



Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Landkreis Freudenstadt

2. Satzung
über die Änderung des
Bebauungsplanes „Links am Heuwasen“
auf Gemarkung Pfalzgrafenweiler
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO), jeweils in den zuletzt geänderten Fassungen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.07.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Links am Heuwasen“, der am 17.11.2000 in Kraft getreten ist, im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus den Eintragungen im Deckblatt des Ingenieurbüros Gfrörer in der Fassung vom 24.07.2012 (§3 Nr. 1).

§ 2 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ergibt sich aus dem Deckblatt in der Fassung vom 24.07.2012.

Für den im Lageplan dargestellten Bereich außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung bleiben die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Links am Heuwasen“ bestehen.

Bei den „Planungsrechtlichen Festsetzungen“, wird bei Punkt 17 „Lärmschutz“ hinzugefügt:

17.4. Für folgende Baugrundstücke, welche entlang der Kreisstraße 4786 liegen, ist beim Neubau oder grundlegender Renovierung von Bestandsgebäuden an den direkt an der K 4786 liegenden Fassaden passiver Schallschutz erforderlich:

Flst.Nr. 2286, 2285, 2284, 2283, 2282, 2281, 2337, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2415, 2414.

Die genauen Anforderungen können dem Gutachten Nr. S1331 der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 17.01.2012, das Bestandteil der Festsetzung ist, entnommen werden.

§ 3 Bestandteile der geänderten Satzung

1. Deckblatt in der Fassung vom 24.07.2012 der Gemeinde Pfalzgrafenweiler
2. Begründung in der Fassung vom 27.07.2012

§ 4 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Pfalzgrafeweiler, den 27.07.2012

Dieter Bischoff
Bürgermeister



Hinweis:

Die Änderungssatzung kann während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Pfalzgrafeweiler, Hauptstraße 1, 72285 Pfalzgrafeweiler, eingesehen werden.

Eine etwaige Verletzung der in § 214 Abs.1 Nrn. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder aufgrund der Gemeindeordnung wird nach § 215 Abs.1 Nrn. 1-3 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.



B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des

Bebauungsplans

„Links am Heuwasen“

1. Allgemeines

Das Bebauungsplanverfahren „Links am Heuwasen“ wurde bereits im Jahr 1979 durch Gemeinderatsbeschluss eingeleitet. Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler beabsichtigte, zunächst das gesamte Neubaugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) ausweisen.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde im Jahr 1997 durch die TÜV Ecoplan Akustik GmbH ein Schallimmissionsgutachten zur Abgrenzungsproblematik „Wohnen/Gewerbe“ angefertigt.

Der Bebauungsplan „Links am Heuwasen“ wurde daraufhin am 10.10.2000 vom Gemeinderat der Gemeinde Pfalzgrafenweiler als Satzung beschlossen. Der Bauungsplan „Links am Heuwasen“ ist am 17.11.2000 nach öffentlicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Es wurden sowohl Flächen eines Allgemeinen Wohngebiet als auch Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Die erste Änderung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderats Pfalzgrafenweiler aufgrund des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB am 17.02.2004 beschlossen.

2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Baugebiet „Links am Heuwasen“ weist derzeit sowohl Flächen im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet aus. Das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient vorwiegend dem Wohnen. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO).

Das genannte Baugebiet hat sich im Laufe der Jahre mehr und mehr zu einem „reinen“ Wohngebiet entwickelt. Das ist daran zu erkennen, dass überwiegend Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) in den letzten Jahren genehmigt und errichtet wurden.

Des Weiteren besteht weiterhin ausschließlich die Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Seit dem Verkauf aller gemeindeeigenen Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet steht der Verkauf von Bauplätzen im Baugebiet „Links am Heuwasen“ still.

Sachverhalt zur Mischgebietsproblematik:

Die bauliche Entwicklung des Baugebiets „Links am Heuwasen“ ist mittlerweile weit fortgeschritten. Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler hat keine eigenen Bauplätze mehr im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Im Mischgebiet hat die Gemeinde noch 12 Bauplätze zu verkaufen.

