

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



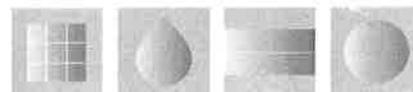
## **Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf)**

**Gemeinde Lichtenwald**

**Gemarkung Hegenlohe**

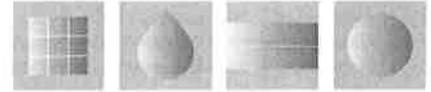
**Bebauungsplan 'Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb'**

**Stand: 30.06.2015**



## INHALT

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	4
3.	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT .....	4
4.	PLANUNG.....	5
4.1	Städtebauliches Konzept.....	5
4.2	Verkehrliche Erschließung.....	5
4.3	Grün- und Freiraumplanung .....	5
5.	BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.3	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage.....	6
5.4	Höhe baulicher Anlagen .....	6
5.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	7
5.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	7
5.7	Leistungsrechte.....	8
6.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....	8
6.1	Fassadengestaltung.....	8
6.2	Dachform und Dachgestaltung .....	8
6.2.1	Dachform und Dachneigung.....	8
6.2.2	Dachdeckung .....	8
6.2.3	Dachaufbauten und –einschnitte .....	9
6.3	Ausgestaltung der unbebauten Flächen .....	9
6.4	Einfriedungen.....	9
6.5	Außenantennen.....	9
6.6	Niederspannungsfreileitungen.....	9
7.	UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG .....	10
7.1	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	10
7.2	Zusammenfassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB .....	10
8.	KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG .....	10



## 1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sollen die vorhandenen Nutzungen im Bereich des „Freizeit- und Erholungsgebietes Trieb“ planerisch geordnet werden. Die Erholungsfunktion des Gebietes, welche weit über die Grenzen Lichtenwalds bekannt ist, soll gesichert werden. Es sollen zudem Möglichkeiten zur behutsamen Fortführung und ggf. Erweiterung der Nutzungen zugelassen werden.

Der westliche Bereich des Geltungsbereiches ist im ursprünglichen Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Trieb“ als Sondergebiet – Zweckbestimmung Gartenhaus ausgewiesen. Zulässig sind Gartenhäuser mit einer Größe von maximal 12 m<sup>2</sup> zur Aufbewahrung von Gerätschaften, die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind. Eine Wohnnutzung mit Übernachtung ist nicht zugelassen.

Die hier im Bestand vorhandenen Gebäude weisen eine Größe von zwischen 12 und 17 m<sup>2</sup> auf. Sie werden hauptsächlich zur Wohnnutzung genutzt und sind beispielsweise mit Küchenzeilen, Sofas, Eckbänken und Fernsehgeräten ausgestattet. Sie werden teilweise auch für Übernachtungen genutzt.

Aufgrund der tatsächlich bestehenden Nutzung soll das Gartenhausgebiet als Wochenendhausgebiet ausgewiesen werden. Eine Vergrößerung der Gartenhäuser auf eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> soll zugelassen werden, um den Eigentümern mehr Spielräume zu ermöglichen.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist geprägt durch das Naturfreundehaus „Schurwaldhaus“ im Süden und die Dauercampingnutzung im Norden.

Das im Jahr 1971 erbaute Naturfreundehaus verfügt über 44 Schlafmöglichkeiten sowie eine Bewirtschaftung für ca. 150 Personen im Innenbereich sowie weiteren 150 Plätzen im Außenbereich. Ein Tischtennisplatz, ein Kinder-Abenteuerspielplatz und eine Grillstelle auf dem Gelände runden das Freizeitangebot ab. So bietet das Haus Urlaubern und Wanderern, Einzelpersonen und Familien, aber auch Gruppen und Schulklassen einen angenehmen Aufenthalt und ist geeignet für Freizeiten, Urlaube sowie Tagungen, Seminare, Betriebs- und Familienfeiern. Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, diese Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und Einrichtungen, die diesem Nutzungszweck dienen, zuzulassen.

Der Bereich nördlich des Naturfreundehauses wird von Dauercampern genutzt. Diese Nutzung soll ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden und um das Flurstück 260/1 als Erweiterungsfläche ergänzt werden.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb" werden die Ziele der Gemeindeentwicklung, eine Sicherung der Erholungsfunktion in diesem Bereich, planungsrechtlich fortgeführt und das erforderliche Bebauungsplanverfahren formal auf den Weg gebracht.



