

Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes „Klosterpark, 1. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gebilligt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Klosterpark, 1. Änderung“ sollen die Weiterentwicklung der Gebäude- und Freianlagenplanung umgesetzt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Klosterpark“ werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt. Aufgrund der geringfügigen Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen, wird der Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan hat der Gemeinderat beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Klosterpark, 1. Änderung“ wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.05.2024.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern und diese zu erörtern, wurde Gebrauch gemacht. Die Stellungnahmen bzw. Äußerungen sind in der Anlage (Abwägungsvorschlag) beigefügt und mit einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen.

Die Verwaltung schlägt vor, die abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage der Beschlussempfehlung als Satzung zu beschließen. Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses werden der Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan rechtskräftig.

Durch einen positiven Beschluss kann das lang ersehnte Großprojekt endlich durchstarten. Auch der auf dem Gelände neu geplante Wertstoffhof des Landkreises ist unmittelbar durch diesen Beschluss betroffen. Die Gemeinde Adelberg hätte durch diese geringfügige Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung die Chance auf einen größeren und moderneren Wertstoffhof, ein Großprojekt, das neben Eishalle und Spielplatz zu einem weiteren Aushängeschild der Gemeinde werden und ggf. auch zu Gewerbesteuererträgen führen kann.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Abwägung.
2. Der Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ in der Fassung vom 26.09.2024 wird nach § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.09.2024 werden nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die Satzungsbeschlüsse werden öffentlich bekanntgemacht.

Hinweis:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18. April 2024 wird den Unterlagen beigefügt, da in dieser Sitzung bereits auf zahlreiche Fragen eingegangen werden konnte. Vor allem für die neuen Gemeinderatsmitglieder könnte dieses Protokoll hilfreich in der Vorbereitung dieses TOPs sein.

Anlagen

1. Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen vom 26.09.2024
2. Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ vom 26.09.2024
3. Textlicher Teil und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ vom 26.09.2024
4. Kopie Protokoll vom 18. April 2024

BEBAUUNGSPLAN "KLOS"

Entwurf vom 18.04.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	Landratsamt Göppingen (Eingang 13.06.2024)	<p>Umweltschutzamt</p> <p>Im Hinblick auf Naturschutz, Grundwasserschutz, Oberflächengewässer, Abwasserbeseitigung, Altlasten und Bodenschutz werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Gemäß der Geräuschemissionsprognose (B21862_SIS_03) der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG vom 11.04.2024 wurde eine Untersuchung der auf die Nachbarschaft einwirkenden Schallimmissionen durchgeführt. Um die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie an der bestehenden Bebauung einzuhalten, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Es wird angeregt, die in Kapitel 9 der Geräuschemissionsprognose genannten baulichen, technischen sowie organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen in den Textteil des Bebauungsplans mitaufzunehmen.</p> <p>Gesundheitsamt Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans keine fachlichen Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Geräuschemissionsprognose liegt als Anlage zum Bebauungsplan bei. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 18.04.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Oedachsee in Rechberghausen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind einzuhalten.</p> <p>Amt für Vermessung und Flurneuordnung Abteilung Flurneuordnung: keine Betroffenheit</p> <p>Abteilung Vermessung: Der Stand des Liegenschaftskatasters ist nicht angegeben. Die angrenzenden Flurstücksnummern im Westen und Osten sollten ergänzt werden. Die Straße im Klosterpark ist mit der Flurstücksnummer 1043/8 statt 1043/9 bezeichnet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Kataster wurde berichtigt.</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart (Eingang 06.06.2024)</p>	<p>Raumordnung Hinsichtlich des Veranstaltungsgebäudes und der Änderung der textlichen Festsetzung dahingehend, dass nur überörtlich wirksame Veranstaltungszentren unzulässig sind, „deren überörtliche Wirkung, die der im Plangebiet heute und früher vorhandenen Nutzungen übertreffen würden“ verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren "Klosterpark" vom 09.06.2020.</p> <p>Soweit es bei der Änderung um Bestandsschutz der derzeitigen Nutzung/ der Nutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Klosterpark geht, haben wir keine Bedenken.</p> <p>Anders wäre u.U. eine Wiederaufnahme bereits in der Vergangenheit aufgegebenen Nutzungen zu beurteilen, die nun neue, über den Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Klosterpark hinausgehende Nutzungen begründen würde.</p> <p>Allgemein weisen wir auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser und dessen erhebliche Prüfpflichten (Ziel der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 18.04.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 09.06.2020</i> Raumordnung <i>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.12.2018. Geplant ist die Neuentwicklung des Sport- und Freizeitgeländes „Klosterpark“ in Adelberg auf einer derzeit überwiegend brachliegenden Fläche von ca. 10,5 ha. Westlich angrenzend an die bestehenden Gebäude soll eine offene Soccerhalle und im Anschluss daran ein Gebäudekomplex mit Betriebswohnungen und Übernachtungsmöglichkeiten entstehen. Im Westen ist ein Veranstaltungsgebäude mit Festwiese geplant. Zu den geplanten Nutzungen im Norden des Plangebiets gehören Sportflächen (Kunstrasenplatz und Mehrzweckfelder) sowie ein Spiel- und Freizeitbereich. Im Nordosten soll ein Betriebshof entstehen. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche dar.</i></p> <p><i>Gemäß PS 2.4.2. (Z) Regionalplan Stuttgart ist die Gemeinde Adelberg als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt. Vor diesem Hintergrund wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung auf PS 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 5 Regionalplan Stuttgart verwiesen. Danach sind überörtlich wirksame Veranstaltungszentren sowie die Erweiterung bestehender Einrichtungen nur im Oberzentrum bzw. den Mittel- und Unterzentren</i></p>	<p>Dem Regierungspräsidium wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Mehrfertigung, sowie der Bekanntmachungsnachweis zugestellt.</p> <p><i>Nicht abwägungsrelevant da lediglich Beschreibung der Planung.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p>

Entwurf vom 18.04.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><i>zulässig. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).</i></p> <p><i>In den jetzigen Unterlagen wurde erläutert, dass durch die geplante Neukonzeption keine über die frühere bzw. derzeitige Nutzung hinausgehende überörtliche Wirkungen zu erwarten sind. Daher steht das Ziel der o.g. Planung nicht entgegen.</i></p> <p><i>Es wurde darauf hingewiesen, dass die uneingeschränkte Zulassung von Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet kritisch gesehen wird. Die Einzelhandelsnutzung wurde in den textlichen Festsetzungen eingeschränkt, allerdings muss darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Agglomerationsregelung nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Stuttgart, beispielsweise durch eine m²-mäßige Begrenzung, eingehalten wird.</i></p> <p>Hinweis: <i>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – zusätzlich in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</i></p> <p>Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.12.2018. Geplant ist die Neuentwicklung des Sport- und Freizeitgeländes „Klosterpark“ in Adelberg auf einer derzeit überwiegend brachliegenden Fläche von ca. 10,5 ha. Westlich angrenzend an die bestehenden Gebäude soll eine offene Soccerhalle und im Anschluss daran ein Gebäudekomplex mit Betriebswohnungen und Übernachtungsbetrieb entstehen. Im Westen ist ein Veranstaltungsgebäude mit Festwiese geplant. Zu den geplanten Nutzungen im Norden des Plangebietes gehören Sportflächen</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Die Gefahr einer Agglomeration wird nicht gesehen, da im Bebauungsplan geregelt ist, dass lediglich dem Sport-, Freizeit- und Veranstaltungszentrum dienende Verkaufsräume zulässig sind. Eine weitergehende Begrenzung wird nicht aufgenommen.</i></p> <p><i>Das Regierungspräsidium Stuttgart erhält nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Mehrfertigung zugeschickt.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p>

Entwurf vom 18.04.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>(Kunstrasenplatz und Mehrzweckfelder) sowie ein Spiel- und Freizeitbereich. Im Nordosten soll ein Betriebshof entstehen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche dar. Gemäß PS 2.4.2 (Z) Regionalplan Stuttgart ist die Gemeinde Adelberg als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt. Vor diesem Hintergrund wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung auf PS 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 5 Regionalplan Stuttgart verwiesen. Danach sind überörtlich wirksame Veranstaltungszentren sowie die Erweiterung bestehender Einrichtungen nur im Oberzentrum bzw. den Mittel- und Unterzentren zulässig. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>In den jetzigen Unterlagen wurde erläutert, dass durch die geplante Neukonzeption keine über die frühere bzw. derzeitige Nutzung hinausgehende überörtliche Wirkungen zu erwarten sind. Daher steht das Ziel der o.g. Planung nicht entgegen.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass die uneingeschränkte Zulassung von Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet kritisch gesehen wird. Die Einzelhandelsnutzung wurde in den textlichen Festsetzungen eingeschränkt, allerdings muss darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Agglomerationsregelung nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Stuttgart, beispielsweise durch eine m²-mäßige Begrenzung, eingehalten wird.</p> <p>Naturschutz Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 18.04.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2024

