



Gemeinde Pfalzgrafenweiler

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

Landkreis Freudenstadt

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 11.12.2012 die 3. 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 11.12.2012 (§3 Nr. 1).

§ 2 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ergibt sich aus dem Deckblatt in der Fassung vom 11.12.2012.

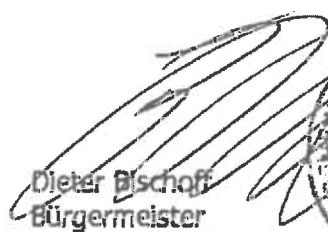
§ 3 Bestandteile der geänderten Satzung


1. Deckblatt in der Fassung vom 11.12.2012 der Gemeinde Pfalzgrafenweiler
2. Beigefügt Begründung in der Fassung vom 19.03.2013 und schalltechnisches Gutachten Nr. S1075 der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 12.01.2010

§ 4 Inkrafttreten

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

Pfalzgrafenweiler, den 19.03.2013


Dieter Bischoff
Bürgermeister





Begründung

zur 3. Änderung des

Bebauungsplans

„Links am Heuwasen“

1. Allgemeines

Das Bebauungsplanverfahren „Links am Heuwasen“ wurde bereits im Jahr 1979 durch Gemeinderatsbeschluss eingeleitet. Die Gemeinde Pfaizgrafenweiler 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 Pfaizgrafenweiler als Satzung beschlossen. Der Bauungsplan „Links am Heuwasen“ ist am 17.11.2000 mit 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 Pfaizgrafenweiler aufgrund des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB am 17.02.2004 beschlossen.

Bei der zweiten Änderung des Bebauungsplans wurden die Bauplatzflächen des südlichen Teils des Baugebiets „Links am Heuwasen“ auf Grundlage des Schallimmissionsgutachtens Nr. S 1331 vom TÜV Süd von der Ausweisung eines Mischgebiets in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die Satzung wurde am 24.07.2012 vom Gemeinderat beschlossen und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 27.07.2012 in Kraft getreten.

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. Aufgrund der beschlossenen zweiten Bebauungsplanänderung konnte mittlerweile ein weiterer Gemeindebauplatz im Allgemeinen Wohngebiet im südlichen Bereich des Baugebiets verkauft werden.

Sachverhalt zur Mischgebietsproblematik:

Die bauliche Entwicklung des Baugebiets „Links am Heuwasen“ ist weiter fortgeschritten. Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler kann aktuell unter Berücksichtigung der zweiten Bebauungsplanänderung noch zwei eigene Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zum Verkauf anbieten. Im Mischgebiet hat die Gemeinde derzeit noch 9 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 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 gemeindeeigener Bauplätze lediglich zugestimmt, wenn eine gewerbliche Nutzung vorgesehen wird. Dies war bisher jedoch nicht der Fall.

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.

Lärmemittelt Gewerbebetriebe

Das beauftragte Schallimmissionsgutachten des TÜV Süd (Nr. S 1075) für die geplante Bebauungsplanänderung im Baugebiet „Links am Heuwasen“ liegt der Gemeindeverwaltung seit Mitte Januar 2010 vor. Der Punkt 6 „Schallimmissionen des Straßenverkehrs“ dieses Gutachtens bleibt dabei unberücksichtigt, da der südliche Bereich des Baugebiets „Links am Heuwasen“ bereits mit der 2. Bebauungsplanänderung im Juli 2012 in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wurde.

Das Gutachten zeigt die im Baugebiet „Links am Heuwasen“ ankommenden Emissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe und hebt dabei u.a. die Emissionen des Gewerbebetriebs der Firma Rolf Benz AG hervor. Der ankommende Lärmpegel wurde sowohl tagsüber als auch nachts beurteilt.

Die vom TÜV Süd ermittelten Lärmwerte ergeben im Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung im nördlichen Mischgebietsbereich des Baugebiets „Links am Heuwasen“ sowohl tagsüber als auch nachts keine Überschreitung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass der ausgewiesene nördliche Mischgebietsbereich aufgrund des vorliegenden Schallimmissionsgutachten teilweise in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden kann (siehe zeichnerischer Teil des Ingenieurbüros Gfrörer).

Zusätzliche Maßnahmen zur Minderung der Lärmemissionen (u.a. Sanierung des vorhandenen Spänesilos der Firma Rolf Benz AG) wären notwendig, um weitere Bauplatzflächen des ausgewiesenen nördlichen Mischgebietbereichs in Allgemeines Wohngebiet umwandeln zu können. (siehe Schallimmissionsgutachten TÜV SÜD). Aufgrund geführter Gespräche mit Vertretern der Firma Rolf Benz AG, wird auf eine Umsetzung solcher Maßnahmen verzichtet.

Im ausgewiesenen nördlichen Teil des Bebauungsplans „Links am Heuwasen“ können daher aktuell 21 Bauplatzflächen in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind dafür nicht erforderlich. Die restlichen 20 Bauplatzflächen bleiben im Mischgebiet, da aufgrund der derzeit vorhandenen Lärmemissionen des Gewerbegebiets keine Umwandlung in Allgemeines Wohngebiet möglich ist.

Ergebnis:

Mit dieser dritten Änderung des Bebauungsplans „Links am Heuwasen“ wird der ausgewiesene nördliche Teil des Bebauungsplans teilweise in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die Bauplatzflächen nahe dem Gewerbegebiet bleiben aufgrund von Lärmemissionen in einem Mischgebiet.

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 75 Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und 41 Bauplätze im Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Durch die geplante Bebauungsplanänderung können 21 Bauplätze im Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Die restlichen 20 Bauplätze nahe dem Gewerbegebiet bleiben Mischgebiet.

Von den 21 Bauplätzen, die in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, sind 13 bereits bebaut. Von den acht unbebauten Bauplatzflächen gehören lediglich zwei der Gemeinde Pfalzgrafenweiler.

Von den 20 Bauplatzflächen, welche im Mischgebiet bleiben, sind 12 bereits bebaut. Von den acht unbebauten Bauplätzen gehören sieben der Gemeinde Pfalzgrafenweiler. Nach Absprache mit der Baurechtsbehörde des Landratsamts Freudenstadt können zwei dieser Gemeindebauplätze mit „reinen Wohngebäuden“ bebaut werden, so dass lediglich bei fünf Bauplätzen eine gewerbliche Nutzung nachgewiesen werden muss.

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

4. Inhalt der Planänderung

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

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem Lageplan des Ingenieurbüros Gfrörer aus Empfingen vom 11.12.2012.

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.

Pfalzgrafenweiler, den 19.03.2013

Ausgefertigt:

Pfalzgrafenweiler, den 20.03.2013

Dieter Bischoff
Bürgermeister

