

Begründung vom 24.11.2023 / 15.04.2024

Zur Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB "Kleingarten-/Kleintierzuchtanlage Rübholz" – 2. Änderung Gemarkung Ötlingen Planbereich Nr. 41.01/2

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Verein der Gartenfreunde Ötlingen-Lindorf e. V. hat weiteren Bedarf an Kleingartenflächen angemeldet, um weitere Interessenten aufnehmen zu können.

Das bestehende Planungsrecht sieht derzeit lediglich für die Kleintierzucht vorgehaltenen Teilflächen vor, auf diesen hat sich bisher jedoch noch kein Vereinsmitglied niedergelassen. Daher ist eine Bebauungsplanänderung notwendig, um eine bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche in Form von neun Kleingartenparzellen zu ermöglichen.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich auf demselben Flurstück bereits 34 Kleingartenparzellen, welche bereits verpachtet sind.

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine adäquate Weiterentwicklung dieser Fläche geschaffen werden. Weiterhin sorgt die geplante Nutzung für eine Erweiterung des bestehenden Angebotes und fördert zugleich die Naherholungsqualität sowie die Freizeitgestaltung durch die geplanten Kleingartenparzellen.

Die Bebauungsplanänderung dient der Neuordnung der bestehenden Situation. Sie wird als Bebauungsplan im einfachen Verfahren gemäß § 13 BauGB unter Verzicht der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ötlingen und liegt ca. 3,0 km westlich des historischen Stadtzentrums Kirchheim unter Teck. Weiterhin liegt das Plangebiet nördlich der Bundesautobahn A 8, westlich der K 1204, jeweils ca. 500 m von den bebauten Ortslagen Ötlingens und Lindorf entfernt.

Im Norden wird das Plangebiet durch eine landwirtschaftliche Flächen Flurstück Nummer 1461 begrenzt. Östlich und südlich wird der Geltungsbereich durch Kleingarten- / Kleintierzuchtanlage des Flurstücks Nummer 1447 begrenzt. Die westliche Begrenzung des Plangebiets erfolgt durch das Flurstück Nummer 1447/1, welches Bestandteil der Sportanlage Rübholz ist.

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks Nummer 1447, Gemarkung Ötlingen, welches eine städtebauliche Neuordnung benötigt. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

Derzeit bildet der maßgebliche Bereich des räumlichen Geltungsbereichs eine Grünfläche. Die Aneignungsfähigkeit der Freifläche ist somit gegeben.

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Die Lage des Geltungsbereichs kann als Stadtrandlage beschrieben werden

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Östlichen, südlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich bereits Dauerkleingärten mit einer entsprechenden Nutzung. Der Geltungsbereich befindet sich zudem in einer Entfernung von ca. 100 m zur Sportanlage Rübholz.

2.2.3 Erschließung

Das Flurstück wird über einen befahrbaren Feldweg erschlossen.

In einem Radius von ca. 600 m entfernt, befinden sich ÖPNV-Haltestellen (Haltestelle Ötlingen Mörike-Schule), welche eine Verbindung innerhalb der Stadt Kirchheim unter Teck zu weiteren Umsteigepunkten ermöglicht.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt wie im Rechtsvorläufer und ist daher gesichert.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Topografie

Die Topographie im Geltungsbereich ist bewegt und fällt von Osten nach Westen.

Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2017 ein Pegel von bis zu 60 - 64 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 55 - 60 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr).

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Starkregenrisiko

Laut Starkregengefahrenkarten enthält der Geltungsbereich kein Risikoobjekt.

Bei Auftreten eines seltenen Starkregenereignisses ist der räumliche Geltungsbereich nicht tangiert. Gleiches gilt bei Auftreten außergewöhnlichen Starkregenereignis.

Bei einem extremen Starkregenereignis im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Anteil der festgesetzten Pflanzgebotsfläche betroffen. Dieser ist mit Überflutungstiefen von 5 – 10 cm bzw. von 10 – 50 cm gekennzeichnet. Zudem sind vereinzelt weitere punktuell betroffene Teilbereiche im Geltungsbereich mit Überflutungstiefen von 5 – 10 cm enthalten. Diese befinden sich hauptsächlich in bereits bebauten Bereichen. Eine nennenswerte Teilfläche grenzt unmittelbar an die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsgraben an. Diese Teilfläche weist sowohl eine Überflutungsfläche als auch eine darin enthaltene Fließgeschwindigkeit von 0,5 – 2,0 m/s auf. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird der öffentlichen Grünfläche mit Entwässerungsgraben zugeführt.