4.	<p>Regierungspräsidium Freiburg: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Eingang 04.06.2024)</p>	<p><u>Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p><u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p><u>Bodenkunde</u> Das Plangebiet liegt nach der Bodenkundliche Karte im Siedlungsbereich. Da für Siedlungsflächen weder in der BK 50 noch nach der Bodenschätzung Daten zur Verfügung stehen wird aus bodenkundlicher Sicht folgende Stellung genommen:</p> <p>Böden in Siedlungsflächen erfüllen trotz anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch dort entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> <p>Folgende Hinweise: Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes im Rahmen der Baugenehmigung wird empfohlen.</p>
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Entwurf vom 18.04.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2024

		<p>erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).</p> <p><u>Angewandte Geologie</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p><u>Ingenieurgeologie</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Pylonotenton-Formation (Unterjura), welche überwiegend von quartären Lockergesteinen der Holozänen Abschwemmmassen sowie des Lösslehms überlagert werden.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

Entwurf vom 18.04.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2024

		<p>In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Hydrogeologie</u> Das Plangebiet liegt in der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Oedachsee - Rechberghausen" (LUBW-Nr. 39). Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB und LGRBwissen entnommen werden.</p> <p><u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt.</p> <p><u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Entwurf vom 18.04.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2024

		<u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Kenntnisnahme.
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise haben folgende Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgebracht:

- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (Eingang 13.05.2024)

Keine Stellungnahme ist von folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
- Abfallwirtschaftsbetrieb Göppingen
- NABU Östlicher Schurwald
- Sonstige Leitungsträger

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen, Erörterungen und sonstige Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan eingegangen.

Adelberg, den 26.09.2024

Carmen Marquardt
Bürgermeisterin

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Klosterpark“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Klosterpark“ stammt aus dem Jahr 2020 und wurde für die Flächen des Erholungszentrums im Westen von Adelberg, zwischen der Landesstraße L1147, dem Sportpark „Jauchert“ und dem Wohngebiet „Unterer Wasen“ aufgestellt. Das Gelände befindet sich seit 2015 im Eigentum der Klosterpark Adelberg GmbH & Co KG. Für die Weiterentwicklung des Erholungszentrums, wurde in Zusammenarbeit mit Architekten aus Neu-Ulm und Landschaftsarchitekten aus Nürtingen ein Masterplan erarbeitet, der bereits zum damaligen Bebauungsplanverfahren Grundlage für die weiteren Planungen war.

Im Jahr 2022 konnte bereits eine erste Maßnahme aus dem Masterplan umgesetzt und der Bau der neuen Erschließungsstraße „Fuchsweg“ realisiert werden. Mit der Erschließungsstraße ist gewährleistet, dass das Sondergebiet für Sport-, Freizeit und Veranstaltungen nicht mehr zerschnitten ist und die geplanten Nutzungen auf dem Areal besser und verkehrssicherer miteinander verknüpft werden können. Auch die Erschließung des angrenzenden Wohngebiets „Unterer Wasen“ konnte unabhängig von den Entwicklungen im Klosterpark sichergestellt werden.

In der Zwischenzeit sind die Planungen weiter vorangeschritten. Insbesondere das Konzept für das Veranstaltungsgebäude sowie das Freianlagenkonzept mit Sport- und Freizeitangeboten konnte weiter konkretisiert werden. In das Freianlagenkonzept sind auch die Ergebnisse einer Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros RW Bauphysik eingeflossen. Aus diesem gehen Empfehlungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form je eines Lärmschutzwalls im südlichen Bereich zum Wohngebiet „Unterer Wasen“ und im östlichen Bereich zur bestehenden Tennis-Anlage hervor, um die Nachbarschaft noch besser zu schützen.

Das Freianlagenkonzept stellt eine wesentliche Planungsgrundlage zur Schaffung der Freizeit- und Erholungsflächen im Klosterpark dar. Um diese realisieren zu können, ist die Anpassung des Bebauungsplans „Klosterpark“ in einigen Teilbereichen notwendig.

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans beziehen sich auf die festgesetzte Grundfläche der einzelnen Teil-Sondergebiete. Hier kommt es durch Zufahrten und Wegeflächen, sowie durch sonstigen bauliche Nebenanlagen zu einer Überschreitung der jeweiligen Grundflächen. Dies soll mit der vorgeschlagenen Bebauungsplanänderung korrigiert und das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergänzt werden.

Im Bereich des Teil-Sondergebietes C wurde die Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet und der Privaten Grünfläche 3 geändert. Ebenso die Baugrenze wurde entsprechend der aktuellen Planung für das Veranstaltungsgebäude und dessen Außenanlagen angepasst. Weitere geringfügige Änderungen betreffen die Ausgestaltung der privaten Grünflächen und der festgesetzten Pflanzgebotflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Klosterpark, 1. Änderung“ sollen die Weiterentwicklung der Gebäude- und Freianlagenplanung umgesetzt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich von Adelberg. Es ist durch die Landesstraße L1147 vom Hauptort getrennt und grenzt dort südlich an die Sportanlagen sowie nordöstlich an das Wohngebiet „Unterer Wasen“ an. Südöstlich des Plangebiets befindet sich die Festwiese der Gemeinde sowie das unter Denkmalschutz stehende Kloster. Westlich angrenzend befinden sich land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 10,5 Hektar (105.188 m²). Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes „Klosterpark, 1. Änderung“ stimmt mit der Abgrenzung des Bebauungsplan „Klosterpark“, rechtskräftig seit 15.10.2020 überein.

3 Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des GVV Östlicher Schurwald für den Planungszeitraum 2006 bis 2020 sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nahezu vollständig als Sonderbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Bebauungspläne „Erholungszentrum Adelberg“ (rechtskräftig seit 14.06.1973), „Erholungszentrum“ (genehmigt 28.06.1977), „Sport- und Freizeitzentrum“ (rechtskräftig seit 09.11.1978), „Erholungszentrum Erweiterung Campingplatz“ (rechtskräftig seit 09.10.1980), „Erholungszentrum Änderung Campingplatz“ (rechtskräftig seit 08.11.1990), sowie der Bebauungsplan „Klosterpark“ (rechtskräftig seit 15.10.2020).

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Unterer Wasen“ (genehmigt 10.12.1998) und im Norden der Bebauungsplan „Sportgelände Jauchert“ (genehmigt 11.09.2001) an das Plangebiet an.

Durch den Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ werden innerhalb des Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen von bestehenden Bebauungsplänen aufgehoben.

4 Wesentliche Änderungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Um ein gewisse Flexibilität in der Gestaltung der Freianlagen zu gewährleisten, wird der Nutzungskatalog im Sondergebiet um die Zulässigkeit baulicher Anlagen für Sport- Freizeit und Spielnutzungen (z.B. Spielplätze) ergänzt.

Anpassung der Grundfläche

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Klosterpark“ wird für jedes Teil-Sondergebiet eine Grundfläche definiert, die sich auf die bauliche Nutzung bezieht.

Durch das aktuelle Freianlagenkonzept ergibt sich für die zulässige Grundfläche nun ein zusätzlichen Anspruch, der insbesondere auf die notwendigen Zufahrten, Wegeflächen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen nach §14 BauNVO zurückzuführen ist. Daher wird durch die Änderung des Bebauungsplans für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche in jedem Teil-Sondergebiet festgesetzt, die für die Umsetzung des Freianlagenkonzeptes notwendig ist.

Dies hat zur Folge, dass es insbesondere in den Teil-Sondergebiete A, C und E zu einer Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 durch Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO kommt.

Im- Teil-Sondergebiet A ist die zulässige Grundfläche durch die spezielle Nutzung und den baulichen Bestand des vorhandenen Sport- und Freizeitzentrums bereits zum Großteil

ausgeschöpft. Um auch zukünftig im Bereich der Freianlagen Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen, wird einer Überschreitung der maximalen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zugestimmt.

Im Teil-Sondergebiet C ist die Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl auf die Planungen des Veranstaltungsgebäudes samt Festplatz etc. zurückzuführen. Hierfür wird das Teil-Sondergebiet C in Richtung Westen erweitert und die private Grünfläche 3 zurückgenommen. Die zusätzliche Versiegelung resultiert hauptsächlich aus der geplanten Außenfläche für Feste, die als versiegelte Fläche auf die zulässige Grundfläche anzurechnen ist.

Im Teil-Sondergebiet E kommt es durch die Nutzung des Wertstoffhofes zu einer notwendigen Versiegelung der unbebauten Bereiche durch Lagerflächen für Container, Umfahrten zur Anlieferung etc. Dies hat zur Folge, dass auch hier eine Überschreitung der Grundfläche notwendig ist, um die geplante Nutzung an dieser Stelle realisieren zu können.

