge der Eltern lassen sich folgender Tabelle entnehmen:

Jahr	Einnahmen	Ausgaben	Kostendeckungsbeitrag der Eltern	
			absolut	prozentual
2015	524.040,11 €	1.114.645,01 €	310.704,85 €	27,87%
2016	522.702,70 €	1.169.350,04 €	362.263,75 €	30,98%
2017	567.246,09 €	1.331.120,04 €	390.180,75 €	29,31%
2018	574.451,26 €	1.458.823,18 €	418.736,97 €	28,70%
2019	575.729,13 €	1.717.674,07 €	407.521,57 €	23,73%
2020*	537.096,56 €	1.581.608,88 €	330.933,92 €	20,92%
2021*	558.095,42 €	1.642.489,50 €	246.656,89 €	15,02%

*) ohne int. Leistungsverrechnung

Die Gesamtkostendeckung betrug 2019: 33,52 % Die Kostendeckungsgrade für 2020 bis 2021 können endgültig erst beziffert werden, wenn die Jahresabschlüsse vorliegen.

6 Ausblick

Dem Platzbedarf des Schülerhorts Söllingen könnte mit der Umsetzung des Schul- und Sportzentrums Sparrenberg Rechnung getragen werden. Alternativ wird geprüft, ob der Umbau einer Bestandsimmobilie wirtschaftlich möglich und genehmigungsfähig ist.

Aber auch in den anderen Schülerhorten rufen die steigenden Schülerzahlen einen Platzbedarf in den Grundschulen und an weiteren Betreuungsplätzen hervor.

Noch unklar ist dabei, welchen Einfluss der Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung (Ganztagsgrundschule) ab 2026 auf die Entwicklung hat. Aktuell fehlen noch die Beschlüsse der Schulkonferenzen zur Einrichtung einer Ganztagsgrundschule für Berghausen und Söllingen. Auch ist die zu erwartende Förderung noch nicht geklärt.

Dabei bleibt anzumerken, dass das von der Ganztagsgrundschule abgedeckte Betreuungsfenster mit einer täglichen Betreuungszeit von 8 Stunden an vier Wochentagen unter dem aktuellen Hortangebot bleibt und auch die Ferien nicht abdeckt.

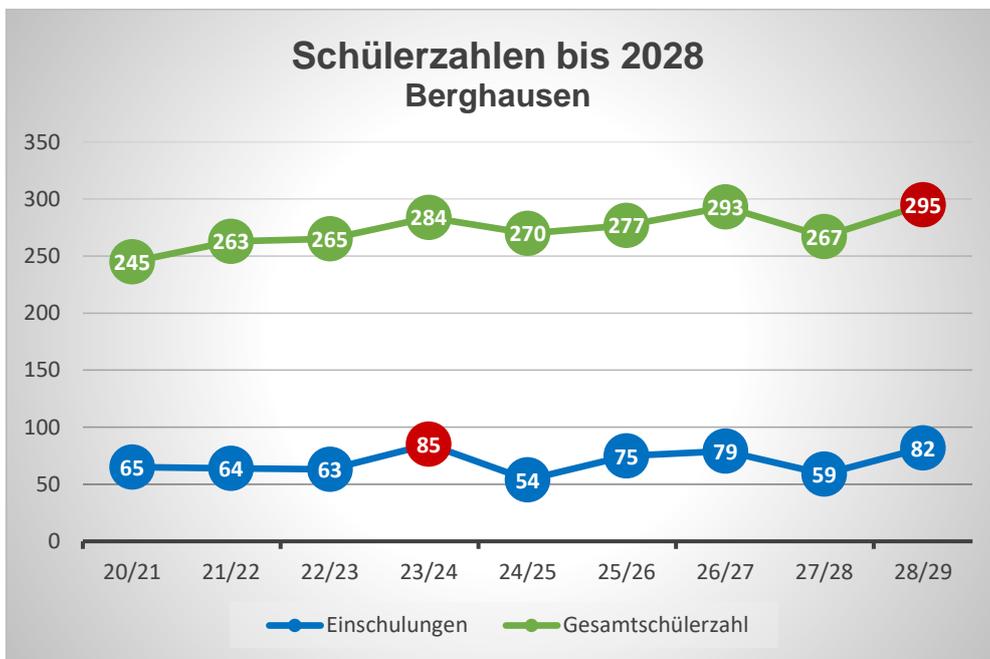
Pfinztal, den 05.12.2022
Amt für Bildung, Soziales und Personal

7 Anhang

7.1 Diagramme

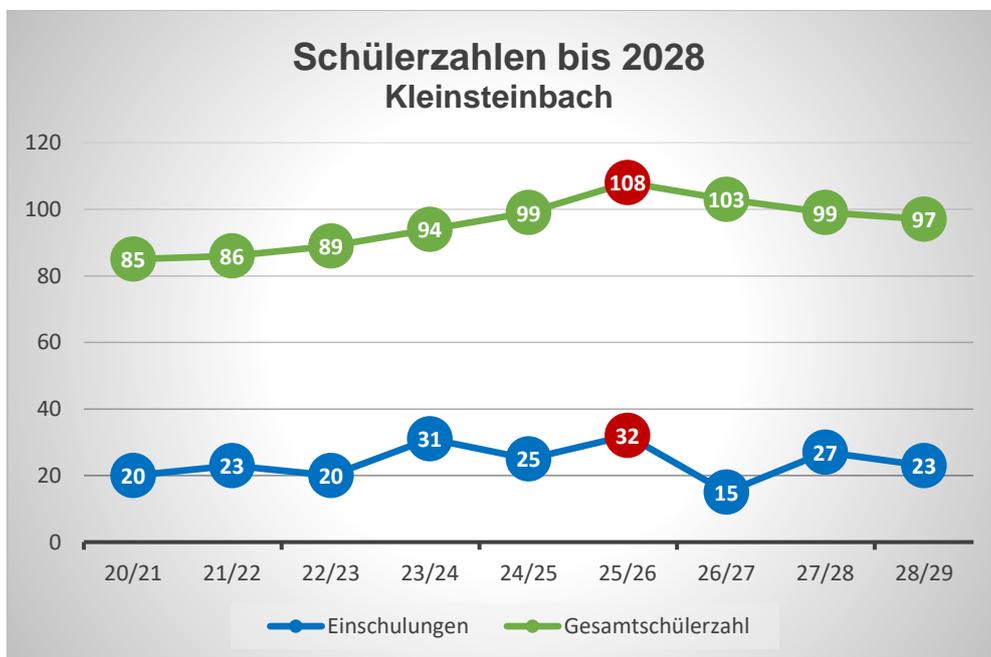
7.1.1 Entwicklung der Schülerzahlen (Grundschüler) in den Ortsteilen

Berghausen	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Klassenstufe 1	65	64	63	85	54	75
Klassenstufe 2	64	65	68	63	85	54
Klassenstufe 3	66	66	68	68	63	85
Klassenstufe 4	50	68	66	68	68	63
Summe	245	263	265	284	270	277
Klassen	11	12	12	13	12	12



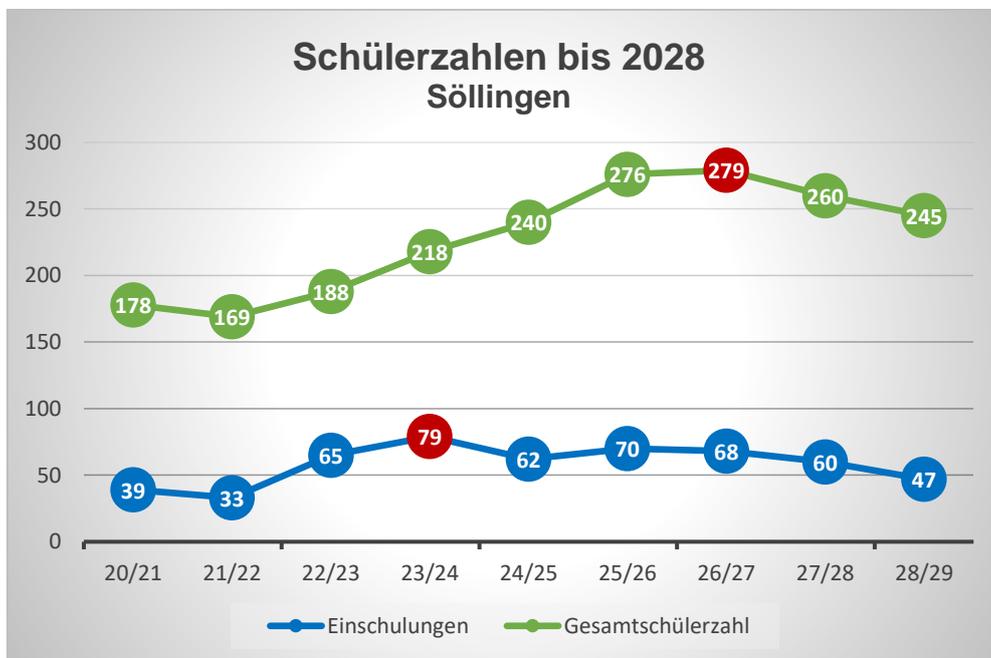
Geht man davon aus, dass alle künftigen Schulanfänger die Grundschule in Kleinsteinbach besuchen und keine Wegzüge erfolgen, würde die Anzahl der Klassen bis zum Schuljahr 2025/26 um **zwei Klassen** steigen.

Kleinsteinbach	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Klassenstufe 1	20	23	20	31	25	32
Klassenstufe 2	27	20	23	20	31	25
Klassenstufe 3	18	26	22	23	20	31
Klassenstufe 4	20	17	26	20	23	20
Summe	85	86	91	100	105	114
Klassen	4	4	4	5	5	6



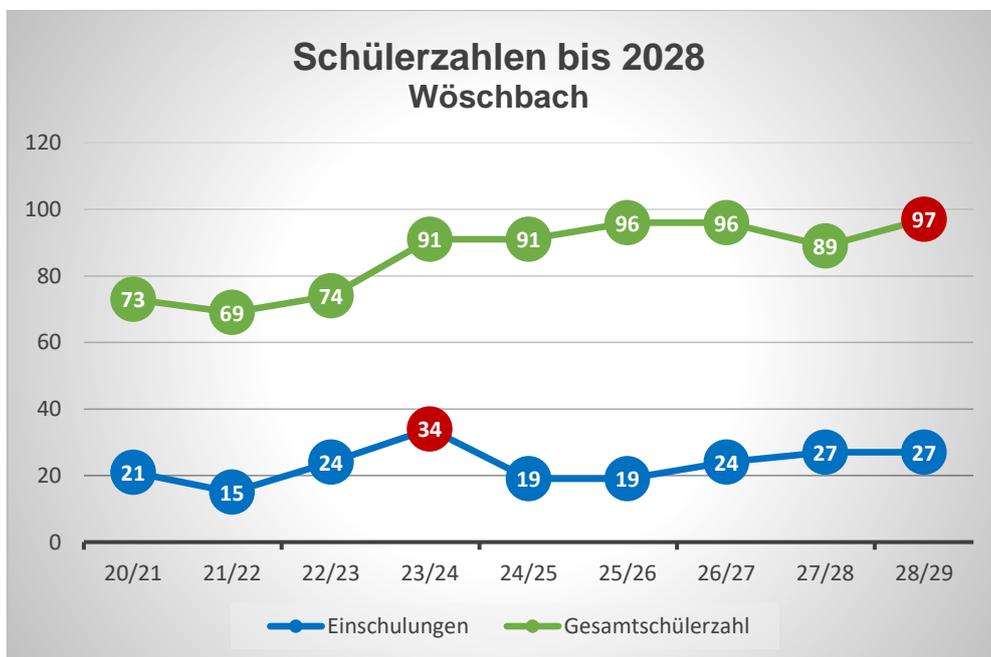
Im kommenden Schuljahr wird die Klassenstufe 1 der Grundschule Söllingen dreizügig. Geht man davon aus, dass alle künftigen Schulanfänger die Grundschule in Söllingen besuchen und keine Wegzüge erfolgen, würde die Anzahl der Klassen bis zum Schuljahr 2025/26 um **vier Klassen** steigen.

