

## Begründung

Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete  
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof", 51  
"Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim Nord" und  
111 "Zell"  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
20.11.2023  
Entwurf

### Inhaltsverzeichnis

Begründung .....	1
1 Allgemeine Angaben.....	2
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht.....	4
1.3.1 Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2 Bebauungsplan.....	4
2 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften.....	5
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
2.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (Gartengrundstücke).....	6
2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
2.1.5 Stellplätze.....	7
2.2 Örtliche Bauvorschriften.....	8
2.3 Nachrichtliche Übernahme.....	8
2.3.1 Wasserschutzgebiet.....	8
2.3.2 Landschaftsschutzgebiet.....	8
3 Grünplanung, Umweltbelange.....	9
3.1 Bodenschutz/Altlasten.....	9
3.2 Artenschutz.....	9
3.3 Fläche/Versiegelung.....	9
3.4 Wasser/Hochwasser/Starkregen.....	10
3.5 Klima/Luft.....	10
3.6 Landschafts- und Ortschaftsbild.....	10
3.7 Schutzgut Mensch.....	11
4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	11
5 Wesentliche Auswirkungen.....	12
6 Kosten.....	12
7 Vereinfachtes Verfahren.....	12

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus insgesamt neun Teilgebieten. Diese sind die Geltungsbereiche der folgenden neun rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

Gartenhausgebiet Bildacker (672),  
Lageplan vom 15.04.1985, in Kraft getreten am 30.08.1986

Gartenhausgebiet Kalte Halde (691),  
Lageplan vom 24.04.1987, in Kraft getreten am 22.06.1989

Gartenhausgebiet Bauernwäldle (710),  
Lageplan vom 24.04.1987, in Kraft getreten am 26.10.1989

Gartenhausgebiet Zinken (715),  
Lageplan vom 24.04.1987, in Kraft getreten am 12.04.1990

Gartenhausgebiet Schnarrenklinge (720),  
Lageplan vom 06.07.1989, in Kraft getreten am 25.04.1991

Gartenhausgebiet Stöckenberg (725),  
Lageplan vom 14.08.1989, in Kraft getreten am 12.09.1991

Gartenhausgebiet Haarschwärz (727),  
Lageplan vom 23.01.1990, in Kraft getreten am 07.11.1991

Gartenhausgebiet Bührleshecken (736),  
Lageplan vom 23.05.1991, in Kraft getreten am 18.07.1992

Gartenhausgebiet Champagne (750),  
Lageplan vom 21.01.1993, in Kraft getreten am 27.01.1994

Das Teilgebiet 1 "Schnarrenklinge", das Teilgebiet 2 "Zinken" und das Teilgebiet 3 "Kalte Halde" befinden sich am nördlichen Stadtrand von Esslingen. Kalte Halde grenzt westlich an die Hauptbebauung des Stadtteils Obertal an, das Gebiet Schnarrenklinge befindet sich nur rund 250 m südlich der Waldgrenze westlich des Hainbachs und das Teilgebiet Zinken schlängelt sich in Westhanglage direkt unterhalb der Stettener Straße (L 1199) bis an den Waldrand.

Die Teilgebiete 4 "Champagne", 5 "Bildacker" und 6 "Bührleshecken" befinden sich südlich des Neckars. Das Gebiet Bildacker wird im Norden und Osten von der Zollbergstraße und im Süden vom der nördlichen Zollberger Bebauung begrenzt. Das Teilgebiet Bührleshecken befindet sich im unteren Bereich der Aufstiegsstraße L1192, eingebettet zwischen dem Zollberg, Berkheim und der B10. Das westlich vom Zollberg liegende Teilgebiet Champagne wird im Norden von der Champagnestraße, im Südosten von der Hohenheimer Straße und im Südwesten von der Gemarkungsgrenze begrenzt.

Die Teilgebiete 7 "Stöckenberg" und 8 "Haarschwärz" befinden sich westlich von

Kimmichweiler und Oberhof. Das Teilgebiet Stöckenberg liegt zwischen dem Bach "Tiefe Klinge" und Kimmichweiler, das Gebiet Haarschwärz ist südlich davon zwischen dem Zimmerbach und Oberhof eingebettet, beide in Westhanglage.

