

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung  
Datum 11.09.2024  
Geschäftszeichen 621.49 / Schranken III

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 23.09.2024  
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 14.10.2024

BV 101/2024

Betreff: **Bauleitplanverfahren  
Bebauungsplan "Schranken III"  
- Behandlung der während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen  
Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss**

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil  
Anlage 2: Bebauungsplan - schriftlicher Teil, inkl. örtliche Bauvorschriften  
Anlage 3: Bebauungsplan - Begründung  
Anlage 4: Bebauungsplan - Satzungstext  
Anlage 5: Umweltinformationen  
Anlage 6: Vorprüfung des Einzelfalls  
Anlage 7: Schnitte (A3 verkleinert)  
Anlage 8: Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 10.09.2024

### **Beschlussvorschlag**

Um das Bebauungsplanverfahren „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, und das Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, abzuschließen, wird beschlossen:

- 2.1 Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, sowie zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage 8 „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 10.09.2024, behandelt.
- 2.2 Der Bebauungsplan „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 10.09.2024 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 10.09.2024, wird gebilligt und als Satzung beschlossen.

- 2.3 Die Örtlichen Bauvorschriften „Schranken III“, Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 10.09.2024 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 10.09.2024, werden gebilligt und als Satzung beschlossen.
- 2.4 Die Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 10.09.2024 wird festgestellt.
- 2.5 Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister

## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

Die entstandenen Kosten werden über den Bauplatzpreis refinanziert.

## 2. Sachdarstellung

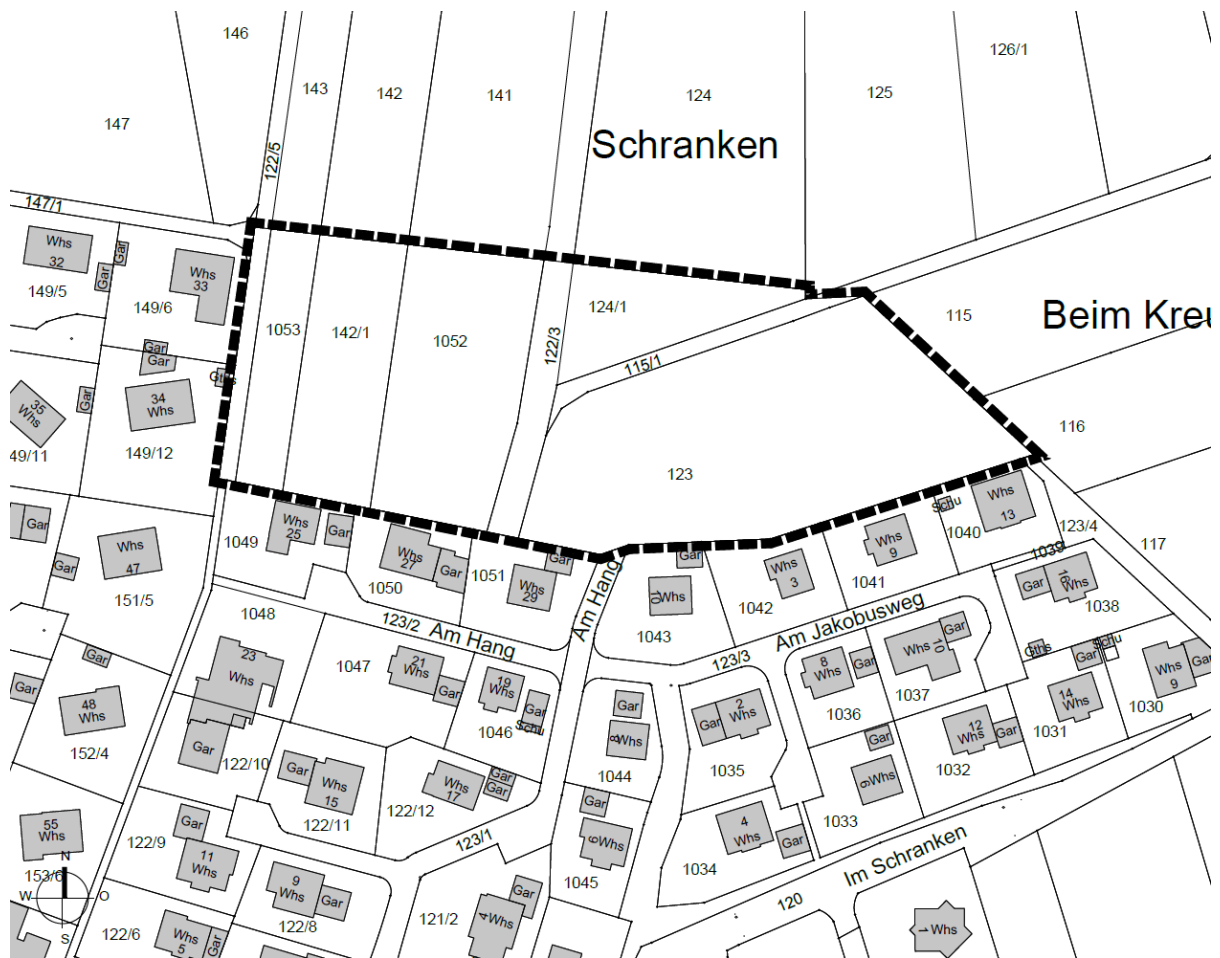
Es ist beabsichtigt im Norden des Ortsteils Donaurieden den dritten Bauabschnitt im Baugebiet „Schranken“ zu erschließen. In der Stadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken. Alle, im Eigentum der Stadt, zur Verfügung stehenden Wohnbauplätze sind veräußert. Vorhandene Wohnbauflächen, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, sind ausgeschöpft bzw. sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Die Fläche am Ende der Straße „Am Hang“ bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da sich das Baugebiet im Süden und Westen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Durch die Erschließung des dritten Bauabschnitts wird der letzte Abschnitt im Wohngebiet „Schranken“ entsprechend dem Gesamtrahmenplan 2007 umgesetzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet im Norden von Donaurieden, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 115/1 (teilweise); 122/3 (teilweise); 122/5 (teilweise); 123; 124/1; 142/1; 1052; 1053. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,05 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Schranken III“

#### Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Der Bebauungsplan wurde nach § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

Abwägungserhebliche Umweltbelange wurden ermittelt und eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wurde durchgeführt. Im Ergebnis sind keine Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG auf Grund der fehlenden Habitate für strenggeschützte Arten und Europäische Vogelarten zu erwarten. Auch geschützte Lebensräume und weitere Arten kommen im Vorhabenbereich nicht vor.

Im Rahmen des Verfahrens wurde zudem eine Vorprüfung des Einzelfalls anhand der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien durchgeführt. Hinsichtlich der Gesamteinschätzung der Auswirkungen des Vorhabens kommt die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben aufgrund der untersuchten Auswirkungen keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, die als entscheidungserheblich in der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Es sind keine Schutzgebiete und Umweltschutzgüter besonderer Ausprägung betroffen, deren Berücksichtigung in der Abwägung zwingend erforderlich sind.

## Verfahren

Seit Mai 2017 bestand nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 2.920 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan der unterhalb dieses Grenzwertes von 10.000 m<sup>2</sup> bleibt. Zudem schließt es direkt an die Wohngebiete „Schranken“ und „Ob der Lucke“ an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung fand, wurde der Bebauungsplan „Schranken III“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde abgesehen.

Mit einem Grundsatzurteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass wegen des Vorrangs von EU-Recht der § 13 b BauGB nicht mehr angewendet werden darf.

Mit der Neueinführung des § 215a BauGB im Januar 2024 ist eine Beendigung des Bebauungsplanverfahrens für nach § 13b BauGB begonnene Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB mit Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 möglich, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schranken III“ wurde nach § 215a BauGB in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB mit der Veröffentlichung des Entwurfs nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB fortgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte jeweils im Zeitraum vom 22.07.2024 bis 23.08.2024. Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt.

Gegenüber dem Entwurf vom 15.07.2024 wurden folgende redaktionelle Ergänzungen vorgenommen:

- Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe des Rückhaltebeckens  
Entsprechend der Anregung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft wurde auf einer Länge von 15m ein 1,5m breiter Streifen der öffentlichen Grünfläche (M2) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um hier im Rahmen der öffentlichen Erschließung genügend Platz für das Abstellen von Mülltonnen vorhalten zu können.
- Aktualisierung des Katasters in der Planzeichnung  
Auf Anregung des Vermessungsamtes wurde die Katastergrundlage in der Planzeichnung des Bebauungsplans aktualisiert.
- Ergänzung und Aktualisierung von Hinweisen  
Aufgrund der Rückmeldungen von Seiten der Behörden wurde der Hinweis zu land-wirtschaftlichen Immissionen neu aufgenommen und die Hinweise zu archäologischen Fundstellen und zur Geotechnik aktualisiert.