

Öffentliche Bekanntmachung
Bebauungsplan Grundegert II – 1. Änderung und Erweiterung
-Beschluss über die nochmalige und verkürzte Auslegung und Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3
BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Alpirsbach hat am 23.07.2019 in öffentlicher Sitzung den erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Grundegert II – 1. Änderung und Erweiterung in Alpirsbach und den erneut geänderten Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (jeweils in der Fassung vom 02.07.2019) gebilligt und beschlossen, die erneute und verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut und verkürzt zu beteiligen.

Entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB hat der Gemeinderat zudem beschlossen, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen dafür liegen vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Bisheriger Verfahrensstand:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 14.06.2018 wurden der Aufstellungs- und der Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.05.2018 gefasst. Anschließend wurde der Entwurf im Zeitraum vom 09.07.2018 bis 31.08.2018 öffentlich ausgelegt und am 05.07.2018 wurden die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt. Weiter hat der Gemeinderat am 21.03.2019 beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Grundegert II – 1. Änderung und Erweiterung“ erneut öffentlich auszulegen (15.04.2019 bis 24.05.2019). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2019 erneut beteiligt. Auf Grund der umfangreichen Änderungen und Ergänzungen (u.a. Lärmgutachten, Schattenanalyse etc.) wurde auf eine verkürzte Auslegungsdauer verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich am Ortsausgang von Peterzell in Richtung Aischfeld. Südöstlich grenzt die Landesstraße L 415 (Fluorner Straße) an, die in Richtung Alpirsbach verläuft. Im Norden befindet sich bestehendes Gewerbe, im südwestlichen Bereich Misch- und Wohnbebauung (Reutiner Straße, Dorfstraße, Friedrichstraße). Durch das Plangebiet führt die K 4748 (Reutiner Straße) aus Richtung Norden und schließt an die L 415 an. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2,87 ha beinhaltet die Flurstücke 299/1 i.T. 42/4 i.T. 42 42/1 42/2 42/3 42/20, 42/22 42/24 42/25 42/26 42/27 42/28 42/29 42/30, 44 44/5 44/6 44/7 44/8 42/4 i.T. 267/1 267/2, 299/7 i.T. 299/8 299/9 308/8 i.T. 308/12 314 i.T. 314/4 i.T und 344/12 i.T.

Im Einzelnen gilt der unten abgebildete Abgrenzungsplan.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Grundegert II mit Rechtskraft aus dem Jahr 2006 soll geändert und erweitert werden. Grund dafür ist die stetige positive Weiterentwicklung des Gewerbebetriebes Saier unter Miteinbeziehung weiterer angrenzender Flächen des bisher unüberplanten Innenbereichs. Zur Effizienzerhöhung der Entwicklungs-, Konstruktions- und Werkzeugbauprozesse soll nunmehr ein neues Fabrikgebäude (PROTECH) südlich angrenzend an das Produktionswerk GFV Verschlusstechnik entstehen, in dem die bisherigen Konstruktions- und Werkzeugbauabteilungen der produzierenden Firmen der SAIER GRUPPE zusammengeführt werden. Die Unternehmensführung hält es für essentiell, dass

das neue Gebäude direkt mit den beiden Produktionswerken GFV Verschluss Technik und SAIER Verpackungstechnik verbunden ist. Aus diesem Grund bleibt als einzige Fläche zur Umsetzung dieser Anforderungen die Freifläche südlich der GFV Verschluss Technik übrig. Aufgrund der Lage des angedachten Baukörpers sollen im Zuge des Neubaus auch Verwaltungs- und Kantinenflächen geschaffen werden. PROTECH wird derart geplant, dass eine bauliche Erweiterung auf der Fläche südlich von GFV Verschluss Technik möglich wäre. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Grundegert II“ soll auch die herangerückte Wohnbebauung des anschließenden, derzeit nicht überplanten Bereichs an der Reutiner Straße und die dort noch bestehenden freien Grundstücksflächen mit einer Mischgebietsfestsetzung einbezogen werden. Nach teilweiser Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe hat sich das ehemalige Dorfgebiet zu einem Quartier entwickelt, in dem derzeit neben Wohngebäuden, Kleintierhaltung, eine Tierarztpraxis, ein kleiner Laden sowie landwirtschaftliche Schuppen vorhanden sind. Daher wäre es für die weitere Entwicklung aus baurechtlicher Sicht sinnvoll, diesen Bereich als gemischte Baufläche zu erhalten und hierdurch einen entsprechenden planerischen Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Bebauung zu erreichen. Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigung. Weitere nicht störende Gewerbebetriebe können sich hier niederlassen. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet bereits als Mischbaufläche ausgewiesen. Da der nordöstliche Teil des Plangebiets noch eine geplante Grünfläche aufweist, ist eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung nach § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der 2. Beteiligungsrunde wurden folgende wesentliche Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

- Änderung/Klarstellung in den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Reutiner Straße als Bezugspunkt Erdgeschossfußbodenhöhe
- Wegfall der Empfehlung zur Flachdachbegrünung in den örtlichen Bauvorschriften
- Einfügung in örtlichen Bauvorschriften: FH max. für Flachdächer gilt inklusive möglicher Aufständungen

Öffentlichkeitsbeteiligung / Auslegung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Grundegert II – 1. Änderung und Erweiterung sowie der geänderte Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (jeweils in der Fassung vom 02.07.2019) liegen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB mit Begründung (Fassung vom 02.07.2019) und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Fassung vom 09.03.2018) und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, Abwägungsprotokoll erneute Offenlage (Stand: 02.07.2019), Abwägungsprotokoll Offenlage (Stand: 12.03.2019), Schalltechnischem Gutachten (Stand: 13.12.2018), Messung der Geräuschvorbelastung Fa. Saier (Stand: 12.12.2018), Schattenanalyse (Stand: 02.10.2018), Störfall-Verordnung, Lärmgutachten (Entwurf 14.03.2018) sowie Voruntersuchung Lkw-Verladung (Stand: 08.03.2018) für die Zeit vom **05.08.2019 bis 30.08.2019** im Rathaus der Stadt Alpirsbach (Marktplatz 2, 72275 Alpirsbach, Zimmer 207) zu den neuen Öffnungszeiten (täglich, Montag bis Freitag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Dienstags von 14.30 Uhr bis 18.00 Uhr) erneut und verkürzt aus. Die Öffentlichkeit kann sich hier in diesem Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der o.g. Frist zur Planung äußern. Stellungnahmen sind auch per Mail an stadt@alpirsbach.de möglich. Zusätzlich wird der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen auf der Homepage der Stadt Alpirsbach (www.stadt-alpirsbach.de) zugänglich gemacht.

Im Hinblick auf den geringen Umfang der Änderungen sowie unter Beachtung der kurzen Öffnungszeiten wird zumindest eine auf vier Wochen (aufgrund der Sommerferien) und auf die geänderten/ergänzten Teile beschränkte, nochmalige Auslegung durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Absatz 2 BauGB Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene

Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Alpirsbach, 24.07.2019

Gezeichnet
Michael E. Pfaff
Bürgermeister