Durch die Anpassung der Grundfläche kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung und Verdichtung von Grund und Boden. Der zusätzliche Eingriff wurde in der aktualisierten Eingriff- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt und es wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen definiert.

Private Grünflächen

Die Aktualisierung der Geräuschimmissionsprognose (siehe Kapitel 11) zum Baugebiet kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Privaten Grünfläche 1 und 4 Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls zu einer deutlichen Verbesserung der geplanten Lärmsituation zwischen Sport- und Freizeitlärm und der angrenzenden Wohnnutzung beitragen würden. Der Investor möchte dieser Empfehlung nachgehen und an den Randbereichen der Grünflächen 1 und 4 Wallaufschüttungen, die dem Lärmschutz dienen vorsehen. Um dies zu ermöglichen wird die Festsetzung dahingehend angepasst, dass Wallaufschüttungen als bauliche Anlagen innerhalb der Grünflächen zugelassen werden.

Im Bereich der Privaten Grünfläche 4 wird ebenfalls die zulässige Grundfläche für Anlagen im Sinne des § 19 BauNVO erhöht. Hintergrund ist die bereits im Bestand vorhandene Umfahrt des ehemaligen Campingplatzes, der in der bisher zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt wurde, jedoch für die zukünftige Nutzung erhalten bleiben soll. Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen bleibt von dieser Änderung unberührt.

5 Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Der Investor möchte in Teilbereichen durch die Gestaltung der Fassaden mit Photovoltaikanlagen einen wesentlichen Beitrag für den Umwelt- und Klimaschutz im Gebiet leisten. Die Gemeinde möchte das Vorhaben unterstützen und die Regelung zu Fassaden in den örtlichen Bauvorschriften um die Zulässigkeit von PV-Anlagen ergänzen.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Klosterpark“, rechtskräftig seit 15.10.2020 wurden in den Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ übernommen und bleiben unberührt.

6 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Klosterpark“ werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt. Der Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

7 Umweltbelange, Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Klosterpark“ wurde im Jahr 2020 gem. § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) berücksichtigt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurde in einem Umweltbericht dargestellt, welcher entsprechend den Vorgaben und Gliederungen der Anlage zu § 2a BauGB erstellt wurde. Der Umweltbericht gilt als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Klosterpark“.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einer geringfügigen Anpassung der bisherigen Festsetzungen. Insbesondere die Änderung der zulässigen Grundfläche für Zufahrten, Wegeflächen, Stellplätze und sonstige Anlagen nach § 14 BauNVO wird das Gebiet zusätzlich versiegelt. Im Teil-Sondergebiet C wird die Baufläche des Sondergebietes nach Westen hin erweitert und die private Grünfläche 3 zurückgenommen. Die Baugrenze wird in dem Bereich geringfügig an das geplante Bauvorhaben angepasst. Im Gegenzug werden jedoch vorhandene Bereiche mit flächenhafter Pflanzbindung zum Teil zugunsten der Umwelt erweitert. Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplans „Klosterpark“ (rechtskräftig seit 15.10.2020) bleiben jedoch von diesen Änderungen unberührt.

Der Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Durch die geringfügige Anpassung der Festsetzungen an das Bauvorhaben entsteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Die Änderung des Bebauungsplans hat jedoch Auswirkungen auf die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen und somit auch auf die bisherige Eingriffs-/und Ausgleichsbilanzierung.

Die Änderungen ergeben sich aus veränderten Versiegelungsraten, Anzahl und Orten zu erhaltender und neu zu pflanzender Bäume sowie entsprechend dem Freianlagenplan hochwertigeren Biotoptypen auf Freiflächen wie folgt:

Schutzgut Boden

Flächenkategorie	Bestand				Planung			
	Fläche m ²	WS	BWE gesamt	ÖP gesamt	Fläche m ²	WS	BWE gesamt	ÖP gesamt
unversiegelte Bereiche, jedoch mit Abgrabungen oder Aufschüttungen	8.309	1,83	15.230	60.922	29.320	1,83	53.656	214.622
unversiegelte Bereiche, jedoch mit Abgrabungen oder Aufschüttungen, nutzungsbedingter Verdichtung (SO Campingplatz, spätere Festwiese, neue Grünflächen ohne Pflanzgebot) etc.	68.480	1,00	68.480	273.921	11.284	1,00	11.284	45.136
teilversiegelte Flächen, Flächen mit Dachbegrünung (60 % Gebäudefläche Neubauten aus Masterplan)	13.149	0,50	6.574	26.297	20.918	0,50	10.459	41.836
komplett versiegelte Flächen	15.249	0,00	0	0	43.665	0	0	0
Summe:	105.187			361.140	105.187			301.594
Rechnerisches Defizit								59.546

Schutzgut Arten und Biotope

Bestand - Zulässige Nutzungen lt. Bebauungsplan				
Nr. ÖKVO	Biotoptyp	Biotopwert Feinmodul	Fläche (m²) bzw. Stück	Ökopunkte
	SO 0,1 Flächen A-D			
60.10	Bauwerke 10 %	1	5854	5854
60.20	Straße, Weg oder Platz, versiegelte Fläche 5 %	1	2927	2927
33.70/44.30/ 60.24/33.80	Campingflächen 85 %: Trittrassen, Heckenzaun, Unbefestigter Platz mit Pflanzenbewuchs, Zierrasen	4	49760	199039
	SO 0,3 Fläche E			
60.10	Bauwerke 30 %	1	701	701
60.20	Straße, Weg oder Platz, versiegelte Fläche 15 %	1	351	351
60.50	Kleine Grünflächen, Zierrasen 55 %	4	1286	5144
	SO 0,3 Fläche F			
60.10	Bauwerke 30 %	1	6270	6270
60.20	Straße, Weg oder Platz, versiegelte Fläche 15 %	1	3135	3135
60.50	Kleine Grünflächen, Zierrasen 45 %	4	11494	45978
	G1 Grünfläche Sport- und Spielanlagen			
33.80	Zierrasen 2/3	4	5275	21102
60.10/60.20	versiegelt (Umkleiden, Tartanflächen, Kunstrasen, Erschließungswege) 1/3	1	2627	2627
	Verkehrs- und Versorgungsflächen			
60.20	Haupterschließung öffentlich V1	1	3437	3437
60.20	Haupterschließung öffentlich V2	1	1680	1680
60.20	Erschließung öffentlich in E	1	197	197
60.10/60.20	Versorgungsfläche V3	1	742	742
60.20	Erschließung öffentlich in H2	1	359	359
	Sonstige Flächen/Pflanzgebote			
45.20b	pfb Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp in H3, StU 60 cm x 6 ÖP	360	13	4680
42.20	PfG G2-G4 Gebüsch mittlerer Standorte (Planwert)	14	5372	75208
33.41/33.80	H3 Festsetzung Liegewiese: Mischung Fettwiese mittlerer Standorte/Zierrasen	10	2234	22340
42.20	H3 Festsetzung Pflanzbindung Bäume und Sträucher	16	500	8000
33.41	Fläche H1 in keinem Bplan enthalten - Fettwiese	13	155	2015
60.50	Straßennebenflächen H2	4	831	3324
Kontrollzeile Geltungsbereich			105.187	
Summe Werteinheiten vor dem Eingriff				415.109

Planung - Zustand des Gebietes <i>nach</i> Realisierung des Planes				
Nr. ÖKVO	Biotoptyp	Biotopwert Plan-/Feinmodul	Fläche (m ²), bzw. Stck.	Ökopunkte
	Gebiete A-E			
60.10	Gebäude	1	24.100	24.100
60.20	Nebenanlagen, Straße, Weg oder Platz versiegelt oder gepflastert	1,5	11200	16.800
60.50	Kleine Grünflächen	4	8795	35.180
	Verkehrsflächen (ehem. Gebiet F)			
60.20	Straße, Weg oder Platz, versiegelte Fläche	1	5255	5.255
60.23	Weg, Platz, Parkfläche Rasenpflaster	2	6584	13.168
60.22	Weg, Platz, gepflastert	1	1853	1.853
60.50	Kleine Grünflächen	4	2489	9.956
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte Bestand	10	1290	12.900
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte Planung	14	500	7.000
	Private Grünfläche 1 (Sportanlagen, Nebenanlagen, Erschließung)			
33.80	Zierrasen	4	2050	8.200
60.20/60.10	Bauwerke, Kunstrasen und Nebenanlagen, versiegelt	1	10775	10.775
	Private Grünfläche 2 (Sportanlagen, Spielflächen, Erschließung)			
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	8	7828	62.624
60.23	Weg, Platz, Parkfläche teilversiegelt	2	1459	2.918
	Private Grünfläche 3 (Festwiese, Nebenanlagen)			
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	8	2288	18.304
60.10/60.20	Bauwerke, Weg, Platz versiegelt	1	247	247
	Private Grünfläche 4 (Camping, Nebenanlagen, Erschließung)			
33.70/44.30/ 60.24/33.80	Trittrassen, Heckenzaun, Unbefestigter Platz mit Pflanzenbewuchs, Zierrasen	4	4335	17.340
60.10/60.20	Bauwerke, Straße versiegelt	1	744	744
60.23	Weg, Platz, Parkfläche teilversiegelt	2		0
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte in G4 (Planung)	14	983,5	13.769
35.12/33.41	Mesophytische Saumvegetation, Kräuterreiche Fettwiese mittl. Standorte	15	983,5	14.753
	Sonstige Flächen/Pflanzbindung			
60.21	Erschließungsstraße (Fuchsweg) mit Gehweg	1	2366	2.366
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (Bestand)	16	7030	112.480
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (Planung)	14	1534	21.476
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	498	6.474
45.20 b	PfG Einzelbäume auf mittelwertiger Flächen (33.41) entl. Erschließungsstraße und in pfgs, StU 80	480	32	15.360
45.30 a	PfG für Einzelbäume auf geringwertigen Flächen (60.50, 60.60) StU 60 cm (bei Stellplätzen und GF 1)	480	66	31.680
45.30 b	Pfb Einzelbäume auf mittelwertiger Flächen (33.41) Erhalt StU durchschn. 60 cm	360	23	8.280
60.50	Zuschlag für Dachbegrünung auf 60 % der lt. Masterplan neugeplanten Gebäudeflächen	3	3.810	11.430
Kontrollzeile Geltungsbereich			105.187	
Summe Werteinheiten nach Durchführen der Planung				485.432

