

STADT: ERBACH

GEMARKUNG: ERBACH

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Oberer Luß – BA I“

Entwurf: 22.01.2018

Stand: 22.01.2018

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur weiteren Deckung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen ist es notwendig einen qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Oberer Luß – BA I“ zu erstellen. Die gewerblichen Bauplatzreserven im Hauptort Erbach sind vollständig erschöpft. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Oberer Luß – BA II“ konnten ca. 13.000 m² Gewerbefläche bereit gestellt werden. Die Anzahl der Bauplatzbewerber übersteigt jedoch das Angebot deutlich. Das gesamte Gebiet wurde bereits an Investoren vergeben. Ansonsten stehen keine gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbe in der Stadt Erbach zur Verfügung.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes „Oberer Luß - BA I“ soll die Bebauung von ca. 7,0 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche durch eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Die Umsetzung der Erschließung und der Bebauung erfolgt in einzelnen Bauabschnitten gemäß dem örtlichen Bedarf.

1.3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 21.10.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Oberer Luß – BA I“ aufzustellen. Ende des Jahres 2015 wurde der erste Entwurf öffentlich ausgelegt. Aufgrund von Änderungen am Geltungsbereich und der Einarbeitung von Anregungen wurde der Plan im Frühjahr 2017 nochmals öffentlich ausgelegt.

Während der zweiten öffentlichen Auslegung ging von dem Eigentümer der Flurstücke 818, 819 und 820 eine Anregung 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 naturschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen einer gewerblichen Überplanung zu untersuchen und mögliche CEF-Maßnahmen für eine Umsiedlung der betroffenen Tierarten aufzuzeigen. Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen vor. Auf den genannten Flurstücken wurden keine geschützten Tierarten angetroffen (nur auf dem Gelände nördlich davon). Somit steht einer baurechtlichen Überplanung dieser Flurstücke auch nichts mehr im Wege. Durch die Planänderung wird eine erneute dritte öffentliche Auslegung notwendig.

Der erste Bauabschnitt „Oberer Luß I“ wurde im Frühjahr/Sommer 2017 bereits erschlossen. Die ersten Bauplätze wurden vergeben. Damit die Bauherren eine Genehmigung für ihre Bauvorhaben bekommen können, musste der vorliegende Bebauungsplan den Verfahrensstand nach § 33 BauGB erreichen. Hierfür wurde eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erstellt und in der Sitzung am 23.10.2017 durch den Gemeinderat behandelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Erbach. Es wird im Süden durch den nördlichen Rand der Landstraße L 240 begrenzt. Im Norden begrenzt der Lußgraben mit seinem 10 m breiten Gewässerrandstreifen und der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes das Gebiet. Der bereits überplante Teil des Bebauungsplanes „Oberer Luß – BA II“ schafft die westliche Abgrenzung. Der östliche Rand bildet der Feldweg Flst. 3116. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha.

Vorbereitend für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2006 wurde das Ing.-Büro WASSERMÜLLER ULM GmbH von der Stadt Erbach beauftragt, ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept in Form einer Rahmenplanung für die langfristig zukünftigen gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich der L 240 in Erbach zu erarbeiten. Das Konzept sieht für die verkehrstechnische Erschließung des ca. 11 ha großen Gebietes zwei Anschlüsse an der L 240 in Form von Kreisverkehrsplätzen vor. Die Erschließung des BA II erfolgte im Jahre 2013 in Verbindung mit der Beseitigung des Bahnüberganges. Zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur im bestehenden Gewerbegebiet südlich der L 240 wurde der östliche Kreisverkehr bereits im Jahre 2006 hergestellt.