Altlasten

Aus dem Altlastenkataster sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich in städtischem Eigentum.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht den Geltungsbereich als Gebiet für Landwirtschaft vor. Im großräumlichen Zusammenhang sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dar.

2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kleingarten-/ Kleintierzuchtanlage Rübholz", Planbereich Nr. 41.01 vom 27.05.1997 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Die geplante Bebauungsplanänderung entspricht somit den Grundzügen der Planung. Gleiches gilt für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kleingarten-/ Kleintierzuchtanlage Rübholz" – 1. Änderung, Planbereich Nr. 41.01/1 vom 19.06.2013. Dieser wird lediglich im Bereich des bestehenden Leitungsrechts überplant.

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren Planungen bekannt.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Da das vorliegende Bebauungsplanverfahren den Grundzügen der Planung entspricht, wird dieses im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht, weshalb die Einschätzung

von erheblichen Umweltauswirkungen absieht. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Langfristige planungsrechtliche Sicherung für eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten
- Stärkung der Kleingartennutzung
- Förderung der Naherholung und Freizeitgestaltung
- Herstellung städtebaulicher Verbindungen im Hinblick auf die bauliche Struktur und auf vorhandene Nutzungen in der nahen Umgebung

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche wird als private Grünfläche der Zweckbestimmung Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Demnach ist im Geltungsbereich ausschließlich die kleingärtnerische Nutzung zulässig.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein bedarfsgerechtes Angebot an Kleingartenparzellen geschaffen und sichert somit die adäquate Entwicklung des Flurstücks Nummer 1447. Weiterhin fördert die geplante Nutzung die Naherholungsqualität sowie die Freizeitgestaltung.

Zudem sorgt die Bebauungsplanänderung für eine Sicherung der städtebaulichen Struktur und bildet mit dem Bestand ein einheitliches Bild.

3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Der Bebauungsplan verhindert die Mindernutzung der ungenutzten Vegetationsfläche sowie deren Verwilderung und schafft zugleich Raum für Naherholung und Freizeitgestaltung.

3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Planalternative 0: Status-Quo-Planung

Ohne eine Bebauungsplanänderung findet keine bedarfsgerechte Entwicklung des Flurstücks Nummer 1447 statt. Somit wird das vorhandene Nutzungspotenzial nicht komplett ausgeschöpft und führt zu einer Mindernutzung des Flurstücks.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner Veränderung der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche, sondern trägt dieser Rechnung.

4. Planinhalt

Bauliche Struktur und Nutzung

Der Entwurf sieht eine Fläche zum Zwecke der Kleingartennutzung vor und stellt eine Erweiterung des aktuellen Angebots dar. Neben der Selbstversorgung dienen Kleingärten der Naherholung und der Freizeitgestaltung und weisen dadurch einen hohen Erholungswert auf. Die im Entwurf enthaltenen Baufenster wurden an den Rechtsvorläufer angepasst und vergrößert, sodass eine geordnete und ansprechende städtebauliche Struktur möglich ist. Je Kleingartenparzelle ist lediglich ein Gebäude zulässig. Der Entwurf fügt sich somit mit seiner Maßstäblichkeit in die Umgebung ein.

Erschließung

Von der K 1204, der Verbindungsstraße zwischen Ötlingen und Lindorf, zweigt in westlicher Richtung eine öffentliche Verkehrsfläche ab, über die die Sportflächen "Rübholz" und der hier befindliche Parkplatz, an das übergeordnete Straßennetz angebunden sind.

Über diesen befahrbaren Weg erfolgt auch die Erschließung des Geltungsbereiches. Die geplante Kleingartenanlage wird wie bisher über einen befahrbaren Weg erschlossen. Die interne Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über eine Erweiterung der privaten Wirtschaftswege mit einer Breite von 2,50 m, die innerhalb der festgesetzten Grünfläche als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen sind.

Für den nichtmotorisierten Verkehr besteht über vorhandene Feldwege bzw. über straßenbegleitende Fuß- und Radwege eine Anbindung an das Plangebiet. Eine direkte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Lindorf ist durch die bestehende Brücke über die Autobahn gegeben.

Übernommen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, wird die Fläche westlich der Vereinsanlagen, die der Führung eines offenen Entwässerungsgrabens und als Pflanzfläche für die Entwicklung eines Begleitgrünsaumes dient, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Über den Grabenbereich wird die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers, dem nördlich der Straße bestehenden Bachlauf zugeführt.

