

Gesch. Z.: wenz/

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Kilchberg**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Schuppengebiet Kilchberg**
Bebauungsplanänderung "Untere Kreuzäcker" Nr. 2517
Änderungsbeschluss und Beschluss über das
frühzeitige Beteiligungsverfahren

Bezug:

Anlagen: 6 Anlagen zu Vorlage 143_2014-Anlage 1
Anlagen zu Vorlage 143_2014-Anlage 2
Anlagen zu Vorlage 143_2014-Anlage 3
Anlagen zu Vorlage 143_2014-Anlage 4
Anlagen zu Vorlage 143_2014-Anlage 5
Anlagen zu Vorlage 143_2014-Anlage 6

Beschlussantrag:

1. Das Schuppengebiet wird auf Fläche 2 realisiert.
2. Der Bebauungsplan „Untere Kreuzäcker“ wird nach § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
5. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Ziel:

Ziel der Bebauungsplanänderung „Untere Kreuzäcker“ ist es, insbesondere nichtprivilegierten Neben-

erwerbslandwirten bzw. Hobbybetrieben den gemeinsamen Bau von Schuppen zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte zu ermöglichen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Landschaft um Kilchberg ist gekennzeichnet von extensiv genutzten Wiesen, Obstwiesen und Ackerbau, die hauptsächlich im Nebenerwerb oder als Hobby betrieben werden. Als „nichtprivilegierte“ Landwirte können diese Bewirtschafter/-innen keine Schuppen im Außenbereich errichten und haben oftmals Schwierigkeiten, die nötigen Gerätschaften zu verwahren. Bei der Ortschaftsverwaltung von Kilchberg liegt aktuell eine Liste mit ca. 10 Interessenten/-innen (eine davon ist privilegiert) für eine Schuppenutzung vor. Durch die Ausweisung eines Schuppengebiets soll diesem Personenkreis ermöglicht werden, eine gemeinschaftliche Schuppenanlage zur Unterbringung ihrer landwirtschaftlichen Geräte zu errichten.

2. Sachstand

Nachdem sich in den vergangenen Jahren vermehrt Interessenten gemeldet haben, wurde 2011 per Fragebogen der Bedarf an Unterstellfläche in der Bürgerschaft abgefragt. Zusammen mit dem Landratsamt, der Fachabteilung Landwirtschaft, wurden die Angaben ausgewertet und eine Anzahl von Schuppengebäuden für das Betreiben von nichtprivilegierter Landwirtschaft ermittelt. Inzwischen besteht ein Bedarf von ca. 440-500 m² Schuppenunterstellfläche, welcher z.B. in zwei bis drei Einzelgebäuden mit ca. 12 m * 18/20 m Grundfläche unterzubringen wäre. Außerdem gibt es noch einen privilegierten Interessenten für ein weiteres Schuppengebäude, der schon seit längerem einen vertraglichen Standort im Außenbereich sucht. Eine parallel durchgeführte Abfrage im benachbarten Ortsteil Bühl ergab einen ähnlich hohen Bedarf an Schuppenfläche (ca. 400 m²).

In Kilchberg gibt es derzeit laut FNP keine ausgewiesene Fläche für ein Schuppengebiet. Bei der Suche nach möglichen Standorten wurden verschiedene Flächen im Außenbereich wie auch im Innenbereich naturschutzfachlich als auch liegenschaftlich begutachtet.

Die Kriterien für die Beurteilung sind vor allem:

- eine gute Anbindung an die bestehende Bebauung,
- die Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten,
- eine verträgliche Einbindung ins Landschaftsbild,
- sowie eine positive naturschutzfachliche Beurteilung, in Verbindung mit einer unbedenklichen Habitatpotenzialeinschätzung.

Zur Realisierung wurden insgesamt 4 geeignete Standorte näher untersucht (im Gewinn Breitle, im Gewinn Kästle sowie Flurstück 691 im Bebauungsplan „Untere Kreuzäcker“, in Anlage 4 als Fläche 1 benannt).

