

**BEBAUUNGSPLAN
„Gartengebiet Grien“**

Offenburg

BEGRÜNDUNG

**STADT OFFENBURG
16.12.2024
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG 3.1
301.5110.26.1-176**

1. ALLGEMEINES

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Offenburg hat den Zuschlag für die Landesgartenschau 2032 erhalten. Der zentrale Bereich der Landesgartenschau neben der Kinzig soll um das bestehende Karl-Heitz-Stadion entstehen. Um in diesem Bereich eine attraktive Grünfläche zu schaffen, soll das Karl-Heitz-Stadion inklusive der weiteren bestehenden Sportanlagen einen neuen Standort bekommen. Als Ergebnis einer umfassenden Standortsuche wurde der Standort östlich des Schaible-Stadions ausgewählt. Es soll ein attraktiver Sportpark für die gesamte Stadt entstehen. An diesem Standort befinden sich auch einige verpachtete Kleingärten auf städtischen Grundstücken. Um bei Bedarf einen Ersatzstandort für diese anbieten zu können, soll östlich der Bahngleise der Schwarzwaldbahn und südlich des Südrings der Bebauungsplan „Kleingärten Grien“ für eine Gartengebiet aufgestellt werden.

Offenburg hat den Zuschlag für die Landesgartenschau 2032 erhalten. Die Landesgartenschau soll einen Beitrag zu einer nachhaltigen, grünen Stadtentwicklung in Offenburg leisten.

Entsprechend der Machbarkeitsstudie zur Bewerbung, auf deren Grundlage die Stadt Offenburg Ende 2020 den Zuschlag erhalten hat, soll die Landesgartenschau aus drei Bereichen bestehen. Der zentrale Bereich der Landesgartenschau neben der Kinzig soll um das bestehende Karl-Heitz-Stadion entstehen, der sogenannte Kinzigpark. Dieser ist als Übergang zum Gewässer und zur Zusammenbindung von Mühlbach und Kinzig zu verstehen.

Um in diesem Bereich eine attraktive Grünfläche und gleichzeitig zukunftsorientierte Sportanlagen zu schaffen sowie den bestehenden Sanierungsbedarf zu bewältigen, soll das Karl-Heitz-Stadion inklusive der weiteren bestehenden Sportanlagen einen neuen Standort bekommen.

Für den so genannten „Sportpark Süd“ inklusive künftigen Karl-Heitz-Stadion wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt. Als Ergebnis wurde der Standort östlich des Schaible-Stadions ausgewählt. Es soll ein attraktiver Sportpark für die gesamte Stadt entstehen. Hierdurch kann ein Mehrnutzen für viele weitere Sport treibende Vereine, alle Bevölkerungsgruppen und Besucher Offenburgs geschaffen werden.

An diesem Standort befinden sich auch einige verpachtete Kleingärten auf städtischen Grundstücken. Da die Kleingärten nicht an dem Standort bestehen bleiben können oder an anderer Stelle in das freiraumplanerische und städtebauliche Konzept integriert werden können, werden sie an den Standort östlich der Bahngleise der Schwarzwaldbahn ins Gewann „Grien“ verlagert. Die Grundstücke dort sind in städtischem Eigentum. Eine Anlage von Gartenparzellen für Kleingärtner ist schon lange vorgesehen an dieser Stelle. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ dargestellt.

In diesem Gebiet entstehen auf städtischen Grundstücken Gartenparzellen, die die Stadt an Interessenten verpachtet. Bei diesen Kleingärten handelt es sich nicht um Dauerkleingärten bzw. eine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Es handelt sich um ein Gartengebiet mit Gartenparzellen/Kleingärten, die der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen, der gärtnerischen Nutzung und der Erholung dienen. Wie für andere Gartengebiete der Stadt Offenburg auch, gelten hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Gartenordnung der Stadt Offenburg.

