

**Stadt Alpirsbach
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Langäcker - 3. Änderung“**

**Verfahren nach § 13a BauGB
in Alpirsbach – Reutin**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 21.02.2019

Entwurf



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	3
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	5
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	5
V.	Städtebauliche Konzeption	5
1.	Bauliche Konzeption.....	5
2.	Verkehrliche Erschließung.....	5
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	5
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	5
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	5
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	7
VII.	Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen	8
1.	Gewerbelärmimmissionen.....	8
VIII.	Art des Bebauungsplanverfahrens	8
IX.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.	Art der Nutzung.....	9
2.	Stellung der Gebäude.....	9
X.	Örtliche Bauvorschriften	9
XI.	Anlagen	9

I. Planerfordernis

Im Alpirsbacher Stadtteil Reutin befindet sich das Baugebiet „Langäcker“. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Langäcker – 1. Änderung“ sieht für den Großteil des Gebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die östliche Bauzeile, sowie der südliche Bereich ist 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.

Eine Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet ist nicht möglich, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein WA aufgrund des östlich angrenzenden Sägewerkes Finkbeiner sowie dem Gewerbegebietes „Tropfwiesle“ nicht eingehalten werden können.

Die Stadtverwaltung plant somit die Umwandlung des Dorfgebietes in ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO.

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.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind für ein Urbanes Gebiet auf 63 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) festgesetzt. (Im Vergleich: WA = 55 dB(A) (tags) / 40 dB(A) (nachts))

Eine Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete gemäß TA Lärm in allen Bereichen des derzeitigen ausgewiesenen Dorfgebietes eingehalten werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Langäcker – 2. Änderung“ soll nun das bestehende Dorfgebiet in ein Urbanes Gebiet umgewandelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

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 sollen.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Alpirsbacher Stadtteil Reutin im bestehenden Wohngebiet Langäcker (s. Abb. II-1).



Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 9.840 m² beinhaltet die Flurstücke:

247/13	247/14	247/19	247/20	247/25	247/26	247/30	247/31
247/32	247/33	247/34	247/35	247/36	247/37	247/38	247/39
247/40	247/41						

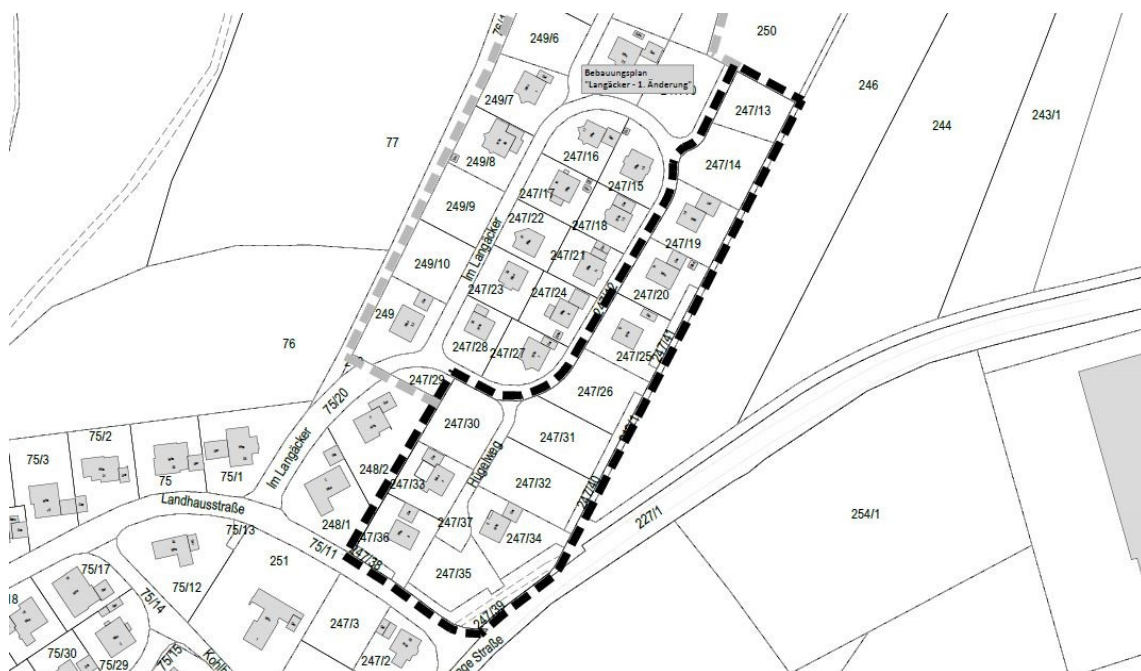


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langäcker - 3. Änderung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Bestehende Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Dorfgebiet (BBP „Langäcker - 1. Änderung“) und öffentlicher Spielplatz
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	-