Das Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" grenzt östlich an den im Norden von Zell verlaufenden Forstbach an.

Die Gartenhausgebiete liegen in den Hanglagen des Neckartals bzw. der angrenzenden Seitentäler. Die Gebiete waren ursprünglich Streuobstwiesen. Seit den 1970er Jahren gab es auf den Grundstücken eine Entwicklung in Richtung Freizeitnutzung mit den üblichen Begleiterscheinungen, d.h. in zunehmendem Umfang wurden rechtswidrig Gartenhäuser, Zäune, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen errichtet.

Mit der Aufstellung der einzelnen Bebauungspläne zwischen 1986 und 1994 und der damit einhergehenden Festsetzung der Gebiete als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Gartenhausgebiet wurde die weitere Entwicklung dieser Gebiete planerisch geordnet. Die Gartenhausgebiets-Bebauungspläne eröffnen den Eigentümern in der Regel größere Freiheiten bei der Gestaltung und Nutzung ihrer Grundstücke als im sonstigen Außenbereich. Die Gebiete haben sich in den vergangenen Jahren gut entwickelt, baulichen Fehlentwicklungen und einem unkontrollierten Wildwuchs konnten mit den getroffenen Gestaltungsfestsetzungen größtenteils Einhalt geboten werden und die Grundstücke werden üblicherweise gut gepflegt.

## **1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

In den 1970er Jahren gab es in Baden-Württemberg die Tendenz, dass Grundstücke im landwirtschaftlichen Außenbereich, insbesondere Obstwiesen, zu Freizeitgrundstücken umgewandelt wurden. Damit verbunden war eine ungeordnete und unkontrollierte bauliche Entwicklung. In zunehmendem Umfang wurden rechtswidrig Gartenhäuser, Zäune, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen errichtet.

Im sogenannten Kleinbautenerlass vom 21.11.1978 hat das Innenministerium Baden-Württemberg den Städten und Gemeinden dringend empfohlen, steuernd einzugreifen und im Rahmen der Bauleitplanung Flächen für Gartenhausgebiete, Kleingartenanlagen etc. auszuweisen. In Esslingen wurde dies bei der Aufstellung des damaligen Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Anschließend wurden dann zwischen 1986 und 1994 insgesamt neun Gebiete im Außenbereich im Rahmen von einzelnen Bebauungsplanverfahren als Gartenhausgebiete ausgewiesen.

Das Konzept der Gartenhausgebiets-Bebauungspläne hat sich im Grundsatz bewährt. Manche bisherige Bebauungsplan-Festsetzungen sind jedoch wegen ihrer Detailgenauigkeit oder ihrer fehlenden Einheitlichkeit nicht praktikabel und führen zu unnötigen Einschränkungen bei der Nutzung der Grundstücke. Der gestalterische bzw. ökologische Nutzen ist bei manchen Festsetzungen nicht bzw. nicht in ausreichendem Maß gegeben.

Die textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Gartenhausgebiets-Bebauungspläne sollen teilweise ersetzt und neu gefasst bzw. ergänzt und dadurch

vereinfacht und bei den wesentlichen Regelungen vereinheitlicht werden. Zum besseren Verständnis sind dieser Begründung informelle Texte beigegefügt, aus denen die textlichen Veränderungen aufgrund dieser Bebauungsplan-Ergänzung ersichtlich werden (Lesehilfe-Texte zu den Teilgebieten).

In der Planzeichnung eines geänderten Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 925 – Stöckenberg, Teilgebiet 7) ist eine zeichnerische Festsetzung enthalten, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung obsolet geworden ist. Ferner sind einige als Nachrichtliche Übernahme dargestellte Wasserschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete entfallen, bzw. ein Wasserschutzgebiet ist neu hinzugekommen. Zum besseren Verständnis sind dieser Begründung informelle Pläne beigegefügt, aus denen die zeichnerischen Veränderungen aufgrund dieser Bebauungsplan-Ergänzung ersichtlich werden (Lesehilfe-Pläne zu den Teilgebieten).