1.2. Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich befindet sich südlich des Südrings und östlich der Bahnstrecke Richtung Gengenbach und ins Kinzigtal (siehe Anlage 1). Im Norden und Nordosten grenzt der Uhlgarten mit einem begleitenden Weg an.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke Flst.Nrn. 8655, 8654, 8653, 8651, 8649, 8648 und 8647.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 1,74 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der folgenden Darstellung sowie der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Lageplan mit Umgrenzung des Plangebiets (Geltungsbereich), ohne Maßstab

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg vom 06.11.2009 (genehmigt) ist die Fläche bereits als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt. Der Flächennutzungsplan entspricht somit schon der geplanten zukünftigen Nutzung und muss nicht geändert werden. Der Bebauungsplan entspricht mit der Festsetzung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartengebiet“ somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und kann im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.2. Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung und einer Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Nach dem förmlichen Aufstellungsbeschluss, der am 25.07.2022 gefasst wurde, wurde das Bebauungsplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgeführt. Nachdem die Planungen mit den Pächtern sowie den Fachplanern abgestimmt wurden, wurde die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) durchgeführt. Auch die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgefordert, Stellung zu nehmen und Bedenken und Anregungen zu äußern.

Gemäß Baugesetzbuch wurde zum geplanten Baugebiet eine Umweltprüfung vorgenommen, deren Ergebnisse als Umweltbericht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans sind. Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter (Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen) untersucht und abgeschätzt. Der genauere Untersuchungsumfang wurde im sog. „Scoping“ in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festgesetzt. Hierfür wurde ein entsprechendes Scopingpapier den Unterlagen beigelegt.

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Kleingärten Grien“ ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant, auch angrenzend befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3. ANGABEN ZUM BESTAND

3.1. Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt südlich des Südrings und östlich der Bahnstrecke Richtung Gengenbach und ins Kinzigtal. Nördlich und östlich grenzt der Uhlgraben an. Südlich angrenzend erstreckt sich freie Landschaft mit ackerbaulicher/landwirtschaftlicher Nutzung. Das Gebiet ist nahezu eben.



Abb. 2: Luftbild mit Umgrenzung des Plangebiets (Geltungsbereich), ohne Maßstab

3.2. Bestehende Erschließung

Das Gebiet ist über die Wilhelmstraße mit KFZ erreichbar. Sie ist ausreichend dimensioniert und verbindet im weiteren Verlauf das Stadtgebiet von Offenburg mit Ortenberg. Die dem Gartengebiet zugeordneten Stellplätze sind direkt über die Wilhelmstraße erschlossen.

Mit dem Fahrrad oder zu Fuß ist das Gartengebiet über einen Radweg entlang des Südrings oder auch über die Wilhelmstraße erreichbar.

3.3. Bestehende Nutzungen

Derzeit werden die Grundstücke durch die Stadt verpachtet. Die beiden im Norden befindlichen Flurstücke 8654 und 8655 werden als Gartenparzellen genutzt. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Lediglich auf je einem Teilbereich der Flurstücke 8648 und 8649 befinden sich Feldgehölze.

3.4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend von Ackerflächen geprägt. Innerhalb dieser Flächen befindet sich kleinräumig eine Feldhecke mit umgebendem Brombeergestrüpp.

Visuell wird das Gebiet vor allem durch die angrenzende Infrastruktur wie die Bahnlinie oder die nahegelegenen Verkehrswege beeinflusst. Aufgrund der bewirtschafteten Ackerflächen und der Kleinräumigkeit der Gehölze und Ackerrand-Strukturen ist es durch relative Strukturarmut gekennzeichnet.

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb eines Wasserschutzgebiets (Schutzgebiets-Nr. 317047), Zone IIIA. Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Westlich und nordwestlich angrenzend verläuft der Uhlgraben.

Weitere rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte (z. B. besonders geschützte Biotop nach § 33 NatSchG, LSG, NSG NATURA 2000-Gebiete) sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgewiesen.

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht überwiegend aus Hochwassersedimenten. Bei den Böden handelt es sich um Parabraunerden aus Hochflutlehm, welche teilräumlich Anteile von Pseudogley enthalten.

Habitatpotenzial besteht innerhalb des Gebiets für verschiedene Vogelarten sowie für Mauer- und Zauneidechsen. Im Rahmen der Artenerhebungen wurden überwiegend weit verbreitete Vogelarten nachgewiesen. Als Arten der Vorwarnliste konnte lediglich der Haussperling und angrenzend außerhalb des Gebietes die Goldammer festgestellt werden. Sonstige relevanten Tierarten, wie beispielsweise Reptilien, wurden nicht nachgewiesen.

