

Begründung

Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiet Zinken
im Stadtteil 34 "Wäldenbronn"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

11.11.2025

3. Entwurf

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1 Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
1.2 Verfahren/Planungsstand	3
1.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.4 Übergeordnete Planungen, derzeit geltendes Planungsrecht	5
1.4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH)	5
1.4.2 Regionalplan	5
1.4.3 Flächennutzungsplan	6
1.4.4 Bebauungsplan	6
2 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften	7
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
2.1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)	9
2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	9
2.1.5 Stellplätze	9
2.1.6 Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs.	
3 BauGB an anderer Stelle	9
2.2 Örtliche Bauvorschriften	10
2.3 Nachrichtliche Übernahme	10
2.3.1 Waldabstand	10
2.3.2 Anbauverbotszone	11
2.4 Hinweise	11
3 Umweltbelange	11
3.1 Boden/Altlasten	11
3.2 Fläche/Versiegelung	12
3.3 Biotopstrukturen/gesetzlich geschützte Biotope	12
3.4 Artenschutz	13
3.5 Wasser/Hochwasser/Starkregen	14
3.6 Klima/Luft	15
3.7 Landschafts- und Ortschaftsbild	15
3.8 Schutzgut Mensch	16
4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
4.1 Schutzgut Boden	18

4.2	Schutzgut Arten und Biotope	19
4.3	Gesamtbilanz und Bewältigung des Kompensationsbedarfs	19
5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	19
6	Wesentliche Auswirkungen	20
7	Kosten	20
8	Vereinfachtes Verfahren	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Esslingen. Es schlängelt sich in Westhanglage direkt unterhalb der Stettener Straße (L 1199) bis an den Waldrand. Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gartenhausgebiet Zinken (Lageplan vom 24.04.1987, in Kraft getreten am 12.04.1990).

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:
Im Osten durch die Stettener Straße (L 1199),
im Süden durch ein bepflanztes und teilweise bebautes Wiesengrundstück (Flst.-Nr. 10051),
im Westen streckenweise durch den Lindhaldenweg und teilweise durch angrenzende Streuobstwiesen,
im Norden durch den angrenzenden Waldrand.

Das Gebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle "Obertalweg" der Linien 110 und X20) sowie durch den Individualverkehr vollständig erschlossen.

Das Gartenhausgebiet liegt an der Hanglage eines angrenzenden Seitentals des Neckartals. Das Gebiet bestand ursprünglich aus Streuobstwiesen, wie alle Gartenhausgebiete. 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 Gartenhausgebiets-Bebauungspläne zwischen 1986 und 1994 (insgesamt neun Stück) 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 Verfahren/Planungsstand

Ursprünglich sollte für alle neun bestehenden Gartenhausgebiete eine einheitliche Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete erarbeitet und rechtsverbindlich werden. Der Entwurfsbeschluss hierzu wurde am 13.03.2024 im Ausschuss für Technik und Umwelt gefasst. Im daran anschließenden Beteiligungsverfahren zeigte sich jedoch, dass allein für das Gartenhausgebiet Zinken eine kleine Planänderung erforderlich war. Für dieses Gebiet wurde deshalb ein 2. Entwurf erstellt und eine weitere Verfahrensrunde notwendig, für die restlichen acht Gartenhausgebiete konnte direkt der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Aus diesem Grund wurde das Gebiet Zinken (ehemaliges Teilgebiet 2) von dem ursprünglichen Verfahren abgekoppelt und wird nun in diesem separaten Verfahren zur Rechtskraft gebracht. **Aufgrund der im weiteren Beteiligungsverfahren geforderten Ergänzung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ein 3. Entwurf erforderlich.**

1.3 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 neun rechtsverbindlichen Gartenhausgebiets-Bebauungspläne sollen teilweise ersetzt und neu gefasst bzw. ergänzt und dadurch vereinfacht und bei den wesentlichen Regelungen vereinheitlicht werden. Für das Teilgebiet Zinken wird das in diesem separaten Verfahren geschehen. Zum besseren Verständnis ist dieser Begründung ein informeller Text beige-fügt, aus dem die textlichen Veränderungen aufgrund dieser Bebauungsplan-Ergänzung ersichtlich werden (Lesehilfe-Text).

