

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung  
Datum 09.09.2019  
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung	Ortschaftsrat Donaurieden	öffentlich	Sitzung am 19.09.2019
Vorberatung	Technischer Ausschuss	öffentlich	Sitzung am 23.09.2019
Beschlussorgan	Gemeinderat	öffentlich	Sitzung am 21.10.2019

BV 096/2019

Betreff: **Bebauungsplan "Schranken III"**  
**- Aufstellungsabschluss**  
**- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan, zeichnerischer Teil (11.09.2019)  
Anlage 2: Bebauungsplan, schriftlicher Teil (11.09.2019, 12 Seiten)  
Anlage 3: Bebauungsplan, Begründung (11.09.2019, 9 Seiten)  
Anlage 4: Umweltinformation (23.07.2019, 12 Seiten)

### **Beschlussvorschlag**

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, wird beschlossen:

1. Für den im Lageplan vom 11.09.2019 dargestellten Bereich auf der Gemarkung Donaurieden wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Schranken III“ und die dazugehörige Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 (7) LBO aufgestellt und gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt.
2. Der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 11.09.2019 und dem Schriftlichen (Teil B2) vom 11.09.2019 wird mit der Begründung vom 11.09.2019 gebilligt.
3. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

4. Gemäß § 4 (1) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
5. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister

## 1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja  nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja  nein

Die entstehenden Kosten werden über den Verkauf der künftigen Bauplätze refinanziert.

## 2. Sachdarstellung

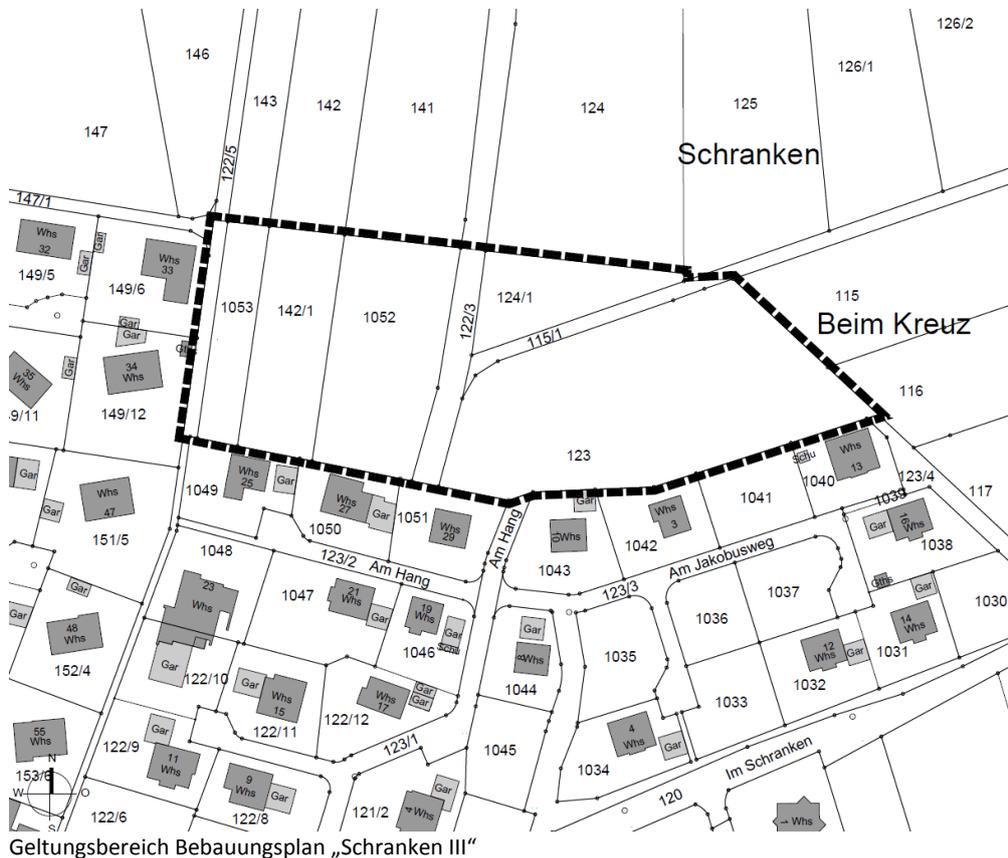
Es ist beabsichtigt im Norden des Ortsteils Donaurieden den dritten Bauabschnitt im Baugebiet „Schranken“ zu erschließen. In der Stadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken. Alle, im Eigentum der Stadt, zur Verfügung stehenden Wohnbauplätze sind veräußert. Vorhandene Wohnbauflächen, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, sind ausgeschöpft bzw. sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Die Fläche am Ende der Straße „Am Hang“ bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da sich das Baugebiet im Süden und Westen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Durch die Erschließung des dritten Bauabschnitts wird der letzte Abschnitt im Wohngebiet „Schranken“ entsprechend dem Gesamtrahmenplan 2007 umgesetzt.

### Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet im Norden von Donaurieden, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 115/1 (teilweise); 122/3 (teilweise); 122/5 (teilweise); 123; 124/1; 142/1; 1052; 1053. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,05 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Schranken III“

## Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 3.150 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan der unterhalb dieses Grenzwertes bleibt. Zudem schließt es direkt an die Wohngebiete „Schranken“ und „Ob der Lucke“ an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Schranken III“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen.

## Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

Abwägungserhebliche Umweltbelange wurden ermittelt und eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht Umweltinformation zur Ermittlung der betroffenen Umweltbelange der Begründung des Bebauungsplans beigefügt.

Im Ergebnis sind keine Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG auf Grund der fehlenden Habitate für strenggeschützte Arten und Europäische Vogelarten zu erwarten. Auch geschützte Lebensräume und weitere Arten kommen im Vorhabenbereich nicht vor.