Der Bestand von Natur- und Landschaft wird im Umweltbericht (Anlage) ausführlich dargestellt.

4. PLANINHALT

4.1. Erschließung und Parzellierung

Das Konzept zur Parzellierung und Anordnung der Stellplatzfläche wurde durch die technischen Betriebe Offenburg erstellt. Die vorhandenen Wege wurden aufgenommen und dienen der Erschließung der Parzellen. Dieses Erschließungskonzept dient als Grundlage für den Bebauungsplan.



Abb. 3: Entwurfsplanung Kleingärten Grien, ohne Maßstab

Das Gebiet soll als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartengebiet“ festgesetzt werden. Hier soll ein Gartengebiet entstehen, dessen Parzellen durch die Stadt verpachtet werden. Die Gartenparzellen dienen der gärtnerischen Nutzung. Dieses Gebiet mit Gartenparzellen ist keine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, da einige hierzu notwendige Grundlagen (wie z.B. ein Verein) nicht vorausgesetzt werden können. Dennoch dienen die Parzellen ausschließlich der gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen zum Eigenbedarf und zur Erholung.

Die bestehende Wilhelmstraße ist als Erschließung für das Gebiet ausreichend dimensioniert und sichert die Erschließung des Gartengebietes. Das Gebiet ist für KFZ erreichbar, wie auch für Radfahrer und Fußgänger.

Im Plangebiet ist eine Fläche für Stellplätze vorgesehen. Hier können die Besitzer der Parzellen ihre KFZ abstellen. Von dort aus sind die Gartenparzellen über wassergebundene Wege mit einer Breite von 3 m erreichbar.

Das gesamte Gebiet wird mit einer Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern sowie einer extensiven Wiesenmischung umgeben. Die Parzellen werden nach außen mit einem Zaun umgeben. So soll ein unbefugtes Betreten durch nicht befugte Personen verhindert werden sowie das Eindringen von Kleintieren auf das Gartengrundstück. Zwischen den Gartenparzellen können die Besitzer selbst entscheiden, ob sie hier eine Abgrenzung zur Nachbarparzelle errichten möchten oder nicht.

Eine bereits vorhandene Feldhecke aus Bäumen und Sträuchern auf Teilen der Flurstücke 8649, 8648 und 8647 soll aufgearbeitet und erweitert werden, um hier Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen vorzuhalten. Im weiteren Anschluss an diese Heckenstruktur soll eine Blühwiese mit einer extensiven Blumen- und Wiesenmischung entstehen. Hier soll ebenfalls ein großer Solitärbaum gepflanzt und eine Sitzmöglichkeit als Treffpunkt oder zum Verweilen errichtet werden.

4.2. Ver- und Entsorgung

Das Gartengebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg. Das Wasserschutzgebiet dient der Wasserversorgung der Stadt Offenburg. Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind deshalb zu beachten. Es werden erhöhte Anforderungen an den Grund- und Trinkwasserschutz gestellt. Im Gartengebiet ist die Errichtung von Brunnen zur Gartenbewässerung daher verboten.

Das Gebiet wird voraussichtlich über einen zentralen Brunnen mit Wasser versorgt. Mehrere Wasseranschlüsse sind im Gartengebiet vorgesehen, die über Leitungen mit dem Brunnen verbunden und mit Wasser versorgt werden. Die Bewässerung von Pflanzen ist somit auf den Parzellen gewährleistet.

Eine Entsorgungsinfrastruktur ist nicht vorgesehen, da die Gartenhäuser nicht für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind. Sofern Campingtoiletten in den Geschirrhütten genutzt werden, müssen diese im privaten Haushalt fachgerecht entsorgt werden. Sie dürfen nicht im Gartengebiet entsorgt werden.

Eine Versorgung mit elektrischem Strom ist nicht vorgesehen, da von einem Aufenthalt zur Pflege der Gartenparzelle auszugehen ist und dies in den Tagstunden mit natürlicher Beleuchtung über Sonnenlicht/Tageslicht erfolgt. Es bleibt den Pächtern überlassen, Strom über Photovoltaik zu erzeugen und zu nutzen.