Sowohl die Bauplätze im Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet wurden bisher überwiegend mit einem Ein- oder Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Mit Schreiben vom 17.07.2008 teilte uns die Baurechtsbehörde des Landratsamts Freudenstadt mit, dass in

einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiet ein ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe erforderlich ist. Keine der beiden Nutzungen darf ein solches Übergewicht erreichen ansonsten droht das „Umkippen“ des Mischgebiets. Für Wohngebäude mit einer nichtstörenden gewerblichen Nutzung besteht im genannten Baugebiet kein Bedarf. Die Mischgebietsbauplätze sind für eine sinnvolle gewerbliche Nutzung (z. Bsp. Lagerfläche, Parkflächen,...) auch zu klein.

Die Baurechtsbehörde des Landratsamts hat darauf zu achten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend eingehalten werden. Gegebenenfalls können keine weiteren Baugenehmigungen von „reinen“ Wohngebäuden (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) im Mischgebiet in Aussicht gestellt werden.

Derzeit werden alle Bauplatzinteressenten auf diese „Mischgebietsproblematik“ hingewiesen und einem Verkauf lediglich zugestimmt, wenn eine gewerbliche Nutzung vorgesehen wird. Aus diesen Gründen kommt derzeit kein Grundstücksverkauf mehr zustande.

Schallimmissionsgutachten TÜV Süd

Bereits im Jahr 2009 wurde dem Gemeinderat mitgeteilt, dass eine Bebauungsplanänderung des Baugebiets „Links am Heuwasen“ angestrebt wird. Ziel ist es, dass ein Großteil des bisherigen Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll. Voraussetzung hierfür war jedoch, dass ein aktuelles Schallimmissionsgutachten durch den TÜV Süd (vorher: TÜV Ecoplan Akustik GmbH) erstellt wird.

Lärmemittent Straßenverkehr

Das beauftragte Schallimmissionsgutachten des TÜV Süd liegt der Gemeindeverwaltung seit Mitte Januar 2010 vor. Im Januar 2012 hat die Gemeinde das überarbeitete Gutachten mit den aktuellen Verkehrszahlen erhalten.

Das Gutachten zeigt die im Baugebiet „Links am Heuwasen“ ankommenden Immissionen des Straßenverkehrs zur Kreisstraße 4786, zur B 28 und zur Christoph-Decker-Straße auf. Der ankommende Lärmpegel wurde sowohl tagsüber als auch nachts beurteilt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit diesem Gutachten 25 Bauplätze von einem MI-Gebiet in ein WA-Gebiet umgewandelt werden können. Aktive Schallschutzmaßnahmen von Seiten der Straßenbaulastträger oder der Gemeinde Pfalzgrafenweiler sind dafür nicht erforderlich. Für die Grundstücks- und Gebäudeeigentümer im Baugebiet „Links am Heuwasen“, welche direkt an die Kreisstraße 4786 (Burgstraße) angrenzen sind jedoch zur Einhaltung der Lärmwerte in Richtung der Straße passive Schallschutzmaßnahmen (entsprechende Schallschutzfenster) erforderlich. Der Grund dafür ist, dass die im Allgemeinen Wohngebiet einzuhaltenden Lärmwerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB (A) geringfügig überschritten werden.

Bei den bestehenden Gebäuden ist keine sofortige bauliche Änderung zur Einhaltung der Lärmwerte erforderlich. Der vorhandene Straßenverkehrslärm von der Kreisstraße 4786 (Burgstraße) ist den betroffenen Gebäudeeigentümern und Bewohnern bekannt. Bei späteren Sanierungsarbeiten sowie bei Neubauten wird entsprechend auf die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen hingewiesen.

Ergebnis:

Zunächst wird lediglich der südliche Teil des Bebauungsplans „Links am Heuwasen“ auf Grundlage des Schallimmissionsgutachtens Nr. S 1331 vom TÜV Süd geändert, da Lärmwerte des Straßenverkehrs vorliegen.

In einem späteren, separaten Bebauungsplanänderungsverfahren sollen noch weitere Flächen entlang der gewerblichen Bebauung im Norden von Mischgebiet in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Dafür benötigen wir jedoch die geplanten gewerblichen Entwicklungen und Planungen um die Lärmwerte ermitteln zu können.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler möchte durch diese Bebauungsplanänderung dem dringenden Bedarf an Wohnbauplätzen in Pfalzgrafenweiler gerecht werden.