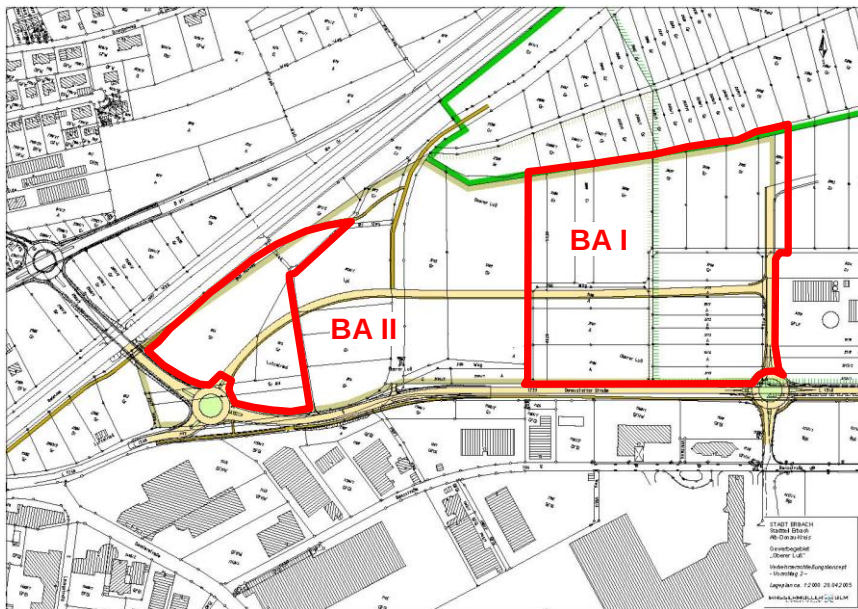
Rahmenplan für die Gesamterschließung:



Im Jahre 2008 fasste der Stadtrat von Erbach den Aufstellungsbeschluss für das Gebiet „Oberer Luß BA I“ mit einer Fläche von ca. 5,0 ha. Die zeitliche Realisierung der Beseitigung des Bahnübergangs im Zuge der L 240 war damals nicht absehbar.

Aufgrund dessen verfolgte die Stadt Erbach die Absicht das Gewerbegebiet aus Richtung Osten aufzusiedeln. Aufgrund umfangreicher Grundstücksverhandlungen kam das Verfahren ins Stocken. Um den Bedarf der gewerblichen Investoren zeitnah befriedigen zu können, erfolgte, nachdem die Beseitigung des Bahnübergangs greifbar wurde, deshalb die Überplanung des BA II. Der Plan wurde am 24.10.2013 rechtskräftig.

Darstellung der Planbereiche BA I und BA II:



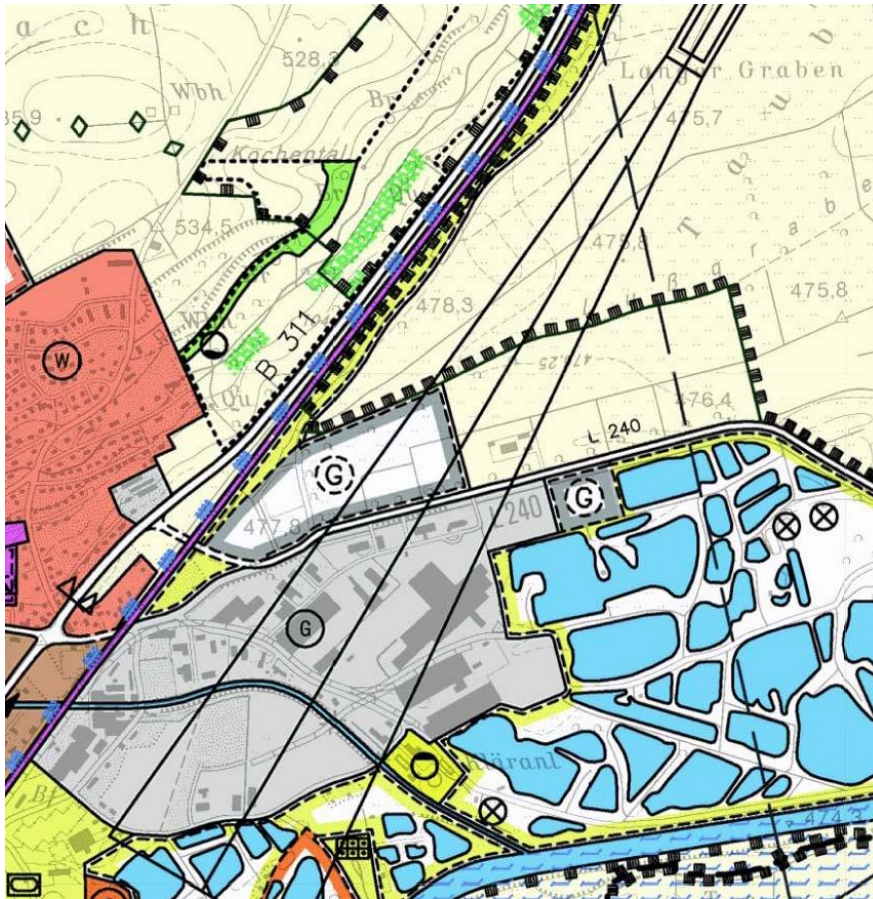
2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist nahezu eben. Das Höhenniveau bewegt sich zwischen 477,00 m ü. NN und 478,00 m ü. NN.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

