

KREIS: ENZKREIS  
GEMEINDE: FRIOLZHEIM

KMB

ARCHITEKTUR  
INNENARCHITEKTUR  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
STRASSENPLANUNG  
TIEFBAUPLANUNG  
VERMESSUNG

# *BEGRÜNDUNG*

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

**„Gartenhausgebiet Ameiser/Grund, 2. Änderung“**

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)*

Ludwigsburg, den 15.04.2024

Bearbeiter/in: S. Seifert  
Projekt: 2844

**INHALT:**

<b>1.</b>	<b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
2.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
2.3	Landes und Regionalplanung .....	3
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
2.5	Rechtsverfahren .....	3
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage des Plangebiets .....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse .....	4
3.3	Vorhandene Nutzung .....	4
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung .....	4
<b>4.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>4</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen .....	5
4.4	Mindestgröße der Grundstücke .....	5
4.5	Nebenanlagen und Stellplätze .....	5
4.6	Von Bebauung freizuhaltende Fläche .....	5
4.7	Pflanzgebot .....	5
4.8	Örtliche Bauvorschriften .....	5
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>6</b>
5.1	Schutzgüter .....	6
<b>6.</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>8</b>



## 1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt:

- im Norden sowie Nordosten durch die Gemarkungsgrenze der Gemeinde
- im Osten durch die Waldfläche im Nordosten der Gemeinde Friolzheim
- im Süden durch die Nordgrenze der Autobahn A8
- im Westen durch die Ostgrenze der Wimsheimer Straße (L 1175)

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist der Abgrenzungsplan.

## 2. **ALLGEMEINES**

### 2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Das bestehende Gartenhausgebiet an der nördlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Friolzheim soll in seinem Bestand gesichert werden. Durch die Bebauungsplanänderung soll eine etwas großzügigere Bebauung mit Gartenhütten und Nebenanlagen ermöglicht werden, wodurch eine Anpassung an das geänderte Nutzungsverhalten erfolgt. Gleichzeitig soll die Entwicklung hin zu einem Wochenendhausgebiet sowie eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes unterbunden werden. Es soll dadurch keine intensivere Nutzung entstehen, sondern eine geregelte städtebauliche Entwicklung des Gartenhausgebiets.

### 2.2 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (Fortschreibung 2025) vom 24.07.2012 (genehmigt am 31.10.2012) des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu ist der Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gartenhausgebiet“ ausgewiesen. Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.3 **Landes und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan 2015 (verbindlich seit 21.03.2005) der Region Nordschwarzwald liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem „Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus“. Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorbehaltsgebiete für Erholung sind für einen zusätzlichen Ausbau für Erholungszwecke geeignet. Die natürliche und nutzungsbezogene Erholungsfunktion dieser Räume ist zu sichern. Die geplante Änderung der Festsetzungen, so dass eine größere Versiegelung durch „Haupttütte“, Terrasse und Nebenanlage und eine etwas größere Gebäudehöhe möglich ist, steht dem nicht entgegen.

### 2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für die Flächen des Plangebietes besteht bislang der Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Ameiser/Grund“, genehmigt am 28.05.1975, geändert am 15.05.1985. In diesem Bebauungsplan ist für die Fläche bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenhausgebiet festgesetzt.

### 2.5 **Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Abgrenzung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gartenhausgebiet Ameiser/Grund“. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Entsprechend der Ausweisung als Gartenhausgebiet ist innerhalb des Plangebietes nur eine Bebauung in sehr geringem Umfang zulässig. Dies wird durch entsprechende textliche Festsetzungen sichergestellt.



Das Plangebiet verfügt über Gartenhausgrundstücke in einem Gesamtumfang von rund 30 ha. Da ein Grundstück für die Bebauung mit einem Gartenhaus eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen muss, können innerhalb des Gartenhausgebietes etwa 500 bebaubare Grundstücke gebildet werden. Pro Grundstück ist lediglich eine „Haupttütte“ mit 20 m<sup>2</sup> zulässig. Demnach ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von maximal 10.000 m<sup>2</sup>.

Somit liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete in den ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Frieolzheim, nördlich der A 8.

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz, teilweise im Besitz der Gemeinde.

#### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Gartenhausgebiet genutzt.

#### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes ist bereits vorhanden.