Unter Berücksichtigung des Freianlagenkonzeptes und der planinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsteht auch weiterhin eine Aufwertung beim Schutzgut Arten und Biotope (70.323 ÖP). Beim Schutzgut Boden entsteht gegenüber der aktuell zulässigen Nutzung ein weiteres Defizit (59.546 ÖP).

Zur Vermeidung oder Minimierung der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen wirken sich Bauzeitenregelungen (Beschränkung von Rodungsmaßnahmen und die Baufeldräumung auf die Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar), die Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen durch Maßnahmen und Auflagen zum Baustellenbetrieb und zur Bauausführung, ein möglichst flächensparendes Bauen sowie Maßnahmen zum Schutz des Bodens, Vorgaben für die bauliche Gestaltung und zum Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung, die Verwendung ausschließlich gebietsheimischer Gehölze bei der Bepflanzung und der Erhalt der Heckenstrukturen vermindern auf den Eingriff aus.

Diese Punkte wurden im Bebauungsplan „Klosterpark“ (rechtskräftig seit 15.10.2020) berücksichtigt und bleiben unberührt. Um den zusätzlichen Eingriff durch die Änderung des Bebauungsplans darzustellen und zu prüfen, wurde die Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung zum Umweltbericht aktualisiert.

Gemäß 4-stufiger Kompensationsregel nach LUBW (2005) sollte zunächst funktions- und schutzgutbezogen nach Maßnahmen gesucht werden. Beim Schutzgut Boden kämen hierfür prinzipiell Entsigelung oder funktionsverbessernde Maßnahmen in Frage. Ein Teil der nicht mehr benötigten Erschließungswege des Campingplatzes wird im Zuge der Umsetzung des Masterplans zurückgebaut werden. Weitere bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen stehen nach Prüfung der in Frage kommenden Möglichkeiten jedoch weder im Plangebiet noch außerhalb zur Verfügung.

Das Defizit muss daher schutzgut-übergreifend ausgeglichen werden. Dafür stehen aus der Aufwertung beim Schutzgut Arten und Biotope ausreichend Ökopunkte zur Verfügung. Mit diesem Überschuss kann das Defizit des Schutzgutes Boden vollständig ausgeglichen werden.

8 Artenschutz

Im Zuge des damaligen Bebauungsplanverfahren „Klosterpark“ wurde eine umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchung des Gebietes auf Grundlage der damaligen Planungen durchgeführt. Es wurde geprüft, ob im Geltungsbereich sowie in den angrenzenden Kontaktlebensräumen günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen und mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist. Für die Artengruppen Vögel, Reptilien (Zauneidechse), Fledermäuse und Sonstige Säuger (Haselmaus) wurden vertiefte Untersuchungen in der Saison 2019 durchgeführt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans und das aktualisierte Freianlagenkonzept kommt es in vereinzelten Teilbereichen, insbesondere im Teil-Sondergebiet C zu weiteren Eingriffen, die unter artenschutzrechtlichen Aspekten nochmals geprüft werden mussten. Durch die Erweiterung der Teil-Sondergebiets in Richtung Westen, kommt es zu einer Beanspruchung der bisherigen Grünfläche und zum Verlust älterer Bäume. Hierzu wurde im März 2024 eine weitere Begehung durchgeführt. Diese zeigt deutlich, dass vor allem für Vögel eine Betroffenheit durch den Wegfall der Bäume nicht ausgeschlossen werden kann.

Wie bereits in der Hauptuntersuchung zum Bebauungsplan „Klosterpark“ nachgewiesen, sind die Baumkronen von Bedeutung für kulturfolgende Arten der Gebüschbrüter, z.B. Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Singdrossel u.v.a.

Dieser Lebensraum geht beim Verlust der Bäume verloren. Für Gebüschbrütende Arten besteht keine Gefahr von Verbotstatbeständen, da die lokalen Populationen gute Erhaltungszustände aufweisen.

Für Höhlenbrüter ist von den untersuchten Bäumen nur eine Linde mit vorhandenem Nistkasten von Bedeutung. Während der Erhaltungszustand der Gebüschbrüter für den Untersuchungsraum als günstig eingestuft werden kann, ist der von Höhlenbrütenden Arten aufgrund der Begrenztheit der Brutplätze meistens ungünstiger. Daher sind für diese weitere CEF-Maßnahmen vorgesehen.

Für die Artengruppe der Fledermäuse oder holzbewohnende Käfer sind keine weiteren Maßnahmen notwendig, da diese durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Für sonstige Anhang IV-Arten liegen keine geeigneten Habitatvoraussetzungen vor und demnach auch keine Betroffenheit. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Die konkreten Ergebnisse wurden in einem gesonderten Bericht festgehalten und liegen dem Bebauungsplan an Anlage bei.

9 Schallschutz

Zur Vermeidung späterer Immissionskonflikte hat der Vorhabenträger eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Diese wurde nach den Grundsätzen der Freizeitlärmrichtlinie des LAI erarbeitet und sollte bereits in der Planungsphase grundlegende Hinweise geben, wie spätere Lärmkonflikte durch gezielte bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen vermieden werden können und welche Nutzungen im Außenbereich möglich werden. Grundlage für die Schallimmissionsprognose war der Masterplan für das Gesamtareal.

Die Geräuschbelastung des Vorhabens wurde bereits in der Geräuschimmissionsprognose B19517_SIS_01 vom 11.02.2019 im Zuge des damaligen Bebauungsplanverfahrens untersucht und die Empfehlungen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Mit der Änderung des Bebauungsplans „Klosterpark“ wird nun zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, im Südwesten und im Nordosten des Plangebietes einen Lärmschutzwall zu errichten, der zu einer deutlichen Verbesserung des Lärmschutzes gegenüber der umgebenden Wohnbebauung beitragen soll.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18



Planzeichenerklärung

§ 2 (4) Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO Sondergebiet (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. GR 100 m² Grundfläche (GR) mit Flächenangabe

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. GH (max.) 10,00m maximale Gebäudehöhe (GH max.), über Bezugshöhe (BH)

z.B. BH 47,1200m Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

B Baugrenze

Verkehrsfächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Ö Öffentliche Straßenverkehrsfächen

ÖG Öffentlicher Gehweg

P Private Verkehrsfläche

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

G private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gebiets- und Ortsrandeingrünung

LG private Grünfläche, Zweckbestimmung: siehe Planeinschrieb und Textteil

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

FL Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pfanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB):

P Pfanzgebot für Einzelbaum

Pfanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB):

PFB flächenhafte Pfanzbindung, PFB X

P Pfanzbindung für Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

S Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Sp Spielplatz

L mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

LF von der Bebauung freizuhaltende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

U Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Füllschema Nutzungsschablone

Ordnungsbuchstabe	A		B	
Art der baulichen Nutzung	SO	II	SO	III
Grundfläche (GR)	GR 12.000 m ²	GR gem. § 19 (4) BauNVO 3.000 m ²	GR 5.000 m ²	GR gem. § 19 (4) BauNVO 2.000 m ²
Bauweise	a	SD,FD,PD	a	FD
maximale Gebäudehöhe	GH (max.) = 10,00 m über BH		GH (max.) = 13,50 m über BH	