In die Planzeichnung musste eine 20 m breite Anbauverbotszone entlang der Landesstraße 1199 (Stettener Straße) nachrichtlich übernommen werden, woraufhin eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen an zwei Stellen erforderlich wurde. Daher wurde die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gartenhausgebiet Zinken in einen digitalisierten Plan übertragen und die Planänderung dort eingearbeitet, um den Verlauf der Baugrenzen eindeutig darzustellen.

1.4 Übergeordnete Planungen, derzeit geltendes Planungsrecht

1.4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH)

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwasser-mindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH). Die Ziele und Grundsätze werden im Folgenden – soweit für die Planung zutreffend – überprüft.

Der Hainbach, ein Gewässer II. Ordnung, verläuft westlich des Plangebiets in ca. 30 m bzw. in bis zu 100 m Entfernung. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (HQ10-100) und wird selbst bei Extremhochwässern (HQextrem) nicht überflutet. Bei dem Gartenhausgebiet Zinken handelt es sich um Wiesengrundstücke an den Hanglagen des Hainbachtals. Auf diesen Streuobstwiesen ist 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. Durch die Hauptnutzung der Grundstücke als Streuobstwiese haben die Flächen weiterhin eine hohe Funktion für die Regenwasserretention, die Regenwasserversickerung und die Grundwasserneubildung.

1.4.2 Regionalplan

Gemäß Regionalplan Stuttgart (2009) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Plangebiet relevant:

Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)

Das Plangebiet liegt 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 naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion.

Die Bebauungsplan-Ergänzung für die ursprünglich neun bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne dient dem Ziel der Vereinheitlichung der Festsetzungen der neun Gartenhausgebiets-Bebauungspläne. Dass nun die Bebauungsplan-Ergänzung für das Gartenhausgebiet Zinken aus diesem Verfahren abgekoppelt und separat zur Rechtskraft gebracht wird, ändert nichts an dieser Tatsache. 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.

Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

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 des „Gartenhausgebiets“ 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, Gehölzbestände, Eingrünung von Gartenhäusern durch heimische Sträucher) unverändert beibehalten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Förderung der biologischen Vielfalt getroffen und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Kulturlandschaft erhalten.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) von 2030 ist das Gebiet als "Sonderbaufläche Gartenhausgebiet" dargestellt. Bereits im Flächennutzungsplan von 1984 war sie als solche dargestellt. Der rechtsverbindliche Gartenhausgebiets-Bebauungsplan, in dem als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gartenhausgebiet festgesetzt ist, wurde somit 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.

1.4.4 Bebauungsplan

Diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiet Zinken war ursprünglich Teil der Bebauungsplan Ergänzung Gartenhausgebiete, die zu Beginn des Verfahrens aus insgesamt neun Geltungsbereichen bestand. 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 m³ bis 25 m³
- 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 wurden ursprünglich für die Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete erarbeitet und sollten daher einheitlich für alle neun bestehenden Gartenhausgebiets-Bebauungspläne gelten. Es sollten nur vereinzelte Festsetzungen aufgegriffen und neu geregelt werden. Die Abkopplung des Gebiets Zinken vom ursprünglichen Bebauungsplanverfahren ändert nichts am ursprünglichen Gedanken der Einheitlichkeit und Vereinfachung der Gartenhausgebiete. Es erfolgen daher keine Änderungen an den textlichen Festsetzungen zum 3. Entwurf hin.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für ein Gartenhausgebiet wesentliche bauliche Nutzungen werden im Sondergebiet (SO) 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 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gartenhausgebiet Zinken 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 im Sondergebiet (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 Gartenhausgebiets-Bebauungsplänen enthalten.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Größe der Grundflächen und der Baumasse einheitlich 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 ungeregelt bleiben, 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 neun 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.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Einheitlich ist künftig im Sondergebiet (SO) 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.

2.1.6 Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Die Eingriffe können nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit beträgt 6.430 Ökopunkte. Auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB werden daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Der Ausgleich erfolgt über die Ökokontomaßnahme „Spielplatz Geuernrain“, welche im Gewann Untere Häuserhalde auf dem Flurstück 0-16796/1 realisiert wurde. Auf diesem Flurstück wurden im Jahr 2022 Flächenentsiegelungen und die Entwicklung von Eichen-Sekundärwald umgesetzt. Durch diese Maßnahmen stehen insgesamt 24.446 Ökopunkte zur Verfügung. Hieraus werden dem Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Zinken“ 6.430 Ökopunkte zugeordnet. Somit ist der durch diesen Bebauungsplan entstandene Eingriff durch das Ökokonto der Stadt Esslingen ausgeglichen.

