

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 14.09.2017

Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 25.09.2017

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 23.10.2017

BV 121/2017

Betreff: **Bauleitplanverfahren Gewerbegebiet "Oberer Luß BA I"  
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten  
öffentlichen Auslegung vom 29.02.2016 bis 29.03.2016**

Anlagen: Behandlungsvorschlag der eingegangenen Anregungen

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Behandlung der vorgetragenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange entsprechend der Zusammenstellung der Verwaltung vom 05.09.2017 (Anlage) wird zugestimmt.  
Damit sind aus Sicht der Stadt Erbach die Voraussetzungen zur Genehmigung von Bauvorhaben nach § 33 BauGB gegeben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt das Bebauungsplanverfahren weiter zu führen und zu gegebener Zeit erneut zu berichten.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister



## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

## 2. Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 21.10.2013 für das geplante Gewerbegebiet ein Bauleitplanverfahren eingeleitet und am 19.10.2015 den 1. Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage BV 082/2015 wird verwiesen.

Der Auslegungsbeschluss wurde in den Erbacher Nachrichten vom 05.11.2015 bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung fand im Zeitraum vom 13.11.2015 bis 14.12.2015 statt. Aus der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab, dass der 1. Planentwurf in einigen Punkten, insbesondere auch hinsichtlich des Geltungsbereiches, abgeändert wurde.

Der Gemeinderat hat am 15.02.2016 den 2. Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage BV 019/2016 wird verwiesen.

Der Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf wurde in den Erbacher Nachrichten vom 18.02.2016 bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung fand im Zeitraum vom 29.02.2016 bis 29.03.2016 statt. Aus der Bürgerschaft ist eine Stellungnahme eingegangen.

Von dem Eigentümer der Flurstücke 818,819 und 820 ging eine Anregung während der öffentlichen Auslegung ein. Er fordert, dass seine Flächen als vollständiges uneingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend dem östlich angrenzenden Bereich ausgewiesen werden. Während der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberer Luß II“ (westlich angrenzender Bereich) wurde festgestellt, dass auf diesen Flächen streng geschützte Tierarten (Zauneidechse, Schlingnatter) ihren Lebensraum haben. Aufgrund dessen wurde ein umfangreiches artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen einer gewerblichen Überplanung zu untersuchen und mögliche cef-Maßnahmen für eine Umsiedlung der betroffenen Tierarten einschließlich der finanziellen Auswirkungen aufzuzeigen. Diese Untersuchungen laufen derzeit noch.

Von der Verwaltung wird angeregt, nach Vorliegen des artenschutzrechtlichen Gutachtens (voraussichtlich bis Ende 2017) die Flst. 818, 819 und 820 soweit möglich (hier ist noch eine Abstimmung mit den Fachbehörden notwendig) neu zu überplanen und dem Wunsch des Eigentümers auf Ausweisung eines Gewerbegebietes wie im GE1 zu entsprechen. Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen (Erschließungsbeiträge, Ausgleichsmaßnahmen, cef-Maßnahmen, ...) ist vorrangig eine privatrechtliche Einigung anzustreben, ggf. ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

Von einer möglichen Umplanung betroffen sind nur die Flst. 818, 819 und 820.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand ebenfalls im Zeitraum vom 29.02.2016 bis 29.03.2016 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage dargestellt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich, dass für den Rest des Gewerbegebiets (mit Ausnahme der Flst. 818, 819 und 820 – bedingt durch den Einspruch des Eigentümers) nur noch geringfügige Änderungen des 2. Bebauungsplanentwurfes notwendig sind, die keine erneute Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich machen und beim Satzungsbeschluss umgesetzt werden könnten.

Ohne die Anregung zu den Flst. 818, 819 und 820 hätte der Bebauungsplan einen Verfahrensstand erreicht, nach dem als nächster Schritt der Satzungsbeschluss erfolgen könnte.

Der 1. Bauabschnitt „Oberer Luß I“ wurde im Frühjahr/Sommer 2017 erschlossen. Die ersten Bauplätze wurden bereits vergeben. Damit die Bauherren eine Genehmigung für ihre Bauvorhaben bekommen können, muss der vorliegende Bebauungsplan den Verfahrensstand nach § 33 BauGB erreichen. Hierfür ist die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat erforderlich.

Die Flst. 818, 819 und 820 liegen nicht im Bereich des 1. Bauabschnitts. Für die Flst. 818, 819 und 820 wird, in Abhängigkeit des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Prüfung und den damit verbundenen Gesprächen mit den Fachbehörden, eine erneute Überplanung in Aussicht gestellt.

Sobald die o. g. Ergebnisse und Kosten vorliegen, werden die Planungen weiter betrieben, um das Verfahren zum Abschluss zu bekommen.