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

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestehende Rechtsverhältnisse, Schutzgebiete

4.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Auf dem Flst. 820 wurde im Jahre 1998 die Genehmigung zur Errichtung eines Lagerplatzes für die Ablagerung von Schotter, Kies, Sand und Humus erteilt. Im Jahre 1999 wurde einem weiteren Betrieb die Errichtung eines Lagerplatzes auf dem Flst. 820/1 zur Lagerung von Natursteinen aller Art erteilt.

4.2 Bestandsschutz landwirtschaftlicher Betrieb "Herdgasse 1"

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein aktiver, zukunftsfähiger ausgesiedelter landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinezucht. Der Betrieb genießt Bestandschutz. Die Erweiterungsmöglichkeiten in Bezug auf die Tierhaltung wurden für den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Standort (Flst. 3120) bereits durch das südlich gelegene Gewerbegebiet „Raitweiden“ eingeschränkt.

Aufgrund der aktuellen Rechtslage wurde ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

4.3. Planfeststellungsbeschluss zur Beseitigung des Bahnübergangs –L 240

Der nordwestlichste Teil des Plangebietes wurde bei der Planung der Beseitigung des Bahnüberganges im Zuge der L 240 als Ausgleichsfläche herangezogen. Als Ersatzmaßnahme wurde entlang des Lußgrabens ein beidseitiger 5,00 m breiter Gewässerstrandstreifen mit der Anlage einer Initialgehölzpflanzung festgesetzt. Die Maßnahmen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Momentan wird die Planung durch das Regierungspräsidium Tübingen umgesetzt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich z. T. im Eigentum der Stadt Erbach. Einige Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

4.5 Landschaftsschutzgebiet „Erbach“

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

4.6 Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop Hecken an der Bahnlinie mit der Nr. 176254253024.