4.1 Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche ist im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.

Die gewählte Nutzungsart fügt sich in die bestehende Situation ein und erweitert diese.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 - 20 BauNVO)

Den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) entsprechend, sind die eingeschossigen Gartenlauben, die lediglich dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, in einfacher baulicher Ausführung zu errichten. Der Gesetzgeber hat vor diesem Hintergrund die umfassende Erschließung der Gartenlauben (Elektrizität, Wasser, Abwasser) ausdrücklich abgelehnt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Traufhöhe (TH_{max}) und durch die maximale Firsthöhe (FH_{max}) bestimmt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die städtebauliche Struktur innerhalb des Geltungsbereichs zu definieren und zu begrenzen. Weiterhin sorgt die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dafür, Bezug zur städtebaulichen Umgebung zu nehmen, umso eine Anpassung an die bestehende bauliche Struktur in der Umgebung zu schaffen.

4.1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Die Festsetzung hinsichtlich insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung trägt zur Reduktion der nächtlichen Lichtverschmutzung bei. Zugleich werden negative Effekte auf Flora und Fauna minimiert.

Ersatzhabitat – Zauneidechse (CEF-Fläche)

Für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Ersatzhabitat für vorhandene Zauneidechsen zu schaffen. Die Maßnahmenkonzeption ist dem „Artenschutzkonzept - Zauneidechse“ zu entnehmen. Der Umgriff der CEF-Fläche wurde nach Vorlage des Eidechsenkonzeptes noch mit dem Umweltbeauftragten der Stadt Kirchheim unter Teck an die Gegebenheiten innerhalb des Plangebiets angepasst und vom Büro Raichle bestätigt.

Nisthilfen

Nisthilfen sind vorrangig im Frühjahr als Bruthilfe für Vögel gedacht. Dennoch erfüllen sie auch im Winter eine wichtige Aufgabe. Sie dienen als gern genutzte Rückzugsmöglichkeiten für Vögel, kleine Säugetiere und Insekten und fungieren somit als warme Schlafstube in der kalten Jahreszeit.

Um keine Rückzugsorte zu entziehen, sind diese entsprechend der Festsetzung anzubringen.

4.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, um die vorgesehene städtebauliche Struktur realisieren zu können. Die Baufenster wurden so dimensioniert, dass die Versiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert. Zugleich wird eine städtebaulich ansprechende Struktur ermöglicht, welche sich an die umliegende Bebauung anpasst.

Die zulässige überbaute Grundfläche für die einzelnen Gartenlauben, einschließlich überdachtem Freisitz, entspricht der im BKleingG vorgegebenen Obergrenze. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind im Bebauungsplan die zulässigen Abmessungen der baulichen Anlagen geregelt.

Je Kleingartenparzelle ist dabei nur ein Gebäude zulässig. Neben der Gartenlaube sind zusätzliche Geschirrhütten, Überdachungen etc. unzulässig. Davon ausgenommen sind lediglich transparente Gewächshäuser o. Ä., die als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können, sofern bestimmte Abmessungen eingehalten sind.

4.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Das Stellplatzangebot für die geplante Kleingartenanlage ist an der Eingangssituation der Gesamtanlage – vom befahrbaren Feldweg aus – und in einem bauordnungsrechtlich notwendigen Umfang vorhanden.

4.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden aus dem Rechtsvorläufer übernommen und führen daher zu keiner Veränderung.

4.1.7 Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Übernommen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, wird die Fläche westlich der Vereinsanlagen, die der Führung eines offenen Entwässerungsgrabens und als Pflanzfläche für die Entwicklung eines Begleitgrünsaumes dient, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Über den Grabenbereich wird die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers, dem nördlich der Straße bestehenden Bachlauf zugeführt. Dies ermöglicht eine Zuführung des unbelasteten Niederschlagswassers zum natürlichen Wasserkreislauf und trägt ebenfalls ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten Rechnung.

4.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Geltungsbereich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird aus dem Rechtvorläufer übernommen und sichert die Zugänglichkeit der geplanten Kleingartenparzellen. Aufgrund der vorgesehenen Lage kann eine optimale Ausnutzung der Kleingartenparzellen erfolgen.

