

Datum: 13.07.2015  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
 Aktenzeichen: 621.41  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bebauungsplan "Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb" der Gemeinde Lichtenwald - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

**Gemeinderat 21.07.2015 öffentlich beschließend**

**Anlagen:**

Lageplan, Vorentwurf vom 30.06.2015  
 Textteil zum Bebauungsplan (Vorentwurf)  
 Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf)  
 Checkliste zur Umweltprüfung

**Kommunikation:**

Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert.

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja

Nein

Ergebnishaushalt  
 Teilhaushalt:

Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme  
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

## **Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde Reichenbach an der Fils gibt zum Bebauungsplan „Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb“ die folgende, in der Sachdarstellung aufgeführte Stellungnahme ab.

## **Sachdarstellung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lichtenwald hat am 30.06.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb“ aufzustellen.

Folgende Sondergebiete sollen in diesem Bereich planerisch festgeschrieben werden:

### **- Sondergebiet 1 – Wochenendhausgebiet**

Dieses Gebiet soll der Erholung und Errichtung von Wochenendhäusern zum Zwecke des Freizeitwohnens zum zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen.

### **- Sondergebiet 2 – Campingplatzgebiet**

Sondergebiet 2.1 – Versorgung und Verwaltung

Dieses Gebiet soll der Erholung sowie der Versorgung und Verwaltung des Campingplatzes dienen. Zulässig sein sollen hier bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude zur Unterbringung von Beherbergungsmöglichkeiten sowie einer Wohnung für Hausmeister / Inhaber.

Sondergebiet 2.2 – Dauercamper

Dieses Gebiet soll der Erholung und dem dauerhaften Aufstellen mobiler Freizeiteinrichtungen dienen. Zulässig sein sollen hier Standplätze zum dauerhaften Aufstellen und zeitlich begrenzten Bewohnern von Zelten, Wohnfahrzeugen, Wohnwagen, ect.

Unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 02.07.2015 mit der Bitte um frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb“ nimmt die Gemeinde Reichenbach an der Fils wie folgt Stellung:

Die Grundaussagen des Flächennutzungsplanes stellen als vorbereitende Bauleitplanung die städtebaulichen und gesamtäumlichen Zielsetzungen einer Gemeinde dar.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils weist in dem Bereich ein „Gartenhausgebiet“ als Sondergebiet aus, welches wiederum in einer weiträumiger abgegrenzten und ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( §5 Abs.2 Nr.10 BauGB ) liegt.

In Lichtenwald gibt es im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb“ bereits den Bebauungsplan „Gartenhaus Trieb“, rechtskräftig seit dem 27.03.1975, der dann mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt werden würde.

Ein Gartenhausgebiet weist eine Fläche aus, auf der Gartenhäuser stehen dürfen, die der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf den Grundstücken benötigten Gegenständen dienen. Eine Wohnnutzung mit Übernachtung ist nicht zulässig. Diese Nutzung entspricht der Zielsetzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der jetzt aufgestellte Bebauungsplan „Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb“ geht weit über die im Flächennutzungsplan dargestellte Zielsetzung hinaus und ermöglicht die Zulässigkeit von Wochenendhäusern zum Freizeitwohnen, von baulichen Anlagen und Gebäuden für

Beherbergungsbetriebe samt Hausmeisterwohnung, von dauerhaftem Aufstellen mobiler Freizeiteinrichtungen zum zeitlich begrenzten Wohnen.  
Dies sind Nutzungsarten, die den Darstellungen und Entwicklungspotenzialen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausdrücklich widersprechen und auch nicht als geringfügige Abweichung, wie in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf beschrieben, gesehen werden können.

Außerdem ist die fortgeschrittene Planung für das Windvorranggebiet ES-04 auf Gemarkung der Gemeinde Reichenbach, das sich in einem Abstand von ca. 450 m zum Gebiet des beabsichtigten Bebauungsplanes befindet, bekannt. Am 15.07.2015 hat die Verwaltung des Verbandes Region Stuttgart den Regionalräten des Planungsausschusses die zur Ausweisung vorgesehenen Gebiete für Windkraftstandorte vorgelegt und das Gebiet ES-04 weder zur Streichung vorgesehen noch – trotz der dort bekannten Planungen von Seiten der Gemeinde Lichtenwald - als kritisch angesehen.

Es ist daher davon auszugehen, dass das auf unserem Gemeindegebiet liegende Windvorranggebiet ES-04 ausgewiesen wird.

Auf diese Planung ist die Planung der Gemeinde Lichtenwald abzustimmen und hat diese ebenso zu berücksichtigen, wie Ihre Planung bei der beabsichtigten Ausweisung zu berücksichtigen ist. Dies ergibt sich aus dem Gegenstromprinzip und dem Abwägungsgebot. Das Gebot gerechter Abwägung muss alle betroffenen Belange in ihrer objektiven Gewichtigkeit betrachten.