



Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Erbach

Bereitstellung auf der Internetseite www.erbach.de: 21.04.2023

Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung im Odenwälder Echo: 22.04.2023

Lfd. Nr.: 42-2023

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt

- **Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**
- **hier: Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Entwurfsoffenlage gem. § 4a (3) 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach hat in ihrer Sitzung am 06.04.2023 nach Abwägung der im Rahmen der vorlaufenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgelegten Stellungnahmen, den Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ erneut im Entwurf sowie die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 13 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Die Notwendigkeit einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergibt sich durch planinhaltliche Änderungen; im Wesentlichen sind dies:

- Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches auf die Flurstücke 906/9, 910/10, 908/2, 910/13, 910/12 sowie 1069/4 (teilweise)
(Die Lage und die aktuelle Abgrenzung sind den nachstehend abgedruckten Übersichtskarten zu entnehmen).
- Verzicht auf die Festsetzung eines uferbegleitenden Fuß- und Radweges. Der Ufergehölzsaum wird stattdessen nach § 9 (1) 25 BauGB als Fläche zum Erhalt und Bäumen und Sträuchern zur Festsetzung gebracht.
- Veränderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung: Festsetzung der Flste. 908/2 und 910/13 als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Festsetzung des Flsts. 910/12 als Sondergebiet, Zweckbestimmung Gesundheitszentrum (§ 11 (2) BauNVO)
- Veränderte Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie zur maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen
- ergänzende Festsetzung zur dauerhaften Begrünung von Fachdächern und flach geneigten Dächern, zur Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik / Solarthermie) sowie zur Zu- bzw. Unzulässigkeit von Freiflächenbeleuchtungen

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte im Dezember 2022/Januar 2023.

Im Rahmen dessen sind die folgenden umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:

BUND-Odenwald:

Hinweise auf versch. Bestimmungen des BauGB, Infragestellung des gewählten Planverfahrens (§ 13a BauGB), Hinweis auf die FFH-Richtlinie und Infragestellung des Ergebnisses der FFH-Vorprüfung, Hinweis auf die Wasserrahmenrichtlinie, Hinweis auf Gewässerrandstreifen, Behauptung die Zulässigkeit der Planung sei nach § 23 (3) Wasserhaushaltsgesetz nicht gegeben, Behauptung unzureichende Abschätzung der Umweltfolgen, Forderung nach artenschutzrechtlichen Untersuchungen über zwei Vegetationsperioden und nach Ausweisung einer zusammenhängenden



Ausgleichsfläche, Forderung nach Änderung/Streichung von im Bebauungsplan angeführten fachrechtlichen Hinweisen, Hinweise/Forderungen bezüglich ergänzender grünordnerischer Festsetzungen.

Odenwaldkreis, Untere Wasserbehörde:

wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen (wie festgesetzt) richtliniengerecht nicht möglich, Gewässerrandstreifen von 5 m freizuhalten, im Hinblick auf einen uferbegleitenden Fuß- und Radweg wasserrechtliches Verfahren notwendig, eine Befreiung nach § 38 HWG in Aussicht gestellt, durch das vorgelegte Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass keine nachteiligen Veränderungen des Abflussgeschehens verursacht werden,

Odenwaldkreis, Untere Naturschutzbehörde:

Weitestmögliches Abrücken des Geh- und Radweges von der Oberkante der Uferböschung, Ufergehölzsaum erhalten/pflegen, Vermeidung von Lichtimmissionen (Fledermaus- und Insektenschutz), Empfehlung zur Solarenergienutzung, ergänzenden Festsetzung eines Gebietes nach § 9 (1) 23b BauGB, Dachbegrünung, Anpflanzungen

Verband Hessischer Fischer:

Durch Geh- und Radweg Eingriff in den Uferbereich und den geschützten Uferstrandstreifen, Beunruhigung des Fischbestandes, Nachweis nicht erbracht, dass die Fischarten Bauchneunauge und Groppe im Gewässerabschnitt nicht vorkommen.

Odenwaldkreis, Immissionsschutz:

Hinweise auf Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm, Empfehlung umweltverträgliche Außenbeleuchtungen

Rechtsanwalt in Vertretung von Anwohnern:

Durch Geh- und Radweg Eingriff in die Funktion des Überschwemmungsgebietes und Grünflächen

Regierungspräsidium Darmstadt:

Durch Geh- und Radweg im geschützten Gewässerrandstreifen unzulässig, Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet und die Bestimmungen des § 78 (5) Wasserhaushaltsgesetz, Leistungsfähigkeitsnachweis bei Einleitung von Niederschlagswasser in die Mümling, Prüfung Starkregen-Index, keine wesentliche Änderung des Schmutzwasseranfalls, Empfehlung Prüfung zur Regenwassernutzung, Hinweis auf Altfläche südlich, außerhalb des Plangebietes, Immissionsschutz – keine Bedenken, die Ergebnisse der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie sind plausibel

Da die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Nach § 13a (2) 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes werden (als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB) im Rahmen des beigefügten Umweltfachbeitrages dargelegt.

Neben den o.g. umweltbezogenen Stellungnahmen liegen folgende umweltrelevante Informationen vor:

- Kartographische Darstellung zur Bestandsaufnahme
- FFH-Vorprüfung (FFH-Gebiet „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“)
- Erläuterungsbericht – hydraulische Untersuchung (Überschwemmungsgebiet)

Im Zuge der o.a. Beschlussfassung am 06.04.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung auch beschlossen, dass die Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB auf die geänderten und ergänzten Teile (s.o.) beschränkt wird.



Unter Berücksichtigung dessen liegen gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB der (erneute) Entwurf des Bebauungsplanes (03/2023) mit Begründung, dem Umweltfachbeitrag und die o.g. umweltrelevanten Stellungnahmen und Unterlagen sowie eine Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes in der Zeit von

Dienstag, 02.05.2023 bis Dienstag, 06.06.2023 (einschl.)

im Stadtbauamt der Stadt Erbach, Zimmer 112, Neckarstraße 3 in 64711 Erbach öffentlich während der Dienststunden (Mo./ Di. von 8:00 bis 14:00 Uhr, Do. von 8:00 bis 12:00 Uhr und von 13:30 bis 17:30 Uhr, Fr. von 8:00 bis 12:00 Uhr sowie nach telefonischer Terminabsprache zur allgemeinen Einsichtnahme aus.

Während des o.g. Zeitraumes hat jedermann die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie die Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung von Anregungen und Hinweisen

Auf die zudem bestehende Einsichtnahmemöglichkeit auf digitalem Wege wird ausdrücklich hingewiesen:

Die Planunterlagen können entsprechend § 10a (2) BauGB zudem über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (www.bauleitplanung.hessen.de), auf der Homepage der Kreisstadt Erbach (www.erbach/offenlagen.de) und unter www.seifert-plan.com eingesehen und abgerufen werden.

Stellungnahmen können unter matthias.rueck@seifert-plan.com oder auf postalischem Weg abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 (7) BauGB in öffentlicher Sitzung behandelt werden.

Die Daten stellungnehmender Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Die Vorbereitung und Durchführung der gesetzlichen Beteiligungsschritte wurde einem privaten Planungsbüro (Einschaltung eines Dritten gemäß § 4b Baugesetzbuch) übertragen.

Erbach, 22. April 2023

Magistrat der Kreisstadt Erbach

Dr. Peter Traub
Bürgermeister



Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung des Plangebietes (jeweils ohne Maßstab)