### **4. PLANINHALT**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des bestehenden Planungsrechtes wird das Gebiet als Gartenhausgebiet festgesetzt. Eine Erweiterung des Gebiets ist nicht vorgesehen. Wie bereits aufgeführt, soll die Entwicklung zu einem Wochenendhausgebiet verhindert werden, weswegen die Gartenhütten auch nur zum Unterstellen von Gartengeräten und lediglich dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen dürfen.

Um eine störende Kleintierhaltung auszuschließen, kann eine solche Nutzung nur in geringem Umfang zugelassen werden.



Zudem soll durch das Verbot des Abstellens von Wohnwägen, Wohnmobilen, Campingbussen u.ä. eine Nutzung der Gartengrundstücke unterbunden werden, welche nicht dem eigentlichen Nutzungszweck entspricht.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das bisherige Planungsrecht lässt die Bebauung des Grundstückes mit nur einem Gartenhaus mit einem Ausmaß von maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche zu. Diese zulässigen 12 m<sup>2</sup> umfassen auch etwaige Überdachungen und Vordächer.

Um eine den sich geänderten Ansprüchen entsprechende Bebauung zu ermöglichen, wird die zulässige Grundfläche der „Haupthütte“ auf 20 m<sup>2</sup> erhöht. Zusätzlich ist eine 20 m<sup>2</sup> große Terrasse, einschließlich Überdachung, zulässig.

Im Hinblick auf diese „großzügigere“ Bebauung wird durch die Bebauungsplanänderung auch die zulässige Gebäudehöhe erhöht. Bisläng waren nur 2,30 m hohe Hütten zulässig. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird dieser Wert auf 3,50 m erhöht.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

Entsprechend des bestehenden Planungsrechts und der bestehenden Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Weiterführende Festsetzungen sind aufgrund der Reglementierung der Grundfläche nicht notwendig.

Um die Einhaltung der Abstandsflächen zu gewährleisten, darf ein 2,50 m breiter Streifen längs der Grundstücksgrenzen nicht bebaut werden.

#### **4.4 Mindestgröße der Grundstücke**

Um eine zu dichte Bebauung, welche das Landschaftsbild beeinträchtigt, zu vermeiden, muss ein Grundstück für die Bebauung mit einem Gartenhaus mindestens 600 m<sup>2</sup> groß sein.

#### **4.5 Nebenanlagen und Stellplätze**

Entsprechend des Ziels, die Nutzung des Gartenhausgebietes an die heutigen Anforderungen anzupassen, ist zusätzlich zur Haupthütte noch eine Nebenanlage mit 8 m<sup>2</sup> zulässig.

Durch die Zulässigkeit einer Stellplatzfläche, soll auf dem Grundstück eine befestigte Fläche errichtet werden können, welche unter anderem auch das Be- und Entladen erleichtert.

#### **4.6 Von Bebauung freizuhaltende Fläche**

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sind bestimmte Flächen entlang des Waldes, der L 1175 sowie der Autobahn von Bebauung freizuhalten.

Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zur Autobahn von 40 m gilt für die zukünftigen Neubauten innerhalb des Plangebiets.

#### **4.7 Pflanzgebot**

Durch die Pflanzung heimischer Gehölze wird ein Beitrag zur Erhaltung gebietstypischer Gehölz- und Biotopstrukturen geleistet.

#### **4.8 Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften soll sichergestellt werden, dass sich das Gartenhausgebiet in das Landschaftsbild einfügt und eine negative Beeinträchtigung verhindert wird.



#### 4.8.1 Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung wurden im Wesentlichen aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen. Hierdurch wird der Charakter des Gebietes beibehalten und gesichert.

#### 4.8.2 Gestaltung der Zugänge und Stellplätze

Für Zugänge und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die Flächenversiegelung eingeschränkt werden und die Versickerung des Niederschlagswassers sichergestellt werden.

#### 4.8.3 Einfriedungen

Zur Erhaltung des Gebietscharakters werden Festsetzungen zu Einfriedungen entlang der Erschließungsflächen getroffen. Hierbei wurden die bestehenden Festsetzungen berücksichtigt und an den Bestand angepasst.

#### 4.8.4 Geländemodellierung

Aufgrund der topographischen Verhältnisse werden die bestehenden Festsetzungen zur Geländemodellierung in die Bebauungsplanänderung übernommen.

