

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 024/2020

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Mischgebiet südlich Oberdisinger Straße"
Satzungsbeschluss**

Anlagen:
Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
Anlage 2: Bebauungsplan - Textteil
Anlage 3: Bebauungsplan - örtliche Bauvorschriften
Anlage 4: Bebauungsplan - Begründung
Anlage 5_0: Umweltbericht
Anlage 5_1: Umweltbericht - Anlage 1
Anlage 5_2: Umweltbericht - Anlage 2
Anlage 5_3: Umweltbericht - Anlage 3
Anlage 6: Artenschutzprüfung
Anlage 7: Abwägungsvorschlag
Anlage 8: Satzungstext
Anlage 9: Zusammenfassende Erklärung

Beschlussvorschlag

1. Der Behandlung der vorgetragenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange entsprechend der Zusammenstellung des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 11.02.2020 wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan "Mischgebiet südlich Oberdisinger Straße" in der Fassung vom 04.12.17 / 18.11.19 / 23.03.20 des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die örtlichen Bauvorschriften "Mischgebiet südlich Oberdisinger Straße" in der Fassung vom 04.12.17 / 18.11.19 / 23.03.20 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

Hinweis:

Zum Schutz der Umwelt werden die Anlagen 5 – 6 und 8 - 9 nicht als Papierfassung versandt, sondern können unter dem Bürgerinformations- bzw. unter dem Gremieninformationssystem digital eingesehen werden. Sollte jemand für die Sitzung eine Papierfassung wünschen, bitte bei der Verwaltung melden.

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Auf den mit den beteiligten Eigentümern abgeschlossenen Vertrag wird verwiesen.

2. Sachdarstellung

Anfang der achtziger Jahre wurde mit der Entwicklung des Gewerbegebietes in Ringingen begonnen. Mit den Bebauungsplänen „Obere Wiesen“, „Obere Wiesen II“ und „Obere Wiesen-Erweiterung“ wurde das Gebiet über die Jahre entwickelt.

Mit der Überplanung des Gebiets „Obere Wiesen II“ im Jahre 2005 wurde ein Rahmenplan erstellt in dem aufgezeigt wurde wie das Entwicklungspotential der Gewerbeflächen südlich der Straße „Wiesengraben“ zukünftig erschlossen werden kann. Der Rahmenplan sieht eine Haupterschließungsstraße als südliche Parallelstraße zur Straße „Wiesengraben“ vor. Diese Straße bindet als 4. Ast am Kreisverkehrsplatz Oberdischinger Str./Wiesengraben an und mündet ca. 300 m östlich am Donaurieder Weg wieder in die K 7425.

Für die ehemalige Hofstelle Oberdischinger Str. 21 wurde im Bebauungsplan „Obere Wiesen“ - rechtskräftig 19.10.1983 - ein Dorfgebiet ausgewiesen. Diese Hofstelle wurde zwischenzeitlich veräußert, abgerissen und mit einer Lagerhalle bebaut.

Für die noch unbebaute Restfläche des Flst. 541/1 liegt eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude einschl. einer gewerblichen Nutzung bei der Stadt Erbach vor. Diese Teilfläche befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Auf Grund dessen musste die Bauvoranfrage abgelehnt werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Anwesen Oberdischinger Str. 23. Das Anwesen wurde in den 60er Jahren als landwirtschaftlich privilegierter Betrieb im Außenbereich genehmigt. Momentan findet auf dem Betrieb keine Tierhaltung mehr statt. Der Immissionsradius aus der genehmigten Tierhaltung hat jedoch weiterhin Bestand.

Die Hofstelle soll zukünftig aufgegeben werden da sich kein Betriebsnachfolger findet. Die Eigentümerfamilie möchte das Anwesen unter den drei Kindern aufteilen und als Wohn- und Gewerbefläche zukünftig nutzen. Dies widerspricht dem derzeitigen Baurecht (Außenbereich).

Städtebauliche Ziele:

Durch die Ausweisung des Mischgebietes „südlich Oberdisinger Straße“ soll die Bebauung von ca. 0,84 ha Außenbereichsfläche durch eine Wohnnutzung und nicht wesentlich störendes Gewerbe ermöglicht werden. Der östliche Teil des Geltungsbereiches mit einer Fläche von ca. 0,43 ha ist bereits als Dorfgebiet überplant. Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt die rechtliche Anpassung an die tatsächliche bauliche Umsetzung in Form eines Gewerbegebietes. Zudem soll mit der vorliegenden Planung die rechtliche Absicherung für den Bau einer neuen Zufahrt zu den zukünftigen gewerblichen Entwicklungsflächen geschaffen werden. Weiteres Ziel der Planung ist es die Flächen für die Anlage eines Gehweges entlang der Kreisstraße in Richtung Westen zu sichern.

Kosten des Verfahrens:

Die Stadt Erbach hat mit den beiden Beteiligten Grundstückseigentümern eine Kostenübernahmebeteiligung über die Planungskosten abgeschlossen (anteilig zu den überplanten Flächenanteilen). Mit der Einleitung des Verfahrens sollten mögliche Schwierigkeiten bei der Aufstellung des B-Planes aufgezeigt werden (Zufahrtssituation von der Kreisstraße, Immissionsschutz Landwirtschaft, FNP-Bilanzierung von Wohnflächen etc.). Nach der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat sich abgezeichnet, dass die Planung umgesetzt werden kann und das Verfahren weitergeführt werden konnte.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind von den beiden Grundstückseigentümern auf privaten Grundstücken zu erbringen.

Verfahrensstand:

Am 04.12.2017 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Im Zeitraum vom 19.02.2018 bis 05. bzw. 22.03.2018 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Planauslegung des Vorentwurfes statt.

Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat am 18.11.2019 den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB für den Bebauungsplan „Raitweiden – Neufassung 2013“ gefasst. Im Zeitraum vom 09.12.2019 bis 17.01.2020 lag der Plan öffentlich aus.

Eine Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung liegt als Anlage 7 bei. Die eingegangenen Anregungen stehen einem Satzungsbeschluss nicht entgegen.

Zum Abschluss des Verfahrens wird der Satzungsbeschluss erforderlich.