4.3. Entwässerung

Für das Gebiet ist keine Entwässerungsinfrastruktur vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird auf den Gartenparzellen über die belebte Bodenschicht versickert. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, damit diese ebenfalls in den Boden versickern können. Sofern die Dächer der Geschirrhütten durch die Pächter*innen nicht begrünt werden, wird das Regenwasser ortsnahe auf der Gartenparzelle versickert.

Häusliche Abwasser oder Schmutzwasser fallen nicht an, da die Parzellen keinen eigenen Wasseranschluss erhalten und nicht zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind.

4.4. Wasserschutzgebiet

Das Gartengebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg. Das Wasserschutzgebiet dient der Wasserversorgung der Stadt Offenburg. Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind deshalb zu beachten. Es werden erhöhte Anforderungen an den Grund- und Trinkwasserschutz gestellt. Im Gartengebiet ist die Errichtung von Brunnen zur Gartenbewässerung im Allgemeinen daher verboten. Für die Errichtung eines übergeordneten gemeinschaftlichen Brunnens zur Bewässerung aller Gartenparzellen hat die untere Wasserbehörde die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist durch die Gartenordnung der Stadt Offenburg stark eingeschränkt für die Pächterinnen der Gärten.

4.5. Hochwasserschutz

Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: Ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Daher wurde dies als nachrichtliche Übernahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Da es sich bei dem Gartengebiet nicht um ein Baugebiet zum dauerhaften Aufenthalt wie bspw. ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 8 BauNVO handelt, sondern um eine Grünfläche im Eigentum der Stadt Offenburg, die durch die Stadt verpachtet wird um Kleingärtner*innen die gärtnerische Nutzung von Gartenparzellen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen, wie Obst und Gemüse zu ermöglichen. Da ein dauerhafter Aufenthalt hier nicht zulässig ist, ist das Risiko eines Schadens an Leib und Leben von Menschen als sehr gering einzustufen. Das Risiko, dass durch die gärtnerische Nutzung mögliche Hochwasserschäden für die Umwelt in großem Ausmaß entstehen, wird als sehr gering eingeschätzt, da keine Anlagen zulässig sind, die umweltgefährdende oder wassergefährdende Stoffe beinhalten. Es wurde daher auch keine Prüfung nach alternativen Standorten durchgeführt.

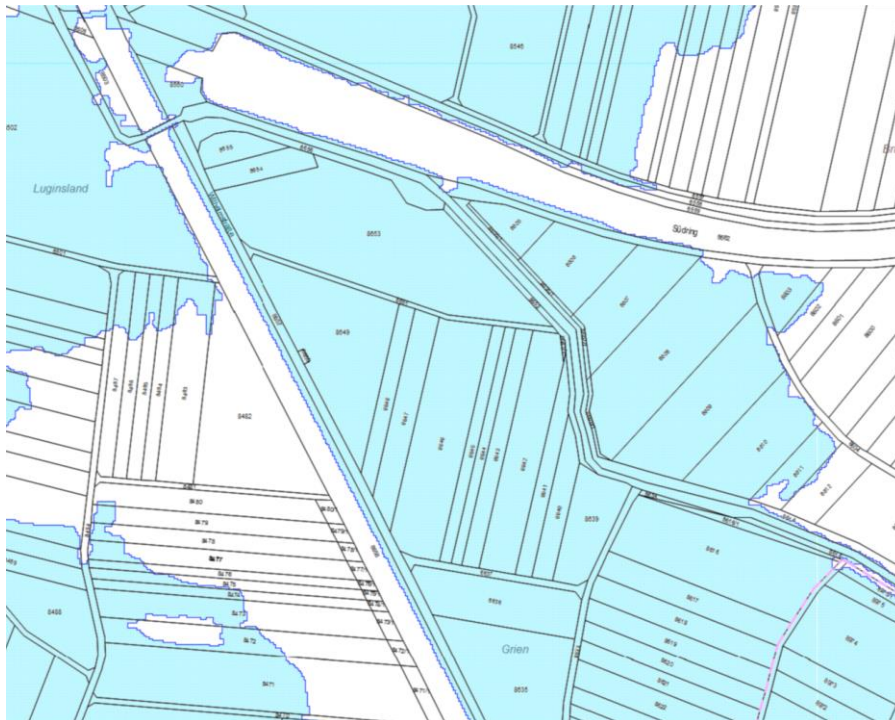


Abb. 4: Überflutungsbereich im Fall eines HQextrem, ohne Maßstab

4.6. Gewässerrandstreifen

Der „Uhlgraben“ grenzt im nördlichen sowie im nordöstlichen Bereich an die Planfläche. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde auf den Gewässerrandstreifen des „Uhlgrabens“ hingewiesen.

Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschungsoberkante und im Außenbereich eine Breite von mindestens 10 m.

Zum Schutz der Gewässer sind die in den nachrichtlichen Übernahmen dargestellten Maßnahmen im Gewässerrandstreifen verboten.

Der „Uhlgraben“ wurde von der Stadt vermessen und ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen in der Planung berücksichtigt. Im Bereich des Gewässerrandstreifens befindet sich die das gesamte Gartengebiet umgrenzende Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Der das Gebiet umschließende Zaun ist erst im Anschluss an die Hecke also in 10 m Abstand vom Graben vorgesehen bzw. verortet, sodass sich keine Gartenparzellen der Pächter in dem Bereich des Gewässerrandstreifens befinden.

4.7. Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes wurden Hinweise zu Baumaßnahmen aufgenommen, um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1. Zweckbestimmung und Nutzung

Das Plangebiet wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartengebiet“ festgesetzt. Es dient der Errichtung und dem Betrieb von Gartenparzellen zur gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen zum Eigenbedarf und zur Erholung.

Die Flurstücke sind in städtischem Eigentum und werden an Interessenten verpachtet.

Etwa die Hälfte des Planbereichs liegt in einem Regionalen Grünzug (Plansatz 3.1.1 (Z) Regionalplan). In den Regionalen Grünzügen ist eine Besiedlung nicht zulässig.

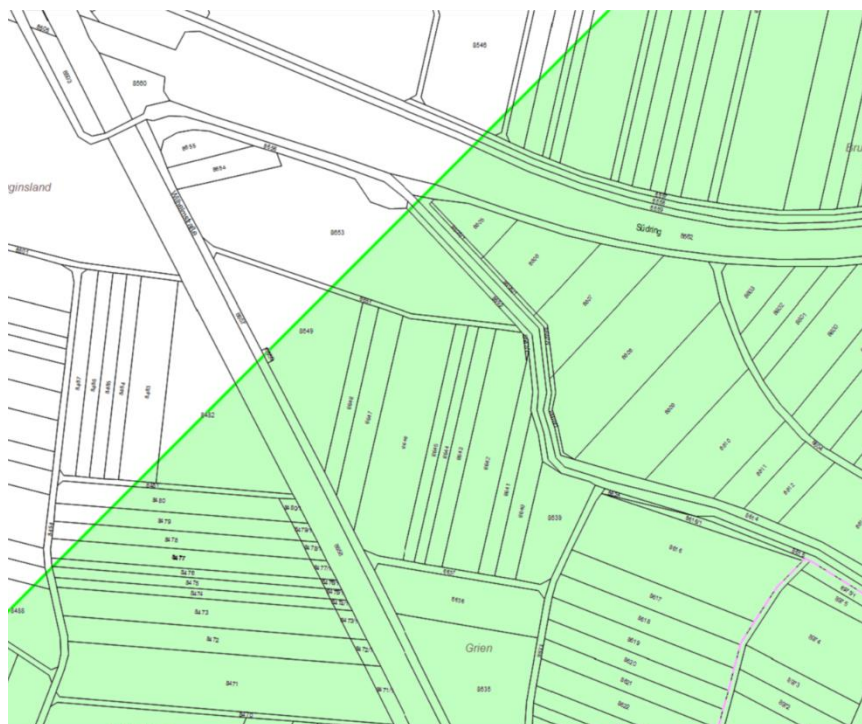


Abb. 5: Lage des Regionalen Grünzugs, ohne Maßstab

Da das Gartengebiet nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden darf, sind auf den Gartenparzellen nur Geschirrhütten und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck einer Gartenparzelle dienen, zulässig. Ein dauerhafter Aufenthalt ist nicht zulässig. Deshalb sind die Geschirrhütten und die Nebenanlagen in Größe und Ausmaß stark reglementiert. Die Beschränkung des umbauten Raumes der Geschirrhütte orientiert sich dabei an den zulässigen Maßen von Hütten in bereits bestehenden Gartengebieten. Hier soll dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen werden.