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 Gartenhausgebiets-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 Waldabstand

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde (26.04.2024) grenzt das Gebiet „Zinken“ an Waldflächen an. 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.

In der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist der Waldabstand von 30 m bereits nachrichtlich dargestellt und somit ausreichend berücksichtigt.

2.3.2 Anbauverbotszone

An der freien Strecke besteht nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg ein Anbauabstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße. Nicht überdachte Stellplätze, Zaunanlagen und Hecken dürfen auch innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden. Jedoch muss nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen, RPS 2009 geprüft werden, ob aus Sicherheitsgründen vor der Zaunanlagen eine passive Schutzeinrichtung erforderlich ist.

2.4 Hinweise

Die Hinweise in der Bebauungsplan-Ergänzung betreffen die Geotechnik/den Baugrund, den Artenschutz, den Waldabstand, die Waldgefährdung durch Feuer, die Anbauverbotszone, das Grundwasser, die gesetzlich geschützten Biotope sowie die Richtlinien (DIN EN ISO 2813:2015-02).

3 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. Auch im vereinfachten Verfahren sind die Vermeidung und der Ausgleich der mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Für das Plangebiet besteht Baurecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gartenhausgebiet Zinken (1990). Für die Bewertung von Bedeutung sind nur die darüberhinausgehend geplanten Veränderungen der Bebauung, da die übrigen Veränderungen schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als abgewogen und zulässig gelten. Weitere Angaben sind in Kapitel 4 aufgeführt.

3.1 Boden/Altlasten

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

Die Böden im Plangebiet werden gemäß Bodenkarte BK 50 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) dem Bodentyp Rigosol und Pelosol aus sandig-toniger Fließerde zugeordnet. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen beträgt für diesen Bodentyp gemäß Bodenkarte 2,2 mit einer mittleren Wertigkeit.

Im Rahmen des neuen Bebauungsplans werden im Vergleich zum geltenden Planrecht zusätzliche Baurechte für die Anlage von Terrassen eingeräumt, die eine Versiegelung von Fläche bedeuten. Wohingegen die nun ebenfalls zulässigen Gewächshäuser geringe Auswirkungen auf den Boden nach sich ziehen, da lediglich durch die Fundamente eine punktuelle geringe Versiegelung erfolgt. Ferner wird im Rahmen der Bebauungsplan-Ergänzung die Anzahl und Größe an

Stellplätzen geregelt und somit die zulässige Versiegelung begrenzt. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind Stellplätze wie bisher wasserdurchlässig und begrünt herzustellen, so dass Eingriffe in den Boden auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Versiegelung von Fläche ist mit dem Verlust aller Bodenfunktionen verbunden. Es sind Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Es werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich (siehe Kapitel 4).

3.2 Fläche/Versiegelung

Die im Gebiet bislang nicht geregelten Maximalgrößen von Grundstückszufahrten und Kfz-Stellplätzen werden konkretisiert und auf die maximal notwendigen Maße beschränkt.

Pro Gartengrundstück wird die Summe aller Grundflächen von Terrassen auf 30 m² begrenzt. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht wird eine zusätzliche Versiegelung für die Anlage von Terrassen zugelassen. Das stellt ein Entgegenkommen an die Grundstückseigentümer bzw. eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten dar, um eine entsprechende Freizeitnutzung der Gartengrundstücke zu ermöglichen und zu sichern. Durch die nun ebenfalls zulässigen Gewächshäuser wird es lediglich zu einer geringen, punktuellen Versiegelung von Fläche kommen.

3.3 Biotopstrukturen/gesetzlich geschützte Biotope

Im Bestand bzw. im rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt es sich um Gartengrundstücke auf ehemaligen Streuobstwiesen.