## **1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht**

### 1.3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) von 2030 sind die neun Gebiete jeweils als "Sonderbauflächen Gartenhausgebiet" dargestellt. Bereits im Flächennutzungsplan von 1984 waren sie als solche dargestellt. Die rechtsverbindlichen Gartenhausgebiets-Bebauungspläne, in denen als Art der baulichen Nutzung Sondergebiete mit Zweckbestimmung Gartenhausgebiet festgesetzt sind, wurden somit allesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da diese Bebauungsplan-Ergänzung das Sondergebiet Gartenhausgebiet als Art der baulichen Nutzung beibehält, ist auch hier das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

### 1.3.2 Bebauungsplan

Diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete besteht aus insgesamt neun Geltungsbereichen. Dies sind die Geltungsbereiche der neun rechtsverbindlichen Gartenhausgebiets-Bebauungspläne, die einzeln zwischen 1986 und 1994 aufgestellt wurden. In diesen Bebauungsplänen sind im Allgemeinen neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenhausgebiet u.a. folgende Regelungen enthalten:

- Zulässigkeit von Geschirrhütten und Gartenhäusern, jeweils in Abhängigkeit von der Größe der Grundstücke (Manko: uneinheitliche Flächenmindestgrößen)
- Ausschluss von Einrichtungen für die Kleintierhaltung, von Gewächshäusern sowieso von Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen
- Maximalgrößen der Geschirrhütten und Gartenhäuser 15 m<sup>3</sup> bis 25 m<sup>3</sup>
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- Regelungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe, zur Firstrichtung sowieso zur Gestaltung der Geschirrhütten und Gartenhäuser
- Regelungen zur Gestaltung von Stellplätzen, Ausschluss von überdachten Stellplätzen
- Regelungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Vor allem die folgenden in den neun Gartenhausgebiets-Bebauungsplänen getroffenen Regelungen weisen starke Unterschiede untereinander auf:

- Terrassen (zum Teil ohne Regelung, zum Teil mit Flächenbeschränkung)
- Mindestgröße, -breite und -tiefe der Baugrundstücke (variiert zwischen 3 ar und 10 ar sowie 8 m und 15 m Breite)
- Anordnung von Stellplätzen (zum Teil ohne Regelung, zum Teil wegparallele Anordnung)
- Grundstücksbewirtschaftung (Pflanzenauswahl, Düngung, Mahd, etc.)
- Einfriedungen (zum Teil nur Höhenbegrenzung, zum Teil Ausschluss von Zäunen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen)

Die bisherigen Gartenhausgebiets-Bebauungspläne eröffneten den Eigentümern in der Regel größere Freiheiten bei der Gestaltung und Nutzung ihrer Grundstücke als im sonstigen Außenbereich zulässig wäre. Gleichzeitig konnten auf Grund der Regelungen und der ergänzenden Baukontrollen Fehlentwicklungen ("Schwarzbauten") rechtzeitig erkannt und begrenzt bzw. gestoppt werden.

## **2 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplan-Ergänzung gelten einheitlich für alle neun bestehenden Gartenhausgebiets-Bebauungspläne. Die bestehenden Bebauungspläne sind auch künftig rechtsgültig und weisen trotz dieser einheitlichen Bebauungsplan-Ergänzung auch weiterhin Unterschiede bei ihren getroffenen Festsetzungen auf, da diese Bebauungsplan-Ergänzung nur vereinzelte Festsetzung aufgreift und neu regelt.

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Für ein Gartenhausgebiet wesentliche bauliche Nutzungen werden einheitlich in allen Sondergebieten (SO) aller neun Teilgebiete ergänzend zugelassen. Dies sind im Einzelnen Gewächshäuser, Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen. Durch das planungsrechtliche Zulassen von Gewächshäusern werden die bereits vorhandenen und zum Teil auch baurechtlich genehmigten Gewächshäuser planungsrechtlich legitimiert und gleichzeitig erfolgt eine maßvolle Beschränkung durch die Festsetzung zur Anzahl und Baumasse sowie zur Mindestgröße der Grundstücke, auf denen solche baulichen Anlagen zulässig sind. Ein Gewächshaus je Gartengrundstück, mit deutlich kleineren Ausmaßen als das Gartenhaus, erscheint als eine durchaus angemessene Nutzung und wird aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht als vertretbar angesehen.