Eine Versorgung mit Wasser und Strom ist nicht gewährleistet. Eine Entsorgung ist ebenso nicht vorgesehen für das Gebiet, da ein dauerhafter Aufenthalt nicht zulässig ist.

Die nichtüberbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten, damit dem Ziel des Regionalen Grünzugs in diesem Bereich Rechnung getragen wird.

Um die gärtnerische Nutzung der Parzellen zu festigen und das Ziel des regionalen Grünzugs zu gewährleisten und zu untermauern, werden weitere Festsetzungen getroffen:

- Unzulässigkeit von Anlagen für Tierhaltung,
- Zulässigkeit von Freisitzen nur in einer Einheit mit der Geschirrhütte,
- Zulässigkeit von gemeinschaftlichen Begegnungsmöglichkeiten/ Sitzgelegenheiten, Wasserzapfstellen zur Bewässerung der Gärten,
- Unzulässigkeit von Lagerplätzen oder Abstellflächen,
- Unzulässigkeit von Schottergärten,
- Gartenparzellen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu nutzen.

Flächen um die Kleingartenanlage herum sind als öffentliche Grünfläche und gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (siehe auch unten Kapitel 5.5-5.7).

Die Festlegung des Bereichs (AL) in der privaten Grünfläche mit einem definierten Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzung ist erforderlich, um mögliche negative Einflüsse der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere durch die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln, auf die gärtnerische Nutzung der Parzellen zu minimieren. Die private Grünfläche mit einem definierten Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzung schützt die Parzellen vor potenziellen Schäden, die empfindliche Pflanzenkulturen oder Hochkulturen ohne Schutzmaßnahmen erleiden könnten. Ebenso wird verhindert, dass dauerhafte oder intensive Pflanzenkulturen, die eine erhöhte Pflege und besondere Schutzmaßnahmen benötigen, ohne angemessene Vorkehrungen angelegt werden.

Darüber hinaus sind Nutzungen wie Spielplätze oder andere sensible Freizeitanlagen in diesem Bereich ausgeschlossen, da diese durch den landwirtschaftlichen Betrieb beeinträchtigt werden könnten. Auch gemeinschaftliche Begegnungsstätten oder Freisitze mit Wasserentnahmestellen sind in diesem Bereich unzulässig, da sie das Risiko bergen, dass Pflanzenschutzmittel ins Wasser gelangen können.

Insbesondere die zwei nordöstlich gelegenen Gartenparzellen unterliegen diesen Einschränkungen, da sie sich am nächsten zu den landwirtschaftlichen Flächen befinden und somit besonders anfällig für die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln sind. Diese Flächen werden explizit für die reine gärtnerische Nutzung um sicherzustellen, dass durch die Nähe zur Landwirtschaft weder die Nutzpflanzen noch die gärtnerische Erholung beeinträchtigt werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Je Gartenparzelle sind eine Geschirrhütte und ein Gewächshaus als bauliche Anlagen zulässig. Hiermit soll der Eingriff ins Landschaftsbild durch hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäude möglichst gering gehalten werden. Ein Konglomerat aus Hütten mit Anbauten, die sich im Laufe der Zeit auf einer Gartenparzelle manchmal entwickeln, ist in diesem Gebiet unerwünscht. Das Erscheinungsbild des Gartengebiets soll nicht durch massive bauliche Anlagen geprägt sein. Die baulichen Anlagen sollen einen untergeordneten Charakter besitzen und in den Hintergrund treten. Es sollen die Pflanzungen und die gärtnerische Nutzung in den

Vordergrund treten. Somit soll dieses Gebiet einen Vorbildcharakter für zukünftige Gartengebiete ausstrahlen und der Lage im regionalen Grünzug Rechnung tragen.

Der umbaute Raum der Geschirrhütte inklusive der Überdachung orientiert sich an dem zulässigen umbauten Raum von Hütten in vergleichbaren Gebieten. Dabei wurden die Vorgaben aus anderen Bebauungsplänen aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz heraus als angemessen erachtet. Das ist hinsichtlich der Lage im regionalen Grünzug an diesem Standort im Übergang zur freien Landschaft angemessen.