Ordnungsbuchstabe	C		D		E	
Art der baulichen Nutzung	SO	III	SO	II	SO	I
Grundfläche (GR)	GR 3.000 m ²	GR gem. § 19 (4) BauNVO 4.000 m ²	GR 1.400 m ²	GR gem. § 19 (4) BauNVO 1.000 m ²	GR 2.700 m ²	GR gem. § 19 (4) BauNVO 1.200 m ²
Bauweise	a	FD	o	FD,PD,SD	a	FD,PD,SD
maximale Gebäudehöhe	GH (max.) = 13,50 m über BH		GH (max.) = 6,00 m über BH		GH (max.) = 6,00 m über BH	



GEMEINDE ADELBERG

BEBAUUNGSPLAN "Klosterpark, 1. Änderung"

ZEICHNERISCHEN TEIL (Teil A) M 1: 500
I. BEBAUUNGSPLAN
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	18.04.2024
Feststellung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss:	18.04.2024
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	vom 13.05.2024 bis 14.06.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	13.05.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:
Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.	
Adelberg, den
Durch ortsübliche Bekanntmachung am: ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten. Carmen Marquardt (Bürgermeisterin)



GEMEINDE ADELBERG

BEBAUUNGSPLAN „Klosterpark, 1. Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 18.04.2024

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 18.04.2024

Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB: 13.05.2024 bis 14.06.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: 13.05.2024

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem
Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden
Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Adelberg, den

.....
Carmen Marquardt
Bürgermeisterin

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 26.09.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Klosterpark“ rechtskräftig seit 15.10.2020 werden wie folgt geändert oder ergänzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

SO	<p>Sondergebiet für Sport-, Freizeit- und Veranstaltungszentrum (SO) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind folgende dem Sport-, Freizeit- und Veranstaltungszentrum dienende Nutzungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Einrichtungen für <ul style="list-style-type: none"> - Veranstaltungen und Tagungen - Schulung und Betreuung (2) Betriebe des Beherbergungswesens (3) Schank- und Speisewirtschaften (4) Büro- und Verwaltungsräume und -gebäude (5) Verkaufsräume (6) Dienstleistungseinrichtungen (7) Maximal 7 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (8) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke (9) Campingplatz, Ferienbungalows und Ferienwohnungen (10) Betriebshof (11) Bauliche Anlagen zur Sport-, Freizeit- und Spielnutzung (z.B. Spielplätze) <p>Im Bereich der Nutzungsschablone E sind zudem kommunale Einrichtungen, die der Gesamtgemeinde dienen (wie zum Beispiel Bau- und Wertstoffhof), zulässig.</p>
-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Im Bereich der Nutzungsschablone E ist zudem ein kommunaler Wertstoffhof, sowie ein Bau-/Betriebshof zulässig.</p> <p>Im Bereich der Nutzungsschablone A können untergeordnete Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den o.g. Nutzungen des Sondergebiets stehen, zugelassen werden.</p> <p>Nicht zulässig sind überörtlich wirksame Veranstaltungszentren, deren überörtliche Wirkung, die der im Plangebiet heute und früher vorhandenen Nutzungen übertreffen würden, sowie eigenständige Werbeanlagen, die der gewerblichen Hauptnutzung (Fremdwerbung) dienen.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

<p>z. B. GR 500 m²</p>	<p>Maximale Grundfläche Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die maximal zulässige Grundfläche, inklusive der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, bezieht sich auf die Fläche des jeweiligen Teil-Sondergebiets (A, B, C, D, E).</p> <p>Für jedes Teil- Sondergebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche, sowie eine zusätzlich zulässige Grundfläche für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Im Teil-Sondergebiet A, C und E ist eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.</p>
<p>z. B. GHmax = 10,00 m</p>	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Diese gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die Höhenfestsetzung ist bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, etc.) und für Anlagen zur Energiegewinnung um 2,00 m überschritten werden.</p>
<p>II</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Nutzungsschablone</p>

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

o	o = offene Bauweise.
a	a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. <u>Die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.</u>

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

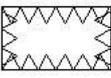
5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	Im Sondergebiet haben Nebenanlagen einen Abstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des Straßengesetzes (StrG) Baden-Württemberg - § 22 anbaufreie Bereiche – von sichteinschränkenden baulichen Anlagen freizuhalten.</p> <p>Stellplätze und Grundstückszufahrten sind zulässig.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

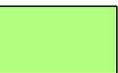
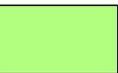
8. Verkehrsflächen

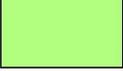
(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Öffentliche Straßenverkehrsfläche Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Öffentlicher Gehweg Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Private Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die private Verkehrsfläche dient der inneren Erschließung des Grundstücks.</p>

9. Private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

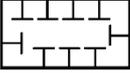
	<p>Private Grünflächen, Zweckbestimmung Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie der randlichen Eingrünung des Gebiets und sind als Grünflächen anzulegen.</p>
	<p>Private Grünfläche 1, Zweckbestimmung Sportanlagen Siehe Plandarstellung</p> <p>Innerhalb der privaten Grünfläche 1 sind Sportanlagen und deren Nebenanlagen wie Wege und Tribünen zulässig.</p> <p>Zusätzlich sind Wallaufschüttungen als bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung und aus Gründen des Lärmschutzes zulässig.</p>
	<p>Private Grünfläche 2, Zweckbestimmung Sport-, Spiel- und Freizeitbereich Siehe Plandarstellung</p> <p>Innerhalb der privaten Grünfläche 2 sind bauliche Anlagen zur Sport-, Freizeit- und Spielnutzung zulässig.</p> <p>Bauliche Anlagen für eine nachrangige Tierhaltung als Teil der Spielplatz- und Freizeitanlagennutzung sind zulässig.</p>
	<p>Private Grünfläche 3, Zweckbestimmung Festwiese / Festplatz Siehe Plandarstellung</p> <p>Innerhalb der privaten Grünfläche 3 sind bauliche Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Veranstaltungszentrums stehen und der Bewirtung und dem Aufenthalt der Gäste dienen.</p>

	<p>Innerhalb der privaten Grünfläche 3 sind bauliche Anlagen zur Sport-, Freizeit- und Spielnutzung zulässig.</p> <p>Versiegelte und befestigte Flächen sind bis maximal 20% der Grünfläche zulässig.</p>
	<p>Private Grünfläche 4, Zweckbestimmung Camping und Erholung Siehe Plandarstellung</p> <p>Innerhalb der privaten Grünfläche 4 sind bauliche Anlagen in Form von eingeschossigen Gebäuden für Camping und Erholung sowie zur Freizeitgestaltung auf insgesamt 250m² Grundfläche zulässig, wobei einzelne Gebäude eine maximale Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten dürfen. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO beträgt insgesamt 1.000 m².</p> <p>Zusätzlich sind Wallaufschüttungen als bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung und aus Gründen des Lärmschutzes zulässig.</p>

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

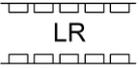
(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>
	<p>Nicht überdachte Stellplätze sind aus Gründen der Flächenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (wie bspw. Sickersteinen, Drainpflaster oder Rasenpflaster) herzustellen.</p>
	<p>Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laub- und Streuobstbäume, sowie gebietsheimische Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Zur Einsaat von Flächen außerhalb flächiger Pflanzgebote sollte eine naturraumtypische Landschaftsrassenmischung verwendet werden.</p>
	<p>Baumfällungen und Baufeldfreimachungen im Plangebiet sind von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Vor Rodung von Bäumen sind diese auf Winterquartiere von Fledermäusen zu prüfen.</p>
	<p>Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) zu verwenden.</p>
	<p>Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden sind wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu berücksichtigen. Großflächige Glasflächen (z.B. Glasfassaden) sind mit Glaselementen auszubilden, die einen geringen Reflexionsgrad oder eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen.</p>

	<p>Für die Flächen der Nutzungsschablonen B, C, D und E gilt:</p> <p>Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 8°) sind zu mindestens 60 % der Dachfläche extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.</p>
	<p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind auf 50% der Fläche in lockerer Form mit standortgerechten gebietsheimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind in Gruppen zu mindestens 8 Stück herzustellen. Zur Einsaat der restlichen Fläche ist eine kräuterreiche Wiesen-Saatgutmischung aus dem Produktionsraum 7 ‚Süddeutsches Berg- und Hügelland‘ zu verwenden.</p> <p>In den Wiesenanteilen sind an mindestens 3 Stellen jeweils mehrere Habitatelelemente für Zauneidechsen (wie bspw. Sandlinsen, Haufen aus Schroppen, Gehölzschnitt, Wurzelstumpen o.ä.) anzulegen.</p> <p>Bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze, sowie Wallaufschüttungen als bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung und aus Gründen des Lärmschutzes.</p>