Neben maximal einem Gewächshaus ist zusätzlich entweder ein Gartenhaus oder eine Geschirrhütte pro Gartengrundstück zulässig. Der Begriff der Geschirrhütte wird aufgegriffen, da er in mehreren der neun rechtsverbindlichen Gartenhausgebiets-Bebauungspläne Verwendung findet. Hiermit soll klargestellt wer-

den, dass auch kleinere Gartenhäuser, die unter die Begrifflichkeit der Geschirrhütte fallen und seither planungsrechtlich zulässig waren, dies auch künftig sind. Die Anzahl der Gebäude pro Gartengrundstück (max. ein Gartenhaus oder eine Geschirrhütte sowie maximal ein Gewächshaus) ist einheitlich neu festgesetzt, um die bauliche Entwicklung maßvoll zu regeln und um eine Überfrachtung der Landschaft mit Gebäuden zu unterbinden.

Festsetzungen zu Terrassen, Stellplätze und Einfriedungen sind bereits in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen enthalten, unterscheiden sich jedoch in ihrer konkreten Zulässigkeit. Teilweise enthalten die rechtsverbindlichen Bebauungspläne auch widersprüchliche Festsetzungen hierzu. Um Unklarheiten auszuräumen und einheitliche Regelungen zu schaffen, wurden daher die oben genannten Nutzungen als allgemein zulässig ergänzt. Einheitliche Konkretisierungen hierzu sind durch weitere Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gegeben.

Ferner sind Feuerstellen in Gebäuden sowie das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen künftig in allen Sondergebieten (SO) unzulässig. Dies würde zu einer Beeinträchtigung des streuobsttypischen Landschaftsbilds beitragen und eine Entwicklung in Richtung Wochenendhausgebiet begünstigen. Vereinzelt ist diese Festsetzung bereits in den neun rechtsverbindlichen Bebauungsplänen enthalten.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Größe der Grundflächen und der Baumasse einheitlich in allen Sondergebieten (SO) geändert. Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser wird auf 25 m<sup>3</sup> beschränkt. Darüber hinaus sind nun Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen zusätzlich bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig, wobei Seitenwände hier unzulässig sind. Diese Vereinheitlichung bzw. Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. Baumasse stellt ein Entgegenkommen an die Grundstückseigentümer bzw. eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten sowie eine Vereinfachung in der Umsetzung dar und ist städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbar.

Die nun ebenfalls zulässigen Gewächshäuser sollen gegenüber dem Gartenhaus in ihrer Erscheinung etwas zurücktreten und dürfen daher eine Baumasse (BM) von 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Pro Gartengrundstück wurde die Summe aller Grundflächen von Terrassen auf 30 m<sup>2</sup> begrenzt. Da ihre Lage und Anzahl jedoch ungeregelt bleibt, besteht noch genügend Gestaltungsspielraum für die Grundstückseigentümer.

### 2.1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)

Die Mindestmaße für die Zulässigkeit von Gebäuden (Gartenhäusern, Geschirrhütten und Gewächshäusern) beschränken sich auf die Grundstücksgröße und die Grundstücksbreite. Hier wurden zur Vereinheitlichung und Vereinfachung mit 300 m<sup>2</sup> Größe und 8 m Breite die jeweils kleinsten Maßangaben zu Grundstücksgröße und -breite aus den rechtsverbindlichen Gartenhausgebiets-Bebauungsplänen übernommen. Auf die Festsetzung von Mindestgrundstückstiefen wird

verzichtet. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen werden Kleinstparzellierungen und eine damit verbundene Überbelastung der Landschaft mit baulichen Anlagen vermieden.

Für das Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" wurde eine Ausnahmeregelung getroffen, die ein Unterschreiten der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> um 5 % bei Einhaltung der getroffenen Mindestgrundstücksbreite erlaubt. In diesem Teilgebiet wurde die Grundstücksgröße, ab welcher Gebäude zulässig sind, bisher über die Grundstücksbreite und -tiefe (8 m/30 m) definiert. Durch die neu getroffene Regelung würde innerhalb dieses Teilgebiets ein planungsrechtlich zulässigerweise errichtetes Gebäude planungsrechtlich unzulässig werden, da das dazugehörige Gartengrundstück knapp unter 300 m<sup>2</sup> Fläche aufweist. Diese nicht beabsichtigte Benachteiligung soll durch die getroffene Ausnahmeregelung vermieden werden.

