

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 22.10.2019
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 04.11.2019
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 18.11.2019

BV 126/2019

Betreff: **Bebauungsplan "Oberer Luß BA I"**
Änderung des Bebauungsplans

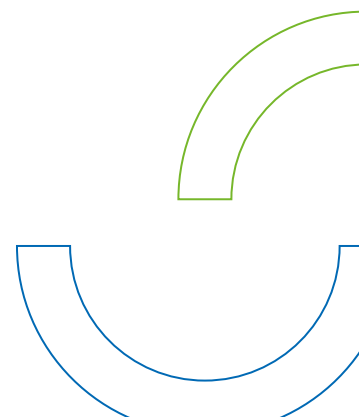
Anlagen: Anlage 1: Lageplan

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Schritte für die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens in die Wege zu leiten.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Der Bebauungsplan „Oberer Luß BA I“ wurde in der Sitzung am 21.10.2019 als Satzung beschlossen und wird mit seiner Veröffentlichung rechtskräftig. Aktuell liegen 2 Sachverhalte vor, die eventuell eine Änderung erfordern.

1. Änderung:

Der im Lageplan (Anlage 1) rot markierte Bereich steht noch zum Verkauf zur Verfügung. Aktuell liegt eine Bewerbung für die Gesamtfläche vor. Über die Vergabe soll im nächsten Verwaltungsausschuss am 05.11.2019 entschieden werden.

Sofern der Bewerber den Zuschlag erhält sind die im Bebauungsplan für diesen Bereich vorgesehenen Stichstraßen und die Wendepalten nicht in der ausgewiesenen Dimension erforderlich. Lediglich die im Osten vorgesehene Stichstraße (ohne Wendepalte) wäre zur Erschließung des Hinterliegergrundstücks erforderlich.

Für den Fall der Vergabe empfiehlt die Verwaltung die Änderung des Bebauungsplans.

Die Verfahrenskosten werden durch den Mehrverkauf an Bauplatzfläche kompensiert.

2. Änderung

Mit E-Mail vom 17.10.2019 hat der Eigentümer des Flurstücks 820/1 (Anlage 1 – blaue Markierung) die Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Nach dem aktuellen Bebauungsplan gilt für das Flurstück 820/1 folgende Festsetzung:

GE2 Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind nur Lagerflächen für Natursteine jeder Art zulässig. Die Flächen dürfen nur mit einem wassergebundenen Belag (Schotter/Kies) befestigt werden. Gebäude sind nicht zulässig.

Der Eigentümer beantragt die Einbeziehung der Fläche in das GE1 (vollwertiger Gewerbeplatz).

Da die Flächen Flurstücke 818, 819 und 820 zunächst ebenfalls als GE2 ausgewiesen waren und im Laufe des Verfahrens auf Wunsch des Eigentümers in das GE1 einbezogen wurden, spricht aus Sicht der Verwaltung nichts gegen eine Einbeziehung des Flurstücks 820/1 in das GE1. Insgesamt ist dies eher zu begrüßen, da damit ein einheitliches und homogenes Gewerbegebiet entsteht.

Die Bebauungsplanänderung könnte etwas komplizierter werden, da nach dem letzten Artenschutzgutachten auf dem Grundstück Zauneidechsen nachgewiesen werden konnten.

Da die Zauneidechse eine nach Anhang IV FFH-RL geschützte Tierart ist und § 44 (1) BNatSchG zu beachten ist, sind bei einer Überplanung des Steinmetzbetriebs-Lagers entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in die Lebensräume erforderlich.

Für die Bebauungsplan-Änderung ist ein erneutes Artenschutzgutachten (welches erst im Frühjahr 2020 durchgeführt werden kann) erforderlich. Sofern das Gutachten nicht erheblich von den bisherigen Beobachtungen abweicht, käme als möglich Maßnahme die Anlage von mehreren Reptilienhabitaten nördlich – in Bahn-Nähe – des aktuellen Grundstücks, in der Größenordnung von ca. 0,15 ha, in Frage, mit anschließender Vergrämung der Tiere.

Die Stadt Erbach ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. 814/4 (Anlage 1 – grüne Markierung). Dieses Grundstück hat eine Größe von 2.147 m² und würde sich für die Modellierung eines Zauneideichenshabitats eignen.

Das Flurstück 814/4 wäre somit in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einzubeziehen.

Die Verwaltung möchte noch darauf hinweisen, dass der Bau der Erschließungsstraße „Oberer Luß“ nur durch einen Grundstückstausch mit dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 820/1 möglich war.

Entsprechend dem Änderungsverfahren bei den Flurstücken 818, 819 und 820 schlägt die Verwaltung vor, dass die Verfahrenskosten der Bebauungsplanänderung von der Stadt Erbach getragen werden. Die für die Vergrämung der Zauneidechse anfallenden Kosten (z.B. Schaffung Ersatzhabitate auf dem Flst. 814/4) sind vom Antragsteller zu tragen.