## 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,97 ha und befindet sich im Südosten des Ortsteils Hegenlohe der Gemeinde Lichtenwald.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flst. Nr. 223, 224/1, 224/2, 225, 226, 227, 228, 229, 230/1, 231, 232, 234, 235, 240, 241, 242, 243, 251/5 und 260 sowie Teile des Flurstückes Nr. 158
- Im Osten durch die Flst. Nr. 262, 832, 833, 834 und 834/2
- Im Süden durch das Flst. Nr. 831 und 841 sowie Teile des Flurstücks 831/1
- Im Westen durch Teile des Flst. Nr. 826/4

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an offene Feldlage. Im Westen wird es durch Waldfläche begrenzt.

Das Plangebiet liegt in Hanglage und fällt von Norden nach Süden ab. Es wird derzeit als Gartenhausgebiet, Campingplatz und Naturfreundehaus mit Übernachtungsmöglichkeit und den dazugehörigen Außenanlagen und Freizeiteinrichtungen genutzt.

## 3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

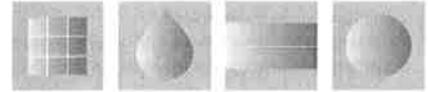
Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen.

Der westliche Teil des Gebietes befindet sich im Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Trieb“, rechtskräftig seit dem 27.03.1975. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb“ werden alle bisher im Geltungsbereich gültigen schriftlichen und zeichnerischen planungsrechtlichen Festsetzungen als auch örtlichen Bauvorschriften außer Kraft gesetzt.

Der rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils weist den Großteil des Geltungsbereichs als Gartenhausgebiet sowie als Standort für das Naturfreundehaus aus.

Der nördliche Bereich (Flurstück 260/1) ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Mittlerer Schurwald“. Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen über das Landschaftsschutzgebiet vom 30.09.1982 ist zu beachten.

Im Hinblick auf die geringfügigen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dessen Parzellenunschärfe kann somit davon ausgegangen werden, dass eine Entwicklung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt ist.



## **4. PLANUNG**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die hier durch den Bebauungsplan mögliche Bebauung lehnt sich hinsichtlich bauplanerischer und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen stark an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gartenhausgebiet Trieb“ an, um bei Neubau der Gebäude eine schlüssige Ergänzung der Bestandsbebauung zu erzielen.

Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend der aktuell vorhandenen Nutzungen die Ausweisung als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet im westlichen Bereich sowie die Ausweisung als Sondergebiet - Campingplatzgebiet, untergliedert in „Dauercamper“ und „Verwaltung und Versorgung“ im östlichen Bereich des Bebauungsplans vor.

Der städtebauliche Maßstab wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bedürfnisse, die Bestandsbebauung und die Topographie bestimmt.

Um eine Eingrünung des Gebietes zu gewährleisten, werden entlang der an den Außenbereich angrenzenden Grundstücksgrenzen flächenhafte Pflanzungen mit Sträuchern und Heistern vorgesehen.

### **4.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen, südlich im Geltungsbereich verlaufenden Triebweg sowie über den im Osten im Geltungsbereich verlaufenden Höhenweg.

Weitere Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

### **4.3 Grün- und Freiraumplanung**

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie Pflanzbindungen für Einzelbäume, flächenhafte Pflanzgebote und Einfriedungen. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

## **5. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des bestehenden Charakters wird der Geltungsbereich als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen. Dieses wird nach den vorhandenen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Nutzungen differenziert.

Der westliche Bereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Es dient der Erholung und der Errichtung von Wochenendhäusern zum Zwecke des Freizeitwohnens zum zeitlich begrenzten Aufenthalt. Pro Grundstück ist maximal ein Wochenendhaus mit einer maximalen Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig, um den Versiegelungsgrad gering zu halten und das Landschaftsbild zu schützen.



Die Mindestgröße der Wochenendgrundstücke wird auf 350m<sup>2</sup> entsprechend des kleinsten im Bestand vorkommenden Grundstückes festgesetzt. So soll eine Grundstücksteilung und eine hiermit verbundenen Erhöhung der Anzahl der Wochenendhäuser / Versiegelung der Fläche verhindert werden.

Der östliche Bereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet Zweckbestimmung Campingplatzgebiet ausgewiesen. Dieses Sondergebiet unterteilt sich noch einmal entsprechend der vorhandenen Nutzung in das südliche SO2.1 – Versorgung und Verwaltung sowie in das nördliche SO2.2 – Dauercamper.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung im SO2.1 als Naturfreundehaus sind die Gebäudenutzungen als Beherbergungsmöglichkeit und Schank- und Speisewirtschaft allgemein zulässig.

Im SO2.1 sind Standplätze für Wohnwagen o.Ä. zulässig.