Die Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 725 – Stöckenberg (Teilgebiet 7) enthalten und dort künftig nicht mehr richtig dargestellt. Zum besseren Verständnis ist dieser Begründung ein informeller Plan beigelegt, aus dem die zeichnerische Veränderung aufgrund dieser Bebauungsplan-Ergänzung ersichtlich wird (Lesehilfe-Plan zum Teilgebiet 7).

#### 2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Einheitlich in allen Sondergebieten (SO) aller Teilgebiete ist künftig geregelt, dass Kfz-Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. In Verbindung mit der ebenfalls getroffenen Festsetzung zur Lage und maximalen Größe von Stellplätzen und deren Zufahrten ist somit eine maßvolle Regelung zur Flächenversiegelung durch Stellplätze getroffen.

#### 2.1.5 Stellplätze

Mit der getroffenen Festsetzung zur Größe der Stellplätze (max. 6 m x 3 m) und der Stellplatzzufahrten (max. 5 m x 4 m), soll eine unnötige Flächenversiegelung vermieden werden. Die Anzahl der zulässigen Stellplätze (1 Stellplatz je Gartengrundstück) ist über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ebenfalls geregelt und dient dem gleichen Ziel. Auf eine konkrete Festlegung zur Anordnung von Stellplätzen auf den Grundstücken wird jedoch verzichtet. So bleibt den Eigentümern hierfür unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen Topografie ein gewisser Spielraum.

Die für das Teilgebiet 4 "Champagne" getroffene Ausnahme ermöglicht es weiterhin, Stellplätze nordwestlich der festgesetzten Sichtfläche sowie der Fläche des Pflanzgebotes 2 zu errichten. Aufgrund der festgesetzten Sichtfläche und des rund 5 m breiten Pflanzgebotes 2 in diesem Bereich sowie dem Fehlen eines alternativen Grundstückszugangs über einen anderweitigen Fuß- und Erschließungsweg würde auch die neu getroffene Festsetzung einer zulässigen Stellplatzzufahrtslänge von 5 m allein keinen Stellplatz auf den zwei genannten Flurstücken planungsrechtlich ermöglichen.

## 2.2 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden (Gestaltung der Außenwände und Dächer).

Mit der ergänzenden Vorschrift, dass Terrassenüberdachungen nur mit Flachdach zulässig sind, soll erreicht werden, dass diese nicht wie ein Anbau oder eine bauliche Erweiterung der Gartenhäuser wirkt, wodurch diese deutlich massiver erscheinen würden.

Die bisherige Örtliche Bauvorschrift zur Dachdeckung sieht ausschließlich die Verwendung von Ziegeln vor. Da dies nicht mehr zeitgemäß ist, wird sie grundsätzlich neu geregelt.

Die Regelungen zu den Einfriedungen unterschieden sich in den einzelnen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, weshalb nun eine einheitliche und praktikable Regelung getroffen wurde. Künftig soll es Gartenhausgrundstücks-Besitzern erlaubt sein, ihr Grundstück zum Schutz gegen Eindringlinge nicht nur (wie bisher) entlang der Verkehrsflächen) sondern auch seitlich einzuzäunen. Definierte Abstandsmaße zu den Erschließungswegen und zum Erdboden sind jedoch einzuhalten, so dass sich Kleinsäuger (z. B. Igel) ungehindert bewegen können. Da Einfriedungen zu den Erschließungswegen hin jedoch bisher schon zulässig waren, wirken sich weitere Einfriedungen innerhalb des Gartenhausgebiets entlang der einzelnen Grundstücksgrenzen weder auf die Tierwelt noch auf das Landschaftsbild nachteilig aus.

## 2.3 Nachrichtliche Übernahme

### 2.3.1 Wasserschutzgebiet

Das Gartenhausgebiet Bühleshecken (Teilgebiet 6) unterliegt den Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 31. Oktober 2003 zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets Schießhaus – Esslingen-Sirnau. Auf die besonderen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung für die weitere Schutzzone III gemäß § 7 wird hingewiesen.