Söllingen	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Klassenstufe 1	39	33	65	79	62	70
Klassenstufe 2	47	40	34	65	79	62
Klassenstufe 3	46	47	40	34	65	79
Klassenstufe 4	46	49	49	40	34	65
Summe	178	169	188	218	240	276
Klassen	8	8	8	10	11	12

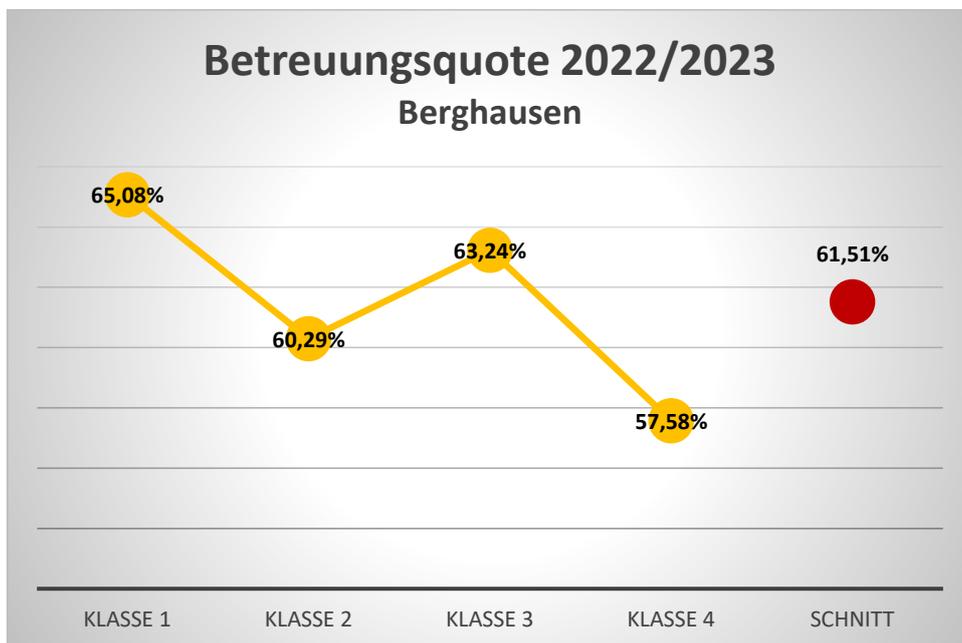
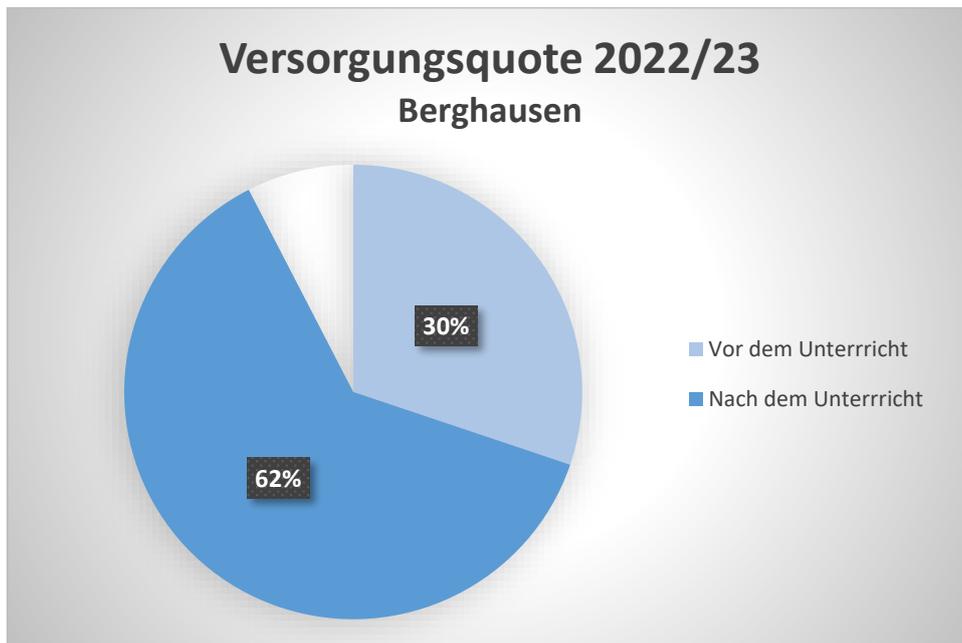


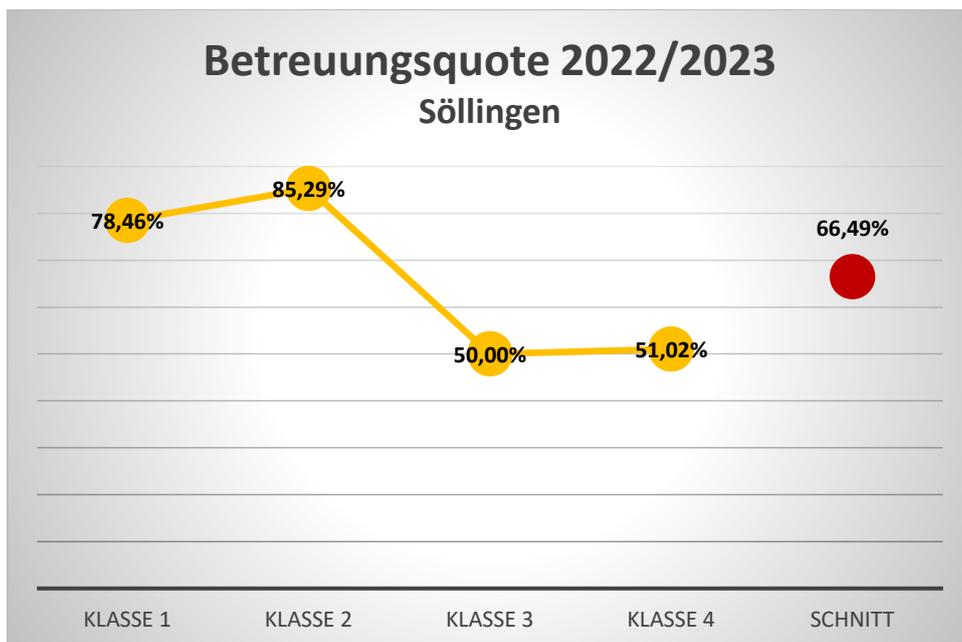
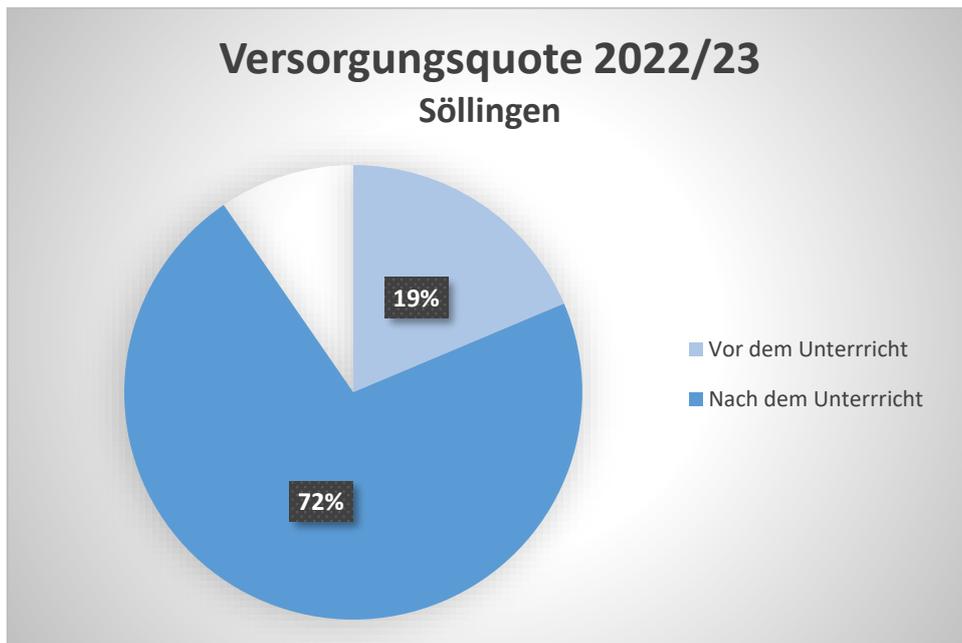
Im kommenden Schuljahr wird die Klassenstufe 1 der Grundschule Wöschbach zweizügig. Die Klassenanzahl steigt zum nächsten Schuljahr um eine Klasse. Eine weitere Steigerung zeichnet sich nicht ab.

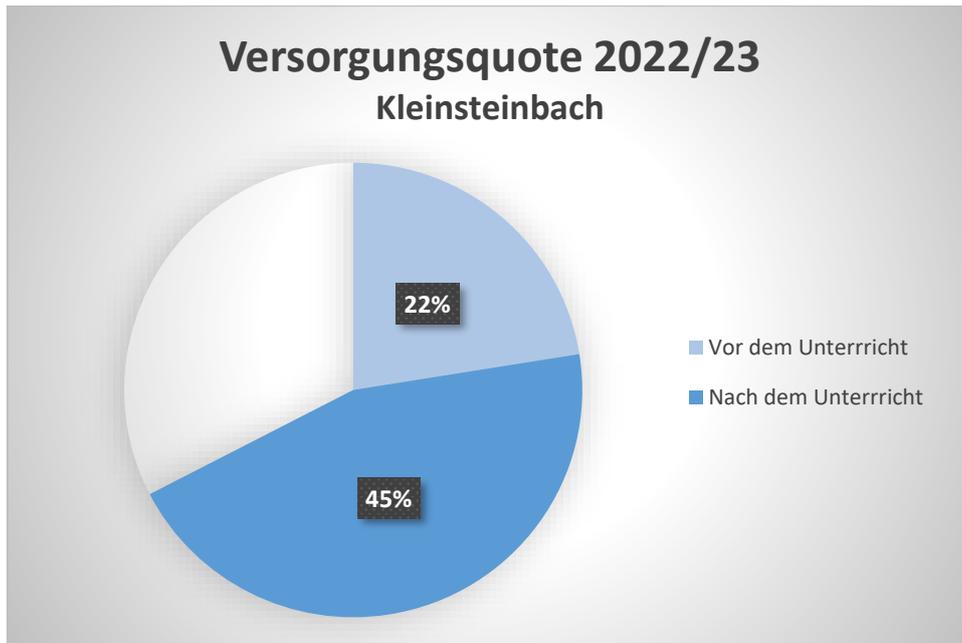
Wöschbach	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Klassenstufe 1	21	15	24	34	19	19
Klassenstufe 2	17	19	14	24	34	19
Klassenstufe 3	19	16	19	14	24	34
Klassenstufe 4	16	19	17	19	14	24
Summe	73	69	74	91	91	96
Klassen	4	4	4	5	5	5