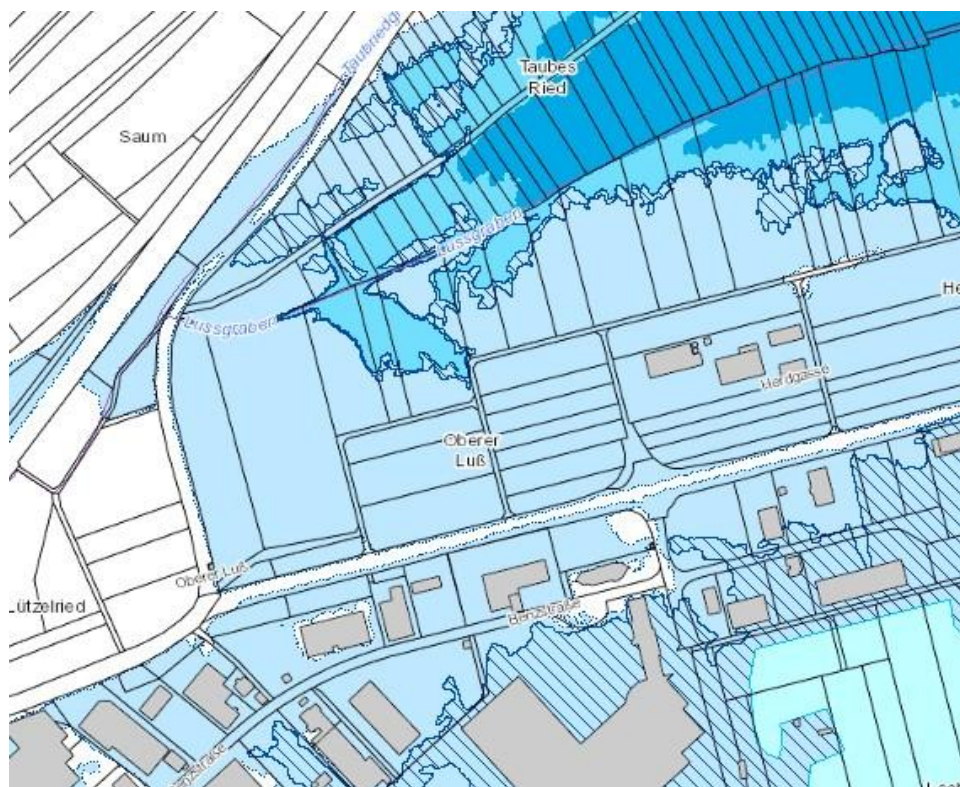
4.7 Naturdenkmal Birkenallee Erbach-Donaustetten

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft entlang der Landstraße das flächenhafte Naturdenkmal Birkenallee Erbach-Donaustetten (Schutzgebiets-Nr.: 84250390029). Die Birkenallee bleibt unberührt von der Planung. Zum Schutz der Birkenallee wurde ein 8,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen zwischen der Allee und den Gewerbeflächen ausgewiesen.

4.8 Überschwemmungsgebiet gemäß Hochwassergefahrenkarte

Mit der Neufassung der Hochwassergefahrenkarte wurden Teile des Plangebietes als hochwassergefährdet (HQ_{100}) eingestuft, eine Bebauung wäre somit nicht mehr möglich. Damit das Plangebiet entwässert werden kann, muss das Gelände aufgefüllt werden. Das zukünftige Gelände liegt um ca. 0,2 – 1,2 m höher als das berechnete HQ_{extrem} . Das vorliegende Plangebiet ist die einzige, verbliebene Möglichkeit für eine gewerbliche Entwicklung im Stadtteil Erbach. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde ist es zulässig das Gebiet durch die geplante Auffüllung hochwasserfrei zu machen, sofern der verlorengegangene Retentionsraum an anderer Stelle wert-, zeit- und wirkungsgleich geschaffen wird. Das wasserrechtliche Verfahren zur Hochwasserfreimachung wurde dem Bebauungsplan vorgeschaltet. Die Unterlagen wurden durch die Untere Wasserbehörde geprüft, genehmigt und zwischenzeitlich auch baulich umgesetzt.

Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte:



5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das Flurstück 820/1 wird als Lagerplatz für Natursteine genutzt. Auf den Flurstücken 818, 819 und 820 wird Humus, Kies und Schotter gelagert. Alle anderen Grundstücke werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Der Feldweg Flst. 955 ist bituminös ausgebaut. Alle anderen Feldwege sind als Erdwege angelegt.

Von Ost nach West verläuft am südlichen Rand des Plangebietes eine 20 KV-Strom-Freileitung der EnBW. Die SWU Energie GmbH unterhält eine Gasreglerstation an der L 240 einschließlich der entsprechenden Gashoch- und mitteldruckleitungen.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Landstraße 240 mit der landschaftsprägenden Birkenalle und dem südlich davon gelegenen Gewerbegebiet „Raitweiden“. Im Osten grenzt der landwirtschaftliche Betrieb „Herdgasse 1“ an. Im Norden steht die offene Feldflur mit dem Landschaftschutzgebiet „Erbach“ an.

