

STADT: ERBACH

GEMARKUNG: ERBACH

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „Oberer Luß I - 1. Änderung“

Erneuter Entwurf: 05.07.2021

### ***Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB***

#### **1. Erfordernis zur Planaufstellung**

##### **1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung**

Der Bebauungsplan „Oberer Luß BA I“ wurde in der Sitzung am 21.10.2019 als Satzung beschlossen und wurde mit seiner Veröffentlichung am 05.12.2019 rechtskräftig.

Auf dem Flst. 820/1 wurde im Jahre 1998 die Genehmigung zur Errichtung eines Lagerplatzes für die Ablagerung von Schotter, Kies, Sand und Humus erteilt. Der Eigentümer äußerte sich während des Aufstellungsverfahrens dahingehend, dass er die Fläche nicht mit überplanen wollte und der bisherigen Form weiter betreiben wolle. Dies hat sich zwischenzeitlich geändert. Der Eigentümer hat bei der Stadt Erbach die Änderung des Bebauungsplanes beantragt und um die Ausweisung einer voll nutzbaren Baufläche gebeten. Diesem Wunsch möchte die Stadt Erbach nachkommen.

##### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch das Bebauungsverfahren „Oberer Luß I - 1. Änderung“ soll die Bebauung des Flst. 820/1 als gewerbliches Grundstück ermöglicht werden.

### 1.3 Verfahrensstand

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist beschränkt auf das Flst. 820/1 sowie das Flst. 814/4 und ein Teil des Flst. 814/9. Das Flst. 814/4 dient für den artenschutzrechtlichen Ausgleich.

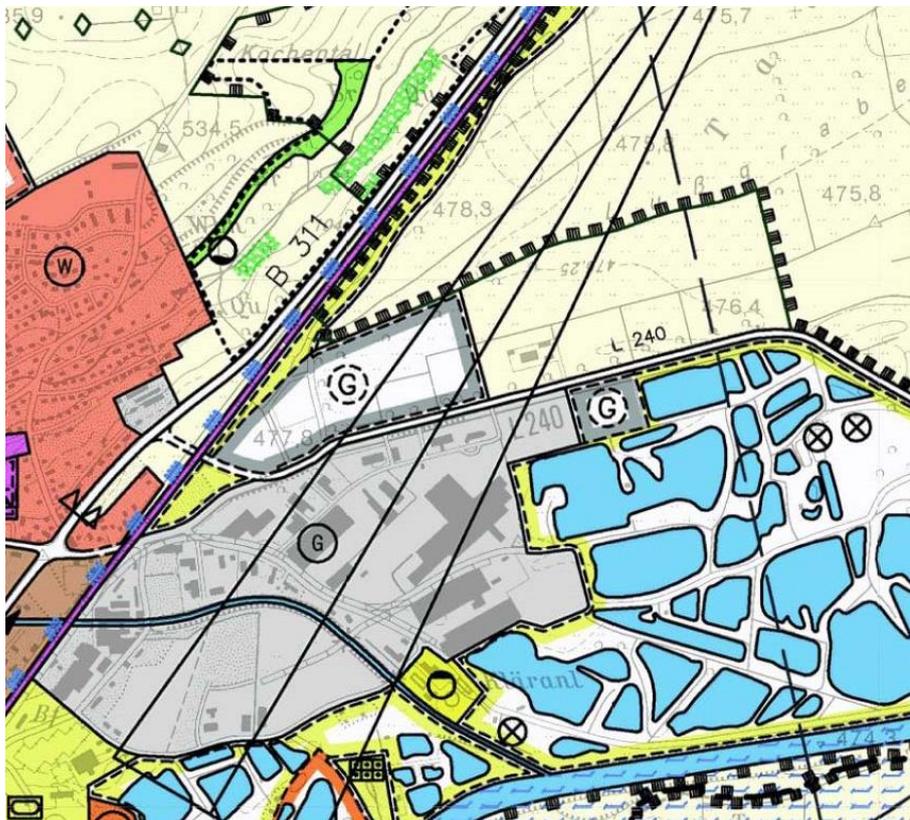
### 2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist nahezu eben. Das Höhenniveau bewegt sich auf dem Niveau von ca. 478,00 m ü. NN.

## 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (2. Teiländerung - rechtskräftig 05.07.2007). Die festgesetzten Bauflächen sind deckungsgleich im Flächennutzungsplan enthalten.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



## **4. Bestehende Rechtsverhältnisse, Schutzgebiete**

### 4.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberer Luß - BA I“

### 4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flst. 820/1 befindet sich in Privatbesitz.

### 4.3 Wasserschutzgebiet

- nicht betroffen -

### 4.3 Landschaftsschutzgebiet „Erbach“

Das Landschaftsschutzgebiet „Erbach“ wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

### 4.4 Sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb und in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen ausgewiesenen Schutzgüter.