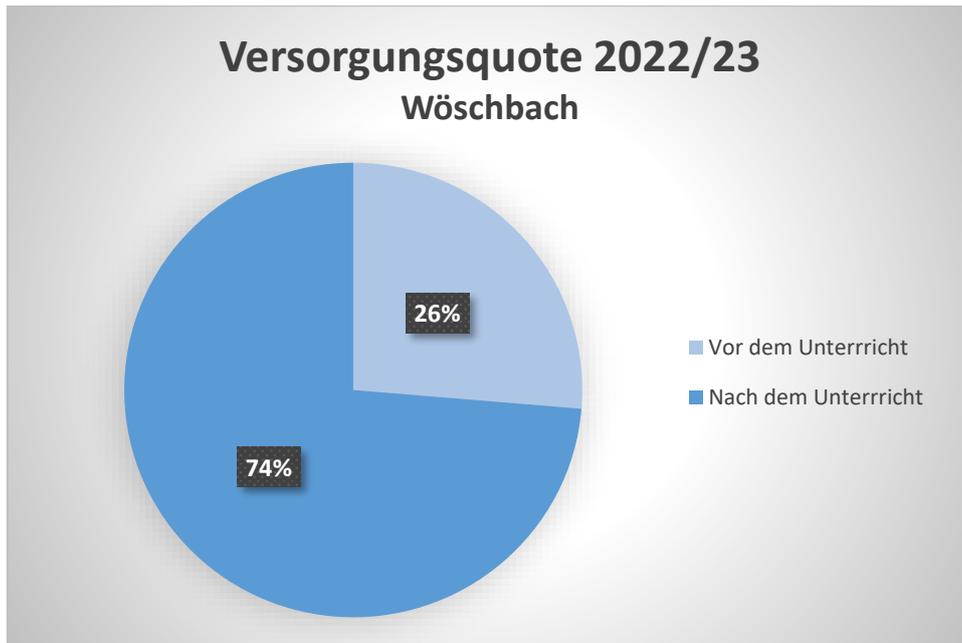


7.1.2 Versorgungs- und Betreuungsquoten 2022/2023 in den einzelnen Schülerhorten

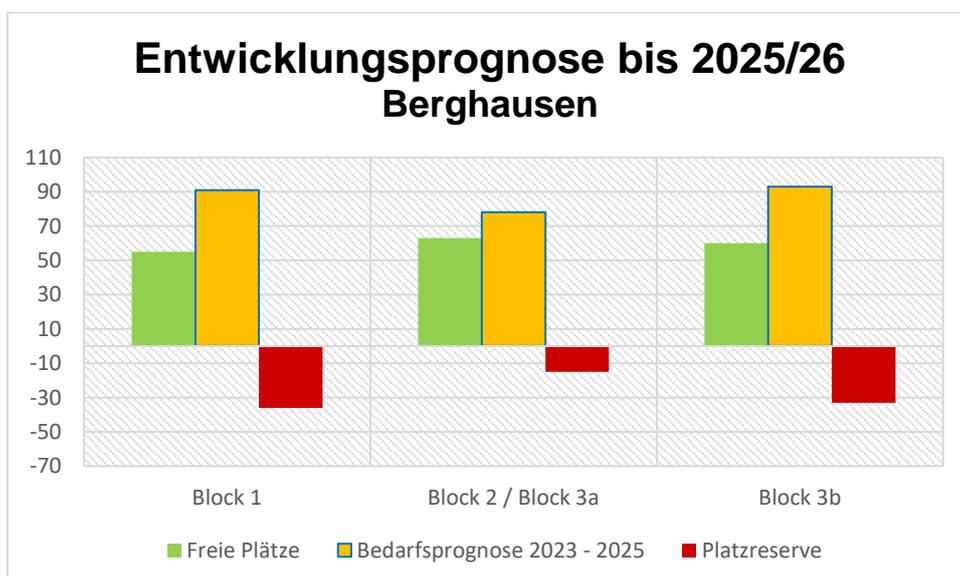
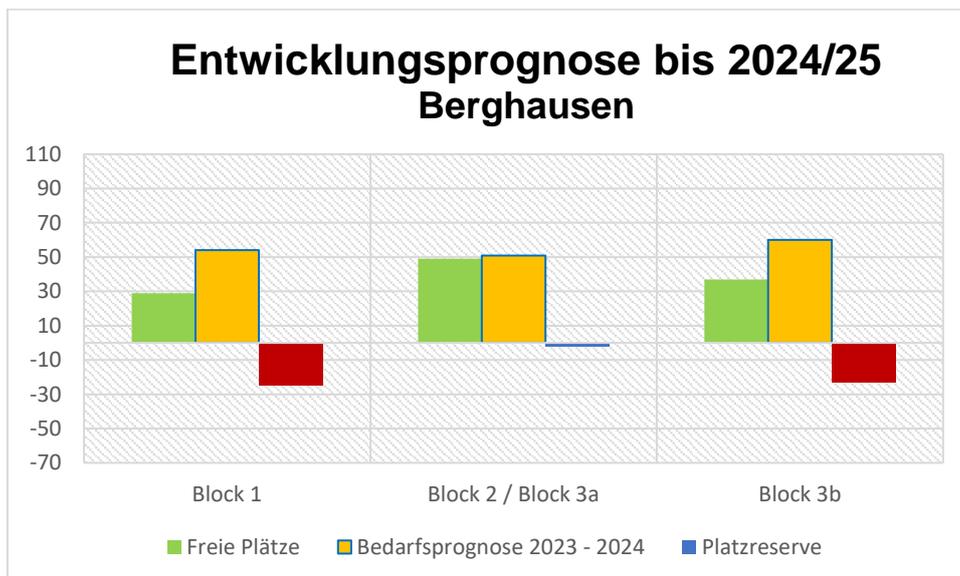
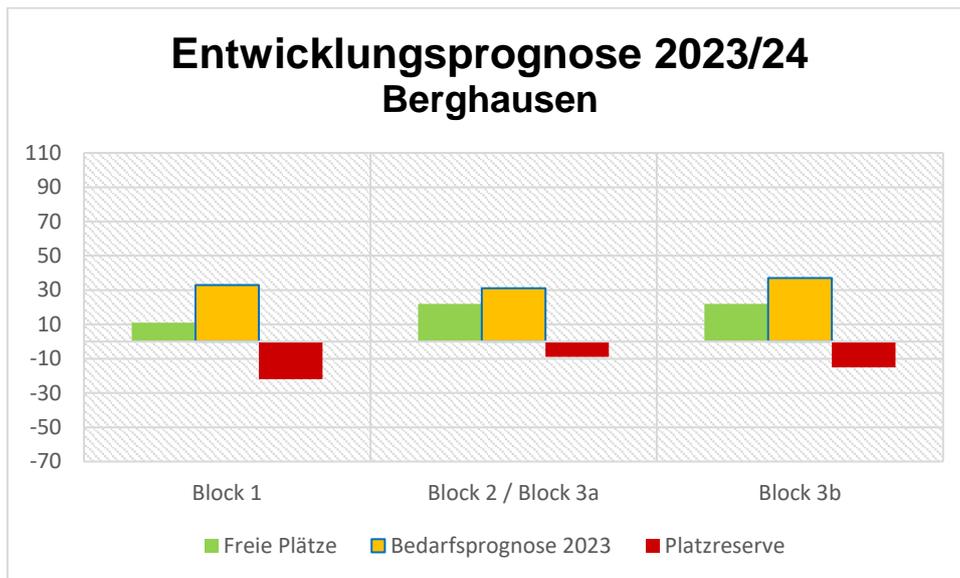


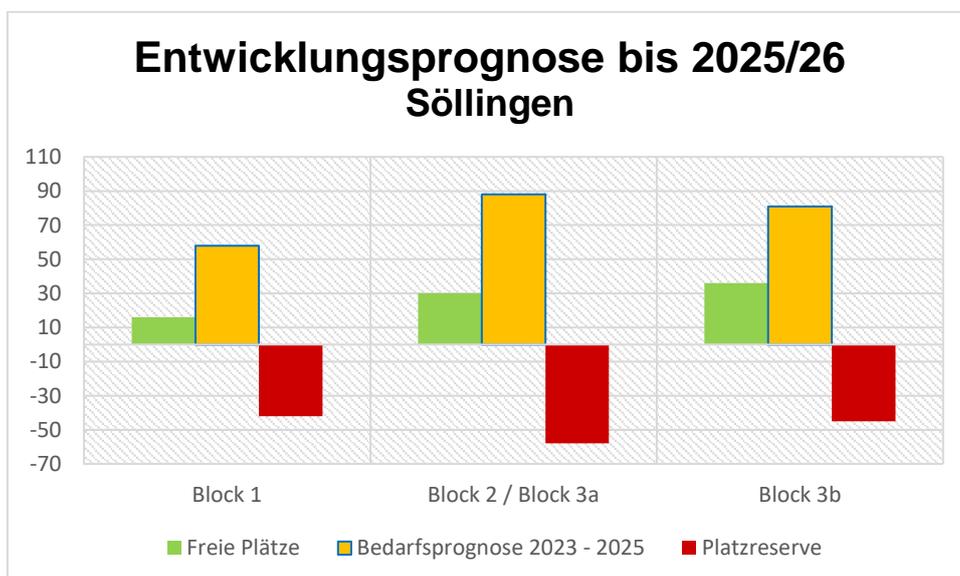
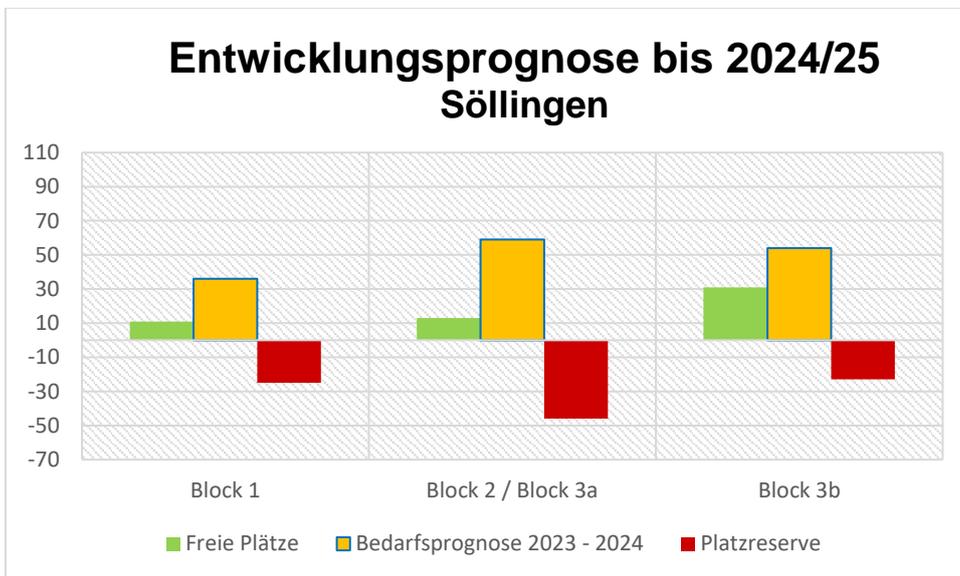
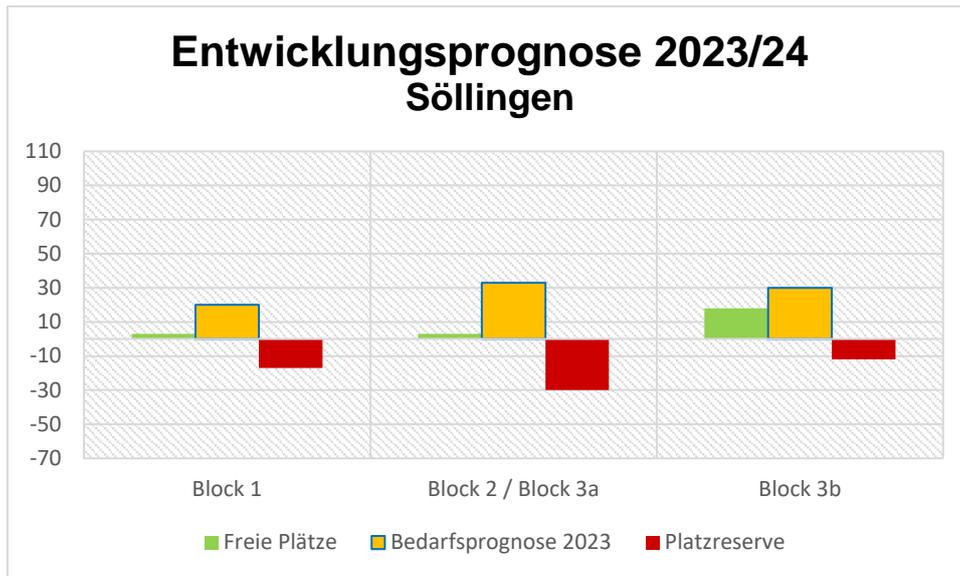