Des Weiteren sind im gesamten SO2 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungsweg und der Eigenart des Gebietes entsprechen, um eine Fortführung der bestehenden Nutzungen zu ermöglichen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässige maximale Gebäudehöhe. Diese wird im Bereich des Wochenendhausgebietes auf max. 3,50 m entsprechend des Bebauungsplans „Gartenhausgebiet Trieb“ festgelegt.

Im Bereich des Naturfreundehauses wird die maximale Gebäudehöhe anhand der maximalen Gebäudehöhe im Gebäudebestand festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl kann aufgrund der festgesetzten Anzahl und der maximalen Größe der Wochenendhäuser sowie der Mindestgrundstücksgröße für die Wochenendhausgrundstücke verzichtet werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem Standort in Ortsrandlage angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke. Neue Gebäude fügen sich so durch die Orientierung an den aktuellen Gebäudehöhen hinsichtlich Dimension und Erscheinungsbild in die vorhandene Struktur optimal in die Bestandsbebauung ein.

## 5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

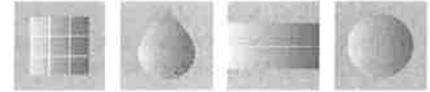
Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Wochenendhausgebietes orientiert sich an den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenhausgebiet Trieb“.

Im Bereich des Campingplatzgebietes orientieren sich die Baugrenzen an dem bestehenden Naturfreundehaus. Weitere überbaubare Grundstücksflächen sind im diesem Gebiet nicht geplant.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten.

## 5.4 Höhe baulicher Anlagen

Es sind die maximalen Gebäudehöhen über dem natürlichen Gelände festgesetzt.



Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich des Wochenendhausgebietes wurde aus dem Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Trieb“ übernommen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich des Campingplatzgebietes wurde anhand der Höhe des bestehenden Gebäudes festgesetzt.

So kann der Erhalt des bestehenden Charakters des Freizeit- und Erholungsgebietes, welcher im Wesentlichen durch die Raumkanten geprägt ist, gesichert werden.

## 5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Aufgrund des bestehenden baulichen Charakters im SO1 (Wochenendhausgebiet) und der nicht gewünschten Versiegelung von Flächen sind überdachte Stellplätze und Garagen hier unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind nur entlang der Probststraße zulässig, um das Zufahren auf die Grundstücke zu verhindern. Die Flächen für Stellplätze werden entsprechend des Bestandes an offenen Stellplätze ausgewiesen.

Im SO2.1 (Campingplatzgebiet) sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dies erhält den bestehenden Charakter und die optische Gliederung bzgl. einer lockeren Bebauung und so das großzügige Erscheinungsbild des Straßenraumes.

Offene Stellplätze sind – aufgrund der entsprechenden Nutzung des Gebietes und dem hohen Bedarf an Stellplatzfläche – im SO2.1 und SO2.2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im SO1 sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie der Unterbringung von für die Bewirtschaftung der Freiflächen erforderlichen Gerätschaften dienen. Hiermit soll den Besitzern die Möglichkeit gegeben werden, auch außerhalb des Wochenendhauses die notwendigen Geräte unterbringen zu können. Zur Verhinderung einer zu hohen Versiegelung und Beeinträchtigung des optischen, lockeren Erscheinungsbildes sind die Nebenanlagen auf 20m<sup>3</sup> begrenzt.

Im SO2.1 und SO2.2 sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von 40m<sup>3</sup> zulässig, da sie aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes als notwendig angesehen werden und bereits in dieser Größenordnung im Bestand vorhanden sind.

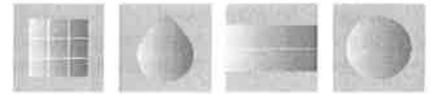
Die mit Pflanzgeboten und Leitungsrechten belegten Flächen sind jedoch vor Überbauung zu schützen.

## 5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die angemessene Eingrünung des an den Außenbereich angrenzenden Plangebiets ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Hier wird eine landschafts- und standortgerechte Begrünung angestrebt. Daher sind und flächenhafte Pflanzgebote entlang des Geltungsbereiches festgesetzt.

Als besonders bedeutsam wird der Erhalt der bestehenden Bäume im Geltungsbereich erachtet. Daher sind Pflanzbindungen zum Erhalt dieser Bäume und Baumgruppen festgesetzt.

Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.