Im Norden des Plangebiets sowie entlang des Wegegrundstücks 0-10096 befinden sich Teilflächen des gesetzlich geschützten Biotops „Trockenmauern nördlich Wäldenbronn“ (Biotop-Nr. 172211160018). Auf Flurstück 0-10052 ist ein Teilstück des gesetzlich geschützten Biotops „Trockenmauern ndl. v. Wäldenbronn (Hainbachtal-Ostseite)“ (Biotop-Nr. 172211161153) vorhanden. Ferner befinden sich auf den Flurstücken 0-10096/5, 0-10096/3, 10096/4 und 0-10095/2 nach § 30 Absatz 2 Nummer 7 BNatSchG gesetzlich geschützte magere Flachland-Mähwiesen.

Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg dürfen grundsätzlich nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. In Bezug auf die Streuobstbestände sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 33a Absatz 1 NatSchG zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Die im Norden des Plangebiets gelegenen Flurstücke mit mageren Flachland-Mähwiesen bzw. mit den gesetzlich geschützten Biotopen (Trockenmauern) sind im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiesen) planungsrechtlich gesichert. Die gesetzlich geschützten Biotope (Trockenmauern), die sich entlang von Wegen befinden, sind im Bebauungsplan außerhalb von Bau Grenzen und innerhalb einer Fläche mit Pflanzgebot. Eine Bebauung bzw. eine Beeinträchtigung ist auszuschließen.

Im Rahmen des neuen Bebauungsplans werden im Vergleich zum geltenden Planrecht zusätzliche Baurechte eingeräumt, die eine Versiegelung ermöglichen. Es sind erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust an Biotopstrukturen (Gartenfläche) zu erwarten, die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu betrachten sind. Es werden daher entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich (siehe Kapitel 4). Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Festsetzungen zur Begrünung wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen (z.B. Erhalt von Obstbäumen, Pflanzung von Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation, Eingrünung von Gartenhäusern durch heimische Sträucher) unverändert beibehalten.

