

Bebauungsplan „Langäcker – 3. Änderung“

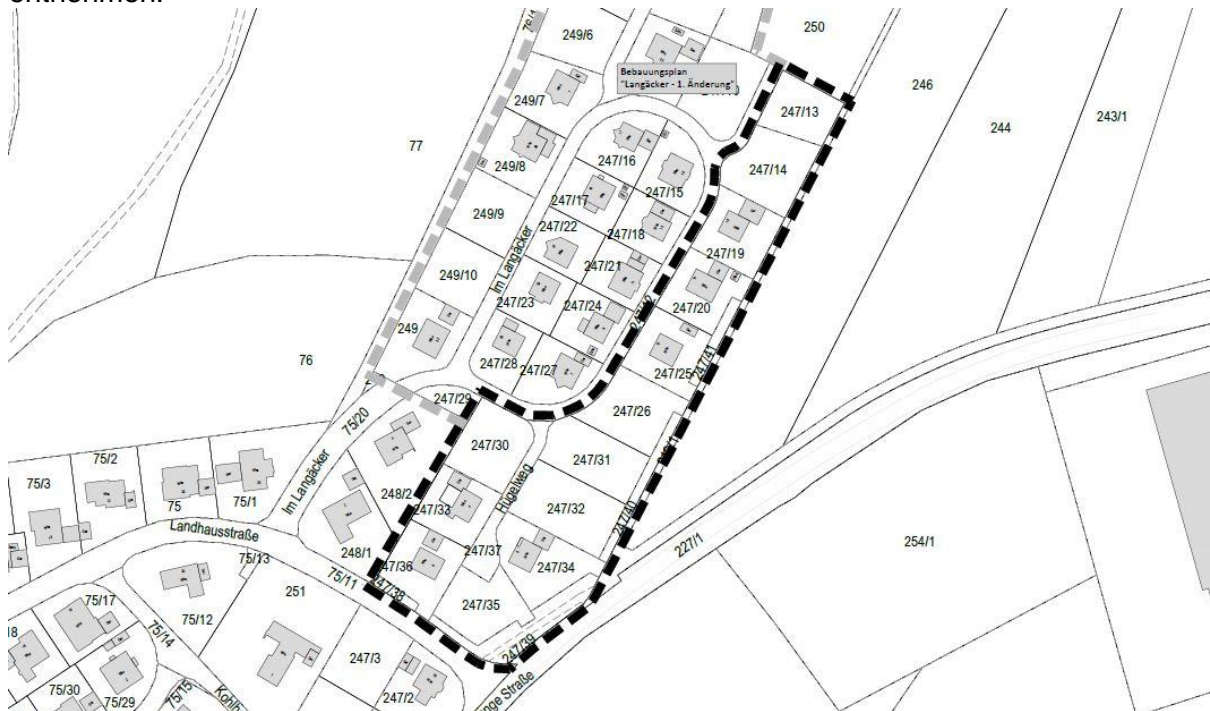
- Beschluss über die nochmalige Auslegung und e gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Alpirsbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplans „Langäcker – 3. Änderung“ und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (jeweils in der Fassung vom 08.07.2019) sowie die Abwägungsvorschläge zu den bisher eingegangenen Stellungnahmen gebilligt und beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes „Langäcker – 3. Änderung“ und die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften in Alpirsbach - Reutin nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die erste öffentliche Auslegung des Entwurfes der Planunterlagen erfolgte vom 11.03.2019 bis zum 18.04.2019. Im Anschluss wurden die Planunterlagen in wenigen Punkten geändert. Aus diesem Grund werden die Planunterlagen nochmals öffentlich ausgelegt.

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 fünf Bauplätze ungebaut. 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 „Tropfwiese“ nicht eingehalten werden können.

Die Stadtverwaltung plant daher die Umwandlung des Dorfgebietes in ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Langäcker – 3. Änderung“ soll nun das bestehende Dorfgebiet in ein Urbanes Gebiet umgewandelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

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.

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.

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.
- Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, die umweltbezogene Informationen enthalten:
 - **Landratsamt Freudenstadt, Kreisbaumeister und Gewerbeaufsicht:**
 - Flurstück Nr. 247/13 im schalltechnischen Gutachten als Immissionsstandort berücksichtigt

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Bebauungsplan-Entwurf (Lageplan), die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Begründungen sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (jeweils in der Fassung vom 08.07.2019) sowie das schalltechnische Gutachten (Fassung vom 07.06.2019) und die Abwägungsübersicht der im Rahmen der ersten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen liegen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 05.08.2019 bis einschließlich 13.09.2019 bei der Stadtverwaltung Alpirsbach, Zimmer 207, Marktplatz 2, 72275 Alpirsbach, während der üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08.30 bis 12.00 Uhr sowie Dienstag von 14.00 bis 18.00 Uhr) öffentlich aus. Die Unterlagen stehen zudem unter www.stadt-alpirsbach.de zum Download bereit.

Stellungnahmen können gemäß § 3 Absatz 2 BauGB während der Auslegungsfrist schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder per Mail (stadt@alpirsbach.de) abgegeben werden. Über die

Stellungnahmen entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Da das Ergebnis dieser Entscheidung mitgeteilt wird, ist es zweckmäßig, wenn die schriftlichen Stellungnahmen die 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, 23.07.2019

Gezeichnet

Michael E. Pfaff

Bürgermeister