#### 4.8.5 Zisternen

Das bestehende Planungsrecht schließt Zisternen innerhalb des Plangebietes grundsätzlich aus. Allerdings ist die Nutzung von Regenwasser zur Bewirtschaftung der Flächen durchaus sinnvoll, weswegen Zisternen im Rahmen der Bebauungsplanänderung grundsätzlich zugelassen werden.

#### 4.8.6 Außenantennen

Entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes sind Außenantennen nicht zulässig.

#### 4.8.7 Solaranlagen

Um die Bewirtschaftung der Flächen mit elektrischen Gartengeräten zu ermöglichen, ist das Anbringen von Solaranlagen zulässig.

#### 4.8.8 Feuerstätten

Feuerstätten sind nur außerhalb der Gartenhütten zulässig. Hierdurch soll die Entwicklung zu einem Wochenendhausgebiet unterbunden werden.

## 5. UMWELTBELANGE

### 5.1 Schutzgüter

#### 5.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht gemäß dem Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Ameiser/Grund“, genehmigt am 28.05.1975, geändert am 15.05.1985.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.



Dabei wird, wie vorrangig erläutert, auf die derzeitigen Nutzungs- und Rechtsverhältnisse verwiesen.

#### 5.1.2 *Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

##### Schutzgut Boden:

Im derzeitigen Bebauungsplan ist ein Sondergebiet mit einer Überbaubarkeit von 12 m<sup>2</sup> pro Grundstück ausgewiesen. Die Flächen unterstehen einer Gartenhausnutzung. Die Böden im Plangebiet sind damit teilweise überformt und versiegelt. Gemäß des Landschaftsrahmenplans der Region Nordschwarzwald sind die Böden von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Mit Änderung des Bebauungsplans wird eine Überbauung von 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück zugelassen. Folglich stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden dar.

##### Schutzgut Wasser:

Gemäß des Landschaftsrahmenplans der Region Nordschwarzwald hat das Plangebiet eine geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate.

Durch die bestehende Nutzung entstehen für das Schutzgut Wasser keine Beeinträchtigungen.

##### Schutzgut Klima und Luft:

Gemäß des Landschaftsrahmenplans der Region Nordschwarzwald befindet sich das Plangebiet im Offenland ohne Einfluss auf Siedlungsgebiete.

Durch die bestehende Nutzung ergeben sich mit Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft.

##### Schutzgut Flora/Fauna:

Das Plangebiet wird als Gartenhausgebiet genutzt. Im Gebiet kommen unter anderem hochwertige Biotopstrukturen wie Streuobst, Feldgehölze und -hecken sowie Grünland vor.

Darüber hinaus befinden sich im Gebiet bzw. grenzen die gesetzlich geschützten Biotope „Feldhecke im Gewann Grund N Friolzheim“, „Feldhecke Ostrand Gartenhausgebiet Wimsheim“, „Gehölze im Gewann Täle/Roßmorder“, „Strauchhecken im Gewann Grund N Friolzheim“ und „Feldhecke im Gewann Kohler N Friolzheim“ an. Des Weiteren grenzt südöstlich das Landschaftsschutzgebiet „Entlang der Autobahn zwischen Stuttgart u. Karlsruhe (Heimsheim, Friolzheim)“ an das Plangebiet an.

Im Plangebiet befinden sich zudem Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund der bestehenden und gleichbleibenden Nutzungen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora/Fauna.

##### Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Gartenhausgebiets. Mit Änderung des Bebauungsplans soll eine klare Planungsgrundlage geschaffen werden. Folglich entsteht keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild.

##### Schutzgut Mensch:

Die Flächen des Bebauungsplans besitzen aufgrund der bestehenden Nutzung eine hohe Eignung zur Erholung. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Nutzungsänderungen, demnach ergeben sich keine Eingriffe für das Schutzgut Mensch.



### 5.1.3 *Fazit*

Aufgrund der bestehenden Nutzung findet durch die Änderung des Bebauungsplans **kein erheblicher Eingriff** statt.

Die geschützten Biotopie wurden alle nach dem Jahr 2000 kartiert und befanden sich bereits damals im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans von 1975. Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkung auf die Biotopie.

## 6. **PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2024 durchzuführen.

