

Begründung

Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 42 "Kimmichweiler / Oberhof", 51 "Oberesslingen
West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim Nord" und 111 "Zell"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
21.01.2025

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 Übergeordnete Planungen, derzeit geltendes Planungsrecht	4
1.3.1 Regionalplan	4
1.3.2 Flächennutzungsplan	7
1.3.3 Bebauungsplan	7
2 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften	8
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)	9
2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	10
2.1.5 Stellplätze	10
2.1.6 Leitungsrecht	10
2.2 Örtliche Bauvorschriften	10
2.3 Nachrichtliche Übernahme	11
2.3.1 Wasserschutzgebiet.....	11
2.3.2 Landschaftsschutzgebiet	11
2.3.3 Waldabstand.....	12
2.4 Hinweise.....	13
3 Grünplanung, Umweltbelange	13
3.1 Bodenschutz/Altlasten	13
3.2 Artenschutz	13
3.3 Fläche/Versiegelung.....	14
3.4 Wasser/Hochwasser/Starkregen	14
3.5 Klima/Luft	14
3.6 Landschafts- und Ortschaftsbild	15
3.7 Schutzgut Mensch	15
4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	16
5 Wesentliche Auswirkungen	16
6 Kosten.....	16
7 Vereinfachtes Verfahren	17

Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus insgesamt acht Teilgebieten. Diese sind die Geltungsbereiche der folgenden acht 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 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 Bühleshecken (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" und das Teilgebiet 3 "Kalte Halde" befinden sich am nördlichen Stadtrand von Esslingen. Kalte Halde grenzt westlich an die Hauptbebauung des Stadtteils Obertal an und das Gebiet Schnarrenklinge befindet sich nur rund 250 m südlich der Waldgrenze westlich des Hainbachs.

Die Teilgebiete 4 "Champagne", 5 "Bildacker" und 6 "Bühleshecken" 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 Bühleshecken 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.

Das Teilgebiet 2 "Zinken", das sich in Westhanglage direkt unterhalb der Stetterner Straße (L 1199) bis an den Waldrand schlängelt, wurde im Laufe des Verfahrens aus dieser Bebauungsplan-Ergänzung abgekoppelt und wird in einem separaten Verfahren zur Rechtskraft gebracht.

Die einzelnen Teilgebiete sind ebenfalls verkehrlich durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie durch den Individualverkehr vollständig erschlossen. Die Teilgebiete 1 und 3 (Schnarrenklinge, Kalte Heide) sind durch die Haltestelle "Obertalweg" erschlossen.

Das Teilgebiet 4 "Champagne" ist durch die Haltestellen "Pliensaufriedhof" und "Mutzenreis" erschlossen.

Das Teilgebiet 5 "Bildacker" ist durch die Haltestellen "Oberer Eisbergweg" und "Zollberg" erschlossen.

Das Teilgebiet 6 "Bührleshecken" ist durch die Haltestellen "Adenauerbrücke (oben)" und "See" erschlossen.

Das Teilgebiet 7 "Stöckenberg" ist durch die Haltestellen "Kriegerdenkmal" und "Kimmichweiler Weg" erschlossen.

Das Teilgebiet 8 "Haarschwärz" ist durch die Haltestellen "Brandenburger Straße" und "Oberhof" erschlossen.

Das Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" ist durch die Haltestelle "Egert" erschlossen.

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 beigefügt, 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 unter anderem eine zeichnerische Festsetzung enthalten, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung obsolet geworden ist. Ferner gab es Veränderungen bei Wasserschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten, so dass die Nachrichtliche Übernahme diesbezüglich angepasst werden musste. Zum besseren Verständnis sind dieser Begründung informelle Pläne beigefügt, aus denen die zeichnerischen Veränderungen aufgrund dieser Bebauungsplan-Ergänzung ersichtlich werden (Lesehilfe-Pläne zu den Teilgebieten).

1.3 Übergeordnete Planungen, derzeit geltendes Planungsrecht

1.3.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan Stuttgart (2009) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die jeweiligen Teilgebiete der Bebauungsplan-Ergänzung relevant:

Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)

Teilgebiet 1 „Schnarrenklinge“, Teilgebiet 3 „Kalte Halde“, Teilgebiet 4 „Champagne“, Teilgebiet 7 „Stöckenberg“, Teilgebiet 8 „Haarschwärz“ und Teilgebiet 9 „Bauernwäldle“

Die aufgeführten Teilgebiete liegen in einem Regionalen Grünzug (Vorranggebiet). Regionale Grünzüge als Ziel der Regionalplanung sind gemäß Plansatz 3.1.1 (Z) Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Sie dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen, der naturbezo-

genen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion.