Entlang des Rad-/Wirtschaftsweges Flst. 955 stehen vier mächtige Birnbäume und ein Apfelbaum

6. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die Kreisverkehrsplätze an der L 240 erschlossen. Die geplante Erschließungsstraße bindet an dem bereits hergestellten Teil des BA II an und erschließt die Baugrundstücke beidseitig. Sie wird fortgesetzt bis zum bestehenden Kreisverkehr (Zufahrt GWG Raitweiden). Die Erschließungsstraße ist mit einem einseitigen Gehweg geplant. In Abhängigkeit von der Größe der potentiellen Bauplatzinteressenten sind zwei Stichstraßen in Richtung Norden für eine kleingliedrige Nachverdichtung vorgesehen. Der 1. Bauabschnitt „Oberer Luß I“ wurde im Frühjahr/Sommer 2017 bereits 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 m³/100 m² Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens 9,0 m²/100 m² 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 Hof- und Straßenflächen sowie das Schmutzwasser werden getrennt gesammelt und über neue Kanäle in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

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

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

Die Stadt Erbach hat im Jahre 2017 im östlichen Bereich des Plangebietes bereits einen ersten Bauabschnitt erschlossen. Die ersten Baugrundstücke wurden bereits vergeben.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch den Ausbau der 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 „Raitweiden“. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberer Luß BA II“ angepasst.

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 von 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 aufgrund der Sortimentseigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u. ä.) begründet.

Zur Klärung des Konfliktes zwischen Landwirtschaft und zukünftigem Gewerbe wurde eine Geruchsimmissionsprognose durch das Büro Müller BBM vom 27.04.2015 erstellt. Sie ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

Die Untersuchungen ergaben, dass die Immissionen des benachbarten Schweinemaststalles auf einen kleinen Teil des Plangebietes einwirken. Für die als GE_e1 ausgewiesene Fläche werden gemäß Geruchsgutachten Geruchswahrnehmungshäufigkeit von ≥ 15 % prognostiziert.

Gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie treten erhebliche Belästigungen durch Geruchsimmissionen auf, wenn in Gewerbegebieten 15 % der Geruchsstundenhäufigkeit überschritten werden.

Deshalb wird dieser Teil (GE_e 1) dahin gehend eingeschränkt, dass in diesem Bereich ohne zusätzliche Maßnahmen zum Immissionsschutz lediglich Park- und Lagerflächen zulässig sind. Außenaufenthalts-/Pausenflächen sind unzulässig.

Sollten gewerblich genutzte Räume mit dauerhaften Arbeitsplätzen eingerichtet werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. Die Räume sind mit einer geeigneten raumluftechnischen Anlage auszustatten und mechanisch zu belüften. Die Außenluft ist in einem Bereich mit einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von $\leq 15\%$ anzusaugen.

In Richtung der Emissionsquellen sind keine Öffnungen an den Gebäuden (ausgenommen Fluchttüren, fest verglaste Fensterflächen und automatisch schließende Toröffnungen) zulässig.

Aufgrund des Konfliktes mit den Emissionen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes wurden lebensmittelverarbeitende Betriebe zunächst ausgeschlossen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf die Meereshöhe über NN bezogen. Sie wurde **ca. 16,0 m** über der geplanten Straßenoberkante festgesetzt.

7.2 Bestehende Betriebe innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes wurde zu einem früheren Zeitpunkt auf dem Flurstück 820/1 die Genehmigung zur Errichtung eines Lagerplatzes für die Lagerung von Natursteinen aller Art erteilt. Diese Fläche befindet sich in Privatbesitz und wird im Rahmen der ausgesprochenen Genehmigung durch einen Steinmetzbetriebe bewirtschaftet. Zur rechtlichen Absicherung der bisherigen Situation wurden innerhalb des als GE 2 ausgewiesenen Gebietes, die in der erteilten Genehmigung ausgesprochenen Nutzungen zugelassen.

7.3 Auffüllung

Für das Gebiet wurden mehrere Entwässerungsvarianten untersucht. Dabei erwies sich die gewählte Variante als die wirtschaftlichste und ökologischste Lösung. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung muss das Gelände um bis zu 1,80 m angehoben werden. In der Regel sind Grundstücke, die vor der Bebauung aufgefüllt werden müssen für Gewerbetreibende unattraktiv. Deshalb war die Stadt Erbach bemüht das Gelände vor der Erschließung flächig aufzufüllen.

