

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 21.06.2021
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 05.07.2021
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 13.07.2021

BV 087/2021

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Oberer Luß BA I, 1. Änderung"
Erneuter Auslegungsbeschluss (Entwurf)**

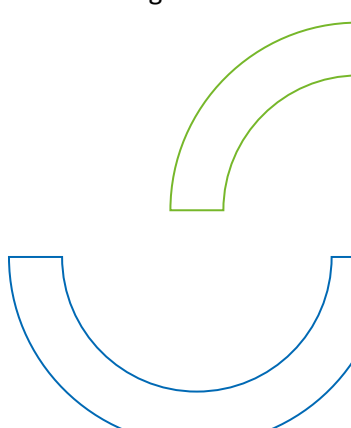
Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
 Anlage 2: Bebauungsplan - Textteil
 Anlage 3: bebauungsplan - örtliche Bauvorschriften
 Anlage 4: Bebauungsplan - Begründung
 Anlage 5: Stellungnahme Schallschutz
 Anlage 6: Abwägung der Stellungnahmen

Beschlussvorschlag

1. Die Abwägung der Stellungnahmen werden gemäß des Abwägungsvorschlages des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 22.06.2021 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 05.07.2021 - werden im erneuten Entwurf beschlossen.
3. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt für den geänderten Entwurf die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer einmonatigen Planauflage 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

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 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 Steinmetzbetriebs-Lagers entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in die Lebensräume erforderlich.

Die entsprechende Maßnahme zur Erstellung einer Ersatzfläche für ein neues Eidechsenhabitat wurde unter baubiologischer Betreuung durch das Bio-Büro Schreiber bereits umgesetzt.

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 wurde in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einbezogen.

Der Stadtrat Erbach hat den Entwurf der Bebauungsplanänderung am 23.03.2020 beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 20.07. - 20.08.2020 statt.

Die Abwägung der von den Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen ist als Anlage beigelegt.

Zwischenzeitlich wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen ein 2. Entwurf für die Bebauungsplanänderung erarbeitet. Insbesondere wurden die Ergebnisse einer Schallschutzprüfung berücksichtigt. Die Festsetzungen entsprechen den Regelungen der „GE1“-Flächen im Bebauungsplan „Oberer Luß I“. Jedoch wird das vorliegende Gewerbegebiet dahingehend eingeschränkt (GEe), dass die Lärmemissionen beschränkt werden. Die Lärmemissionen die dort zulässig sind entsprechen dann einem Mischgebiet. Die zulässigen Lärmemissionen werden wie folgt beschränkt: tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A).

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

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