Allerdings liegen zwei Flächen nicht in städtischem Eigentum. Die Einschätzung des Ortschaftsrates ergab, dass ein Flächenerwerb hier nicht realisierbar wäre, da Vorgespräche mit den Eigentümern bereits negativ ausgefallen sind.

Deshalb hat sich der Ortschaftsrat am 12.02.14 mehrheitlich (7 Stimmen dafür, 3 Enthaltungen) für eine Realisierung des Schuppengebietes auf dem städtischen Flurstück 691 (vgl. Anlage 4) ausgesprochen, wozu eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes notwendig ist.

Inzwischen wurde noch ein weiterer Standort, in Anlage 4 dargestellt als Fläche 2, im Bereich des Bebauungsplans gefunden, bedingt durch die absehbare Aufgabe der Tennisplatznutzung. Im weiteren Verfahren sollen deshalb diese beiden städtischen Flurstücke (Fläche 1 und Fläche 2) miteinander in Abwägung gestellt werden.

Beide Flächen sind ausreichend groß um den heutigen Bedarf abzudecken und beinhalten darüber hinaus die Möglichkeit zur Erweiterung bzw. für Interessenten aus anderen Ortsteilen (z.B. die Realisierung eines gemeinsamen Schuppengebietes mit Bühl).

Plangebiet und Umgebung, Planungsvorgaben

Die Fläche 1, Flurstück 691 (Anlage 4) ist 7119 m² groß und liegt am westlichen Ortsausgang von Kilchberg, direkt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, entlang der L 370. Östlich davon schließt der Gewerbebetrieb Pustefix an. Planungsrechtlich ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen mit der Option für den Bau einer Mehrzweckhalle für die Ortsteile Kilchberg und Bühl. Sowohl der Fachbereich Schule und Sport als auch die Ortsteile Bühl und Kilchberg haben aber auf Nachfrage einen weiteren Gemeinbedarf ausgeschlossen. Aktuell ist die Fläche verpachtet und wird teilweise durch einen Pferdehalter als Koppel genutzt bzw. liegt als Wiesenfläche brach.

Die Lage des Grundstückes direkt am Ortseingang von Kilchberg ist exponiert und durch eine Umnutzung der Fläche würde sich die Chance bieten hier eine gestalterische Aufwertung des Ortsrandes, z.B. durch eine Eingrünung des Grundstückes entlang der L 370, zu erzielen.

Eine Kostenschätzung des Fachbereichs Tiefbau ergab Herstellungskosten für das Grundstück in Höhe von netto ca. 100.000,-€. Die Herstellungskosten beinhalten den Rückbau des bestehenden Wendehammers, Erdbauarbeiten, Herstellung der Hoffflächen der Schuppenanlage, Entwässerung und Bepflanzung.

Die zweite Fläche, Flurstück 579/584 (Anlage 4) ist 4246 m² groß, liegt im westlichen Bereich des Bebauungsplans „Untere Kreuzäcker“, ca. 500 m westlich vom bebauten Ortsrand Kilchbergs, direkt an der L 370. Planungsrechtlich ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit Funktion als Freizeitsportanlage ausgewiesen, mit der heutigen Nutzung als Tennisanlage, welche aber, bedingt durch eine schwindende Zahl von Vereinsmitgliedern, zeitnah aufgegeben werden muss. Auch hierfür liegt eine Kostenschätzung des Fachbereichs Tiefbau für eine vergleichbare Schuppenanlage vor und zwar in Höhe von netto ca. 110.000,-€. Beinhaltet sind dabei erforderliche Rückbaukosten für die Nutzung als Schuppenanlage in Höhe von 14.000,00 €, Kosten für Erdbauarbeiten, Herstellung der Hoffflächen und der Bepflanzung sowie zusätzliche Kosten für Entwässerungsmaßnahmen.

Beide Grundstücke liegen am westlichen Ortsrand von Kilchberg und bei einer Umnutzung der Flächen ergäbe sich die Chance und auch Verpflichtung, hier eine gestalterische Aufwertung des Ortsrands herbeizuführen.

