

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 09.09.2019
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 23.09.2019
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 21.10.2019

BV 098/2019

Betreff: **Bebauungsplan "Oberer Luß BA I"
Satzungsbeschluss**

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
Anlage 2: Bebauungsplan - textliche Festsetzungen (planungsrechtlicher Teil)
Anlage 3: Bebauungsplan - örtliche Bauvorschriften
Anlage 4: Bebauungsplan - Begründung
Anlage 5: Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag
Anlage 6: Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag
Anlage 7: Satzungstext
Anlage 8: Zusammenfassende Erklärung

Beschlussvorschlag

1. Der Behandlung der vorgetragenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange entsprechend der Zusammenstellung des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 28.03.2018 wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan „Oberer Luß“ in der Fassung vom 22.01./22.10.2018 des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Örtlichen Bauvorschriften „Oberer Luß“ in der Fassung vom 22.01./22.10.2018 des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH werden gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Verwaltung wird zur Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ermächtigt. Der Plan wird dadurch rechtskräftig.

5. Die „Träger öffentlicher Belange“ werden vom Satzungsbeschluss und der Rechtskraft des Bebauungsplans benachrichtigt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die anfallenden Kosten werden über die Bauplatzpreise refinanziert.

2. Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 21.10.2013 für das geplante Gewerbegebiet ein Bauleitplanverfahren eingeleitet und am 19.10.2015 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage B 082/2015 wird verwiesen.

Der Entwurfs-/Auslegungsbeschluss wurde in den Erbacher Nachrichten vom 05.11.2015 bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung fand im Zeitraum vom 13.11.2015 bis 14.12.2015 statt. Aus der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 13.11.2015 bis 14.12.2015 statt.

Nachdem der 1. Planentwurf in einigen Punkten, insbesondere auch hinsichtlich des Geltungsbereiches, abgeändert wurde, erfolgte eine erneute 2. öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 29.02.- 29.03.2017.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans wies für die Flurstücke 818, 819 und 820 kein vollständig uneingeschränktes Gewerbegebiet (Lagerplatz, Landwirtschaftsfläche) aus. Während der Auslegung des 2. Entwurfs wurde vom damaligen Eigentümer beantragt, den Bebauungsplan dahingehend abzuändern, dass auch für die Flurstücke 818, 819 und 820 ein uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wird.

Mit Beschluss vom 23.10.2017 (BV 121/2017) wurden die während der Auslegung des 2. Entwurfs eingegangenen Anregungen abgewogen und somit für das Plangebiet - mit Ausnahme für die Flurstücke 818, 819 und 820 - Baurecht nach § 33 BauGB geschaffen.

Von dem Eigentümer der Flurstücke 818, 819 und 820 ging eine Anregung während der öffentlichen Auslegung ein. Er fordert, dass seine Flächen als vollständiges uneingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend dem östlich angrenzenden Bereich ausgewiesen werden. Während der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberer Luß II“ (westlich angrenzender Bereich) wurde festgestellt, dass auf diesen Flächen streng geschützte Tierarten (Zauneidechse, Schlingnatter) ihren Lebensraum haben. Aufgrund dessen wurde ein umfangreiches naturschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen einer gewerblichen Überplanung zu untersuchen und mögliche cef-Maßnahmen für eine Umsiedlung der betroffenen Tierarten einschließlich der finanziellen Auswirkungen aufzuzeigen. Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen zwischenzeitlich vor. Auf den genannten Flurstücken wurden keine geschützten Tierarten angetroffen (nur auf dem Gelände nördlich davon). Somit steht einer baurechtlichen Überplanung dieser Flurstücke auch nichts mehr im Wege.

Mit Beschluss vom 05.02.2018 (BV 006/2018) wurde dem Wunsch des Eigentümers der Flurstücke 818, 819 und 820 entsprochen und die von den Trägern öffentlicher Belange (TöB) eingegangenen Stellung-

nahmen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Auf Grund der Änderungen war der Bebauungsplan (3. Entwurf) erneut auszulegen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der TöB fanden im Zeitraum 19.02.-22.03.2018 statt.

Eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit einer geringfügigen Anpassung des Bebauungsplans fand durch Beschluss des Stadtrats am 22.10.2018 statt (vgl. BV 134/2018).

Eigentlich hätte im Oktober 2018 der Satzungsbeschluss erfolgen können, jedoch lagen von Anwohnern des Ziegelbergs Lärmbeschwerden gegen einen im Gewerbegebiet errichteten Gewerbebetrieb vor. Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sah 2 Ansatzpunkte für einen Lösungsansatz:

- Immissionsschutzrechtlicher Ansatz:
Das Landratsamt (Fachdienst 32) prüft als untere Immissionsschutzbehörde mittels Lärmmessung, ob die zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte eingehalten werden.
- Bauplanungsrechtlicher Ansatz:
Anpassung des Bebauungsplans mit Vorgaben im Hinblick auf den Lärmschutz.

Bereits damals sah die Verwaltung, soweit die Lärmgrenzwerte im Baugebiet Ziegelei-Ost ausgehend vom Gewerbegebiet Oberer Luß eingehalten werden, keinen Spielraum für eine bauplanungsrechtliche Anpassung (Einschränkung der für ein Gewerbegebiet geltenden Lärmgrenzwerte) des Bebauungsplans „Oberer Luß I“.

Dennoch wurde der Satzungsbeschluss aus diesem Grund auf unbestimmte Zeit verschoben.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass das Problem auf immissionsschutzrechtlichem Wege geklärt werden kann. Der betreffende Betrieb hat bereits entsprechende Schalldämpfer bestellt, welche bis zum Ende des Jahres 2019 eingebaut werden sollen (Lieferzeit).

Bisher werden die Baugenehmigungen im Baugebiet Oberer Luß nach § 33 BauGB genehmigt. Hier hat das Landratsamt Alb-Donau-Kreis bereits darauf hingewiesen, dass dies nun nicht mehr lange mitgetragen werden kann und darum gebeten, den Bebauungsplan baldmöglichst als Satzung zu beschließen. Dem kann sich die Verwaltung nur anschließen, insbesondere da zwischenzeitlich weitere Bauplätze verkauft wurden und für alle Beteiligten klare Rechtsverhältnisse geschaffen werden sollten.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.