

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 04.11.2021

Geschäftszeichen 621.411

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 15.11.2021

BV 148/2021

Betreff: **Bauleitplanung "Oberer Luß I, 1. Änderung"  
Satzungsbeschluss**

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil  
Anlage 2: Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen (plaungsrechtlicher Teil)  
Anlage 3: Bebauungsplan - Örtliche Bauvorschriften  
Anlage 4: Bebauungsplan - Begründung  
Anlage 5: Stellungnahme Schallschutz  
Anlage 6: Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag  
Anlage 7: Satzungsausfertigung

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Abwägung der Stellungnahmen werden gemäß des Abwägungsvorschlags des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 22.10.2021 beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Oberer Luß I - 1. Änderung“, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 15.11.2021 - werden als Satzungen beschlossen.
3. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

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 wurde mit seiner Veröffentlichung rechtskräftig. Aktuell liegt ein Änderungsantrag eines Eigentümers vor. Am 18.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

### Änderung

Mit E-Mail vom 17.10.2019 hat der Eigentümer des Flurstückes 820/1 die Änderung des Bebauungsplanes 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.

Das bei der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes erstellte Artenschutzgutachten hat auf dem Grundstück Zauneidechsen nachgewiesen. Da die Zauneidechse eine nach Anhang IV FFH-RL geschützte Tierart ist und § 44 (1) BNatSchG zu beachten ist, sind bei einer Überplanung des Steinmetzbetriebslagers entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in die Lebensräume erforderlich.

Zwischenzeitlich wurde durch das Bio-Büro Schreiber die Maßnahme begutachtet. Als mögliche Ersatzfläche für ein neues Eidechsenhabitat kommt das nördlich des Radweges gelegene Flurstück 814/4 in Frage.

Damit das neue Habitat bis zum Erwachen der Eidechsen aus dem Winterschlaf zur Verfügung steht wurde bereits begonnen die cef-Maßnahme umzusetzen. Auf dem Flurstück werden zwei Reptilienbiotope in Form von geschichteten Steinhügeln und zwei Sandlinsen angelegt. Die Maßnahme und die Vergrämung auf dem bisherigen Lagerplatz wird baubiologisch durch das Büro Schreiber betreut.

Die Stadt Erbach ist Eigentümerin des Grundstückes Flst. 814/4. Der Verwaltungsausschuss hat in einer Eilentscheidung der Umsetzung der Maßnahme zugestimmt.

Das Flurstück 814/4 wird in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einbezogen.

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.

Zwischenzeitlich wurde ein Entwurf für die Bebauungsplanänderung erarbeitet. Dieser wurde aufgrund der Ergebnisse einer Schallschutzprüfung überarbeitet zum erneuten Entwurf. Die Festsetzungen entsprechen den Regelungen der „GE1“-Flächen im Bebauungsplan „Oberer Luß I“. Jedoch wird das vorliegende Gewerbegebiet dahingehend eingeschränkt, dass die Lärmemissionen beschränkt werden (GEe).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Der geänderte Entwurf wurde erneut öffentlich ausgelegt sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Auf die Stellungnahme der Handwerkskammer Ulm wird hingewiesen. Die Stellungnahme des Büros Loos und Partner (Lärm) wurde nochmals überarbeitet und um Berechnungen ergänzt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Emissionskontingent wurde um die richtige Einheit ergänzt.

Für die eingegangenen Stellungnahmen liegt ein Abwägungsvorschlag bei.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Verfahren abgeschlossen. Der Bebauungsplan tritt nach öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.