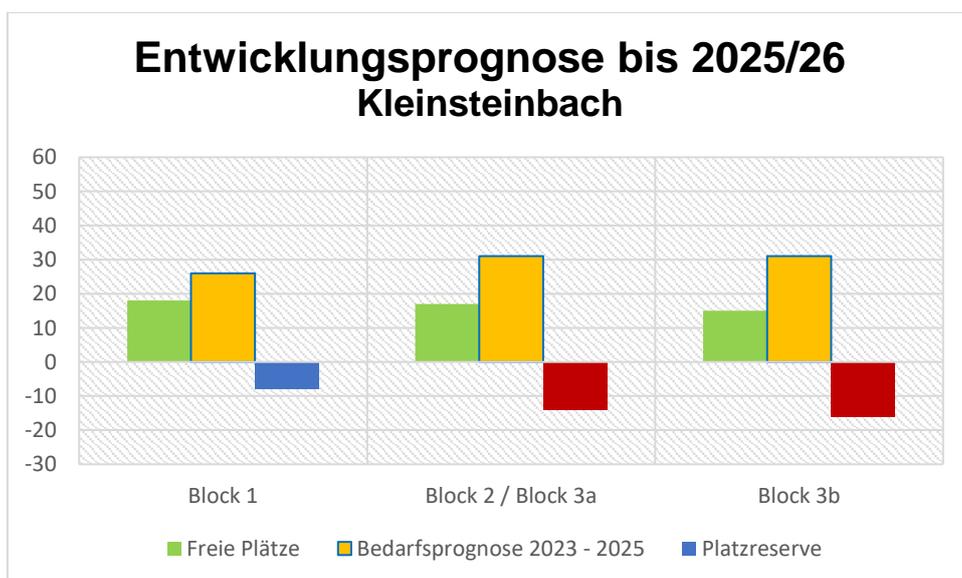
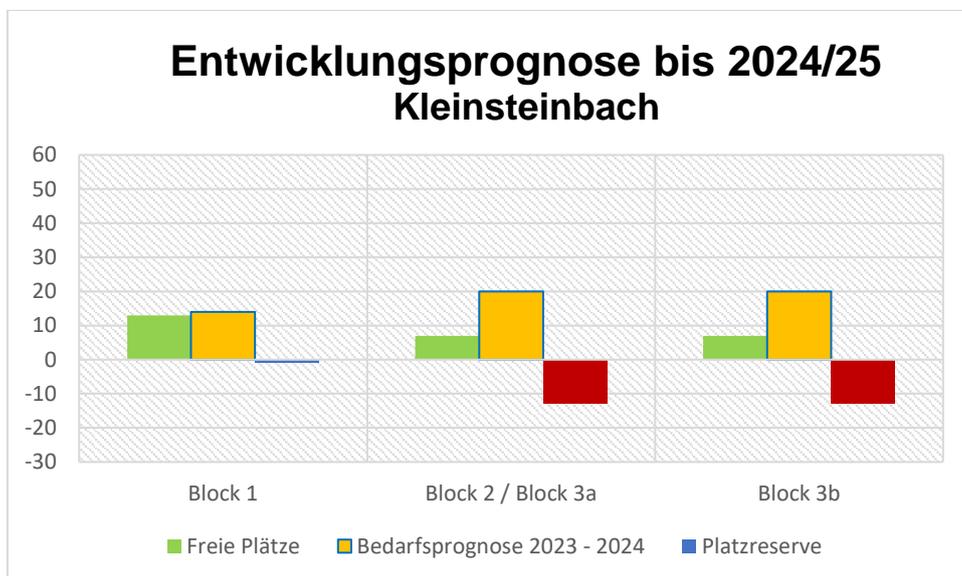
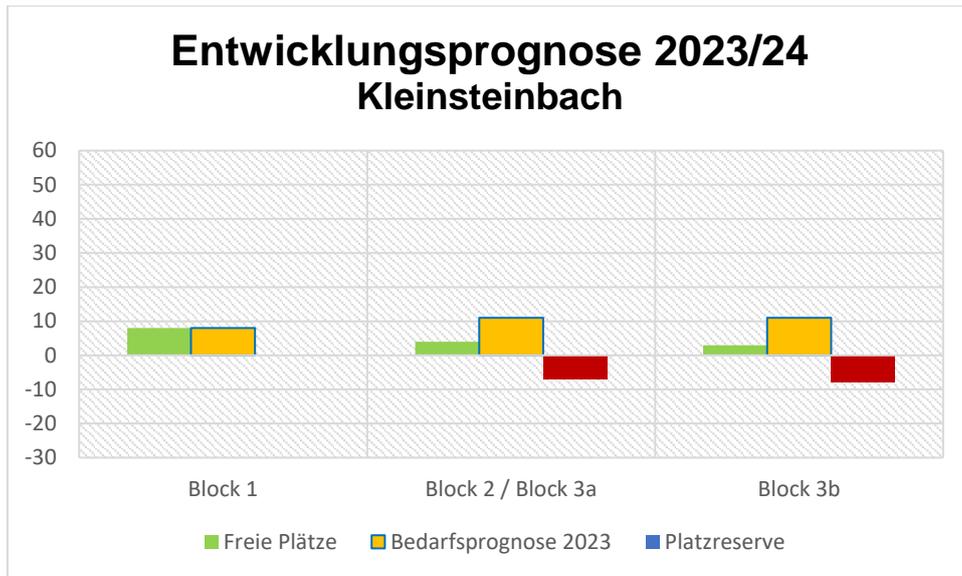


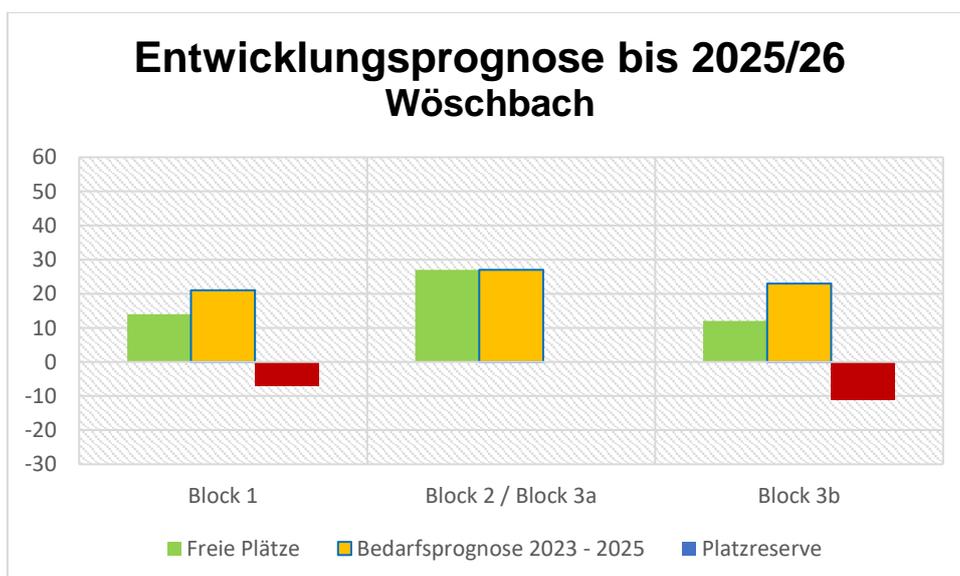
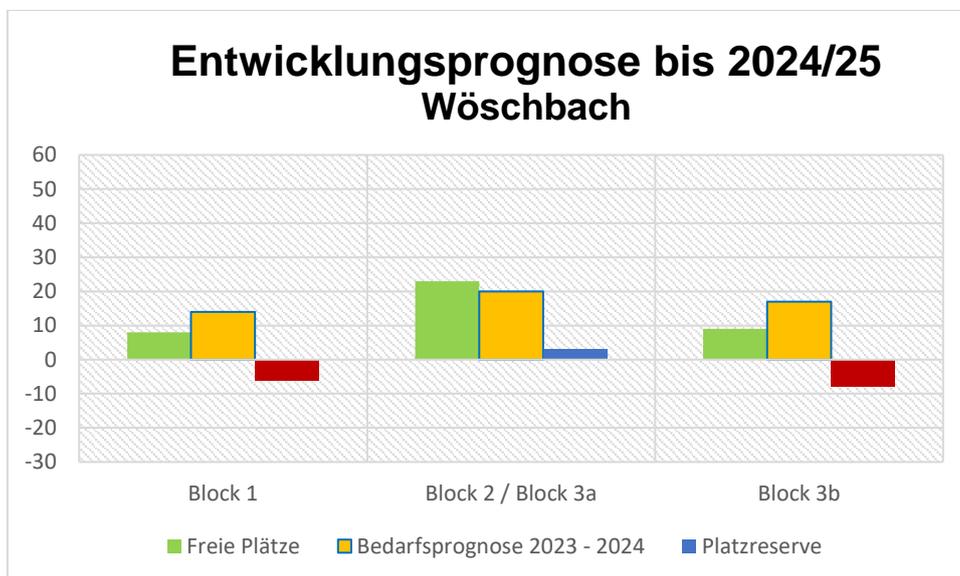
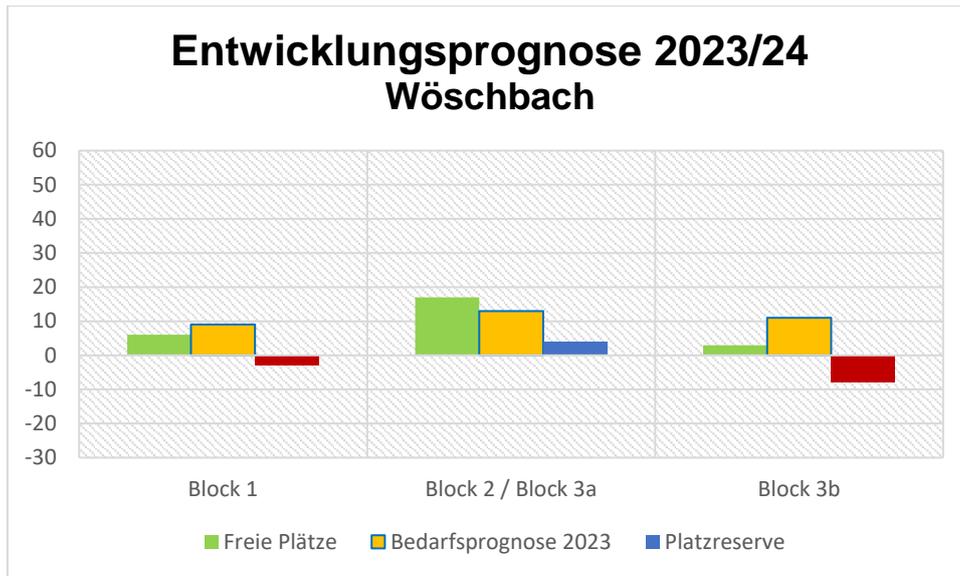


7.1.3 Entwicklungsprognose bis Schuljahr 2025/2026









7.2 Begriffsdefinitionen, Erläuterungen

Betreuungsumfang

SG	Betreute Spielgruppe (Betreuungszeit bis zu 15 Stunden wöchentlich)
RG	Regelgruppe Vor- und Nachmittagsbetreuung ohne Mittagessen, wobei nicht an jedem Nachmittag in der Woche eine Betreuung stattfinden muss
VÖ	Verlängerte Öffnungszeiten Betreuung zwischen 5 und 7 h täglich, die Betreuungszeit schwankt je nach Kindergarten-Angebot, z.B. von 07:00 h bis 13:30 h, von 07:30 h bis 14:00 h Teilweise kann ein Mittagessen zugebucht werden.
VVÖ	Verlängerte VÖ-Gruppe Betreuung über 7 h täglich, mit Mittagessen z.B. 07:00 h – 14:30 h
GT	Ganztags-Gruppe Betreuung über 7 h täglich, mit Mittagessen z.B. 06:30 h – 17:00 h
Block1	Betreuung vor dem Unterricht ab 07:00 – 08:30 Uhr
Block2	Betreuung nach dem Unterricht bis Ende 6. Stunde
Block3a	Betreuung nach dem Unterricht bis 14:30 Uhr
Block3b	Betreuung nach dem Unterricht bis 17:00 Uhr, freitags bis 16:30 Uhr

Versorgungsquote:

Rechnerisch ermittelter Wert, der ausdrückt, für wie viel Prozent der Grundschüler ein Hortplatz zur Verfügung steht.