### 4.5 Altlasten/Altablagerungen

- nicht bekannt -

### 4.6 Überschwemmungsgebiet

- nicht betroffen -

### 4.7 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Wald, Geotope, etc.) sind von der Planung nicht berührt.

## 5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Flurstück 820/1 wird als Lagerplatz für Natursteine genutzt. Das Flurstück 814/4 wurde als Grünfläche im Zuge der Lußgrabenverlegung vor einigen Jahren angelegt und mit ein paar Bäumen bepflanzt. Der Radweg auf dem Flst. 814/9 ist bituminös befestigt.

## 6. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die ausgebaute Erschließungsstraße „Oberer Luß“ erschlossen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt gesammelt und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m stark belebte Bodenzone vorzunehmen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Es ist ein Volumen von mindestens 4,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens 9,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche bereitzustellen. Für extensiv begrünte Dächer können die genannten Angaben halbiert werden.

Damit eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ausgeschlossen werden kann, ist ein Notüberlauf vorzusehen der an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden muss.

Das anfallende Niederschlagswasser der Hofflächen sowie das Schmutzwasser werden getrennt gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Mögliche Kellergeschosse können **nicht** im Freispiegel entwässert werden.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch die bestehenden, entsprechend dimensionierten Leitungen des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes in den Erschließungsstraßen gewährleistet.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die bestehenden Netze der EnBW, der SWU und der Deutschen Telekom.

## 7. Begründung der Plankonzeption

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ausweisung eines „Gewerbegebietes“ im Sinne von § 8 BauNVO ist die konsequente Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes „Oberer Luß I+II“. Das vorliegende Gewerbegebiet wird auf Grundlage einer vorliegenden Schallschutzprüfung demhingehend eingeschränkt, dass die Lärmemissionen beschränkt werden. Auf das Stellungnahme zum Schallschutz des Ingenieurbüros Loos & Partner vom 12.05.2021 wird verwiesen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen ansonsten den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberer Luß BA I“.

Das gesamte Plangebiet „Oberer Luß“ wurde als großgliedriges Gewerbegebiet konzipiert. Zur Vermeidung von Konflikten mit der gewerblichen Nutzung wurden auch ausnahmsweise keine Wohnungen innerhalb des Plangebietes zugelassen.

Zur Vermeidung von Abwanderung zentrumsrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Kaufkraft in die Bereiche außerhalb der Kernstadt von Erbach bzw. der Stadtteile wurde eine umfangreiche Studie bzw. Marktuntersuchungen durch die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen durchgeführt. Mit dem Begriff „Innenstadtoffensive“ wurde eine sogenannte „Erbacher Liste“ erarbeitet in der Sortimente und Warengruppen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Bedeutung definiert wurden. Der Verkauf und Handel von diesen Waren soll zukünftig in allen geplanten bzw. in bestehenden, aber neu zu überplanenden Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Dabei wird die Zentrenrelevanz einer Warengruppe/eines Sortimentes mit der „tatsächlichen Zentrenrelevanz“ (= das Angebot ist aktuell in der Innenstadt von Erbach vorhanden) bzw. der „typischerweise Zentrenrelevanz“ (= aktuell zwar weder in der Innenstadt von Erbach tatsächlich vorhandenes Angebot, es sollte aber aus Versorgungsgründen oder strategischen/städtebaulichen Überlegungen heraus versucht werden, dieses Angebot in der Innenstadt und/oder in den Stadtteilzentren anzusiedeln, und üblicherweise findet sich dieses Sortiment in zentralen Lagen auf Grund der Sortimentseigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u. ä.) begründet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf die Meereshöhe über NN bezogen. Sie wurde **ca. 16,0 m** über der geplanten Straßenoberkante festgesetzt.

## 7.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen entsprechen den üblichen Festsetzungen für Werbeanlagen in den Gewerbegebieten von Erbach.

## 8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

-entfällt-

## 9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Die Planänderung erfolgt gemäß § 13 BauGB. Dadurch ist das Verfahren freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 Absatz 3 BauGB.

## 10. Artenschutz

Ein naturschutzfachliches Gutachten als Vorlage für die Naturschutzbehörden für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wurde während der Aufstellung des B-Planes „Oberer Luß BA I“ erstellt. Dabei wurde auf der Steinmetzlagerfläche (Flst. 820/1) eine größere Zauneidechsenpopulation nachgewiesen. Da im ursprünglichen Verfahren keine Veränderung der Nutzung stattfand, wurde eine Tötung von Tieren ausgeschlossen.

Da nun bauliche Veränderungen geplant sind, muss im Vorfeld der Bebauung ein Ersatzhabitat für die Tiere angelegt und eine Vergrämung durchgeführt werden. Das Ersatzhabitat wird in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Flst. 814/4 gemäß der nachfolgenden Darstellung angelegt und durch eine Fachkraft baubiologisch betreut.

Bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen liegt kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vor.



## **11. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung**

Gegenüber der ursprünglichen Planung sind keine Nachteile auf Dritte zu erwarten.

Aufgestellt:

Ulm, den 23.03.2020 / 05.07.2021

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Erbach, den 23.03.2020 / 05.07.2021

**Bürgermeisteramt Erbach  
Gaus, Bürgermeister**