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Adelberg zur Führung eines Abwasserkanals</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art <u>nicht</u> zulässig. Hiervon ausgenommen sind die privaten Verkehrsflächen, Zufahrten, Wege, Hofflächen und offenen Stellplätze.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Durchgrünung von Stellplatzflächen</p> <p>Die oberirdischen und nicht überdachten Stellplätze sind mit Baumpflanzungen zu durchgrünen.</p> <p>Hierbei ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese bis Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p> <p>Die im Bereich der Stellplätze dargestellten Pflanzgebote für Einzelbäume können hierauf angerechnet werden.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese bis Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p> <p>Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzflächen bzw. parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verschoben werden.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindungen Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst artgleich oder durch hochstämmige Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.</p>
	<p>Flächenhafte Pflanzbindung (PFB 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die vorhandenen Gebüsche sind fachgerecht und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind unter Berücksichtigung der Grenzabstände des Nachbarrechts mit Sträuchern der Pflanzliste zu ergänzen, damit innerhalb der im Plan dargestellten Fläche ein zusammenhängendes Gebüsch entsteht.</p> <p>Höhenmäßige Geländeänderungen, bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sowie Ablagerungen aller Art sind auf den Flächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze.</p>
	<p>Flächenhafte Pflanzbindung (PFB 2), Gebietseingrünung / Lärmschutz</p> <p>Die vorhandenen Gebüsche sind fachgerecht und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten.</p> <p>Geländeänderungen, wie Wallaufschüttungen als bauliche Anlagen, zur Freiraumgestaltung und aus Gründen des Lärmschutzes sind zulässig. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.</p>

14. Pflanzliste

<p><u>Gehölzliste</u></p> <p>Gehölzarten und Qualitäten (Fettdruck: Arten des Hauptsortiments, bevorzugt zu verwenden)</p> <p><u>Hochstämmige Laubbäume</u> Mindestqualität: 3 x v., STU 14 – 16 cm. Auf Standorteignung achten.</p> <table> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus</td> <td>Berg-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitz-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Alnus glutinosa</td> <td>Schwarz-Erle</td> </tr> <tr> <td>Alnus incana</td> <td>Grau-Erle</td> </tr> <tr> <td>Betula pendula</td> <td>Hänge-Birke</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Fagus sylvatica</td> <td>Rotbuche</td> </tr> <tr> <td>Prunus padus</td> <td>Gewöhnliche Traubenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Quercus petraea</td> <td>Trauben-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stiel-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Salix alba</td> <td>Silber-Weide</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winter-Linde</td> </tr> <tr> <td>Tilia platyphyllos</td> <td>Sommer-Linde</td> </tr> </table> <p><u>Lokaltypische Hochstamm-Streuobst- und Wildobstbäume</u></p> <p>Eine Liste mit Sortenempfehlung für Streuobstbäume ist bei der Kreisobstbauberatung des Landratsamts Göppingen erhältlich. Nachfolgend sind einige Sorten beispielhaft genannt:</p> <p><u>Äpfel:</u> Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Erbacher, Gewürzluiken, Gingener Luiken, Hauxapfel, Linsenhofer, Maunzenapfel, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Schwäbischer Rosenapfel.</p> <p><u>Birne:</u> Kirchenseller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne</p> <table> <tr> <td><u>Wildobst:</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Juglans regia</td> <td>Walnussbaum</td> </tr> <tr> <td>Malus sylvestris</td> <td>Wildapfel/Holzapfel</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Vogel-Kirsche</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aucuparia</td> <td>Eberesche</td> </tr> <tr> <td>Sorbus torminalis</td> <td>Elsbeere</td> </tr> <tr> <td>Sorbus domestica</td> <td>Speierling</td> </tr> </table>		Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Alnus incana	Grau-Erle	Betula pendula	Hänge-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix alba	Silber-Weide	Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	<u>Wildobst:</u>		Juglans regia	Walnussbaum	Malus sylvestris	Wildapfel/Holzapfel	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus torminalis	Elsbeere	Sorbus domestica	Speierling
Acer campestre	Feld-Ahorn																																										
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																																										
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																										
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle																																										
Alnus incana	Grau-Erle																																										
Betula pendula	Hänge-Birke																																										
Carpinus betulus	Hainbuche																																										
Fagus sylvatica	Rotbuche																																										
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche																																										
Quercus petraea	Trauben-Eiche																																										
Quercus robur	Stiel-Eiche																																										
Salix alba	Silber-Weide																																										
Tilia cordata	Winter-Linde																																										
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde																																										
<u>Wildobst:</u>																																											
Juglans regia	Walnussbaum																																										
Malus sylvestris	Wildapfel/Holzapfel																																										
Prunus avium	Vogel-Kirsche																																										
Sorbus aucuparia	Eberesche																																										
Sorbus torminalis	Elsbeere																																										
Sorbus domestica	Speierling																																										

	<p><u>Sträucher</u> Mindestqualität: 2 x v., H 60 – 100 cm. Ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“.</p> <table> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Roter Hartriegel</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Gewöhnlicher Hasel</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Eingriffeliger Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Crataegus levigata</td> <td>Zweigriffeliger Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td>Frangula alnus</td> <td>Faulbaum</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Liguster</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Rote Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td> <td>Schlehe</td> </tr> <tr> <td>Rosa arvensis</td> <td>Acker-Rose, Kriechrose</td> </tr> <tr> <td>Rhamnus cathartica</td> <td>Echter Kreuzdorn</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Hunds-Rose</td> </tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td> <td>Schwarzer Holunder</td> </tr> <tr> <td>Sambucus racemosa</td> <td>Trauben-Holunder</td> </tr> <tr> <td>Viburnum opulus</td> <td>Gemeiner Schneeball</td> </tr> </table>	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus levigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Frangula alnus	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa arvensis	Acker-Rose, Kriechrose	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	Rosa canina	Hunds-Rose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																														
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel																														
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn																														
Crataegus levigata	Zweigriffeliger Weißdorn																														
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen																														
Frangula alnus	Faulbaum																														
Ligustrum vulgare	Liguster																														
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																														
Prunus spinosa	Schlehe																														
Rosa arvensis	Acker-Rose, Kriechrose																														
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn																														
Rosa canina	Hunds-Rose																														
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																														
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder																														
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball																														

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Klosterpark“, rechtskräftig seit 15.10.2020 werden wie folgt geändert und ergänzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern, die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 10°) sind Aufständungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m 2,00m über Attika zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, graue, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Fassaden</p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energienutzung (PV-Anlagen).</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.</p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 25 m² zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 15 m² je Werbeanlage und einer maximalen Ansichtsfläche aller Werbeanlagen von insgesamt 100 m² zulässig. Sie sind nicht zulässig auf Flächen für Pflanzgebote und -bindungen oder auf Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p>
	<p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Oberirdische Stellplätze sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster).</p> <p>Alle anderen Befestigungen der Erschließungsflächen (Zufahrten, Hofbereiche, Lagerflächen) können dagegen auch mit wasserundurchlässigen Belägen hergestellt werden.</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 5 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Steingärten).</p>

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten.

3. Vermeidung und Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen
Um die Lärmbelastung für die Anlieger während der Bauphase so gering wie möglich zu halten, ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Lärmschutz sowie die Vermeidung jedes unnötigen Lärms besonders zu achten.

Das Grundwasser ist vor Schadstoffeinträgen während der Bauphase durch entsprechende Sorgfalt und das Einhalten der gesetzlichen Vorschriften (u.a. die Auflagen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet „Oedachsee/Rechberghausen“ zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodenmaterial sowie Grundwasserverunreinigungen ausgeschlossen sind. Bei temporären Grundwasserabsenkungen oder der Offenlegung von grundwasserführenden Schichten sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Flächen für die Baustelleneinrichtungen sind auf Flächen innerhalb des Plangebiets, die ohnehin überbaut werden, zu beschränken.

4. Das Plangebiet befindet sich in der Zone 3b des Wasserschutzgebiets für die Brunnen „Bachwiesen/Ödachsee“, welche von der Gemeinde Rechberghausen zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt werden. Die zulässige Art der Nutzung regenerativer

Energien, welche in den Untergrund eingreifen (z.B. Erdwärmesonden) ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Göppingen – Umweltschutzamt – zu klären.

5. Die Energieversorgung Filstal GmbH & Co. KG unterhält im Plangebiet Gasleitungen, welche die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude mit Gas versorgen. Die Leitungen dürfen nicht überpflanzt oder überbaut werden. Vor Abriss der Gebäude ist der EVF frühzeitig ein Auftrag zur Trennung der Gas-Hausanschlussleitungen zu stellen.
6. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
7. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Angulatensandstein-Formation sowie der Psilonotenton-Formation (jeweils Unterjura), welche in einem großen Anteil des Plangebietes von quartärem Lösslehm sowie Holozänen Abschwemmmassen mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungs-bodens ist zu rechnen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen bzw. bereits vorhandene Rutschmassen eingetragen. Die Hinweisflächen für Massenbewegungen ergeben sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Hangfläche der geplanten Maßnahme BP "Klosterpark" stellt eine dieser Hinweisflächen dar. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Massenbewegungen ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen etc.) können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, mit der Rutschungsproblematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

8. Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 1147 (Freie Strecke), keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 BauNVO, usw.

Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Vorsorglich weist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, darauf hin, dass der Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Videofläche aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße nicht zugestimmt wird.

Für alle eventuellen Außenbeleuchtungen gilt, dass eine Blendfreiheit für die Verkehrsteilnehmer sichergestellt ist.

Alle Planungen in unmittelbarer Nähe oder Anbindung zu klassifizierten Straßen sind frühzeitig auf der Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.

9. Im Falle eines Gebäudeabbruchs sollte bei Vorhandensein von Fledermäusen und/oder Vögeln (z.B. Schwalbennester) mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Göppingen Kontakt aufgenommen werden. Generell gilt: Nistmöglichkeiten sollten nach Möglichkeit bei Wegfall durch Bebauung zeitnah ersetzt oder im Falle von Nistkästen diese umgehängt werden.

„Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“ (BNatSchG)

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18. April 2024

Anwesend: Bürgermeisterin und 10 Mitglieder

Normalzahl: 10 GR

Entschuldigt: -

Unentschuldigt: -

Schriftführer: Frau Hornek

Beginn/Ende: 19.00 Uhr/21.35 Uhr

§ 1178

Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“

- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

BM'in Marquardt begrüßt die Investoren des Klosterparks, Herrn Höfer und Herrn Müller, sowie Herrn Mezger vom Büro Mquadrat am Sitzungstisch und eröffnet den genannten TOP. Sie bittet die Investoren darum, dem Gemeinderat Informationen zum aktuellen Stand zu geben und erkundigt sich zugleich, was nun mit dem „Montemaris“ passiert.

Herr Müller gibt ein Update zur derzeitigen Situation. Im Juni 2023 seien die Pläne dem Gremium vorgestellt worden. An den Planungen werde weiterhin unverändert festgehalten. Die Entwurfsplanung sei abgeschlossen. Die Genehmigungsplanung habe jedoch gezeigt, dass Anpassungen am Bebauungsplan notwendig seien. Dies sei jedoch nicht unüblich, wenn sich Planungen konkretisieren. Man habe nun die Zeit genutzt für Überlegungen bzgl. der Bestandgebäude. Hier habe man den Gemeinderat auch bereits über die Herausforderungen diesbezüglich informiert, bspw. Energiekrise. Nun sei der Entschluss gefallen, in den Bestand nochmals zu investieren. Zunächst soll der Haupteingang von der Seite wieder nach vorne verlegt werden. Dann soll das „Montemaris“ abgerissen werden und die Ballsport-/Soccer-Halle gebaut werden. Nun gehe es darum, die Genehmigungsplanung abzuschließen und nach Vorliegen der Genehmigung zügig, d. h. noch dieses Jahr, mit dem Vorhaben zu beginnen.

BM'in Marquardt erkundigt sich, ob das Spieleland dann nicht, wie ursprünglich geplant, an die Stelle des jetzigen „Montemaris“ ziehen soll.

Herr Müller führt aus, dass dies mittel-/langfristig trotzdem das Ziel sei. Man wolle nun aber vorab testen, ob die Soccer-Halle gut angenommen wird. Daher erfolge der Zwischenschritt. Man sei froh, dass der Gemeinderat das Vorhaben positiv begleite und auf hoffe nun auf weitere Unterstützung für die Planungen.

BM'in Marquardt bedankt sich bei den Investoren für die laufenden Informationen. Dies sei „nicht selbstverständlich“. Anschließend geht sie anhand der Sitzungsvorlage nochmals auf die Thematik und die Änderungen ein und übergibt dann das Wort an Herrn Mezger.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18. April 2024

Anwesend: Bürgermeisterin und 10 Mitglieder

Normalzahl: 10 GR

Entschuldigt: -

Unentschuldigt: -

Schriftführer: Frau Hornek

Beginn/Ende: 19.00 Uhr/21.35 Uhr

§ 1178

Herr Mezger führt anhand einer Präsentation [*s. Anlage 1 zum Protokoll*] durch das Thema. Er zeigt hierzu den seitherigen Bebauungsplan und verweist auf den Entwurfsbeschluss von April 2020. Die Änderungen bauen auf den seitherigen Bebauungsplan auf und die wesentlichen Grundlagen werden erhalten.

Aufgrund verschiedener kritischer Nachfragen aus dem Gremium erläutert Herr Mezger, dass die Gesamtnutzung auf dem Gelände um eine Spielnutzung ergänzt wird und dass sich die Schallimmissionen hierdurch nicht verändern.

Es folgen weitere Rückfragen.

Herr Mezger geht anhand seiner Präsentation auf weitere Eckpunkte der vorgesehenen Änderungen ein. Er verweist darauf, dass die Änderung des Bebauungsplans nur im vereinfachten Verfahren erfolgen kann, weil die Grundzüge der Planungen unberührt bleiben. Er beschreibt nachfolgend das Änderungsverfahren und zeigt abschließend den Änderungsentwurf.

Es folgen weitere Wortmeldungen.

Herr Mezger erläutert nach Anmerkung von BM'in Marquardt, dass die Investoren freiwillig einen Lärmschutzwall errichten zum Schutz der Bevölkerung.

Es folgen weitere Wortmeldungen.

BM'in Marquardt erkundigt sich, ob PV-Module an der Fassade möglich wären. Ein neues Gesetz sehe vor, dass ab einer gewissen Stellplatzanzahl eine teilweise Überdachung dieser Stellplätze erforderlich sei.

Herr Mezger erläutert, dass die gesetzlichen Regelungen vorsehen, dass ab 35 neuen Stellplätzen eine PV-Pflicht greife. Die PV-Module müssten sich aber nicht direkt auf/an den Stellplätzen befinden, sondern seien auch auf/an Gebäuden zur Kompensation möglich. Hierfür müsse dann ein schlüssiges Gesamtkonzept vorliegen.

GR Papila erkundigt sich nach den „privaten Grünflächen“ in Bereich Nr. 4.

Herr Mezger führt aus, dass die Grundfläche einzelner Gebäude max. 50 m² und insgesamt max. 1.000 m² betragen darf.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18. April 2024

Anwesend: Bürgermeisterin und 10 Mitglieder

Normalzahl: 10 GR

Entschuldigt: -

Unentschuldigt: -

Schriftführer: Frau Hornek

Beginn/Ende: 19.00 Uhr/21.35 Uhr

§ 1178

Auf Nachfrage von GR'in Beißwenger zu der diesbezüglichen seitherigen Regelung erläutert BM'in Marquardt, dass es seither 250 m² plus Wegefläche waren.

GR'in Beißwenger sieht die Gefahr darin, dass die Wege nicht festgeschrieben sind und die Gebäude vervielfacht werden könnten.

Herr Mezger führt aus, dass man dies einschränken könnte. Seither seien 5 Gebäude geplant gewesen, sodass man 250 m² festschreiben könnte. Es sei nie vorgesehen gewesen, mehr Gebäude zu bauen.

BM'in Marquardt stellt fest, dass das Gremium mit diesem Vorschlag einig ist. Dies wird in den Beschlussvorschlag aufgenommen.

GR Hees erkundigt sich, ob der angesprochene Wall durch Aushub aus der Baumaßnahme aufgeschüttet werde.

Herr Höfer bejaht dies und führt aus, dass zudem ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf den Wällen vorgesehen seien und diese bepflanzt werden.

GR'in Beißwenger sieht ein Risiko darin, dass die Änderungen des Bebauungsplans „wesentliche größere“ Flächenversiegelungen vorsehen.

Herr Mezger führt aus, dass der seitherige Bebauungsplan viel mehr Spielräume eröffnet hätte, da dieser nicht so eindeutig war, wie die jetzige Änderungsversion. Man hätte hier mit bis zu 50 % mehr Flächenversiegelung rechnen müssen. Jetzt gebe es aber konkrete Festlegungen.

GR'in Beißwenger reicht dies als Argument nicht aus. Im Bebauungsplan habe man seither eine Begrenzung über § 19 Abs. 4 BauNVO gehabt *[Anm.: Hier geht es um die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.]*.

Herr Mezger führt aus, dass diese Klarstellung sein müsse und „besser fürs Verständnis“ sei.

GR'in Beißwenger stellt fest, dass dadurch das Baufenster vergrößert werde.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18. April 2024

Anwesend: Bürgermeisterin und 10 Mitglieder

Normalzahl: 10 GR

Entschuldigt: -

Unentschuldigt: -

Schriftführer: Frau Hornek

Beginn/Ende: 19.00 Uhr/21.35 Uhr

§ 1178

Herr Mezger antwortet, dass das Baufenster im Wesentlichen unverändert bleibt und nur angepasst wird. Die Wege seien zusätzlich aufgenommen worden. Als Beispiel führt er die Wiese hinter dem Veranstaltungszentrum auf. Diese sei ursprünglich auch als Wiese geplant gewesen, hätte dadurch jedoch keine Nutzbarkeit bei Veranstaltungen ermöglicht. Mit den Änderungen sei hier nun bspw. ein wassergebundener Belag mit Split-Oberfläche möglich.