Dadurch konnte auch die Art des Auffüllmaterials besser kontrolliert werden. Damit die Auffüllung wirtschaftlich durchgeführt werden konnte, war es notwendig das gesamte Areal am Stück aufzufüllen. Die Auffüllung wurde im Sommer 2017 abgeschlossen. Die Erschließung kann trotzdem in Bauabschnitten gemäß dem örtlichen Bedarf erfolgen. Mit der Auffüllung wird das Gelände auf die Mindesthöhe von 477,70 m ü. NN angehoben. Somit liegt das zukünftige Betriebsgelände ca. 1,20 m über dem 100-jährigen Hochwasser ($HQ_{100} = 476.50 \text{ m ü. NN}$)

7.4 Bestimmung der zulässigen Wandhöhe bei Grenzgaragen

Die Erschließungsstraße wurde zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung ca. 0,30 - 1,80 m über dem natürlichen Gelände geplant. Die Baugrundstücke sind an das neue Straßenniveau anzupassen. Aufgrund dessen wurde die Bezugshöhe für die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe von Grenzgaragen abweichend von § 6 LBO auf das angrenzende Straßenniveau festgesetzt.

7.5 Werbeanlagen

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

7.6. Öffentliche Grünfläche/Leitungsrechte

Durch den westlichen Teil des Plangebietes verläuft ein Abwasserhauptsammler DN 1600 der Stadt Erbach. Der Kanal verläuft zum Teil auf Privatgrund. Zur öffentlichen Sicherung der Kanaltrasse wurde ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan eingetragen. Zusätzlich wurde im Bereich des Leitungsrechtes eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die bisherige Nutzung in diesem Bereich genießt jedoch Bestandsschutz.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wurde keine Eingrünung festgesetzt. Hier dient der 10 m breite Gewässerrandstreifen des renaturierten Lußgrabens als Eingrünung.

8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

8.1 Ausgangssituation

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Stadt Erbach hat über die vergangenen Jahrzehnte eine überaus positive Entwicklung, insbesondere auch im gewerblichen Sektor erfahren. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der vorhandenen guten Infrastruktur in der Kernstadt ist Erbach auch zukünftig für Gewerbetreibende interessant. Das im Jahre 2004 erschlossene Gebiet „Raitweiden-Erweiterung“ mit einer Größe von ca. 3,2 ha konnte auch in einer wirtschaftlich schwierigen Zeit zügig veräußert werden. Für den 1. Bauabschnitt „Oberer Luß“ liegt der Flächenbedarf der Bewerber deutlich über dem Angebot.

8.2 Alternativflächen im Bestand

Gebiet „Großes Wert“ und „Raitweiden“:

Die Gewerbegebiete „Großes Wert“ und „Raitweiden“ sind kontinuierlich und gesund gewachsen. Eine Vielzahl von mittelständischen Firmen konnten angesiedelt werden. Industriebranchen und Leerstände sind in diesen Gebieten nicht zu verzeichnen. Das zuletzt freigewordene Gelände der Spedition Hödlmayr wurde von dem angrenzenden Betrieb für dessen Erweiterung erworben. Die restlichen Freiflächen sind landwirtschaftliche Flächen, die sich in Privatbesitz befinden. In den letzten Jahren wurde versucht, über eine private Umlegung diese Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dies scheiterte jedoch am Einverständnis der Eigentümer.

Heinrich-Hammer-Straße:

Das Gelände der einstigen Industriebranche „Erbacher Skifabrik“ an der Heinrich-Hammer-Straße wurde von einem Investor erworben und komplett neu bebaut. Den dort ehemals ansässigen Firmen wurde gekündigt.

Zum Teil sind diese Betriebe in Standorte mit Übergangslösungen umgezogen und warten auf Baugelände für eine endgültige Standortverlagerung.

Die Stadt Erbach ist bestrebt, den Firmen Baugelände in Erbach anzubieten und die Arbeitsplätze am Ort zu halten.