Ferner wurden die Schutzzonen II B und III des Wasserschutzgebiets Oberes Feld – Esslingen-Weil zwischenzeitlich aufgehoben. Daher befinden sich die Teilgebiete 4 "Champagne" und 5 "Bildacker" derzeit nicht im Wasserschutzgebiet. Die zeichnerische Darstellung in den Bebauungsplänen Nr. 750 – Champagne (Teilgebiet 4) und Nr. 672 – Bildacker (Teilgebiet 5) ist daher obsolet.

Zum besseren Verständnis sind dieser Begründung informelle Pläne beigelegt, aus denen die zeichnerischen Veränderungen aufgrund dieser Bebauungsplan-Ergänzung ersichtlich werden (Lesehilfe-Pläne zu den Teilgebieten 4, 5 und 6).

### 2.3.2 Landschaftsschutzgebiet

Laut Plan zur Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 16.07.1990 befindet

sich kein Teilgebiet dieses Textbebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet "Esslingen". Die zeichnerische Darstellung in den Bebauungsplänen Nr. 691 - Kalte Halde (Teilgebiet 3), 720 – Schnarrenklinge (Teilgebiet 1) und 725 – Stöckenberg (Teilgebiet 7) ist daher obsolet. Zum besseren Verständnis sind dieser Begründung informelle Pläne beigelegt, aus denen die zeichnerischen Veränderungen aufgrund dieser Bebauungsplan-Ergänzung ersichtlich werden (Lesehilfe-Pläne zu den Teilgebieten 1, 3 und 7).

### **3 Grünplanung, Umweltbelange**

Gemäß § 13 BauGB kann zwar auf einen Umweltbericht verzichtet werden, dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

#### **3.1 Bodenschutz/Altlasten**

Im Geltungsbereich der neun Teilgebiete der Bebauungsplan-Ergänzung sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt.

#### **3.2 Artenschutz**

Auf den ehemaligen Streuobstwiesen haben sich unter Beibehaltung der Obstbaumbestände während der seit rund dreißig Jahren andauernden extensiven Nutzung der neun Teilgebiete als „Gartenhausgebiete“ in Abhängigkeit von der jeweiligen Topographie, Exposition sowie der angrenzenden Nutzungen Flächen mit hoher Strukturvielfalt und hoher Biodiversität heraus gebildet.

Abgestorbene Obstbäume wurden in den Gartenhausgebieten tendenziell häufiger durch Neupflanzungen ersetzt, als auf Streuobstwiesen im Außenbereich, wo der Gestaltungsspielraum für die Eigentümer deutlich geringer ist, als in Gartenhausgebieten.

Die jeweiligen standortbezogenen Festsetzungen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen in den neun Teilgebieten (z. B. für Obstbäume, Gehölzbestände der potenziell natürlichen Vegetation, standortgerechte Gehölze entlang von Bächen, Eingrünung von Gartenhäusern durch heimische Sträucher) werden unverändert beibehalten.

Somit ist davon auszugehen, dass die in den neun Teilgebieten bestehenden Habitatpotentiale für Vögel, Kleinsäuger, Igel, Fledermäuse sowie Reptilien nicht verschlechtert werden.

#### **3.3 Fläche/Versiegelung**

Die in den einzelnen Teilgebieten bislang nicht oder nur unzureichend geregelte Maximalgröße von Terrassen wird künftig generell auf 30 m<sup>2</sup> beschränkt.

Die in den einzelnen Teilgebieten ebenfalls bislang nicht oder nur unzureichend geregelten Maximalgrößen von Grundstückszufahrten und Kfz-Stellplätzen werden konkretisiert und auf die maximal notwendigen Maße beschränkt.

### **3.4 Wasser/Hochwasser/Starkregen**

Insgesamt darf nur ein Bruchteil der Grundstücksflächen durch ein Gartenhaus (max. 25 Kubikmeter), durch ein Gewächshaus (max. 15 Kubikmeter) sowie durch Terrassenflächen in Anspruch genommen werden.

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind flächenmäßig beschränkt und sind wie bisher wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z. B. Schotterrasen).