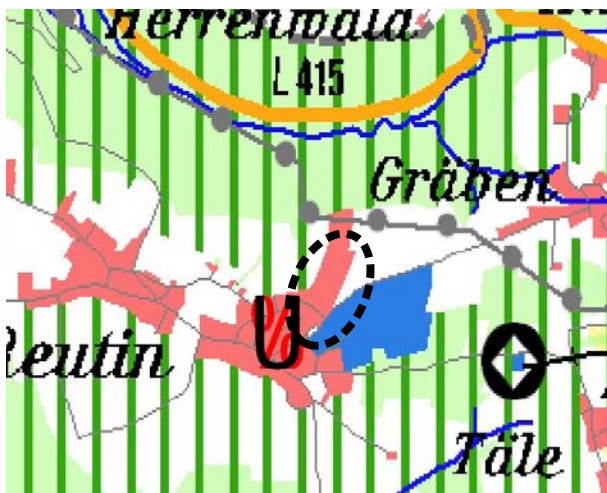


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

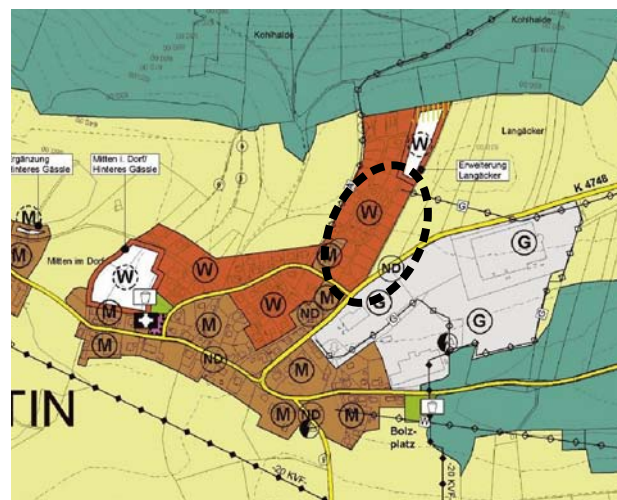


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan (s. Abb. III-1) wird die Fläche bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Alpirsbach wird die Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnnutzung

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnnutzung

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Als grundsätzliche Zielsetzung ist die Umwandlung des ausgewiesenen Dorfgebietes in ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO vorgesehen, da die unter § 5 BauNVO geforderte gleichgewichtige Durchmischung des Plangebietes kaum noch möglich ist. Des Weiteren ist von Seiten der Stadtverwaltung eine im Dorfgebiet mögliche Ansiedlung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nicht mehr erwünscht.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Bei dem Änderungsverfahren handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes Baugebiet mit vereinzelt unbebauten Bauplätzen. Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Art der Nutzung geändert. Die Flächenaufteilung bleibt unangetastet.

2. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über die bestehende Straße „Im Langäcker“ erschlossen. Diese führt als Ringstraße quer durch das Plangebiet. Die südlichen Grundstücke werden über die Stichstraße „Hügelweg“ angebunden.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt weiterhin über die bestehenden Leitungen. Die Festsetzungen hierzu bleiben unverändert.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

1.1. Arten und Biotope

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

1.2. Boden

Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs, naturnahe oder weitgehend unveränderte Bodenflächen oder auch landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht vorhanden.

Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grund- und Oberflächenwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

1.4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Ortslage, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut. Lediglich 5 Grundstücke sind derzeit unbebaut. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

1.6. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

1.7. Mensch

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme (Außenbereich) und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Im Bereich Langäcker wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Form Rechnung getragen. Dem Verzicht auf einen möglicherweise notwendigen Ausgleich im bestandsorientierten beschleunigten Verfahren steht eine Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegenüber.

Dies rechtfertigt die Absicht des Gesetzgebers, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für die zu berücksichtigenden Schutzgüter, für die zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen wären.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen

1. Gewerbelärmimmissionen

Östlich des Plangebiets befindet sich das Sägewerk Finkbeiner sowie das Gewerbegebiet „Tropfwiesle“.

Derzeit verläuft entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenze ein bepflanzter Lärmschutzwall inkl. Lärmschutzwand.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 29.11.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet gemäß TA Lärm in allen Bereichen des Plangebiets eingehalten werden können.

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

Weitere begünstigende Besonderheiten nach § 13a (2) BauGB sind:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt
- oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Langäcker - 1. Änderung“ bleiben im Wesentlichen bestehen.

1. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird zukünftig ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, da die gleichgewichtige Durchmischung des Plangebietes gemäß § 5 BauNVO kaum noch möglich ist. Des Weiteren sind vereinzelte Elemente des Nutzungskatalogs von Seiten der Stadtverwaltung nicht mehr erwünscht.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Vor allem beim Ausschluss von Vergnügungsstätten möchte man einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ entgegen treten. Dieser beschreibt den Imageverfall eines Standortes durch die falsche Nutzung und das vermehrte Angebot von Billiganbietern in einem dafür nicht vorgesehenen Gebiets.

2. Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude sowie die Firstrichtung ist frei zukünftig frei wählbar. Einschränkende Festsetzungen in diesem Bereich sind nicht mehr zeitgemäß, da die Kommunen den Bauinteressenten eine gewisse Planungsflexibilität bieten möchten.

X. Örtliche Bauvorschriften

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Langäcker - 1. Änderung“ bleiben im Wesentlichen bestehen.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 21.01.2019
2. Schalltechnisches Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 29.11.2018

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 21.01.19 für die Sitzung am 21.02.19

Bearbeiter:

Joschka Joos

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Alpirsbach, den

.....

Michael Pfaff (Bürgermeister)