



GEMEINDE ADELBERG

BEBAUUNGSPLAN ZIEGELHAU ERWEITERUNG III 2. Änderung

Entwurf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:

~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:~~

~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:~~ vom bis zum

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom bis zum

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 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

.....
Bürgermeisterin Carmen Marquardt

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 12.01.2012

A) Satzung über den Bebauungsplan "Ziegelhau Erweiterung III, 2. Änderung"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

Deckblatt zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise zum Bebauungsplan
Begründung

in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Ziegelhau Erweiterung III, 2. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Adelberg, den

(Bürgermeisterin Carmen Marquardt)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB und BauNVO)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelhau Erweiterung III Änderung“ sind **ohne Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil des Bebauungsplanes.

B) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Lage Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich von Adelberg und umfasst Teile des Flurstücks 1137 im Nordwesten des Gewerbegebiets Ziegelhau. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über eine 255 m² große Fläche zwischen dem bestehenden Betriebsgebäude im Osten des Grundstücks der Firma Karl Hildner Sägewerk und der Straße Ziegelhau.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Deckblatt des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan.

II. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Ziegelhau Erweiterung III“ wurde am 24.08.1989 rechtskräftig, die Änderung am 05.03.2001. Das Gebiet ist durch die Firmen Erni und Karl Hildner Sägewerk bebaut.

Mittlerweile besteht auf dem Gelände des Sägewerks Erweiterungsbedarf in Form einer Sortiermaschine. Diese soll nun auf dem Flurstück 1137, nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes, errichtet werden.

Damit das Bauvorhaben realisiert werden kann, wird die Baugrenze des Bebauungsplanes „Ziegelhau Erweiterung III Änderung“ in einem geringfügigen und vertretbaren Maß erweitert. Durch diese punktuelle Änderung kann für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht geschaffen werden. Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung werden die Grundzüge der Planung in keiner Weise berührt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Adelberg hat aus diesem Grund am 12.01.2012 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.

III. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Baugrenzen in geringfügigem Maße erweitert.

Somit ist die Änderung mit einer unerheblich höheren baulichen Nutzung (Versiegelung, Eingriff in den Boden) verbunden. Durch die Erweiterung entstehen keine Eingriffe in besonders geschützte oder wertvolle Grünstrukturen oder Biotope.

Es verbleiben ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück und innerhalb des Plangebietes.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Durch die erweiterten Baugrenzen kann eine mögliche Bebauung näher an die Straße Ziegelhau heranrücken. Die Baugrenzen wurden jedoch nur in dem Maße erweitert, wie keine unverträglich negativen Auswirkungen auf die Umgebung verbunden sind. Es verbleiben ausreichend Abstände zu den Nachbargrundstücken und zum umgebenden öffentlichen Verkehrsraum.

Durch die geplante Bebauung wird lediglich der nach LBO vorgeschriebene Waldabstand unterschritten. Im Rahmen einer Vorprüfung durch das Landratsamt im November 2009 kam das Forstamt jedoch zu dem Schluss, dass durch die Unterschreitung des Waldabstandes kein Gefährdungspotenzial ausgeht. Der Wald liegt im Osten der Firma, geländemäßig um einiges tiefer und besteht am Rand aus stabilen Laubbäumen, vorwiegend Eichen, so dass bei vorherrschender Windrichtung von West bis Südwest die Bäume - wenn überhaupt - vom neu errichteten Gebäude weg und hangabwärts fallen.

IV. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und somit auch der Änderung des Bebauungsplans gemäß dessen Festsetzungen als Gewerbeflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung beibehalten wird ist eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht notwendig.

V. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 255 m².

Gefertigt:



Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger

-Freier Stadtplaner-

mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung

Hauptstraße 25

73087 Bad Boll

T. 07164/14718-0

F. 07164/14718-18