Die Bebauungsplan-Ergänzung für ursprünglich neun bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne dient dem Ziel der Vereinheitlichung der Festsetzungen (die Bebauungsplan-Ergänzung für einen dieser neun Pläne wurde von diesem Verfahren abgekoppelt und wird separat zur Rechtskraft gebracht). Der Charakter der Gartenhausgebiete bleibt dadurch erhalten. Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbands Stuttgart (08.05.2024) steht die Planung den raumordnerischen Zielen des Regionalen Grünzugs nicht entgegen.

Grünzäsur (Vorranggebiet) *Teilgebiet 6 „Bührleshecken“*

Das Teilgebiet „Bührleshecken“ liegt in einer Grünzäsur. Gemäß Plansatz 3.1.2 (Z) des Regionalplans sind die gebietsscharf festgelegten Grünzäsuren als die besiedelten Bereiche gliedernde Freiräume vorgesehen. Grünzäsuren sollen insbesondere das Zusammenwachsen von einzelnen Siedlungen verhindern. Raumbedeutsame Nutzungen sind in den Grünzäsuren ausgeschlossen, soweit sie mit der gliedernden oder ökologischen Funktion der Grünzäsuren nicht zu vereinbaren sind. Neue raumbedeutsame Vorhaben, dürfen mit Ausnahme von standortgebundenen technischen Infrastrukturen nicht zugelassen werden.

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, der zeitlich vor der Rechtskraft des Regionalplans der Region Stuttgart anzusiedeln ist. Die Änderung des Bebauungsplans „Bührleshecken“ dient der Vereinheitlichung der unterschiedlichen Gartenhausgebiete sowie der Anpassung der Festsetzungen an die Gegebenheiten und der städtebaulichen Ordnung. Der Charakter des Gartenhausgebiets bleibt erhalten. In diesem Geltungsbereich wird konkretisiert, dass je Gartengrundstück maximal ein Gartenhaus oder eine Geschirrhütte sowie maximal ein Gewächshaus zulässig ist. Da durch die Änderung der Festsetzungen im Wesentlichen der bauliche Bestand gesichert wird, können gemäß der Stellungnahme des Regionalverbands Stuttgart (08.05.2024) Bedenken aufgrund der Lage in einer Grünzäsur zurückgestellt werden. Das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde bestätigte in ihrer Stellungnahme vom 15.04.2024, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung grundsätzlich vereinbar mit der Funktion der Grünzäsur „wohnungsnahe Erholung“ ist.

Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege *Alle Teilgebiete*

Nach Plansatz 3.2.1 (G) des Regionalplanes soll in den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten bzw. verbessert und die biologische Vielfalt gefördert werden.

Auf den ehemaligen Streuobstwiesen der „Gartenhausgebiete“ haben sich durch die andauernde extensive Nutzung Flächen mit hoher Strukturvielfalt und hoher Biodiversität herausgebildet. In der Bebauungsplan-Ergänzung werden die Festsetzungen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (z.B. für Obstbäume, Gehölz-

bestände, standortgerechte Gehölze entlang von Bächen, Eingrünung von Gartenhäusern durch heimische Sträucher) unverändert beibehalten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Förderung der biologischen Vielfalt getroffen und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Kulturlandschaft erhalten.

Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen *Teilgebiet 4 „Champagne“, Teilgebiet 5 „Bildacker“*

Nach Plansatz 3.3.6. (G) sind diese Gebiete gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

Pro Gartengrundstück sind laut der Bebauungsplan-Ergänzung nur ein Gartenhaus mit maximal 25 m³ Baumasse oder eine Geschirrhütte sowie ein Gewächshaus zulässig, so dass die Versiegelung begrenzt wird. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind flächenmäßig beschränkt und sind wie bisher wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z. B. Schotterrasen).

Durch die Hauptnutzung der Grundstücke als Streuobstwiese haben die Flächen weiterhin eine hohe Funktion für die Regenwasserretention, die Regenwasserversickerung und die Grundwasserneubildung. Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge ist nicht anzunehmen.

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft *Teilgebiet 5 „Bildacker“*

In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist nach Plansatz 3.2.2 Abs. 2 (G) der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Änderung der Bebauungspläne dient der Vereinheitlichung und Anpassung der Gartenhausgebiets-Bebauungspläne untereinander sowie der Aktualisierung der Festsetzungen an die Gegebenheiten und der städtebaulichen Ordnung. Dadurch soll eine Bewirtschaftung der Gartengrundstücke bzw. der Streuobstwiesen und somit die landwirtschaftlichen Bodenflächen erhalten bleiben.