Aktuell sind im gesamten Baugebiet 50 Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und 67 Bauplätze im Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Durch die geplante Bebauungsplanänderung können 25 Bauplätze im Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Davon sind 17 Plätze bereits bebaut und 5 unbebaute Grundstücke sind im Eigentum von Privatpersonen. Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler hat derzeit noch drei Grundstücke zu verkaufen.

Durch die geplante Umwandlung von Mischgebietsflächen in Allgemeines Wohngebiet können künftig weitere Wohnbauplätze angeboten werden. Dadurch können sich weiterhin junge Familien in Pfalzgrafenweiler ansiedeln.

Bei der seinerzeitigen Bebauungsplanaufstellung waren entlang der Durrweiler Strasse Rechts- und Linksabbiegespuren geplant. Diese wurde vor dem Satzungsbeschluss aus dem Bebauungsplan herausgenommen und ein großer Kreisverkehr in das Planwerk aufgenommen. Die heutige Verkehrssituation zeigt eindeutig auf, dass mit dieser Maßnahme der Straßenverkehr, der als Hauptemittent für die Ausweisung des Mischgebietes zugrunde gelegt wurde, stark verlangsamt und als Lärmquelle deutlich geringer wahrgenommen wird, als das beim ursprünglichen Erschließungskonzept der Fall gewesen wäre.

Darüber hinaus ist nach der Festlegung des Mischgebiets die Wankelstrasse in Pfalzgrafenweiler (am östlichen Ortsrand) direkt abgehend von der B 28 als Hauptverkehrsachse gebaut worden. Mit dieser zusätzlichen Verkehrserschließung fließt viel Verkehr, insbesondere Schwerverkehr direkt von der B 28 in die Gewerbegebiete und erreichen so die beabsichtigte Verkehrsentslastung und Beruhigung des angrenzenden Bebauungsplanbereiches und des Ortszentrums. Die aktuellen Verkehrszählungen belegen eindeutig ein Rückgang der Verkehrsbelastung. Dies untermauert die Änderung des Bebauungsplanes

4. Inhalt der Planänderung

Die Nutzungsart der Bauplätze im südlichen Bereich des Bebauungsplans „Links am Heuwasen“ soll von Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Textliche Änderungen bei Planungsrechtliche Festsetzung Punkt 17 „Lärmschutz“ einfügen:

17.4. Für folgende Baugrundstücke, welche entlang der Kreisstraße 4786 liegen, ist beim Neubau oder grundlegender Renovierung von Bestandsgebäuden an den direkt an der K 4786 liegenden Fassaden passiver Schallschutz erforderlich:

Flst.Nr. 2286, 2285, 2284, 2283, 2282, 2281, 2337, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2415, 2414.

Die genauen Anforderungen können dem Gutachten Nr. S1331 der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 17.01.2012, das Bestandteil der Festsetzung ist, entnommen werden.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem Lageplan des Ingenieurbüros Gfrörer aus Empfingen vom 24.07.2012.

6. Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2a Baugesetzbuch ist aus folgenden Gründen nicht erforderlich. Das Verhältnis der derzeit vorhandenen und künftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bleiben unverändert. Es ist keine Änderung des festgesetzten Pflanz- und Begrünungsgebotes geplant.

Negative Auswirkungen der Planänderungen auf Umweltfaktoren sind daher nicht zu befürchten. Auf einen gesonderten Umweltbericht i.S.v. § 2a BauGB kann deshalb verzichtet werden.

7. Auswirkungen der Planänderung

7.1 Infrastruktur

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine Änderungen der Infrastruktureinrichtungen.

7.2 Erschließung

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine weiteren Straßenerschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine zusätzlichen Maßnahmen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser- und Abwasseranschlüsse, Gas, Strom, und Telefon sind bereits vorhanden.

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine zusätzlichen Maßnahmen, da kein weiterer Eingriff in die Umwelt entsteht.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler trägt die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes.

Ausgefertigt:

Pfalzgrafenweiler, den 27.07.2012

Dieter Bischoff
Bürgermeister