Das Niederschlagswasser versickert somit wie bisher weitestgehend vor Ort auf den Grundstücken. Durch die Hauptnutzung der Grundstücke als (Streuobst-) Wiesen mit hoher Oberflächenstruktur („Wiesen“) und einem hohen, wasser-durchlässigen humosen Anteil im Oberboden haben die Flächen weiterhin eine hohe Funktion für die Regenwasserretention, die Regenwasserversickerung und die Grundwasserneubildung.

### **3.5 Klima/Luft**

Die Esslinger Gartenhausgebiete liegen vorwiegend in den Hangbereichen des Neckartals und haben im räumlichen Zusammenhang mit angrenzenden (Streuobst-) Wiesenflächen eine hoch wirksame Funktion als Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiete (Klimaanalysekarte Stadt Esslingen am Neckar, geonet, Hannover, 2018).

Für die Wohngebiete im Wirkungsbereich von Gartenhausgebieten ergibt sich dadurch – insbesondere in den thermisch zunehmend höher belasteten Sommermonaten - eine spürbare klimatische Ausgleichswirkung durch den abendlichen und nächtlichen Kaltluftabfluss.

Mit der Bebauungsplan-Ergänzung werden die Gartenhausgebiete an aktuelle Erfordernisse und Bedürfnisse angepasst. So soll angestrebt werden, dass die Bewirtschaftung und somit Erhaltung der Gartenhausgebiete auch für kommende Generationen attraktiv bleibt und die Gartenhausgebiete mit ihren lokalklimatischen Funktionen langfristig erhalten werden.

### **3.6 Landschafts- und Ortschaftsbild**

Die Esslinger Gartenhausgebiete liegen vorwiegend in den Hangbereichen des Neckartals und seiner Seitentäler und sind historisch gesehen – vor allem auf den sonnenexponierten Hängen - zum größten Teil ehemalige Weinberge. Auch heute noch sind in den Streuobstwiesen und Gartenhausgebieten Teile der ehemaligen Weinbergmauern sichtbar.

Zum Landschaftsbild der ehemaligen Weinberge gehörten im 19. Jahrhundert auch die sogenannten „Wengerterhäusle“, die vereinzelt auch heute noch in ihrer Urform (knapp 2 x 3 Meter Grundfläche, Fachwerk, Satteldach mit talseitiger Firstrichtung) in den Weinbergen und Streuobstwiesen vorhanden sind.

Das Aufkommen der Reblaus am Ende des 19. Jahrhunderts dezimierte die Weinbergflächen in Deutschland sehr stark.

Statt Wein wurden auf den Hängen in großem Umfang Obstbäume gepflanzt, wodurch sich das Landschaftsbild seit der Wende vom 19. ins 20. Jahrhundert erheblich veränderte.

Die ehemaligen „Wengerterhäusle“ gehörten seither zum typischen Bestand der

Streuobstwiesen.

„Nachfolger“ der „Wengerterhäusle“ auf diesen Flächen sind die heutigen, gemäß Anhang zu § 50 LBO im Außenbereich verfahrensfrei zulässigen Geschirrhütten bzw. im Gartenhausgebiet die „Gartenhäuser“.

Im Zuge der sich wandelnden Nutzungen (Weinbau, Streuobstwiese, Obstbaumwiese mit Freizeitnutzung) dient die Ausweisung und Sicherung von Gartenhausgebieten letztlich der Sicherung des tradierten Landschaftsbildes. Mit der Erweiterung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten und der Verbesserung der Zufahrbarkeit (kleine Gewächshäuser, Terrassen mit Überdachungen, breitere Kfz-Stellplätze) bleibt die Bewirtschaftung der Flächen auch bei höheren Nutzungsansprüchen attraktiv. Somit wird einer ungesteuerten (Brombeer-) Verbuschung und ggf. Devastierung der Kulturlandschaft entgegengewirkt.