Teilgebiet 5 „Bildacker“

Randlich des Plangebiets ist im Regionalplan die Trasse für den Neubau der Schienenstrecke Nellingen – Esslingen dargestellt. Die Trasse ist nach Plansatz 4.1.1.8 (Z) des Regionalplanes von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten, die einer möglichen Trassenführung an dieser Stelle entgegenstehen könnten.

Die aktuelle Planung zur Neubaustrecke sieht vor, diese im Bereich des Bebauungsplans Gartenhausgebiet „Bildacker“ östlich der Kreisstraße 1268 zu führen. Somit tangiert die Neubaustreckenplanung das Gartenhausgebiet „Bildacker“ nicht, da sich dieses westlich der Kreisstraße befindet.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) von 2030 sind die acht 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.

1.3.3 Bebauungsplan

Diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete besteht aus insgesamt acht Geltungsbereichen. Dies sind die Geltungsbereiche der acht 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 m³ bis 25 m³
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- Regelungen zur maximalen Trauf- und Firshöhe, 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 acht 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 acht 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 acht 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 rechtsverbindlichen Gartenhausgebiets-Bebauungspläne Verwendung findet. Hiermit soll klargestellt werden, 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 acht 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 m³ beschränkt. Darüber hinaus sind nun Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen zusätzlich bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² 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 m³ nicht überschreiten.

Pro Gartengrundstück wurde die Summe aller Grundflächen von Terrassen auf 30 m² begrenzt. Da ihre Lage und Anzahl jedoch unregelmäßig 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 m² 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 m² 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 m² 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 beigefügt, 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.

2.1.6 Leitungsrecht

Im nordöstlichen Bereich des Teilgebiets 7 (Stöckenberg) verläuft eine 110-kV-Freileitung der Netze BW für die überörtliche Stromversorgung. Jegliche Nutzungsänderungen in einem 16m-Schutzbereich rechts und links der Leitungsachse sind vorab mit der Netze BW abzustimmen. Somit wird sichergestellt, dass die erforderlichen Mindestabstände eingehalten und somit Beeinträchtigungen der Stromleitung vermieden werden.

Jegliche Nutzungen und Nutzungsänderungen, insbesondere Anpflanzungen, sind zu unterlassen, die eine Gefährdung der 110-kV-Leitungsanlage darstellen oder die Unterhaltung und die Betriebssicherheit der Leitungsanlage gefährden.

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 Bührlleshecken (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

Die Teilgebiete 1 „Schnarrenklinge“, 3 „Kalte Halde“ und 8 „Haarschwärz“ tangieren geringfügig das Landschaftsschutzgebiet „Esslingen“ (7 Teilgebiete). Auf die Vorschriften der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung vom 16.07.1990, geändert am 20.04.1999 wird hingewiesen.

Im Teilgebiet 1 „Schnarrenklinge“ sind lediglich Teile des Flurstücks 0-10631 (Wegegrundstück) und im Teilgebiet 3 „Kalte Halde“ Teile des Flurstücks 0-10393 (Wegegrundstück) betroffen. Im Teilgebiet 8 „Haarschwärz“ sind kleine

Flächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, überwiegende Wegegrundstücke, betroffen.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu den Teilgebieten 1 „Schnarrenklinge“ und 3 „Kalte Halde“ sind entsprechende Darstellungen in den Planzeichnungen enthalten. Lediglich die Planzeichnung zum Teilgebiet 8 „Haarschwärz“ muss um die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes ergänzt werden.

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).

2.3.3 Waldabstand

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde (26.04.2024) grenzen die Teilgebiete 4 „Champagne“, Teilgebiet 6 „Bührleshecken“, Teilgebiet 7 „Stöckenberg“, Teilgebiet 8 „Haarschwärz“ und Teilgebiet 9 „Bauernwäldle“ an Waldflächen an bzw. weisen Waldanteile auf. Es wird auf die Waldabstandsvorschrift gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) hingewiesen.