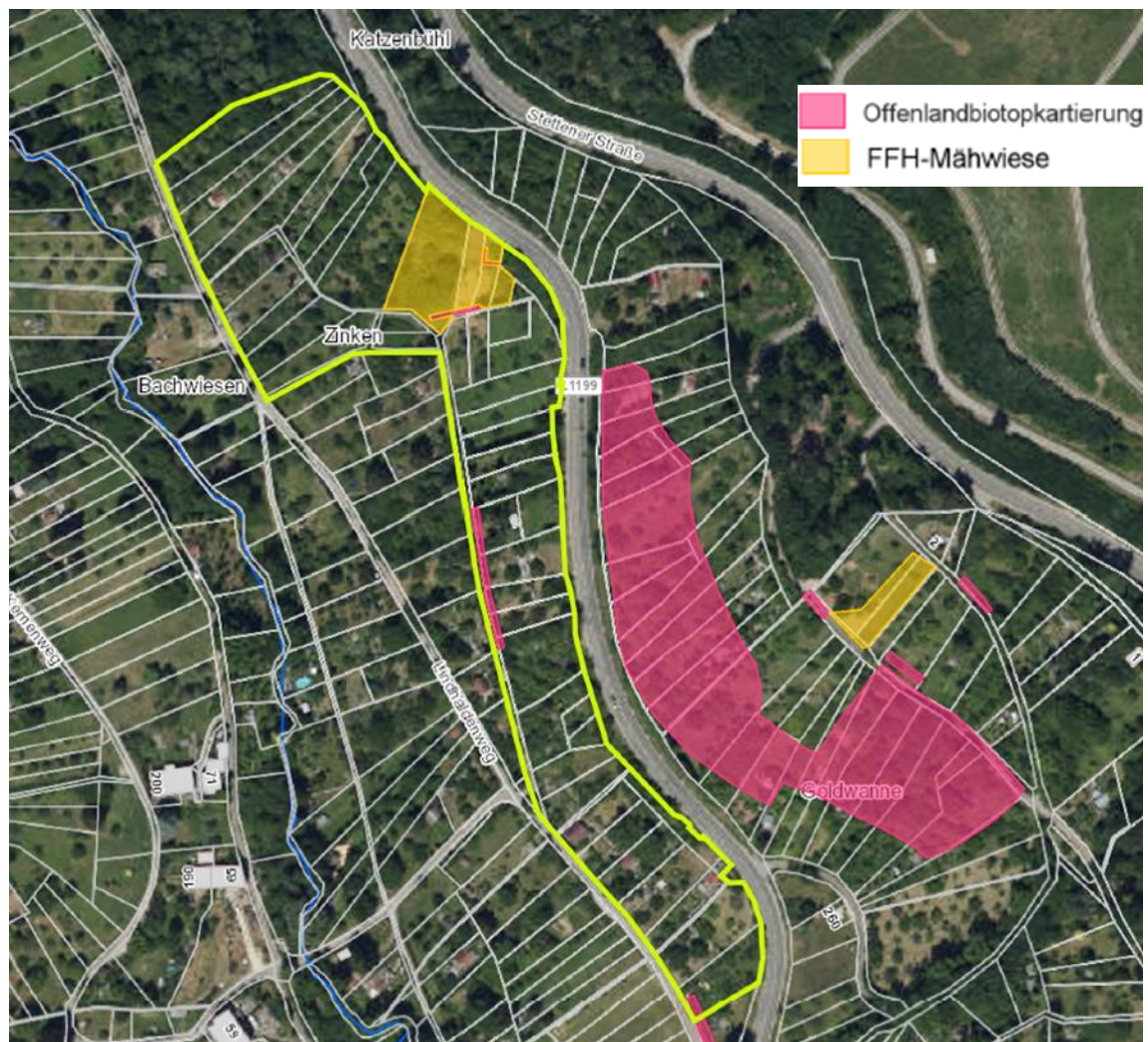


Abb. 1: Gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet (hellgrüne Linie) (© LUBW, Stand: 23.09.2025, Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19 und © BKG, www.bkg.bund.de und eigene Darstellung)

3.4 Artenschutz

Auf den ehemaligen Streuobstwiesen haben sich unter Beibehaltung der Obstbaumbestände während der seit rund dreißig Jahren andauernden extensiven Nutzung des Gebiets als „Gartenhausgebiet“ in Abhängigkeit von der jeweiligen

Topographie, Exposition sowie der angrenzenden Nutzungen Flächen mit hoher Strukturvielfalt und hoher Biodiversität herausgebildet.

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

Die standortbezogenen Festsetzungen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (z.B. für Obstbäume, Gehölzbestände der potenziell natürlichen Vegetation, Eingrünung von Gartenhäusern durch heimische Sträucher) werden unverändert beibehalten.

Somit ist davon auszugehen, dass die im Gebiet 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.

3.5 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 dem Gartenhausgebiet handelt es sich um Wiesengrundstücke an den Hanglagen des Hainbachtals. Auf diesen Streuobstwiesen sind durch den Gartenhausgebiets-Bebauungsplan 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.

3.6 Klima/Luft

Das Gartenhausgebiet liegt im Hangbereich des Hainbachtals und hat im räumlichen Zusammenhang mit angrenzenden (Streuobst-) Wiesenflächen eine hoch wirksame Funktion als Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet (Klimaanalysekarte Stadt Esslingen am Neckar, geonet, Hannover, 2018).

Für das nahe gelegene Wohngebiet im Obertal ergibt sich dadurch – insbesondere in den thermisch zunehmend höher belasteten Sommermonaten - eine klimatische Ausgleichswirkung durch den abendlichen und nächtlichen Kaltluftabfluss.

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

3.7 Landschafts- und Ortschaftsbild

Die Esslinger Gartenhausgebiete insgesamt und auch das Gartenhausgebiet Zinken 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 verkehrsfrei 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.

3.8 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 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 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gegenstand und Inhalt der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG, ist die Gegenüberstellung von Bestand und Planung sowie die quantitative Ermittlung von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Umweltbelange und der Naturhaushalt werden anhand von Schutzgütern dargestellt und bewertet. Es werden insbesondere Eingriffe in Schutzgüter von besonderer Bedeutung, in diesem Fall das Schutzgut Boden und das Schutzgut Arten und Biotope, vorrangig betrachtet und bilanziert.

Für das Plangebiet besteht Baurecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gartenhausgebiet Zinken (1990). Die Eingriffsregelung ist so anzuwenden wie in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB formuliert: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Diese Regelung verpflichtet zum Ausgleich nur insoweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Die Eingriffsdarstellungen beziehen sich somit auf das geltende Planrecht nach den planungsrechtlichen Festsetzungen. Da der zugrunde zulegende rechtsverbindliche Bebauungsplan keine quantitative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen hatte, erfolgt die Bilanzierung in einer tabellarischen Gegenüberstellung verbal-argumentativ.