Bei Realisierung der Schuppenanlage auf Fläche 1 wäre ein Rückbau der Tennisanlage auf Fläche 2 trotzdem erforderlich und würde Kosten in Höhe von ca. 16.000,00 € verursachen, die vom Verein selbst voraussichtlich nicht finanzierbar wären.

Planungsverfahren/Umweltverträglichkeit/Abwägung der Flächen 1 und 2

Das geplante Schuppengebiet wäre auf den beiden verbliebenen Grundstücken ein Projekt der Innenentwicklung, da beide Flächen entweder planungsrechtlich (Mehrzweckhalle) oder baulich (Tennisplätze) schon in Anspruch genommen sind. Es kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Damit ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Unabhängig davon sind aber die artenschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Daher wurde zur Abklärung eines

möglichen weiteren Untersuchungsbedarfes bereits eine Habitatpotentialanalyse für Fläche 1 und 2 beauftragt.

Die Untersuchung ergab für beide Flächen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Themen betroffen sind. Im Gebiet 1 wurden keine Brutvögel festgestellt und im Gebiet 2 nur Vogelarten die nicht gefährdet bzw. störungsunempfindlich sind. Brutquartiere der Feldlerche wurden lediglich in einer unproblematischen Entfernung von ca. 200 m südlich der Bereiche 1 und 2 nachgewiesen. Das heißt, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionen (sog. CEF Maßnahmen - continuous ecological functionality-measures) sind also nicht erforderlich. Allerdings sollten notwendige Gehölzrodungen trotzdem vorbeugend außerhalb der Brutzeit stattfinden.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu berücksichtigen. Ein Standort in unmittelbarer Nähe zum bebauten Ortsrand (Fläche 1) verursacht weniger Störung bzw. lässt sich leichter eingrünen als eine abgerückte Lage (Fläche 2). Eine gewünschte Zäsur zwischen den Ortsteilen Bühl und Kilchberg könnte mit Fläche 1 deutlicher ausfallen.

Allerdings bedeutet die Nutzung der Fläche 1 eine Neuversiegelung im Gegensatz zur Umnutzung bereits in Anspruch genommener Flächen im Bereich 2 der Tennisanlage.

Langfristig ist aber voraussichtlich auch eine Inanspruchnahme der Fläche 1 z.B. für eine gewerbliche Nutzung sinnvoll und würde diesen Vorteil wieder aufheben.

Die Erschließung ist grundsätzlich in beiden Fällen gesichert und kann bei Bedarf ausgebaut werden.

Da der Flächennutzungsplan mit seinen Festsetzungen derzeit von dem angestrebten Planungsziel abweicht soll er im Wege der Berichtigung an das geänderte Planungsrecht angepasst werden.

Umsetzung

Für die bauliche Umsetzung besteht die Möglichkeit, dass sich die Interessenten/-innen für Schuppen zu Baugemeinschaften zusammenfinden und die Gebäude gemeinschaftlich errichten. Je nach Platzbedarf der Einzelnen und abhängig von der inneren Organisation und Unterteilung der Schuppen könnten alle 9 nicht privilegierten Interessenten aus Kilchberg in 2 Schuppen untergebracht werden zuzüglich eines Schuppens für den Privilegierten. Außerdem besteht die Möglichkeit für 2-3 weitere Schuppengebäude, die eine Erweiterung (ggf. für Interessenten aus dem benachbarten Ortsteil Bühl) abdecken könnten. Da die Schuppen lediglich der Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten dienen sollen, sind Wasser-, Abwasser-, und ev. auch Stromanschlüsse nicht notwendig und nicht vorgesehen. So kann auch die Gefahr von Fehlnutzungen (z. B. Einrichtung von Werkstätten, Abstellen von KFZ, Wohnmobilen etc.) minimiert werden.

In den Ortsteilen Kilchberg und Bühl wurde über das Mitteilungsblatt die Bürgerschaft bereits über die beabsichtigte Planung informiert und aufgefordert den bisher genannten Bedarf an Schuppenunterstellfläche zu aktualisieren. Auf dieser Grundlage wurden erste Entwurfsvarianten für ein Schuppengebiet erarbeitet (vgl. Anlage 5 und 6).