4.1.9 Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Pflanzgebot (Pfg) / Einzelbäume

An den im Bebauungsplan schematisch eingetragenen Einzelbaumstandorten (Pfg) sind standortgerechte Hochstämme zu pflanzen. Diese Festsetzung fördert ebenfalls die ökologischen Funktionen im räumlichen Geltungsbereich.

Flächenhaftes Pflanzgebot / Grünstreifen

Zur Einbindung der geplanten Anlage in die umgebenden Außenbereichsflächen – und übernommen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan – ist im Randbereich ein flächenhaftes Pflanzgebot mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt, das mit standortgerechten Feldgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist.

Pflanzbindung (Pfb) / Baumstandorte

Die im zeichnerischen Teil punktuell festgesetzte Pflanzbindung dient zum Erhalt prägnanter und rumbildprägender Grünstrukturen. Diese dienen ebenfalls zur Anpassung der geplanten Anlage an die bestehende Kleingartenstruktur. Zudem benötigt ein neu gepflanzter Baum viele Jahre, um eine ausgeprägte Krone zu entwickeln. Gleiches gilt im Hinblick auf vollständige Ausbildung der ökologischen Funktionen (Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses sowie die Habitatfunktion für Vögel und Insekten). Aufgrund der aufgeführten Aspekte sind die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume zu erhalten, dauerhaft nach den anerkannten Regeln der Technik zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume sind im Einzelfall nach der Baumschutzsatzung zu behandeln.

4.1.10 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die Unzulässigkeit der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dient dazu, die räumliche Qualität der Kleingartenanlage realisieren zu können und die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Dies ist auch im Hinblick auf die klimatischen und ökologischen Aspekte bedeutsam und trägt diesen ebenfalls Rechnung.

Ausgenommen davon sind lediglich transparente Gewächshäuser o. Ä., die als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, sofern sie bestimmte Abmessungen einhalten. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der kleingärtnerischen Erzeugung, werden nunmehr auch transparente Gewächshäuser bzw. lichtdurchlässige Überdachungen zum Schutz von Nutzpflanzen, mit einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer maximalen Grundfläche von 10,00 m² je Kleingartenparzelle, zugelassen.

III. Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2** Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen von Einzelbaumverlusten im Sinne der Baumschutzsatzung sind umzusetzen.

- 3.3 Auf die Abwassersatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.4 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.5 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.6 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.7 Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- oder Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LBO hingewiesen.
- 3.8 Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und gemäß §39 BNatSchG im Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- 3.9 Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 14.12.2022 wird hingewiesen. Deren Inhalte sind zu berücksichtigen und umzusetzen.
- 3.10 Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und gemäß §39 BNatSchG im Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden überbaubare Flächen nur in geringfügigem Maße angrenzend an die bestehende Kleingarten-/Kleintierzuchtanlage ausgewiesen. Wie bereits im Punkt 2.4 erläutert, wird von einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, die von der Planung betroffen wären.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Mensch und Kultur

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Gemarkungsgrenze Ötlingen und in räumlicher Nähe zur Bundesautobahn A 8. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar. Im Hinblick auf die Naherholung stellt die Bebauungsplanänderung eine positive Entwicklung für das Schutzgut Mensch dar.

Im Hinblick auf die Lärmsituation im Geltungsbereich sind keine gesundheitsgefährdenden Auswirkungen zu erwarten, da die festgesetzte Nutzungsart lediglich dem vorübergehenden Aufenthalt dient.

Hinweise zu kulturellen Funden im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche wird laut Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland mit sehr gering bewertet. Es sind keine Biotope im Geltungsbereich enthalten.

Durch den Bebauungsplan werden nur geringfügig Flächen versiegelt und stellt somit keine Verschlechterung des Schutzguts dar.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich weist laut Landschaftsplan eine sehr geringe Qualitätsfunktion für das Landschaftsbild auf.

Des Weiteren wird der Geltungsbereich selbst im Landschaftsplan als Fläche für Kleingartennutzungen aufgeführt, enthält jedoch laut Landschaftsplan keine gekennzeichnete Erholungsfunktion, Sehenswürdigkeiten oder Freizeiteinrichtungen. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Bundesautobahn A 8.

Schutzgut Luft und Klima

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet mit Hangbereichen von 0 - 2° und wird laut Landschaftsplan mit einer hohen Bedeutung für die Lufthygiene bewertet. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe zum westlich gelegenen Klimaschutz- und Immissionsschutzwald.

Durch die räumliche Nähe zur Bundesautobahn A 8 ist eine vorhandene Belastung anzunehmen.