Parameter	Bestand Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Gar- tenhausgebiet Zinken (1990)	Planung Bebauungsplan- Ergänzung Garten- hausgebiet Zinken	Vergleich
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet Garten- hausgebiet (SO)	Sondergebiet Garten- hausgebiet (SO)	Keine Veränderung
Art der baulichen Nutzung	Je Grundstück ist ma- ximal ein Gartenhaus oder eine Geschirr- hütte zulässig	Je Grundstück ist ma- ximal ein Gartenhaus oder eine Geschirr- hütte sowie maximal ein Gewächshaus zu- lässig	<u>Neu:</u> Ein Gewächs- haus
Bauweise	Gartenhaus zulässig ab einer Grund- stücksgröße von 400 m ² und einer -breite von 9 m	Gebäude zulässig ab einer Grundstücks- größe von 300 m ² und einer -breite von 8 m	Keine relevante Veränderung
Sonstige Festset- zungen zur Grund- stücksge- staltung	Geschirrhütte mit 15 m ³ zulässig für Grundstücke unter 400 m ² und einer Breite geringer als 9 m	-	Geringe zusätzli- che Versiegelung <i>Anmerkung: Drei Gartengrundstücke unter 400 m²</i>
Maß der baulichen Nutzung	Baumasse Garten- haus: 25 m ³ einschließlich Vordach und über- dachter Terrasse	Baumasse Garten- haus/Geschirrhütte: 25 m ³ zzgl. 10 m ² Vor- dächer oder Terras- senüberdachung	Keine relevante Veränderung
Maß der baulichen Nutzung	-	Baumasse Gewächs- haus: 15 m ³	Punktuelle Versie- gelung für Funda- mente/Veranke- rung → Keine erhebli- che Auswirkung
Stellplätze	-	maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück, Größe: maximal 18 m ² , Zufahrt: Länge maximal 5 m, Breite max. 4 m= 20 m ²	<u>Neu:</u> Begrenzung der Anzahl und Größe von Stell- plätzen, Begrenzung der Versiegelung
	Die Größe der un- überdachten Terras- sen darf die Grundflä- che des Gartenhau- ses oder der Ge- schirrhütte nicht über- schreiten (ca. 10 m ² Grundfläche)	Grundfläche der Ter- rassen mit max. 30 m ²	<u>Neuversiegelung:</u> <u>20 m²</u> pro Gartengrund- stück
Begrünung	Pflanzgebot entlang Erschließungsweg	Pflanzgebot entlang Erschließungsweg	Keine Veränderung

Begrünung	Pflanzbindung Obst- baumbestand	Pflanzbindung Obst- baumbestand	Keine Veränderung
Einfriedun- gen	Einfriedung entlang Erschließungsweg	Einfriedung seitlich und entlang der Er- schließungswege, mind. 10 cm Abstand zum Boden	<u>Neu:</u> Berücksichti- gung artenschutz- rechtlicher Be- lange, keine Behin- derung der Wan- derbewegungen von Kleinsäugetie- ren, Schutz des Ei- gentums

Im Rahmen des neuen Bebauungsplans werden im Vergleich zum geltenden Planrecht zusätzliche Baurechte für die Anlage von Terrassen eingeräumt, die eine zusätzliche Versiegelung nach sich ziehen. Die zusätzliche Versiegelung wird sowohl im Schutzgut Boden als auch im Schutzgut Arten und Biotope als Eingriff bewertet und in Ökopunkte in Anlehnung an die Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) umgerechnet.

Die zusätzliche Versiegelung für die Anlage von Terrassen beträgt pro Gartengrundstück 20 m². Insgesamt umfasst das Gartenhausgebiet Zinken 20 Gartengrundstücke, so dass insgesamt 400 m² zusätzlich versiegelt werden könnten. Darüber hinaus ist es nun auf drei Gartengrundstücken möglich, ein Gartenhaus mit 25 m³ Baumasse zu errichten, die bisher nur eine Geschirrhütte mit 15 m³ errichten durften. Im Vergleich zum bestehenden Planrecht wird somit rund 12 m² zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Insgesamt beträgt die Neuversiegelung somit rund 410 m².

