

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung  
Datum 18.02.2020  
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 02.03.2020  
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 23.03.2020

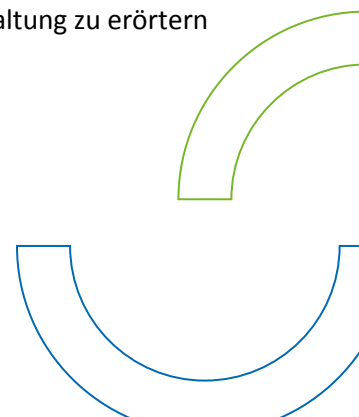
BV 026/2020

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Westlicher Ortsrand, 4. Änderung"  
Aufstellungs- und Entwurfs-/Auslegungsbeschluss**

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil (aktuell geltende Fassung)  
Anlage 2: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil (geplante Änderung)  
Anlage 3: Bebauungsplan - Textteil und örtliche Bauvorschriften (geplante Änderung)  
Anlage 4: Bebauungsplan - Begründung (geplante Änderung)  
Anlage 5: Gutachten Artenschutz (zum Bebauungsplanverfahren Schellenberg)

### **Beschlussvorschlag**

1. Für den im Lageplan-Entwurf des Büros Wick + Partner vom 22.01.2020 dargestellten Geltungsbereich (Anlage 2) wird nach § 2 (1) der Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand BA1, 4. Änderung“ aufgestellt. Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
2. Die Textlichen Festsetzungen werden entsprechend dem Entwurf des Büros Wick + Partner vom 22.01.2020 (Anlage 3) geändert. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 LBO unverändert vom Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand BA1“ übernommen und als Satzung festgesetzt.
3. Dieser Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
4. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 (2) BauGB eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertreten der Verwaltung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern.



5. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 (2) BauGB. Im Rahmen der Beteiligung werden diese von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister

## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

Die entstehenden Planungskosten werden über den Bauplatzpreis (Baugebiet Schellenberg) refinanziert.

## 2. Sachdarstellung

Die Stadt Erbach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand BA1, 4. Änderung“ den Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand BA1“ (in Kraft seit 26.02.2004) in Teilen zu ändern. Aktuell gilt für den zu überplanenden Bereich der Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand BA1“ in der Fassung der 1. Änderung (in Kraft seit 13.05.2004) – siehe Anlage 1.

### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Erbach beabsichtigt das Baugebiet Schellenberg zu entwickeln. Zur Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Entwässerung des neuen Baugebietes wird die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand, BA1“ festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang des Hohlweges benötigt. Diese ist als öffentliche Grünfläche mit zulässigem Spielplatz festgesetzt. Ebenso soll das künftige Baugebiet Schellenberg an das bestehende Wohngebiet Westlicher Ortsrand (Erschließungsstraße Ölmühleacker) fußläufig angebunden werden. Diese Vernetzung soll rechtlich gesichert werden.

Die Realisierung des Anschluss-Baugebietes Schellenberg erfordert eine Neuordnung der öffentlichen Grünfläche und somit die Anpassung/ Konkretisierung der Festsetzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand, BA1“. Es sollen, neben Spielplatzflächen, nunmehr auch Flächen für Retention zulässig sein sowie die Vernetzung der Wohngebiete über festgesetzte Fußwege innerhalb der Grünfläche gesichert werden.

Die vorhandene Grünfläche (rechtsgültiger Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand, BA1“) zwischen Bestandswohngebiet Ölmühlacker und der künftigen Wohnbebauung Schellenberg dient der funktionalen Verknüpfung der beiden Baugebiete miteinander in Form einer gemeinsamen Spiel- und Erholungsfläche. Gleichzeitig wird diese Fläche zur Entwässerung des neuen Baugebietes Schellenberg benötigt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist hier der tiefste Punkt zwischen den Baugebieten Schellenberg und Westlicher Ortsrand. Die Kombination von bereits vorhandener Grünfläche, Spielflächen und geplanter Regenrückhaltung stellt für die Grünfläche qualitativ kein Hindernis dar.

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung sichert eine geordnete Entwässerung des Anschluss-Baugebietes Schellenberg und vernetzt dieses adäquat mit dem bestehenden Baugebiet Westlicher Ortsrand.

Hinweis:

Der Bebauungsplan „Schellenberg, Teil1“ wird erst nach Rechtskraft bzw. zeitgleich mit der Bebauungsplanänderung „Westlicher Ortsrand BA1, 4. Änderung“ zur Rechtskraft gebracht.

### Verfahren

Die zu überplanenden Teilflächen lagen ursprünglich im Geltungsbereich des nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans „Schellenberg“ und wurden aus diesem Bebauungsplan-Verfahren wieder herausgenommen (siehe Sitzungsvorlage BV 025/2020).

Der Grund hierfür war: Die Flächen sind bereits Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes („Westlicher Ortsrand BA1“) und dort als öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Flächen sind daher nicht mehr dem Außenbereich zuzuordnen und können nicht über § 13b BauGB überplant werden, da dieser rein der Einbeziehung von Außenbereichsflächen dient. Die notwendigen Änderungen sind daher in einem gesonderten Bebauungsplan-Verfahren zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB. Durch die beabsichtigten Änderungen des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes „Westlicher Ortsrand, BA1“ haben weiterhin ihre Gültigkeit und werden nicht geändert. Im betreffenden Teilbereich werden lediglich Retentionsflächen mit entsprechenden Maßnahmen zugelassen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg ergänzt. Die weiteren Voraussetzungen sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter gibt und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind deshalb nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

### Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen von Erbach, im Bereich unterhalb des Schlossberges. Der Geltungsbereich (Änderungsbereich) umfasst das Flurstück 1746 sowie Teilbereiche des Flurstückes 1746/1. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,4 ha.

### Artenschutz

Zum Änderungs-Bebauungsplan sowie zum Bebauungsplan „Schellenberg, Teil1“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Planungsbüro Zeeb & Partner, Ulm vom 28.09.2018 erstellt.

Nach den Ergebnissen der saP zum geplanten Bauvorhaben (Schellenberg – Anlage 5) kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere Brutvogelarten und Fledermausarten vor.

Für die genannten Fledermausarten sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen durch das Vorhaben zu verhindern.

Für die Brutvogelarten sind CEF-Maßnahmen im räumlichen Umfeld für den Feldsperling in Form von zwei künstlichen Nisthilfen vorzunehmen. Das Anbringen der Nistkästen ist im Bebauungsplan „Schellenberg, Teil 1“ als Festsetzung gesichert. Die Nistkästen sind dort nördlich in den bestehenden Obstbäumen anzubringen.

In der Bebauungsplanänderung werden die im Gutachten vorgeschlagenen konfliktvermeidenden Maßnahmen bezüglich der vorkommenden Brutvogelarten Goldammer, Feldsperling und Haussperling umgesetzt. Dies wird durch eine entsprechende Maßnahmenfestsetzung im Textteil gesichert.

#### Änderungen

- Ergänzende Festsetzung der Zulässigkeit von Retentionsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
- Ergänzende Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit entsprechenden Festsetzungen zur Bepflanzung auch in Bezug zu konfliktvermeidenden Maßnahmen bezüglich der vorkommenden Brutvogelarten Goldammer, Feldsperling und Haussperling und somit Entfallen der planerisch dargestellten Einzelpflanzgebote innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
- Festsetzen von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fußweg.