

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 022/2020

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Oberer Luß I - 1. Änderung"
Entwurfs-/Auslegungsbeschluss**

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
Anlage 2: Bebauungsplan - Textteil
Anlage 3: Bebauungsplan - örtliche Bauvorschriften
Anlage 4: Bebauungsplan - Begründung
Anlage 5: Gutachten Artenschutz (aus 2017)
Anlage 6: Artenschutz - geplante Ersatzmaßnahmen (Reptilienbiotope)

Beschlussvorschlag

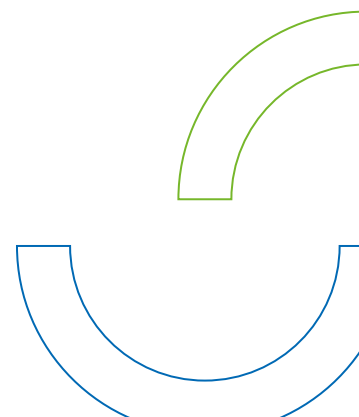
1. Der Bebauungsplan „Oberer Luß I - 1. Änderung“, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 23.03.2020 - werden gebilligt und im Entwurf beschlossen.

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

2. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer einmönatigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Vergleiche BV 126/2019:

Die Verfahrenskosten der Bebauungsplanänderung werden von der Stadt Erbach getragen. Finanzmittel stehen im Haushaltsplan 2020 zur Verfügung.

Die für die Vergrämung der Reptilien anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

2. Sachdarstellung

Der Bebauungsplan „Oberer Luß BA I“ wurde in der Sitzung am 21.10.2019 (BV 098/2019) als Satzung beschlossen und wird mit seiner Veröffentlichung rechtskräftig. Aktuell liegt ein Änderungsantrag eines Eigentümers vor. Am 18.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst (BV 126/2019).

Änderung

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

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 Steinmetzbetriebs-Lagers 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 (Anlage 6). Die Maßnahme und die Vergrämung auf dem bisherigen Lagerplatz wird baubiologisch durch das Büro Schreiber betreut und ist mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis (Abteilung Naturschutz) abgestimmt.

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

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

Zwischenzeitlich wurde ein Entwurf für die Bebauungsplanänderung erarbeitet. Die Festsetzungen sind deckungsgleich mit den Regelungen der „GE1“-Flächen im Bebauungsplan „Oberer Luß I“.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB. Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die wesentlichen Inhalte des Ursprungsbebauungsplans „Oberer Luß BA I“ haben weiterhin Ihre Gültigkeit und werden nicht geändert. Die weiteren Voraussetzungen sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, 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 und ein Umweltbericht sind deshalb nicht erforderlich. Ebenso kann nach § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.