4.1 Schutzgut Boden

Wie in der Bestandsbeschreibung in Kapitel 3.1 erläutert, beträgt die Bodenwertigkeit im Bestand 2,17. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden, dies ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten. Die Versiegelung führt zu einem Verlust an Bodenfunktionen und zu der Bodenwertigkeit 0. Eine Bodenwerteinheit entspricht 4 Ökopunkten. Es verbleibt für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 3.560 Ökopunkten.

Eingriff	Fläche (m ²)	Boden- wert vor Eingriff	Bodenwert nach Ein- griff	Kompensati- ons- bedarf in BWE	Kompensations- bedarf in ÖP
Versie- gelung	410	2,17	0	2,17 * 410 = 890 BWE	890 * 4= 3.560 ÖP

BWE= Bodenwerteinheit, ÖP= Ökopunkte

4.2 Schutzgut Arten und Biotope

Im Bestand bzw. im rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt es sich um Gartengrundstücke auf ehemaligen Streuobstwiesen. Der Biotoptyp im Bestand wird aufgrund der extensiven Nutzung als Garten (Biotoptyp-Nr. 60.60) mit einer höheren Wertigkeit von 8 Ökopunkten angesetzt. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung, dies ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope zu bewerten. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 2.870 Ökopunkten.

Eingriff	Fläche (m ²)	Biotoptyp vor Eingriff in ÖP	Biotoptyp nach Eingriff in ÖP	Kompensationsbedarf in ÖP
Versiegelung	410	Garten mit 8 ÖP	Versiegelte Fläche mit 1 ÖP	410 * 7 ÖP= 2.870 ÖP

ÖP= Ökopunkte

4.3 Gesamtbilanz und Bewältigung des Kompensationsbedarfs

In der Gegenüberstellung Bestand – Planung verbleibt insgesamt somit ein Kompensationsbedarf von 6.430 Ökopunkten.

Ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets ist nicht möglich. Die Stadt Esslingen verfügt über keine geeigneten Flächen zur Durchführung von Maßnahmen, die für eine Kompensation der durch die Bauleitplanung entstehenden Eingriffe, die vorrangig das Schutzgut Boden betreffen, geeignet wären. Da es sich im Fall des Plangebiets um ein Gartenhausgebiet mit überwiegend Streuobstbestand handelt, sind Aufwertungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden wie z.B. Entsiegelungsmaßnahmen, Rekultivierungen oder ein Oberbodenauftrag nicht umsetzbar. Daher wird der Kompensationsbedarf über die Ökokontomaßnahme „Spielplatz Geuernrain“ des Ökokontos der Stadt Esslingen ausgeglichen, welche im Jahr 2022 im Gewann Untere Häuserhalde auf dem Flurstück 0-16796/1 realisiert wurde. Auf diesem Flurstück wurden unter anderem Maßnahmen für das Schutzgut Boden wie Flächenentsiegelungen und die Entwicklung von Eichen-Sekundärwald umgesetzt. Durch diese Maßnahmen stehen insgesamt 24.446 Ökopunkte zur Verfügung. Hieraus werden dem Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Zinken“ 6.430 Ökopunkte zugeordnet. Somit ist der durch diesen Bebauungsplan entstandene Eingriff durch das Ökokonto der Stadt Esslingen vollständig ausgeglichen.

5 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.

Die Ökokontomaßnahme wurde bereits im Jahr 2022 vom Grünflächenamt der Stadt Esslingen geplant und umgesetzt.

Um einer befürchteten Entwicklung zum Wochenendhausgebiet nicht Vorschub

zu leisten, werden keine Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen. In einem Gartenhausgebiet 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.

6 Wesentliche Auswirkungen

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

7 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 des Gebiets 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. Sollte die Stadt die Möglichkeit bekommen, diese Flächen zu erwerben, würden Kosten für den Grunderwerb entstehen.

Die Ökokontomaßnahme wird im Rahmen der Unterhaltungspflege durch das Grünflächenamt der Stadt Esslingen gepflegt. Es fallen hierfür keine Zusatzkosten an.

8 Vereinfachtes Verfahren

Mit dieser Bebauungsplan-Ergänzung 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 aller Gartenhausgebiete 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 genannten 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