Vormerkung:

Anmeldung zur Aufnahme in einer der Schülerhorte in Pfinztal.

Nach Vorlage des Formulars bei der Gemeindeverwaltung werden die Kinder zum von den Eltern gewünschten Termin in den favorisierten Einrichtungen zur Aufnahme vorgemerkt.

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/122/2022/1

Tagesordnungspunkt		
Schülerbetreuung Erweiterung Schülerhort Söllingen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt III - Amt für Bildung, Soziales und Personal	Datum: 09.12.2022
Bearbeiter:	Schlia	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	20.12.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung des Schülerhorts in Pfinztal-Söllingen
----------------------------	--

Pflichtaufgabe

x

Freiwillige Aufgabe

Ziel der Verwaltung:

Familienergänzende/-unterstützende Betreuung, Erziehung und Bildung von Kindern im Hort an der Schule mit oder ohne Verpflegung durch Schaffung neuer Betreuungsplätzen; Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf Zusammenarbeit mit den Eltern zum Wohle des Kindes

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name		36.50	
Ordentlicher Ertrag (gesamt)		0 €	
Ordentlicher Aufwand (gesamt)		4,5 Mio. € (Var 1) 5,7 Mio € (Var 2) 6,3 Mio. € (Var 3)	
davon Abschreibungen		0 €	
Jahr	Erträge	Aufwand	Sachkonto
2024	€	730.000 € (Var 1) 900.000 € (Var 2) 1.200.000 € (Var 3)	
2025	€	650.000 € (Var 1) 3.000.000 € (Var 2) 3.300.000 € (Var 3)	
2026		2.650.000 € (Var 1) 1.800.000 € (Var 2)	
2027		2.270.000 € (Var 1)	

X außer-/überplanmäßiger Aufwand

Personelle Auswirkungen:

Einstellung von mindestens 4 weiteren Betreuungskräften



Sachverhalt:

Dieser Vorlage geht der Tagesordnungspunkt „Hortbedarfsplan“ voraus.
Unter dem Tagesordnungspunkt „Hortbedarfsplan“ wird der künftige Platzbedarf in den Pfinztaler Schülerhorten behandelt.

Im kommenden Schuljahr werden in Söllingen 79 Kinder schulpflichtig. Die Gesamtzahl der Schüler steigt von 188 Kindern in diesem Jahr auf 218 Schüler:innen im kommenden Schuljahr. Die Klassenzahl wird von derzeit 8 Klassen auf 10 Klassen steigen. Für den Schülerhort wird ein Platzbedarf von insgesamt 162 Plätze in der Nachmittagsbetreuung prognostiziert. Der Bedarf splittet sich in 90 Plätze Block2 und Block 3a sowie 72 Plätze in Block 3b.

Dies entspricht 3 Gruppen Block 2/Block 3a und mindestens 3 Gruppen Block 3b. Wenn der Platzbedarf in Block 3b nicht über Sharing-Plätze gedeckt werden kann, müsste eine vierte Gruppe gebildet werden.

Vom Architekturbüro Klinkott wurde für das Schulgelände der Grundschule Söllingen eine Machbarkeitsstudie über die Möglichkeiten zur Erweiterung des Schülerhorts mittels Neubau erstellt.

Zuvor hatte sich in mehreren Gesprächsrunden mit Schulleitung, Hortleitung, Architekturbüro, Hochbauabteilung und Koordinierungsstelle herauskristallisiert, dass durch die künftig steigenden Schülerzahlen die jetzigen Horträume an der Schule, für den Unterricht benötigt werden. Der Schülerhort müsste deshalb in eigenen Räumen untergebracht werden.

In der Anlage 2 sind die möglichen Varianten für eine Auslagerung des Schülerhorts dargestellt.

Vertreter des Architekturbüros Klinkott stehen in der Sitzung für Fragen zur Verfügung.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:
Die familienergänzende Betreuung der Schulkinder fördert das Ziel „Pfinztal bildet und betreut“ aus Pfinztal 2035

Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		X		
...ist aktiv		X		
...schafft Raum		X		
...bildet und betreut	X			
...verbindet		X		
...bietet Service		X		
...versorgt sich		X		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		X		

Querschnittsziele		
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte	X	

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/140/2022/1

Tagesordnungspunkt		
Hauptsatzung der Gemeinde Pfinztal - Änderung 2022 - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt I - Hauptamt	Datum: 09.12.2022
Bearbeiter:	Riegel	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	13.12.2022	öffentlich
Gemeinderat	20.12.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Gemeinderat beschließt die Änderungssatzung zur Hauptsatzung wie vorgeschlagen. 2. Der Gemeinderat legt die Aufgaben der ehrenamtlichen Ortsteilbeauftragten wie vorgeschlagen fest. 3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung in der Satzung zur Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeit die Ortsteilbeauftragten mitaufzunehmen und zur Beschlussfassung vorzubereiten.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Abschaffung der Ortschaftsräte sowie Einführung von Ortsbeauftragten gem. dem Beschluss des Gemeinderats vom 24.05.2022.

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Entfall Auszahlungen von Sitzungsgeldern sowie Entschädigung für drei Ortsvorsteher. Des Weiteren entfallen Kosten für drei Ortschaftsratswahlen.

Hinzu kommen noch nicht absehbare Kosten für die ehrenamtliche Entschädigung der Ortsteilbeauftragten.

Personelle Auswirkungen:

Geringere personelle Aufwendungen durch Wegfall von Sitzungsvorbereitungen und Wahlen der Ortschaftsräte.

Sachverhalt:

Das Ergebnis der Vorberatung in der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 13.12.2022 wird in der Sitzung bekannt gegeben.

In seiner Sitzung am 24.05.2022 hat der Gemeinderat per Beschluss die Absicht geäußert, die Hauptsatzung zu ändern und mit dieser Änderung die Ortschaftsverfassung abzuschaffen. Aufgrund des „Vertrages zur Neugliederung der Gemeinde Pfinztal“ von 1973 und den geltenden Bestimmungen der Gemeindeordnung Baden-Württemberg, haben die Ortschaftsräte einer Beabsichtigten Änderung der Hauptsatzung, hinsichtlich ihrer eigenen Abschaf-



fung, zuzustimmen. Im Zeitraum zwischen 20.07.2022 und 17.10.2022 haben alle vier Ortschaftsräte sich mit der Thematik in ordentlicher Sitzung auseinandergesetzt und Beschlüsse gefasst.

Die Ortschaftsräte der Ortsteile Kleinsteinbach, Söllingen und Berghausen haben beschlossen, der beabsichtigten Hauptsatzungsänderung zuzustimmen und somit ihre Auflösung beschlossen. Der Ortschaftsrat Wöschbach hat gegen die beabsichtigte Änderung der Hauptsatzung gestimmt und kann daher nicht aufgelöst werden.

Auf Wunsch des Gemeinderates sollen die in § 18 der Hauptsatzung genannten örtlichen Verwaltungsstellen in allen Ortsteilen beibehalten werden. Ebenso soll es für jeden Ortsteil ohne Ortschaftsrat einen ehrenamtlichen Ortsbeauftragten als „Ersatz“ für die Ortsvorsteher und das Gremium Ortschaftsrat geben. Im Rahmen der Prüfung des neu zu schaffenden Amtes konnte die Verwaltung auf Nachfrage bei der Rechtsaufsicht und dem Gemeindetag in Baden-Württemberg lediglich eine Gemeinde mit sog. Ortsteilbeauftragten ausfindig machen. Es handelt sich um die Gemeinde Bretzfeld, welche nach eigener Aussage bisher sehr gute Erfahrungen mit dem System der Ortsteilbeauftragten ohne Ortschaftsrat gemacht hat. Die Hauptsatzung der Gemeinde findet sich unter:
<https://www.bretzfeld.de/fileadmin/Dateien/Webseite/Dateien/2017/Hauptsatzung.pdf>

Auf Grundlage der Empfehlungen der Rechtsaufsicht, des Gemeindetages und den Erfahrungen der Gemeinde Bretzfeld hat die Verwaltung daher Vorschläge zur inhaltlichen Ausgestaltung des Amtes nach den Pfinztaler Verhältnissen erarbeitet. Die Möglichkeiten finden sich in der Anlage 1.

Aufgrund der Beschlussfassungen des Gemeinderates vom Mai und den Voten der Ortschaftsräte hat die Verwaltung eine Änderungssatzung zur aktuellen Hauptsatzung erarbeitet und mit der Rechtsaufsichtsbehörde abgestimmt (Anlage 2).

Die notwendigen Änderungen der Hauptsatzung zur Abschaffung der drei Ortschaftsräte (Kleinsteinbach, Söllingen und Berghausen) sowie zur Einführung eines Ortsbeauftragten sind in Anlage 3 dargestellt.

In der Anlage 4 finden sich nochmals die Erklärungen der Fraktionen und Ausführungen vom Mai 2022.

Für die Änderung der Hauptsatzung ist die Mehrheit aller Mitglieder des Gemeinderates notwendig.

Anlagen:

Anlage 1: Übersicht Ortsbeauftragte

Anlage 2: Änderungssatzung zur Hauptsatzung

Anlage 2: Übersicht Änderungen Hauptsatzung 2022

Anlage 3: Aufhebung der Ortschaftsverfassung

Ehrenamtliche Ortsbeauftragte ab 2024

Definition eines Ortsbeauftragten:

Der Ortsbeauftragte ist der Vertreter eines nicht selbstständigen Ortes gegenüber der zuständigen Gemeinde.

Er hat, wie ein Ortsvorsteher, Hilfsfunktionen für die Gemeindeverwaltung zu erfüllen und steht den Bürgern als Ansprechpartner zur Verfügung. Er wird vom Rat der Gemeinde bestimmt.

Der Ortsbeauftragte arbeitet ehrenamtlich, parteipolitisch und konfessionell neutral.

Aufgaben eines Ortsbeauftragten:

Jeder Ortsbeauftragte erhält von Seiten der Gemeindeverwaltung eine Schreibkraft zur Erledigung seiner Aufgaben. Der Gemeinderat räumt die Stellenanteile im Stellenplan ein.