Damit die Geschirrhütten nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird die Gebäudehöhe auf 2,50 m begrenzt während die Fußbodenhöhe der Geschirrhütte bis zu 20 cm über dem gewachsenen, natürlichen Gelände liegen darf. Die Gebäudehöhe wird dabei an der oberen Dachbegrenzungskante gemessen. Bei Pultdächern ist das der jeweilige Pultfirst.

Je Gartengrundstück ist eine Geschirrhütte zulässig. Der Geschirrhütte darf ein mit wasserdurchlässigem Belag befestigter Sitzplatz zugeordnet werden. Dieser Sitzplatz darf nicht überdacht oder mit Seitenwänden versehen werden, um auch hier den Charakter einer Geschirrhütte zu unterstreichen und diese nicht durch weitere Zusatzelemente noch massiver in Erscheinung treten zu lassen. Hier soll der Lage im regionale Grünzug Rechnung getragen werden und das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die Hütte darf nicht unterkellert werden um den Eingriff in den Boden möglichst gering zu halten. Außerdem ist die Notwendigkeit für eine Unterkellerung bei einem Gartengebiet nicht erkennbar.

Auch ist ein betoniertes Fundament nicht zulässig, da es sich nicht um ein Gebäude für den dauerhaften Aufenthalt handelt. Für die Funktion, die die Geschirrhütte (Wetterschutz für Gartengeräte und Materialien) ausübt, ist ein einfaches Fundament ausreichend und der Eingriff in den Boden und die Landschaft wird somit möglichst minimal gehalten.

Die Gewächshäuser werden in ihrem Ausmaß ebenfalls beschränkt, damit sich die baulichen Anlagen dem Nutzungszweck des Gebiets entsprechend unterordnen. Da Gewächshäuser erfahrungsgemäß auch ihrem Nutzungszweck beraubt werden, ist genau definiert, was unter einem Gewächshaus zu verstehen ist und welchem Zweck sie dienen. Andere dem Zweck nicht dienende Nutzungen sind nicht zulässig. Es geht hier darum, dass das Gewächshaus nicht zu massiv in Erscheinung tritt und sich in das Landschaftsbild einfügt. Das Verbot des betonierten Fundaments dient ebenfalls der Minimierung des Eingriffs in Boden und Landschaft.

5.3. Stellplätze

Da die Gartenparzellen von Versiegelung möglichst freigehalten werden sollen, ist für das Gartengebiet eine Stellplatzfläche für das Abstellen von KFZ vorgesehen. Diese Stellplätze werden nicht überdacht. Von dort aus sind alle Gartenparzellen über befestigte Wege fußläufig gut erreichbar. Auf den Gartenparzellen ist das Abstellen von KFZ nicht zulässig, um hier die gärtnerische Nutzung zu ermöglichen. Außerdem sollen Konflikte durch Begegnungsverkehr auf den Wegen möglichst vermieden werden.

5.4. Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen sind ausschließlich im Bereich der Geschirrhütte bis zu 20 cm über dem natürlichen umgebenden Gelände zulässig. Damit soll vermieden werden, dass

die Hütte auf einem Erdhügel steht und damit noch mehr durch sein Erscheinungsbild auffällt.

5.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da das Gebiet nicht an das Abwassersystem angeschlossen ist, sind alle befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die Versickerung und den schadlosen Abfluss von Regenwasser vor Ort über die bewachsene Bodenschicht zu ermöglichen. Das fördert die Grundwasserneubildung und ist förderlich für die Umwelt.

Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur dann zulässig, wenn sie beschichtet sind.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind künstliche Beleuchtungen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Das Spektrum für die Leuchtmittel wird festgesetzt, um eine Fallenwirkung für Insekten möglichst zu vermeiden.

5.6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine Fläche (Fläche Nr. 8 im Lageplan), die bereits mit Gehölzen bestanden ist. Der Bewuchs prägt das Landschaftsbild und bildet Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Daher ist diese Fläche dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten entsprechend vor Befahren und anderen Eingriffen zu schützen. Weitere Ergänzungen mit heimischen Sträuchern werden erfolgen um dieser Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entsprechendes Gewicht zu verleihen.

5.7. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Gartengebiet soll sich in das Landschaftsbild einfügen. Deshalb sind Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen. Das Gebiet soll mit Heckenpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und einer extensiven Wiesen- und Blumenmischung eingegrünt wird.