Das Verfahren sorgt für eine Neuordnung der bestehenden Situation sowie für eine Weiterentwicklung selbiger. Die Herstellung der baulichen Struktur sowie die notwendigen Materialbedarfe wirken sich negativ auf das Klima aus. Diese negative Auswirkung lässt sich jedoch durch die Festsetzung nachhaltiger Materialien kompensieren.

Die kleingärtnerische Nutzung ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz, welcher sich angesichts der (saisonalen) Selbstversorgung positiv äußert.

Das entstehende Angebot trägt zudem der Stadt der kurzen Wege im Hinblick auf die ortsnahen Naherholungs- und Freizeitangebote Rechnung, da diese durch kurze, innerstädtische Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Im Hinblick auf die klimatischen Aspekte sind im räumlichen Geltungsbereich Maßnahmen festgesetzt, umso negative Klimawirkungen zu minimieren und ebenfalls dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Die Funktion des Bodens als „Standort für Kulturvegetation“ nach BodSchG wird laut Landschaftsplan mit hoch – sehr hoch bewertet. Die Funktion des Bodens als „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe“ nach BodSchG ist hingegen nicht bewertet. Im räumlichen Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer enthalten. Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers wird im Geltungsbereich gemäß Landschaftsplan mit „mittel“ bewertet.

Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zeigt auf, dass unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen (Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung, Bauzeitenregelung / Rodung nur im Winterhalbjahr sowie konfliktvermeidende Maßnahmen - Zauneidechsen) keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Der Ersatz bei entfallenden Bäumen nach Baumschutzsatzung ist auf Ebene der konkreten Umsetzung weiter mit dem zuständigen Sachgebiet abzustimmen.

Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe bekannt. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Die zulässigen Nutzungen durch die Bebauungsplanänderung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung. Es sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten.

Die zulässigen Nutzungen sind bereits im Rechtsvorläufer enthalten und werden nun baulich konkretisiert.

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr.

6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen keine weiteren Kosten.

6.5 Flächenbilanz

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten	3.152 m ²
CEF Fläche	789 m ²
Öffentliche Grünfläche	144 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	609 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich	4.694 m ²

7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform als Satteldach leitet sich aus der östlich, südlich und westlich gelegenen Bebauung – ebenfalls als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt – ab und bildet mit dieser Struktur ein einheitliches Bild.

Die Festsetzung der Dacheindeckung mit gewellten Materialien, Ziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe verfolgt das Ziel, den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren.

7.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Neben der Dachlandschaft werden als zweites prägendes Element die Fassade sowie deren Struktur festgelegt. Um eine einheitliche Entwicklung des Gebietes und gleichzeitig eine Anpassung an den Bestand zu erzielen, ist eine dem Gebiet entsprechende Farbgebung festgesetzt. Die festgesetzte Holzverschalung ist im Sinne des nachhaltigen Handlungsprinzips, welches sich mitunter im Rahmen der festgesetzten Nutzung der Kleingärten widerspiegelt.

Offene Stellplätze sind aus ökologischen Gesichtspunkten und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

7.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Innerhalb dieser Festsetzung können negative Auswirkungen auf die Funktionen des Bodens abgemildert werden, da anfallendes Niederschlagswasser versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann. Zudem ist der Luftaustausch des Bodens gewährleistet, was sich ebenfalls positiv auf die Bodenflora und –fauna auswirkt. Somit werden ökologischen und klimatischen Aspekten ebenfalls Rechnung getragen.

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

7.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit Rücksicht auf das Gesamtbild der Kleingartenanlage und im Kontext zum Rechtsvorläufer wird das Materialspektrum der Einfriedungen eingegrenzt und die Höhe der Einfriedung auf eine maximale Höhe begrenzt. Um eine einheitliche Höhe der Einfriedungen zu erzielen, ist die Geländehöhe des vorgefundenen, unveränderten Grundstückes maßgeblich. Die festgesetzte Bodenfreiheit von 0,10 m lässt sich durch die Durchlässigkeit für Kleintiere begründen.

8. Gutachten

- Stellungnahme hinsichtlich des Artenschutzes und Baumschutz zum Bebauungsplan Kleingartengelände Rübholz 2. Änderung in Ötlingen, Stand 12.04.2022.
- Spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Raichle ecology, Stand 14.12.2022.
- Artenschutzkonzept - Zauneidechse, Raichle ecology, Stand 29.08.2023.

aufgestellt Abteilung Städtebau und Baurecht, Sachgebiet Stadtplanung