### **3.7 Schutzgut Mensch**

In der Bewirtschaftung eines Gartenhausgrundstücks verbinden sich in idealer Weise Elemente der aktiven und passiven Erholung (Gartenarbeit, Selbstversorgung durch Anbau von Obst, Gemüse, Blumen, Tomaten sowie Entspannung und Ausgleich zum zunehmendem Stress und Arbeitsverdichtung im Alltag). Für Flaneure, Spaziergängerinnen und Radfahrende bieten sich in den Gartenhausgebieten und den angrenzenden (Streuobst-) Wiesen intuitiv interessante Einblicke in die Entwicklung der Kulturlandschaft:

Feldgehölze, d. h. (Rest-) Waldflächen der ursprünglich in den Hangbereichen vorhandenen „Potentiell-Natürlichen Vegetation“, wechseln sich ab mit verschiedenen Ausprägungen unterschiedlicher Stufen der Kulturlandschaft (ehemalige Weinbergmauern, Streuobstwiesen, Gartenlandflächen mit Gemüseanbau, Freizeitgrundstücke).

Nur durch „Nutzung“, d. h. Bewirtschaftung, Unterhaltung, Pflege wird die Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft zugunsten der Bevölkerung für die Zukunft gesichert.

## **4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen und geplanten Fuß- und Erschließungswege. Die teilweise geschotterte oder wassergebundene Decke der Wegoberflächen reicht hierfür aus.

Einige Grundstücke sind nur über andere private Grundstücke erschlossen. Diese seit vielen Jahrzehnten bestehenden rein privatrechtlichen Übergangsrechte sollen in ihrem bisherigen Bestand erhalten bleiben.

Um einer befürchteten Entwicklung zum Wochenendhausgebiet nicht Vorschub zu leisten, werden keine Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen. In den Gartenhausgebieten ist keine Ver- und Entsorgung erforderlich und aus städtebaulicher Sicht auch nicht erwünscht. Vorhandene Anlagen genießen soweit genehmigt Bestandsschutz, müssen jedoch bei Erneuerungsbedürftigkeit beseitigt werden.

Ebenso haben bestehende Anschlüsse an das Niederspannungsfreileitungsnetz Bestandsschutz, soweit sie nicht rechtswidrig errichtet wurden.

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **5 Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der Bebauungsplan-Ergänzung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände bisher in der Umgebung der Teilgebiete wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

## **6 Kosten**

Die Umsetzung dieser Bebauungsplan-Ergänzung löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Folgekosten aus, da es sich um bereits erschlossene Gartenhausgrundstücke handelt. Eine ausreichende Erschließung der neun Gebiete ist durch die vorhandenen Wege gewährleistet, auch wenn immer noch nicht alle festgesetzten Fuß- und Erschließungswege ausgebaut sind. Da dieser Ausbau jedoch in den letzten 20-25 Jahren nicht oder nur teilweise stattgefunden hat, ist es fraglich, ob er zeitnah erfolgen wird.

Ferner befindet sich ein Teil der öffentlichen Fuß- und Erschließungswege immer noch auf privaten Grundstücksflächen. Hier hat sich die Möglichkeit zum Erwerb dieser Flächen durch die Stadt Esslingen in den letzten 20-25 Jahren nicht geboten. Auch die Flächen der öffentlichen Parkanlage im Teilgebiet Champagne konnten noch nicht vollständig in den Besitz der Stadt Esslingen gebracht werden. Sollte die Stadt die Möglichkeit bekommen, diese Flächen zu erwerben, würden Kosten für den Grunderwerb entstehen.

## **7 Vereinfachtes Verfahren**

Mit dieser Bebauungsplan-Ergänzung (Textbebauungsplan) werden vor allem hinsichtlich der Anzahl, Größe (Baumasse) und Zulässigkeit (Mindestgröße von Baugrundstücken) von Gartenhäusern einheitliche und verständliche Regelungen getroffen. Zusätzlich werden ein paar wenige bauliche Nutzungen zugelassen, um eine Einheitlichkeit herzustellen und Widersprüche in bestehenden Festsetzungen auszuräumen.

Ergänzend werden Regelungen hinsichtlich der Dachform und Dachdeckung sowie der Einfriedigungen in den örtlichen Bauvorschriften ersetzt bzw. ergänzt. Die Nachrichtliche Übernahme wird ergänzt und Rechtsgrundlagen werden aktualisiert, ebenso die Angabe der Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung.

Da dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht betroffen ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB ge-

nannten Schutzgüter besteht, wird die Bebauungsplan-Ergänzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden), dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

gez. Fricke