Für den Ortsteilbeauftragten sind folgende Aufgaben vorgesehen (nicht abschließend):

- Beratung der Bürger:innen in allgemeinen Verwaltungsangelegenheiten
- Mithilfe bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen
- Durchführung von Ortsbesichtigungen und örtlichen Ermittlungen auf Anfrage der Gemeindeverwaltung
- Mitwirkung bei der Gestaltung des Ortsbildes
- Aktivierung des ehrenamtlichen Engagements
- Vertretung der Bürgermeisterin im Ortsteil und bei Vereinen
- Ansprechpartner für Ortsgeschichte und deren Dokumentation
- Hilfsfunktionen für die Gemeindeverwaltung
- Ansprechpartner für Bürger:innen
- Teilnahmerecht (beratend) an GR-Sitzungen, ohne Stimmrecht (öffentlich- und nichtöffentlich)
- Mitwirkung bei der Organisation von Veranstaltungen im jeweiligen Ortsteil (z.B. Seniorennachmittage, Volkstrauertag, Ortsjubiläen, usw.)
- Eigenständige Organisation der Kerwe
- Selbstständige Bestimmung über die Verfügungsmittel, die Verwendung muss den Leitlinien der Gemeinde entsprechen

Wie bei den Ortsvorstehern, kann die Bürgermeisterin den Ortsteilbeauftragten allgemein oder im Einzelfall Weisungen erteilen.



Form des Ortsbeauftragten:

→ Ehrenbeamter auf Zeit

Auswahlverfahren der Ortsbeauftragten:

Parallel zur Kommunalwahl wird eine öffentliche Ausschreibung für die Stelle zum Ortsbeauftragten je Ortsteil veröffentlicht, auf die sich jede / jeder bewerben kann.

In der Konstituierenden Sitzung des Gemeinderates werden die jeweiligen Ortsbeauftragten durch den Gemeinderat geheim gewählt.

Die Amtszeit des Ortsbeauftragten ist analog zum Gemeinderat.

Eine Abwahl des Ortsbeauftragten kann gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu Ehrenbeamten auf Zeit erfolgen.

Entschädigung:

Die Entschädigung erfolgt gem. Entschädigungssatzung. Die Satzung muss noch entsprechend geändert und ergänzt werden.

Erste Änderungssatzung zur Hauptsatzung der Gemeinde Pfinztal

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. V. m. § 73 Absatz 1 GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal am 20.12.2022 folgende Satzung zur Änderung der Hauptsatzung beschlossen:

Artikel 1 Änderungen der Hauptsatzung

1. Nach § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

§ 3a Durchführung von Sitzungen ohne persönliche Anwesenheit der Mitglieder im Sitzungsraum:

Der Bürgermeister kann Sitzungen des Gemeinderats ohne persönliche Anwesenheit der Mitglieder im Sitzungsraum in Form von Videokonferenzen einberufen. Die Voraussetzungen für die Einberufung und die Durchführung dieser Sitzungen richtet sich nach den Bestimmungen des § 37a Abs. 1 und 2 Gemeindeordnung.

Für Sitzungen der beratenden und beschließenden Ausschüsse des Gemeinderats sowie der Ortschaftsräte gelten diese Regelungen entsprechend.

2. Der Wortlaut des § 14 wird wie folgt geändert:

§ 14 Einrichtungen von Ortschaften

In den räumlichen Grenzen des Ortsteils nach § 13 Abs. 1 Nr. 4 wird in Wöschbach eine Ortschaft eingerichtet. Die Ortschaft führt den für den Ortsteil bestimmten Namen.

3. Nach § 14 wird folgender § 14a eingefügt:

§ 14a Ortsbeauftragte

Für die Ortsteile Kleinsteinbach, Söllingen und Berghausen wird vom Gemeinderat jeweils ein Ortsbeauftragter für die Dauer der Amtszeit der Gemeinderäte gewählt. Nähere Bestimmungen hierzu erlässt der Gemeinderat im Rahmen seiner Zuständigkeit per Beschluss.

4. Der Wortlaut des § 15 wird wie folgt geändert:

§ 15 Bildung und Zusammensetzung des Ortschaftsrates Wöschbach

(1) Im Ortsteil Wöschbach wird ein Ortschaftsrat gebildet.

(2) Die Zahl der Ortschaftsräte beträgt sechs Mitglieder.

5. Der Wortlaut des § 16 wird wie folgt geändert:

§ 16 Zuständigkeit des Ortschaftsrates Wöschbach

- (1) Der Ortschaftsrat Wöschbach hat die örtliche Verwaltung zu beraten.
- (2) Der Ortschaftsrat ist zu wichtigen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen, zu hören und hat ein Vorschlagsrecht in allen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen.
- (3) Wichtige Angelegenheiten im Sinne des Absatzes 2 sind insbesondere:
 1. die Veranschlagung der Haushaltsmittel für die die Ortschaft betreffenden Angelegenheiten,
 2. die Bestimmung und wesentliche Änderungen der Zuständigkeiten sowie die Aufhebung der örtlichen Verwaltung in der Ortschaft,
 3. die Aufstellung, wesentliche Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen sowie die Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch, Bauanträge, die im innerörtlichen Bereich ortsbildprägend oder ortsbildverändernd wirken und öffentliche Belange berühren.
 4. die Planung, Errichtung, wesentliche Änderung und Aufhebung öffentlicher Einrichtungen einschließlich Gemeindestraßen,
 5. der Erlass, die wesentliche Änderung und Aufhebung von Ortsrecht,
 6. der Ausbau von Ortsstraßen, soweit deren Bedeutung nicht über den Bereich der Ortsstraßen hinausgeht,
 7. Bei Veräußerung oder Tausch von Grundeigentum innerhalb des Ortsetters soll der Ortschaftsrat gehört werden,
 8. Verträge über die Nutzung von Grundstücken im innerörtlichen oder ortsnahen Bereich.
- (4) Dem Ortschaftsrat werden im Rahmen der im Haushaltsplan zur Verfügung gestellten Mittel folgende Angelegenheiten, soweit sie die jeweilige Ortschaft betreffen, zur Entscheidung übertragen:
 1. die Pflege des Ortsbildes und des örtlichen Brauchtums,
 2. die Förderung der örtlichen Vereinigungen,
 3. Benennung von Straßen, Wegen und Plätzen.Dies gilt nicht für vorlage- und genehmigungspflichtige Beschlüsse sowie für Angelegenheiten, die dem Bürgermeister nach § 12 übertragen sind.
- (5) § 5 Abs. 1 und 4 gelten entsprechend.

6. Der Wortlaut des § 17 wird wie folgt geändert:

§ 17 Ortsvorsteher

- (1) Der Ortsvorsteher ist Ehrenbeamter auf Zeit.
- (2) Der Ortsvorsteher vertritt den Bürgermeister ständig beim Vollzug der Beschlüsse des Ortschaftsrats und bei der Leitung der örtlichen Verwaltung.
- (3) Der Ortsvorsteher ist Vorsitzender des jeweiligen Ortschaftsrats.
- (4) Ist der Ortsvorsteher nicht Mitglied des Gemeinderates, kann er an den Verhandlungen des Gemeinderats mit beratender Stimme teilnehmen.

7. Der Wortlaut des § 18 wird wie folgt geändert:

§ 18 Örtliche Verwaltung

In der Ortschaft nach § 14 wird eine örtliche Verwaltung eingerichtet, die die Aufgabe einer Geschäftsstelle des Bürgermeisteramts wahrnimmt. Die örtliche Verwaltung führt die Bezeichnung Gemeinde Pfinztal, Ortsverwaltung Wöschbach.

8. § 19 entfällt und wird durch § 3a ersetzt.

Artikel 2
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Wirkung ab der nächsten regelmäßigen Kommunalwahl in Kraft. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen der zu ändernden Satzung unberührt.