Im südlichen Bereich ist die Pflanzung eines Solitärbaums auf einer Wiesenfläche vorgesehen, sie mit einer extensiven Wiesen- und Blumenmischung eingesät werden soll. Das dient ebenfalls zur Einbindung des Gebiets in das Landschaftsbild.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1. Gestaltung nicht überbauter Flächen

Zur Durchgrünung des Gebiets und um die gärtnerische Nutzung der Parzellen zu unterstreichen, sind entsprechende Vorgaben zur Bepflanzung einzuhalten. Dabei soll je Gartenparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden. Sträucher können ergänzt werden.

6.2. Dachform, Dachgestaltung und Materialwahl

Damit ein einheitliches Erscheinungsbild der Dächer in dem Gartengebiet erreicht wird, sind nur Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig. Die Einschränkungen zur Materialwahl der Dachmaterialien erfolgt ebenfalls im

Hinblick auf eine möglichst einheitliche Gestaltung im Gebiet. Wellfaserzemente, asbesthaltige Materialien und Bitumen als Dacheindeckung sind nicht erlaubt, da diese nicht ins Landschaftsbild passen und nach dem Ende der Lebensdauer aufwändig und kostenintensiv entsorgt werden müssen. Glänzende und reflektierende Materialien passen ebenfalls nicht ins Landschaftsbild und sind daher nicht zugelassen.

Als Material für die Geschirrhütte ist Holz zu verwenden. Es ist ein typisches Material und passt am besten ins Landschaftsbild. Andere Materialien wie Blechverkleidungen oder bunte Gläser sind untypisch. Mit diesen Vorgaben soll ein einheitliches Erscheinungsbild in Farben und Materialien im Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

6.3. Einfriedungen

Es ist vorgesehen, dass die Stadt eine das Gebiet umschließende Zaunanlage mit den Zugängen zu den Gartenparzellen errichtet. Damit soll ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden. Dieser Zaun ist erforderlich, um die Gemüsepflanzen vor Fraß durch wilde Tiere zu schützen. Zwischen den einzelnen Parzellen können durch die Pächter im Einvernehmen mit dem Nachbarn blickdurchlässige Zäune mit einer Heckenhinterpflanzung mit einer maximalen Höhe von 1,5 m errichtet werden.

Alle Zäune, auch die zwischen den einzelnen Parzellen, sind blickdurchlässig zu errichten und können mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt werden. Als Materialien sind Holz oder Metall als ortstypische Materialien zu verwenden. Sie passen am besten ins Landschaftsbild im Übergang zur freien Landschaft. Geschlossene Zäune oder Mauern sind untypisch und passen nicht ins Landschaftsbild.

Die Höhenbegrenzung der Zäune mit einer möglichen Hinterpflanzung dient der Einsehbarkeit der Parzellen im Hinblick auf die Kontrollmöglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der städtischen Satzung für Gartengebiete.

6.4. Außenantennen

Da das Gartengebiet im regionalen Grünzug liegt und ein dauerhafter Aufenthalt/ dauerhaftes Wohnen nicht zulässig ist, werden Antennen und Satellitenantennen im Plangebiet ausgeschlossen. Diese wirken sich zusätzlich negativ auf die umgebende Landschaft und das Landschaftsbild aus.

7. UMWELTBERICHT

Parallel zum Bebauungsplan wurde vom Büro bhm Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH in Bruchsal ein Umweltbericht mit Scopingpapier sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) betrachtet und fließen in den Umweltbericht ein.

Der Umweltbericht enthält Angaben über Art und Umfang sowie den Bedarf an Grund und Boden der Planung und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter i. S. einer Umweltprüfung. Weiterhin beinhaltet er die Beschreibung und Bewertung des Bestandes, die Wirkung der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter, eine

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Hinweise zur Eingriffsvermeidung, -
minimierung und Kompensation.

Er bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

8. REALISIERUNG

Die Herrichtung der Flächen soll Ende 2024/Anfang 2025 erfolgen. Die
Gartenparzellen sollen ab Frühjahr 2025 bezugsfertig sein.

Offenburg, den 15.01.2025

Marco Steffens

Oberbürgermeister