## 5.7 Leitungsrechte

Zur Sicherung der Führung und Unterhaltung bestehenden Leitungen des Versorgungsträger Deutsche Telekom sowie der Gemeinde Lichtenwald wird ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Freizeit- und Erholungsgebietes werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke für notwendig erachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine der Ortsrandlage des Plangebietes entsprechende maßstäbliche Bebauung am Übergang zur freien Landschaft und gewährleisten zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

### 6.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus gestalterischen Gründen entsprechend der umgebenen Strukturen. So wird das Verwenden von ortsuntypischen Materialien ausgeschlossen, so dass sowohl das Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden.

### 6.2 Dachform und Dachgestaltung

Die geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollen in Maßstab und Ausführung städtebaulich aufeinander und mit der Bestandsbebauung abgestimmt einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen.

#### 6.2.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Sattel- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

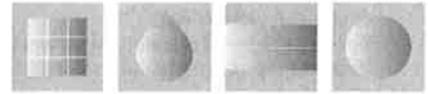
Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung wurden aus dem Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Trieb“ übernommen. Auch für das Naturfreundehaus im Bereich des Campingplatzgebietes gelten diese Festsetzungen. Da das im Bestand vorhandene Naturfreundehaus ein Pultdach mit einer Dachneigung von 15° aufweist, wurden die Festsetzungen auch für diesen Bereich übernommen.

Ziel der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ist eine ruhige Dachlandschaft mit einem einheitlichen Charakter, welche sich in die Bestandsbebauung einfügt.

#### 6.2.2 Dachdeckung

Ziegel und Dachsteine sind in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig, damit sich die Neubebauung in die bestehende Dachlandschaft einfügt.

Solaranlagen sind in ihrer Größe und dem Ort der Anbringung begrenzt, da sie sich gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren sollen.



### 6.2.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind im Bereich des Naturfreundehauses (SO2.1) möglich, um die Wohnqualität in den Dachgeschossen zu erhöhen. Die Dachaufbauten- und Einschnitte sind auf maximal 50% der Gebäudelänge begrenzt, damit die Hauptdachform erkennbar erhalten bleibt und der Aufbau oder Einschnitt nicht dominiert.

Im Wochenendhausgebiet (SO1) sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten nicht zulässig, um die bestehende Dachlandschaft zu erhalten.

### 6.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der unbebauten Fläche soll die dauerhafte gärtnerische Unterhaltung der nicht bebauten Flächen sichergestellt werden.

Zur Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes sind in den Vorgartenflächen Lagerflächen nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze, Zufahrten und Zugänge mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

### 6.4 Einfriedungen

In Bezug auf Einfriedungen werden Festsetzungen getroffen, um die Höhe dieser zu begrenzen.

Aufgrund der Ortsrandlage können Einfriedungen als Fremdkörper wirken und durch ihre parzellierende Erscheinung das Landschaftsbild negativ beeinflussen.

### 6.5 Außenantennen

Außenantennen können andere gestalterische Festsetzungen überformen und können sich negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes auswirken und beeinträchtigen das gesamte Siedlungsbild.

Um die Antennen den Gebäuden unterzuordnen bzw. in die Dach- und Fassadengestaltung zu integrieren, wurden Festsetzungen in Bezug auf den Anbringungsort getroffen.

### 6.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen erhöhen die Gefahr von Unfällen. Des Weiteren entsprechen sie nicht den heutigen Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild. Sie sind daher nicht zugelassen.



## 7. UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG

### 7.1 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung erstellt, wenn die Äußerungen der Behörden zu Umfang und Tiefe vorliegen. Eine Checkliste liegt als Anlage bei.

### 7.2 Zusammenfassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB

Durch die Bebauungsplanaufstellung findet aufgrund der Nutzungsänderung im westlichen Bereich und Erweiterung der Fläche für Dauercamping ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft statt.

Die Flurstücke werden derzeit als Gartenhausgebiet, Naturfreundehaus mit Freizeiteinrichtungen im Außenbereich und für Dauercamping genutzt. Die Biotopstrukturen und das Artenvorkommen werden bis zum Sommer 2015 untersucht.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung und das Ausgleichskonzept für die Belange von Natur und Landschaft werden auf dieser Grundlage erstellt.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird bis zur Planauslegung erstellt.

## 8. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Die Gemeinde trägt alle Kosten, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans anfallen.

### Anlage

- Checkliste zur Umweltprüfung

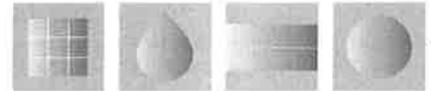
aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 30.06.2015

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck



Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.yy.xxyy zugrunde.

Lichtenwald, den \_\_\_\_\_

Rentschler  
Bürgermeister