Pfinztal, 20.12.2022

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Hauptsatzung 2020	Hauptsatzung neu 2022 mit Einführung Ortsteilbeauftragte
<p>Inhalt des § 3a war bisher unter § 19 geführt. Geändert aufgrund Anregung LRA.</p>	<p>§ 3a Durchführung von Sitzungen ohne persönliche Anwesenheit der Mitglieder im Sitzungsraum Der Bürgermeister kann Sitzungen des Gemeinderats ohne persönliche Anwesenheit der Mitglieder im Sitzungsraum in Form von Videokonferenzen einberufen. Die Voraussetzungen für die Einberufung und die Durchführung dieser Sitzungen richtet sich nach den Bestimmungen des § 37a Abs. 1 und 2 Gemeindeordnung. Für Sitzungen der beratenden und beschließenden Ausschüsse des Gemeinderats sowie der Ortschaftsräte gelten diese Regelungen entsprechend.</p>
<p>§ 14 Einrichtung von Ortschaften In den räumlichen Grenzen der Ortsteile nach § 13 Abs. 1 wird je eine Ortschaft eingerichtet. Die Ortschaften führen die für die jeweiligen Ortsteile bestimmten Namen.</p>	<p>§ 14 Einrichtung von Ortschaften In den räumlichen Grenzen des Ortsteils nach § 13 Abs. 1 Nr. 4 wird in Wöschbach eine Ortschaft eingerichtet. Die Ortschaft führt den für den Ortsteil bestimmten Namen.</p>
	<p>§ 14 a Ortsbeauftragte Für die Ortsteile Kleinsteinbach, Söllingen und Berghausen wird vom Gemeinderat jeweils ein Ortsbeauftragter für die Dauer der Amtszeit der Gemeinderäte gewählt. Nähere Bestimmungen hierzu erlässt der Gemeinderat im Rahmen seiner Zuständigkeit per Beschluss.</p>
<p>§ 15 Bildung und Zusammensetzung der Ortschaftsräte (1) In den nach § 13 eingerichteten Ortschaften werden Ortschaftsräte gebildet. (2) Die Zahl der Ortschaftsräte beträgt in allen Ortsteilen jeweils sechs Mitglieder.</p>	<p>§ 15 Bildung und Zusammensetzung des Ortschaftsrates Wöschbach (1) Im Ortsteil Wöschbach wird ein Ortschaftsrat gebildet. (2) Die Zahl der Ortschaftsräte beträgt sechs Mitglieder.</p>
<p>§ 16 Zuständigkeit des Ortschaftsrats (1) Der Ortschaftsrat hat die örtliche Verwaltung zu beraten. (2) Der Ortschaftsrat ist zu wichtigen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen, zu hören und hat ein Vorschlagsrecht in allen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen. (3) Wichtige Angelegenheiten im Sinne des Absatzes 2 sind insbesondere: 1. die Veranschlagung der Haushaltsmittel für die die Ortschaft betreffenden Angelegenheiten, 2. die Bestimmung und wesentliche Änderungen der Zuständigkeiten sowie die Aufhebung der örtlichen Verwaltung in der Ortschaft, 3. die Aufstellung, wesentliche Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen sowie die Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch, Bauanträge, die im innerörtlichen Bereich ortsbildprägend oder ortsbildverändernd wirken und öffentliche Belange berühren. 4. die Planung, Errichtung, wesentliche Änderung und Aufhebung öffentlicher Einrichtungen einschließlich Gemeindestraßen, 5. der Erlass, die wesentliche Änderung und Aufhebung von Ortsrecht, 6. der Ausbau von Ortsstraßen, soweit deren Bedeutung nicht über den Bereich der Ortsstraßen hinausgeht, 7. Bei Veräußerung oder Tausch von Grundeigentum innerhalb des Ortsetters soll der Ortschaftsrat gehört werden, 8. Verträge über die Nutzung von Grundstücken im innerörtlichen oder ortsnahen Bereich. (4) Dem Ortschaftsrat werden im Rahmen der im Haushaltsplan zur Verfügung gestellten Mittel folgende Angelegenheiten, soweit sie die jeweilige Ortschaft betreffen, zur Entscheidung übertragen: 1. die Ausgestaltung, Vermietung und Verpachtung der örtlichen öffentlichen Einrichtungen 2. die Pflege des Ortsbildes und des örtlichen Brauchtums, 3. die Förderung der örtlichen Vereinigungen, 4. Anlegung und Unterhaltung von Grünanlagen und Spielplätzen, 5. Benennung von Straßen, Wegen und Plätzen. Dies gilt nicht für vorlage- und genehmigungspflichtige Beschlüsse sowie für Angelegenheiten, die dem Bürgermeister nach § 12 übertragen sind. (5) § 5 Abs. 1 und 4 gelten entsprechend.</p>	<p>§ 16 Zuständigkeit des Ortschaftsrats Wöschbach (1) Der Ortschaftsrat Wöschbach hat die örtliche Verwaltung zu beraten. (2) Der Ortschaftsrat ist zu wichtigen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen, zu hören und hat ein Vorschlagsrecht in allen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen. (3) Wichtige Angelegenheiten im Sinne des Absatzes 2 sind insbesondere: 1. die Veranschlagung der Haushaltsmittel für die die Ortschaft betreffenden Angelegenheiten, 2. die Bestimmung und wesentliche Änderungen der Zuständigkeiten sowie die Aufhebung der örtlichen Verwaltung in der Ortschaft, 3. die Aufstellung, wesentliche Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen sowie die Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch, Bauanträge, die im innerörtlichen Bereich ortsbildprägend oder ortsbildverändernd wirken und öffentliche Belange berühren. 4. die Planung, Errichtung, wesentliche Änderung und Aufhebung öffentlicher Einrichtungen einschließlich Gemeindestraßen, 5. der Erlass, die wesentliche Änderung und Aufhebung von Ortsrecht, 6. der Ausbau von Ortsstraßen, soweit deren Bedeutung nicht über den Bereich der Ortsstraßen hinausgeht, 7. Bei Veräußerung oder Tausch von Grundeigentum innerhalb des Ortsetters soll der Ortschaftsrat gehört werden, 8. Verträge über die Nutzung von Grundstücken im innerörtlichen oder ortsnahen Bereich. (4) Dem Ortschaftsrat werden im Rahmen der im Haushaltsplan zur Verfügung gestellten Mittel folgende Angelegenheiten, soweit sie die jeweilige Ortschaft betreffen, zur Entscheidung übertragen: 1. die Pflege des Ortsbildes und des örtlichen Brauchtums, 2. die Förderung der örtlichen Vereinigungen, 3. Benennung von Straßen, Wegen und Plätzen. Dies gilt nicht für vorlage- und genehmigungspflichtige Beschlüsse sowie für Angelegenheiten, die dem Bürgermeister nach § 12 übertragen sind. (5) § 5 Abs. 1 und 4 gelten entsprechend.</p>
<p>§ 17 Ortsvorsteher (1) Die Ortsvorsteher sind Ehrenbeamte auf Zeit. (2) Die Ortsvorsteher vertreten den Bürgermeister ständig beim Vollzug der Beschlüsse des Ortschaftsrats und bei der Leitung der örtlichen Verwaltung. (3) Die Ortsvorsteher sind Vorsitzende des jeweiligen Ortschaftsrats. (4) Ist der Ortsvorsteher nicht Mitglied des Gemeinderates, kann er an den Verhandlungen des Gemeinderats mit beratender Stimme teilnehmen.</p>	<p>§ 17 Ortsvorsteher (1) Der Ortsvorsteher ist Ehrenbeamter auf Zeit. (2) Der Ortsvorsteher vertritt den Bürgermeister ständig beim Vollzug der Beschlüsse des Ortschaftsrats und bei der Leitung der örtlichen Verwaltung. (3) Der Ortsvorsteher ist Vorsitzender des jeweiligen Ortschaftsrats. (4) Ist der Ortsvorsteher nicht Mitglied des Gemeinderates, kann er an den Verhandlungen des Gemeinderats mit beratender Stimme teilnehmen.</p>

<p>§ 18 Örtliche Verwaltung In den Ortschaften nach § 14 wird je eine örtliche Verwaltung eingerichtet, die die Aufgabe einer Geschäftsstelle des Bürgermeisteramts wahrnimmt. Die örtlichen Verwaltungen führen die Bezeichnung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemeinde Pfinztal, Ortsverwaltung Berghausen 2. Gemeinde Pfinztal, Ortsverwaltung Kleinsteinbach 3. Gemeinde Pfinztal, Ortsverwaltung Söllingen 4. Gemeinde Pfinztal, Ortsverwaltung Wöschbach 	<p>§ 18 Örtliche Verwaltung In der Ortschaft nach § 14 wird eine örtliche Verwaltung eingerichtet, die die Aufgabe einer Geschäftsstelle des Bürgermeisteramts wahrnimmt. Die örtliche Verwaltung führt die Bezeichnung Gemeinde Pfinztal, Ortsverwaltung Wöschbach.</p> <p><i>Hinweis der Verwaltung (nicht Bestandteil der Satzung): Örtliche Verwaltungen sind in der GemO gesetzlich definiert. Sie sind nur für eine Ortschaft und nicht für Ortsteile zulässig. Kleinsteinbach, Berghausen und Söllingen sind nach der Änderung keine Ortschaften mehr im Sinne der GemO, sondern „Ortsteile“. Nichtsdestotrotz bleiben die derzeit bestehenden „Ortsverwaltungen“ in gleichem Umfang weiterbestehen. Jedoch nicht als „örtliche Verwaltung“ im Sinne der GemO, sondern als „Außenstelle der Gemeindeverwaltung“ mit den übertragenen Aufgaben. In der Praxis ändert sich dadurch nichts, lediglich die Bezeichnung nach den gesetzlichen Bestimmungen.</i></p>
<p>§ 19 Durchführung von Sitzungen ohne persönliche Anwesenheit der Mitglieder im Sitzungsraum Der Bürgermeister kann Sitzungen des Gemeinderats ohne persönliche Anwesenheit der Mitglieder im Sitzungsraum in Form von Videokonferenzen einberufen. Die Voraussetzungen für die Einberufung und die Durchführung dieser Sitzungen richtet sich nach den Bestimmungen des § 37a Abs. 1 und 2 Gemeindeordnung. Für Sitzungen der beratenden und beschließenden Ausschüsse des Gemeinderats sowie der Ortschaftsräte gelten diese Regelungen entsprechend.</p>	<p>Wird § 3a</p>
<p>§ 20 Inkrafttreten Diese Hauptsatzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntgabe in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die bisherige Hauptsatzung vom 16.12.2005 mit ihren Änderungen, zuletzt vom 01.06.2017 außer Kraft.</p>	<p>§ 20 Inkrafttreten Diese Satzung tritt mit Wirkung ab der nächsten regelmäßigen Kommunalwahl in Kraft. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen der zu ändernden Satzung unberührt.</p>

Hinweis: Die männliche Form wird zur textlichen Vereinfachung verwendet und bezieht die weibliche Form mit ein.



Aufhebung der Ortschaftsverfassung in der Gemeinde Pfinztal – Fakten und Überlegungen zur Vorgehensweise

Historie:

1968 hat die Landesregierung das „Gesetz zur Stärkung der Verwaltungskraft kleinerer Gemeinden“ erlassen. Durch eine Gemeindereform sollte die Leistungskraft der einzelnen Gemeinde gestärkt werden. Viele kleinere Gemeinden befürchteten allerdings die Aufgabe ihrer Selbstständigkeit und hatten die Angst, dass die bürgerschaftliche Selbstverwaltung im Ort zum Erliegen kommen würde. Weil dadurch die Gemeindereform wesentlich gehemmt war, wurde durch das „Zweite Gesetz zur Stärkung der Verwaltungskraft der Gemeinden“ die Ortschaftsverfassung eingeführt. Dieses Gesetz räumte die Möglichkeit ein, in Gemeinden mit räumlich getrennten Ortsteilen eine Ortschaftsverfassung einzuführen mit der Möglichkeit, eigene Belange stärker zu berücksichtigen und selbstverantwortlich regeln zu können. Die örtliche Selbstständigkeit konnte so zum Teil erhalten bleiben. Von dieser Möglichkeit hat die neue Gemeinde Pfinztal auch Gebrauch gemacht und im Fusionsvertrag vom 07.06.1973 vereinbart, dass es in jeder Ortschaft einen Ortschaftsrat, einen Ortsvorsteher und eine örtliche Verwaltungsstelle geben soll.

Rechtliche Grundlage der Ortschaftsverfassung

a) Einführung

Die gesetzlichen Bestimmungen über die Ortschaftsverfassung sind in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) enthalten. Dort wird in § 67 bestimmt, dass die Ortschaftsverfassung in Gemeinden mit räumlich getrennten Ortsteilen eingeführt werden kann. § 68 legt fest, dass die Ortschaftsverfassung nur durch die Hauptsatzung eingeführt werden kann. Die Hauptsatzung der Gemeinde Pfinztal enthält in den §§ 13 – 18 Konkretisierungen wie zum Beispiel die Zahl der Ortschaftsräte, die Zuständigkeiten des Ortschaftsrats, Aufgaben, Rechte und Pflichten der/s Ortsvorstehers*in oder Regelungen zur Einrichtung einer örtlichen Verwaltung. Während die Einrichtung des Ortschaftsrats und des/r Ortsvorstehers*in verpflichtende Bestandteile der Ortschaftsverfassung sind, trifft dies auf die Verwaltungsstelle nicht zu. In § 68 Abs. 4 GemO ist lediglich geregelt, dass sie eingerichtet werden kann.

b) Aufhebung

Die Vorschriften zur Aufhebung sind in § 73 GemO geregelt. Danach kann die Ortschaftsverfassung nur durch Änderung der Hauptsatzung zur nächsten regelmäßigen Wahl der Gemeinderäte aufgehoben werden. Sie kann also nicht zwischen zwei regelmäßigen Wahlen abgeschafft werden.

§ 73 Abs. 3 GemO bestimmt, dass die Ortschaftsverfassung vom Gemeinderat durch Änderung der Hauptsatzung nach Zustimmung des Ortschaftsrats aufgehoben werden kann, wenn sie nicht mit einer zeitlichen Befristung eingeführt wurde. Dies ist in Pfinztal der Fall. Weiter wird geregelt, dass dies frühestens zur übernächsten regelmäßigen Wahl der Gemeinderäte nach Einführung der Ortschaftsverfassung möglich ist. Die Ortschaftsverfassung könnte somit zur nächsten Wahl des Gemeinderats 2024 aufgehoben werden.

Derzeitige Situation

47 Jahre nach der Gemeindefusion ist in der Hauptsatzung immer noch die Ortschaftsverfassung festgeschrieben. Diese lange Zeit und verschiedene eingetretene Entwicklungen und Sichtweisen sind immer wieder Grund für die Frage, ob die Ortschaftsverfassung noch zeitgemäß ist. Die nachfolgenden Punkte könnten eine Entscheidungshilfe sein:

- Der Integrationsprozess ist abgeschlossen bzw. er hat einen Punkt erreicht, der kaum zu verbessern ist. Das Zusammenwachsen der Ortschaften kann als weitgehend abgeschlossen betrachtet werden, die Bürgerinnen und Bürger identifizieren sich mit der Ge-



samtgemeinde. Es ist nur natürlich und sinnvoll, dass die Ortsteile eine gewisse eigene Identität und ein Eigenleben haben, um örtliche Eigenheiten aufrechterhalten und pflegen zu können.