Gemäß § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

Die Waldabstandsvorschrift nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg dient der Gefahrenabwehr für den Wald (Waldbrand) und insbesondere auch für die Gebäude, sowie für die sich darin aufhaltenden Personen (umstürzende Bäume). Ferner soll der einzuhaltende Waldabstand die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung gewährleisten.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie dieser Bebauungsplan-Ergänzung sind nur Gartenhäuser zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, bestimmt sind. Ein dauerhafter oder längerer Aufenthalt von Personen ist nicht vorgesehen, sodass die Gefahr durch herabstürzende Baumteile oder Bäume minimiert wird. Bei den Gartenhäusern handelt es sich nicht um Wohngebäude oder Wochenendhäuser. Durch einen geringeren Waldabstand der Gartenhäuser ist daher von keiner größeren Gefährdung von Menschen als bei einem Waldspaziergang oder bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Streuobstwiesen auszugehen.

Außerdem sind in der Bebauungsplan-Ergänzung Feuerstellen in Gebäuden ausgeschlossen, so dass die Waldbrandgefahr dadurch gesenkt wird. Aufgrund der geringen Größe der Gartenhäuser (max. 25 m³) ist eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung gewährleistet. Eine Gefährdung für den Wald durch den geringeren Abstand der Gartenhäuser wird daher ebenfalls nicht gesehen. An den in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten Baugrenzen, die den Waldabstand von 30 m unterschreiten, wird aus o.g. Gründen festgehalten. In § 4

Abs. 3 Satz 2 ist geregelt, dass die Waldabstandsregelung nicht gilt, sofern der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen geringere Abstände erlaubt.

2.4 Hinweise

Die Hinweise in der Bebauungsplan-Ergänzung betreffen die 110-kV-Leitung der Netze BW im Teilgebiet 7 („Stöckenberg“), den Bodenschutz/die Altlasten, die Geotechnik/den Baugrund, den Gewässerrandstreifen, den Artenschutz, den Waldabstand, die Waldgefährdung durch Feuer sowie die Richtlinien (DIN EN ISO 2813:2015-02).

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 acht 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 acht Teilgebiete als „Gartenhausgebiete“ in Abhängigkeit von der jeweiligen Topographie, Exposition sowie der angrenzenden Nutzungen Flächen mit hoher Strukturvielfalt und hoher Biodiversität herausgebildet.

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 acht 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 acht Teilgebieten bestehenden Habitatpotentiale für Vögel, Kleinsäuger, Igel, Fledermäuse sowie Reptilien nicht verschlechtert werden.

Ferner wird im Textteil auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen, inklusive Einzelbauvorhaben und baulichen Veränderungen (unter anderem Anbau, Umbau-, Neubau-, Ausbau- und Abrissarbeiten von baulichen Anlagen wie beispielsweise

Gartenhäuser), sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange vor den entsprechenden Baumaßnahmen zu prüfen. Dabei sind Gebäude von innen und außen von einem Fachgutachter zu prüfen. Bei einer Betroffenheit von Arten, sind gegebenenfalls weitere faunistische Kartierungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig. Bei Gehölzeingriffen sind ebenfalls die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

3.3 Fläche/Versiegelung

Die in den einzelnen Teilgebieten bislang nicht oder nur unzureichend geregelte Maximalgröße von Terrassen wird künftig generell auf 30 m² 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, wasserdurchlässigen humosen Anteil im Oberboden haben die Flächen weiterhin eine hohe Funktion für die Regenwasserretention, die Regenwasserversickerung und die Grundwasserneubildung. Bei den Gartenhausgebieten handelt es sich um in den Hanglagen des Neckartals bzw. der angrenzenden Seitentäler liegende Wiesengrundstücke. Auf diesen Streuobstwiesen sind durch die Gartenhausgebiets-Bebauungspläne die Errichtung von Gartenhäusern zulässig. Diese sind weder zum Übernachten noch für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt, sondern dienen überwiegend der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften. Schutzmaßnahmen gegenüber Hochwasser oder Starkregen sind daher innerhalb der Plangebiete nicht erforderlich.

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 zunehmenden 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 der Gebiete 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 acht 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 gebo-
ten. Auch die Flächen der öffentlichen Parkanlage im Teilgebiet Champagne
konnten noch nicht vollständig in den Besitz der Stadt Esslingen gebracht wer-
den. 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 Regelun-
gen getroffen. Zusätzlich werden ein paar wenige bauliche Nutzungen zugelas-
sen, um eine Einheitlichkeit herzustellen und Widersprüche in bestehenden Fest-
setzungen auszuräumen.

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

Da dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Pflicht zur Durch-
führung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht betroffen ist und keine Anhalts-
punkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB ge-
nannten Schutzgüter besteht, wird die Bebauungsplan-Ergänzung im vereinfach-
ten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
aufgestellt.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörte-
rung 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 Informati-
onen verfügbar sind, und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1
BauGB abgesehen.