3. Vorschlag der Verwaltung

Grundsätzlich sind beide städtische Flächen für eine Umnutzung als Schuppengebiet geeignet und bieten ausreichend Platz für den heutigen Bedarf sowie für eine mögliche spätere Erweiterung. Die geschätzten Kosten laut Fachbereich Tiefbau sind in etwa deckungsgleich (ca. 100.000,00 €) zuzüglich einem notwendigen Rückbau der Tennisanlage (gemittelt ca. 15.000,00 €), welcher bei beiden Varianten notwendig wäre.

Somit würden nach heutiger Schätzung Kosten entstehen für Fläche 1 von ca. 115.000,00 € und für Fläche 2 von ca. 110.000,00 €. Ev. fallen bei Fläche 2 noch zusätzliche Kosten für eine verbesserte Erschließung des heutigen Wiesenweges an.

Auch aus naturschutzfachlicher Einschätzung mit Berücksichtigung der Habitatpotenzialuntersuchung sind beide Standorte verträglich, wobei der östlichere Standort Fläche 1, direkt am heutigen Ortsrand, als grundsätzlich unempfindlicher eingeschätzt wird.

Denn je dichter eine Neubebauung an den Bestand angefügt wird, desto deutlicher kann die gewünschte Zäsur zwischen den bebauten Bereichen Bühl und Kilchberg ausgebildet und das Schuppengebiet damit landschaftsbildverträglicher eingefügt werden. Ein Rückbau der Fläche 2, Tennisanlage, sollte in jedem Fall erfolgen und wäre eine sehr geeignete Ausgleichsfläche im Rahmen des Ökokontos.

Für eine Schuppennutzung auf Fläche 2 spricht allerdings die Überlegung, dass Fläche 1 auch ein gewerbliches Potenzial besitzt, wofür es eine beständig hohe Nachfrage in der Stadt gibt.

Die Realisierung eines Schuppengebietes könnte also grundsätzlich auf beiden Flächen erfolgen. Dennoch erscheint es sinnvoll Fläche 1 mittelfristig eher einer gewerblichen Umnutzung zuzuführen. Somit empfiehlt sich auf der bereits heute versiegelten Tennisplatzfläche die Schuppenablage zu erstellen mit der Möglichkeit den Bedarf von zwei Ortsteilen damit abzudecken.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Schuppenanlage auf der Fläche des Tennisplatzes (Fläche 2) zu realisieren und für die Fläche 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung zu ermöglichen.

4. Lösungsvarianten

4.1. Das Schuppengebiet wird auf Fläche 1, dem Flurstück 691, Bereich MZH, realisiert. Die Fläche des Tennisplatzes wird als Ökokontomaßnahme zurückgebaut und entsiegelt.

4.2. Das Schuppengebiet wird im Gewinn Breitle realisiert, vorbehaltlich eines möglichen Flächenerwerbes.

4.3. Das Schuppengebiet wird im Gewinn Kästle realisiert, vorbehaltlich eines möglichen Flächenerwerbes.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Stadt trägt die Kosten für notwendige Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens erforderlich werden. Das Grundstück steht bereits in städtischem Eigentum und soll für den Bau der Schuppen mit langfristigen Miet- oder Pachtverträgen vergeben werden. Die Kosten für erforderliche Erschließungs-, Eingrünungs- und ggf. auch für Ausgleichsmaßnahmen sollen vertraglich auf die zukünftigen Schuppeneigner umgelegt werden. Insgesamt soll die Anlage des Schuppengebietes unter Berücksichtigung der Pachterträge für die Stadt kostenneutral durchgeführt werden.

6. Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlage 2: Luftbild von Flurstück 691 und Flurstücke 579/584

Anlage 3: Ausschnitt des heutigen Bebauungsplanes „Untere Kreuzäcker“

Anlage 4: Luftbild mögliche Standorte

Anlage 5: Testentwurf Fläche 1 auf Flurstück 691

Anlage 6: Testentwurf Fläche 2 auf Flurstücke 579 und 584