Ehemaliges Sägewerk Rapp-Gelände:

Das Gelände der ehemaligen Sägerei Rapp wurde komplett umgenutzt. Eine Nachverdichtung ist nicht mehr möglich.

Fa. Pfau-Gelände:

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz. Eine Umnutzung bzw. weitere Verwertung wird derzeit geprüft. Durch die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung ist aus schalltechnischer Sicht an dieser Stelle nur ein Wohn-/Mischgebiet sinnvoll.

Ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen in der Ortsmitte:

Durch die Urbanisierung der Ortsmitte von Erbach sind freigewordenen Hofstellen i. d. R. durch Wohn- und Geschäftshäuser bebaut worden. Mit der durch die Stadt Erbach angestoßenen Innenstadtoffensive soll diese Entwicklung deutlich verstärkt werden. Vereinzelte Flächen können für Kleinbetriebe bzw. für den Einzelhandel in Mischgebieten genutzt werden. Für den vorhandenen gewerblichen Bedarf stellen solche Flächen jedoch keine Alternative dar.

Übersichtsplan:



9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Derzeit wird das zu überplanende Gebiet zum größten Teil als Ackerland bewirtschaftet. Gemäß § 1 a und § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht durch das Büro Zeeb + Partner erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der zu erwartende Eingriff in die Natur und Landschaft kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zur Kompensation wird das Ökokonto der Stadt Erbach mit 42.092 Punkten entsprechend belastet. Hierfür wird die westlich von Erbach gelegene Ökokontofläche 1, das im Zuge der Renaturierung der Brühlwiesen im Jahre 2010 bereits umgesetzt wurde, herangezogen.

10. Artenschutz

Ein naturschutzfachliches Gutachten als Vorlage für die Naturschutzbehörden für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wurde im Laufe des Verfahrens erstellt. Auf der Steinmetzlagerfläche wurde eine größere Zauneidechsenpopulation nachgewiesen. Da hier jedoch durch das Vorhaben keine Veränderung stattfindet, ist eine Tötung von Tieren ausgeschlossen. Sollte die Steinmetz-Betriebsfläche im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes in einigen Jahren doch bebaut werden, so ist im Vorfeld der Bebauung ein Ersatzhabitat für die Tiere anzulegen und eine Vergrämung durchzuführen. Bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen liegt kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vor.

Außerhalb des Plangebietes wurden Feldlerchen angetroffen. Das Plangebiet eignet sich prinzipiell als Habitat für die Feldlerche. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes sollten für die Feldlerche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Durch die Größe der potentiell geeigneten Fläche, die bebaut wird, werden drei Feldlerchenfenster empfohlen. Die Lerchenfenster werden auf den Flurstücken 3093, 3128 und 2865, jeweils Gemarkung Erbach angelegt. Eine Zustimmung des Eigentümers hierzu liegt vor.

Bei der Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist der Plan aus artenschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig. Als Ausgleich für die Bebauung von intensiven Ackerflächen werden in der näheren Umgebung des Umgriffes drei Lerchenfenster angelegt.

11. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung sind die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18 005 zu benachbarten Bauflächen eingehalten.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird über das landwirtschaftliche Wegenetz weiterhin gewährleistet. Der Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebes „Herdgasse 1“ wird gewährleistet (s. Gutachten). Die beiden bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes können ihre genehmigten Lagerplätze in derselben Form wie bisher weiter betreiben. Generell sind keine wesentlichen Nachteile auf Dritte zu erwarten.

12. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	88.317 m ² (100,0 %)
Nettobauland	71.143 m ² (80,6 %)
Davon Privatbesitz	12.988 m ²
Verkehrsflächen	6.897 m ² (7,8 %)
Öffentliche Grünflächen	10.254 m ² (11,6 %)
Davon Privatbesitz	404 m ²
Versorgungsflächen	23 m ² (0,02 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 22.01.2018

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Erbach, den 22.01.2018

Bürgermeisteramt Erbach
Gaus, Bürgermeister