GR'in Beißwenger führt aus, dass aber auch ein Wintergarten möglich wäre und dadurch eine größere Baufläche entstünde.

Herr Mezger entgegnet, dass dies denkbar sei, derzeit aber nicht geplant sei. Er stimmt zu, dass eine größere versiegelte Fläche möglich sei.

GR'in Beißwenger erkundigt sich, ob sich die Wohn- und Nutzflächen erweitert hätten.

Herr Mezger antwortet, dass die Wohnflächen nicht erweitert wurden und die Nutzflächen nur bzgl. der Außengebietsfläche erweitert worden seien.

GR'in Beißwenger möchte zudem wissen, ob es durch reflektierende Flächen Auswirkungen auf das Wohngebiet Unterer Wasen gebe.

Herr Mezger geht nicht davon aus, da genügend Abstand vorhanden sei. Eine Untersuchung gebe es hierzu aber nicht.

GR Holzwarth stellt fest, dass PV-Anlagen auf dem Dach nach Süden ausgerichtet seien und diese sich dann nicht auf den Unteren Wasen auswirken.

Es folgen weitere Wortmeldungen.

GR Hees möchte seine Meinung kundtun. Für ihn handelt es sich bei den Änderungen um Änderungen, die nicht unerheblich sind. Als Gemeinderat habe er das Problem, dass ein Bebauungsplan auf Wunsch der Investoren beschlossen worden sei. Dieser sei gerade einmal 4 Jahre alt und werde nun „schon wieder“ geändert. Eigentlich richtet sich seiner Meinung nach der Bauherr nach dem Bebauungsplan und nicht umgekehrt. Daher habe er „prinzipiell ein Problem damit“. Die Auswirkungen des heutigen Beschlusses müsse der nächste Gemeinderat mittragen. Er beantragt eine namentliche Abstimmung und führt zudem aus, dass er den Änderungen nicht zustimmen werde. Er sei außerdem dafür, dass dies ein Thema für den neuen Gemeinderat werde. Auf drei Monate „kommt es auch nicht mehr an“.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18. April 2024

Anwesend: Bürgermeisterin und 10 Mitglieder

Normalzahl: 10 GR

Entschuldigt: -

Unentschuldigt: -

Schriftführer: Frau Hornek

Beginn/Ende: 19.00 Uhr/21.35 Uhr

§ 1178

BM'in Marquardt führt aus, dass ein großes Projekt mit derlei Ausmaß nicht mit einem normalen Einfamilienhaus zu vergleichen sei. Die Änderungen seien notwendig zur Konkretisierung, weil bspw. Wege betroffen sind. Der Bebauungsplan Ziegelwasen wurde ebenfalls damals beschlossen und danach habe man viele Ausnahmen bei den Bauvorhaben zugelassen. Daher sei sie nun dankbar für die Konkretisierung des Bebauungsplans vor Beginn der Baumaßnahme. Die Bürde dieses Beschlusses wolle sie nicht auf den neuen Gemeinderat übertragen. Dies sei nicht zumutbar für Personen, die in den letzten 9 Jahren nicht Teil des Gemeinderats gewesen seien und sich hierzu auch nicht informiert hätten. Sie findet, dass man diesen Bebauungsplan nun „auf den Weg bringen“ muss.

GR'in Beißwenger erläutert, dass es 2019 einen Masterplan gegeben habe, woraufhin im Jahr 2020 der Bebauungsplan beschlossen worden sei. Nun „geht es wieder darüber hinaus“. Der Masterplan aus dem Jahr 2016 habe noch „ganz anders“ ausgesehen. Die Wertsteigerung sei damals nicht eingepreist worden. Daher könne sie „nicht mitgehen“, da die Belastung für Adelberg zu hoch sei.

GR Regelmann führt aus, dass die Grundzüge des Bebauungsplans von 2020 erhalten bleiben und es keine grundlegenden Änderungen gibt. Jetzt „geschieht endlich etwas“, weshalb man keine Zeit verlieren sollte. Der neue Gemeinderat werde so schnell inhaltlich nicht in dem Thema sein, daher liege es am jetzigen Gemeinderat, das Thema zu beschließen.

Herr Mezger erläutert: „Diese paar Änderungen sind nicht der Rede wert.“ Eine Wertsteigerung sei hier nicht erkennbar. Der Gemeinderat hätte seiner Meinung nach den Bebauungsplan mit diesen Änderungen 2020 auch beschlossen. Die Änderungen seien „so marginal“, dass weder Auswirkungen auf den Wert noch für das Gesamtgebiet entstünden. Die Geschichte um das „Montemaris“ und den Campingplatz lasse viele jedoch nicht los.

BM'in Marquardt fährt fort, dass es immer wieder das Gerücht gebe, dass dort ein Wohngebiet entstehe. Dies sei „so falsch“. Die Investoren könnten dies nie machen. Hierzu sei eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Außerdem gebe es einen städtebaulichen Vertrag, der regelt, dass eine Nachzahlung an die Gemeinde erforderlich wäre.

GR Papila meldet sich als Bewohner des Unteren Wasens zu Wort. Er könne beobachten, was auf dem Gelände passiere und könne bestätigen, dass die Kommunikation mit den Anwohnern „astrein“ sei. Er findet, dass man den Investoren Vertrauen entgegenbringen müsse und diese unterstützen müsse.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18. April 2024

Anwesend:	Bürgermeisterin und 10 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	-
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	19.00 Uhr/21.35 Uhr

§ 1178

Es folgen weitere Wortmeldungen.

GR Önüt hat sich kritisch mit dem Thema auseinandergesetzt. Er vergleicht, dass man bei privaten Bauherren den Bebauungsplan „auch nicht einfach“ ändert. Das Grünflächen nun zu Nutzflächen werden, sehe er sehr wohl als Wertsteigerung an. Er müsse daher „aus Prinzip“ dagegen stimmen.

GR'in Beißwenger erkundigt sich, wer die Änderung des Bebauungsplans bezahle.

BM'in Marquardt führt aus, dass alles im städtebaulichen Vertrag geregelt sei und die Änderungen durch die Investoren bezahlt werden.

GR Hees führt aus, dass im Zweifelsfall der Textteil des Bebauungsplans maßgebend sei.

GR'in Beißwenger möchte wissen, ob bei den Spielflächen auch eine Spielhalle möglich sei.

Herr Mezger antwortet, dass Vergnügungsstätten nicht zulässig seien. Im Übrigen habe man die geänderten Festsetzungen im Vorfeld mit dem Landratsamt besprochen und von diesem „grünes Licht“ für die Änderungen erhalten.

BM'in Marquardt verweist erneut darauf, dass die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht verändert werden und nur deshalb das vereinfachte Verfahren bei dieser Änderung zulässig ist.

Herr Mezger weist darauf hin, dass der Beschlussvorschlag noch erweitert werden muss. Auf S. 6 des Textteils im oberen Abschnitt müsse es heißen: „Innerhalb der privaten Grünfläche 4 sind bauliche Anlagen in Form von eingeschossigen Gebäuden für Camping und Erholung sowie zur Freizeitgestaltung zulässig. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO beträgt insgesamt maximal 250 m², wobei einzelne Gebäude eine maximale Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten dürfen.“

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18. April 2024

Anwesend: Bürgermeisterin und 10 Mitglieder
Normalzahl: 10 GR
Entschuldigt: -
Unentschuldigt: -
Schriftführer: Frau Hornek
Beginn/Ende: 19.00 Uhr/21.35 Uhr

§ 1178

BM'in Marquardt stellt fest, dass keine weiteren Wortmeldungen aus dem Gremium vorliegen und verliest den nachfolgenden ergänzten

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt für den im beiliegenden Lageplan vom 18.04.2024 dargestellten Bereich nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Klosterpark, 1. Änderung“ und die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. (Anlage 1)
2. Der beiliegende Entwurf des Bebauungsplans „Klosterpark, 1. Änderung“ und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.04.2024 werden mit der vorstehend formulierten Änderung genehmigt. (Anlage 2)
3. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer einmonatigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Diese Beschlüsse des Gemeinderates werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat stimmt dem angepassten Beschlussvorschlag mit 7 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen zu.

Ja-Stimmen: Bürgermeisterin Carmen Marquardt
Rolf Hasenwandel
Andreas Holzwarth
Ahmet Papila
Peter Regelmann
Ruben Scheck
Wolfgang Spindler
Nein-Stimmen: Sabine Beißwenger
Martin Hees
Enthaltungen: Ulrich Decker
Yasin Önüt

Anschließend bedankt sich BM'in Marquardt bei Herrn Mezger und bei den Investoren. Sie verabschiedet die Investoren vom Sitzungstisch.