

**Bebauungsplan „Langäcker – 3. Änderung“**  
**- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB -**  
**- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB -**

Der Gemeinderat der Stadt Alpirsbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Langäcker – 3. Änderung“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen sowie den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.01.2019 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im im Alpirsbacher Stadtteil Reutin im bestehenden Wohngebiet Langäcker. Der exakte räumliche Geltungsbereich ist der beigefügten Plandarstellung zu entnehmen.



### **Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahren**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Langäcker – 1. Änderung“ sieht für den Großteil des Gebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die östliche Bauzeile sowie der südliche Bereich sind derzeit als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Im Bereich des ausgewiesenen Dorfgebiets sind gegenwärtig nur noch 5 Bauplätze unbebaut. Die restlichen Grundstücke werden bereits durch Wohnbebauung genutzt. Die unter § 5 BauNVO geforderte gleichgewichtige Durchmischung des Gebiets ist somit kaum noch möglich. Des Weiteren ist die im Dorfgebiet mögliche Ansiedlung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes von Seiten der Verwaltung nicht mehr erwünscht.

Die Stadtverwaltung plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Langäcker – 3. Änderung“ die Umwandlung des Dorfgebietes in ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO, um weitere Wohnnutzung zu ermöglichen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Um noch eine gewisse Durchmischung des Gebiets erzielen zu können, wurde bei einem Scopingtermin mit dem Landratsamt Freudenstadt besprochen, dass zumindest 3 der 6 unbebauten Bauplätze für ein nicht störendes Gewerbe gemäß § 6a

BauNVO ggf. inklusive Wohnen freigehalten werden müssen. Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete gemäß TA Lärm in allen Bereichen des derzeitigen ausgewiesenen Dorfgebietes eingehalten werden können.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren**

Die Voraussetzungen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 Quadratmeter ist und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

### **Hinweise zu Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzes**

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB wird von

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB liegen der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Abgrenzungsplan, Lageplan-Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründungen, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und schalltechnischem Gutachten in der Zeit vom 11.03.2019 bis einschließlich 18.04.2019 bei der Stadtverwaltung Alpirsbach, Hauptamt/Baurecht, Zimmer 207, Marktplatz 2, 72275 Alpirsbach während der üblichen Öffnungszeiten (Montag, Mittwoch und Freitag von 09.00 Uhr bis 11.30 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr) öffentlich aus. Die Unterlagen stehen zudem unter [www.stadt-alpirsbach.de](http://www.stadt-alpirsbach.de) zum Download bereit.

In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift der Beteiligten enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Alpirsbach, 27.02.2019

Gezeichnet

Michael E. Pfaff

Bürgermeister