- Die Ortschaftsverfassung erschwert möglicherweise eine bessere Integration in die Gesamtgemeinde. Das Zusammenwachsen zu einer Gemeinde war das Ziel der Gebietsreform.
- Der Gemeinderat und die Verwaltung machen keinerlei Unterschiede zwischen den Ortsteilen und achten bei ihren Entscheidungen auch auf die Belange der kleineren Ortsteile.
- Man hat die Erfahrung gemacht, dass die Ortschaftsverfassung nicht ausschlaggebend für die Mitwirkungsbereitschaft der Bürger*innen ist bzw. durch die Ortschaftsverfassung keine höhere Mitwirkungsbereitschaft vorhanden ist. Dies hat sich in den zurückliegenden Jahren bei den diversen Bürgerbeteiligungen gezeigt.
- Bürger*innen wenden sich mit ihren Anliegen vermehrt direkt an die Gemeinderäte*innen, die Bürgermeisterin oder an die Verwaltung.
- Der Verwaltungsaufwand, die Kosten und das Ziel, die Gemeindereform zum Abschluss zu bringen, sprechen gegen die Ortschaftsverfassung.
- Die Kompetenzen und Möglichkeiten der Ortschaftsräte sind beschränkt, sie können den Begehrlichkeiten aus der Bevölkerung nicht gerecht werden, was zu einem Vertrauensverlust führt. In den Jahren 2018 bis 2020 fanden in allen Ortsteilen im Durchschnitt lediglich vier Sitzungen der Ortschaftsräte pro Jahr statt.
- Die Ortschaftsverfassung fördert ein Ortsteildenken, bei dem nur auf die Interessen der eigenen Ortschaft geschaut wird und diese über die Interessen der Gesamtgemeinde gestellt werden
- Es ist nicht geringschätzig gemeint, wenn darauf verwiesen wird, dass drei von vier Ortsvorstehern quasi das Rentenalter erreicht haben und möglicherweise bei den nächsten Kommunalwahlen nicht mehr zur Verfügung stehen. Insoweit könnte das Jahr 2024 der richtige Zeitpunkt sein, um eine Änderung vorzunehmen.
- Vor der Abschaffung der Unechten Teilortswahl stand die Befürchtung im Raum, dass die kleineren Ortsteile im Gemeinderat unterrepräsentiert sein könnten (durch die Unechte Teilortswahl war jedem Ortsteil eine bestimmte Sitzzahl garantiert – jeweils acht Mitglieder aus Berghausen und Söllingen und jeweils vier Mitglieder aus Kleinsteinbach und Wöschbach). Am Beispiel der heutigen Situation ist klar erkennbar, dass diese Befürchtung nicht eingetreten ist (6 x Berghausen, 5 x Kleinsteinbach, 7 x Söllingen, 4 x Wöschbach). Auch nach Abschaffung der Ortschaftsverfassung sind keine Nachteile für die einzelnen Ortsteile zu erwarten, weil der Gemeinderat alle vier Ortsteile gleichmäßig im Blick haben und je nach Bedarf seine Entscheidungen treffen wird.

Die Frage, ob die Ortschaftsverfassung aufgegeben werden kann, ist in den zurückliegenden Jahren immer wieder aufgetaucht. Zuletzt war in den Gemeindeentwicklungsplan „Pfinztal 2035“ die „Überprüfung des Konzepts der Ortschaftsräte“ als Aufgabe aufgenommen worden. Die bestehenden Ortsteilstrukturen, basierend auf der Ortschaftsverfassung, sollten kritisch überprüft werden, wobei die Einwohnerschaft zu beteiligen ist.

Bei Aufhebung der Ortschaftsverfassung – wie geht es weiter?

Großen Einfluss auf die Entscheidung, ob die Ortschaftsverfassung aufgehoben werden soll, hat sicherlich die Antwort auf die Frage, wie es danach weitergehen soll. Will man den Einwohner*innen weiterhin eine gewisse Bürgernähe bieten oder soll deren Ansprechpartner künftig allein die Gemeindeverwaltung und der/die einzelne Gemeinderat/Gemeinderätin sein? Folgende Denkmodelle könnten Basis für eine künftige Regelung sein:



- a) In den Ortsteilen Berghausen, Kleinsteinbach und Wöschbach soll es lediglich eine Anlauf- und Ansprechstelle für die Bürger*innen geben, in Söllingen nimmt diese Funktion die Verwaltung wahr. Diese Stellen sind lediglich Ansprechstellen, nehmen die Anliegen der Bürger*innen entgegen und leiten sie der zuständigen Stelle bei der Verwaltung zu. Die Aufgaben könnten weiterhin die Ortsverwaltungen wahrnehmen und darüber hinaus die bisherigen Verwaltungstätigkeiten ausüben.
- b) Einzige Anlauf- und Ansprechstelle könnte als minimalistische Lösung die Gemeindeverwaltung im Ortsteil Söllingen sein. In diesem Fall würden die Ortsverwaltungen aufgegeben.
- c) Will man in allen vier Ortsteilen eine Person in der Ortsverwaltung haben, die nicht nur Ansprechpartner für die Einwohner*innen des Ortsteils ist, sondern auch den Ort im Blick hat, um beispielsweise Missstände zu erkennen und zu melden, Anregungen zur Verbesserung des Ortsbildes zu geben, über bemerkenswerte Ereignisse und Wahrnehmungen zu berichten, die für die Gesamtgemeinde oder andere Behörden Bedeutung haben könnten und die auch Repräsentationsaufgaben wahrnimmt, dann könnte ein/e Ortsteilbeauftragte/r eine mögliche Lösung sein. Deren detaillierte Aufgaben, die Form der Anstellung (hauptberuflich oder als ehrenamtliche Tätigkeit mit Aufwandsentschädigung) und der zeitliche Arbeitsumfang sowie weitere Fragen müssten in einem weiteren Schritt erarbeitet und geklärt werden.

Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

1. Es bedarf zunächst einer Willensbekundung des Gemeinderats, dass die Aufhebung der Ortschaftsverfassung in der Gemeinde Pfinztal für alle vier Ortsteile angestrebt werden sollte. Bei dieser Beratung sollte bereits geklärt werden, welches künftige System bzw. welche künftige Regelung bevorzugt wird, weil diese Information sicherlich die Ortschaftsräte und die Einwohnerschaft bei deren Beteiligung benötigen.
2. Entscheidet sich der Gemeinderat für eine Aufhebung der Ortschaftsverfassung durch Änderung der Hauptsatzung ist im nächsten Schritt zu überlegen, wie die Einwohnerschaft beteiligt werden kann. Danach sind die vier Ortschaftsräte am Zug. Sie haben eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Aufhebung zugestimmt wird. Dieser Beschluss des Ortschaftsrates bedarf der Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder.
3. Stimmen alle vier Ortschaftsräte der Aufhebung zu, kann der Prozess mit detaillierter Ausarbeitung des künftigen Systems weitergeführt werden. Nach den der Verwaltung vorliegenden Informationen wird eine Lösung nach Buchstabe c) bevorzugt. Diese Lösung könnte so aussehen, dass für jeden Ortsteil eine Person eingestellt wird, die diese (noch im Detail zu definierenden) Aufgaben wahrnehmen soll. Deren Zeitanteile sollen zusammen eine Vollzeitstelle ergeben, was zu Personalkosten von rund 55.000 € jährlich führen würde. Derzeit sind für die Vergütungen der Ortsvorsteher/in und die Aufwandsentschädigungen der Ortschaftsräte rund 70.000 € jährlich aufzuwenden. Für die einzelnen Ortsteile könnten wöchentlich folgende Stundenanteile vorgesehen werden: Berghausen und Söllingen jeweils 12,5 Wochenstunden, Kleinsteinbach und Wöschbach jeweils 7,0 Wochenstunden – ergibt zusammen 39 Wochenstunden/Vollzeitstelle.

Die Änderung der Hauptsatzung ist rechtzeitig vor Ablauf der derzeitigen Wahlperiode zu beschließen, damit sie zu nächsten regelmäßigen Gemeinderatswahl umgesetzt werden kann.



PFINZTAL
Fachbereich I
Gremien und Verwaltung



Anmerkung

Aus Sicht der Verwaltung ist die Abschaffung der Ortschaftsverfassung eine rein politische Entscheidung, die Kosten sollten kein entscheidendes Argument sein, zumal die Differenz bei Annahme der aufgezeigten optimalen Nachfolgelösung marginal ist.

Wie bereits erwähnt ist die kritische Hinterfragung der Ortschaftsverfassung ein Auftrag aus dem Gemeindeentwicklungskonzept „Pfinztal 2035“

Ergebnis-Protokoll der Sitzung von den im Gemeinderat Pfinztal vertretenen Fraktionen am 02.03.2022 in den Räumen der Fa. Surmed zum TOP: Abschaffung der Ortschaftsräte in Pfinztal

Anwesend:

Monika Lüthje-Lenhardt, Markus Ringwald, Helimar Rahn

Entschuldigt: Dagmar Elsenbusch (ok am 7.3.22)

Gemeinsamer Vorschlag nach Durcharbeit aller Unterlagen einschließlich des SPD-Entwurfs und Diskussion.

Der Gemeinderat empfiehlt die Aufhebung der Ortschaftsverfassung und die Selbstauflösung der Ortschaftsräte in den vier Ortsteilen Pfinztals noch vor der nächsten Kommunalwahl.

Des Weiteren beschließt der Gemeinderat die Beibehaltung der Ortsverwaltungen in allen vier Ortsteilen Pfinztals.

Ehrenamtliche „Ortsteilbeauftragte“ sollen für jeden Ortsteil Pfinztals benannt werden.

Die Wahl der Ortsteilbeauftragten obliegt dem Gemeinderat. Die gewählte Person hat keine Entscheidungsbefugnisse, sondern fungiert als Ansprechpartnerin und Mittlerin für die Bürgerinnen und Bürger des jeweiligen Ortsteils. Sie vertritt deren Interessen gegenüber der Verwaltung und dem Gemeinderat.

Die Ortsteilbeauftragten sind berechtigt, an allen Gemeinderatssitzungen und Ausschusssitzungen - auch nichtöffentlichen – teilzunehmen. Sie haben Rederecht, sind aber nicht stimmberechtigt.

Die Ortsteilbeauftragten erhalten Zugang zu den Gemeinderatsinformationen. Für sie gilt Verschwiegenheitspflicht analog zu den Mitgliedern des Gemeinderats.

Zum Prozedere wird vorgeschlagen, dass die jetzigen Ortsvorsteher / Ortsvorsteherin ihr Amt ein weiteres Jahr nach der nächsten Kommunalwahl im Jahr 2024 ausüben. In diesem Zeitraum sind Zeit- und Arbeitsaufwand zu erheben, auf deren Grundlage eine angemessene Ehrenamtspauschale festzulegen ist (gegebenenfalls nach Größe des jeweiligen Ortsteils angepasst? Anmerkung Lü-Le)

Der Vorgang geht an die Ortschaftsräte, die sich aufgrund dieser Zusage des Gemeinderats passend zur Wahl im Jahr 2024 auflösen.

Der Gemeinderat ändert die Satzung und geht ohne Ortschaftsrat-Listen in die Kommunalwahl.

Alle Bürgerinnen und Bürger sind berechtigt, sich als Ortsteilbeauftragte / Ortsteilbeauftragter ihres Ortsteils zu bewerben. Die erste Wahl findet 2025 statt. Ortsteilbeauftragte sind dann für fünf Jahre gewählt. 2030 wird neu gewählt.

Protokolliert von Monika Lüthje-Lenhardt, 02.03.2022

