

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung  
Datum 24.10.2022  
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 07.11.2022  
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 21.11.2022

BV 149/2022

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Sondergebiet Hangelenbach-Neubau eines Schuppens"  
Erneuter Auslegungsbeschluss (Neuer Entwurf)**

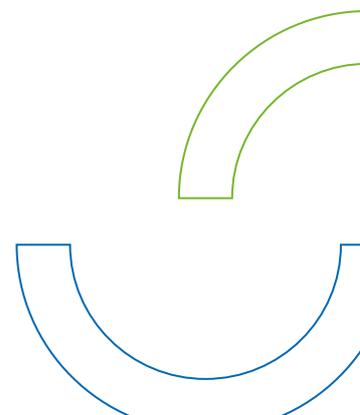
Anlagen:  
Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil  
Anlage 2: Bebauungsplan - Textteil - Planungsrechtliche Festsetzungen  
Anlage 3: Bebauungsplan - Textteil - Örtliche Bauvorschriften  
Anlage 4: Bebauungsplan - Begründung  
Anlage 4: Umweltbericht  
Anlage 6: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung  
Anlage 7: Artenschutz  
Anlage 8: Abwägungsvorschlag

### **Beschlussvorschlag**

1. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ in Erbach
- 1.1 Die Abwägung der Stellungnahmen werden gemäß dem Abwägungsvorschlag des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 15.08.2022 beschlossen.
- 1.3 Dem vorgelegten geänderten Entwurf des Bebauungsplanes wird zugestimmt.
- 1.4 Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grund § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Planauslegung beschlossen.
- 1.5 Für die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird auf Grund § 4 Abs. 2 BauGB das Einholen deren Stellungnahmen beschlossen.
- 1.6 Die erneute Auslegung wird öffentlich bekannt gemacht.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister



## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

Die Stadt Erbach trägt die Kosten des Verfahrens.

## 2. Sachdarstellung

Die Stadt Erbach hat mit der Innenstadtinitiative ein umfangreiches Programm für die Neugestaltung der Innenstadt gestartet. Es wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt mit dem Ergebnis, dass ein Großteil der Bebauung entlang der Erlenbachstraße erneuert und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll ein Grundstück an der Erlenbachstraße, welches derzeit mit einer nicht mehr genutzten Hofstelle bebaut ist, zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Für die Umsetzung von bereits realisierten Bauvorhaben in der Nachbarschaft hat der Eigentümer auf sein Tierhaltungsrecht im Vorfeld verzichtet.

Als Grundlage für eine positive Innenentwicklung ist es notwendig eine angemessene Ersatzbebauung in Form eines landwirtschaftlichen Schuppens zu ermöglichen.

Durch den Umstand, dass der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr aktiv ist, ist auch ein privilegiertes Bauen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich.

Damit die Innenstadtinitiative an dieser zentralen Stelle nicht ins Stocken gerät bzw. scheitert ist es erforderlich dem Eigentümer an anderer Stelle ein Grundstück für einen Geräteschuppen für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Imkerei anzubieten. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde für die Errichtung eines Schuppens die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ beschlossen.

Im Zeitraum vom 30.10.-30.11.2020 wurden die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Am 18.10.2021 wurde der Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 10.12.2021-14.01.2022. Zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen liegt ein Abwägungsvorschlag bei. Die Raumordnung sah durch die Planung die Belange des Landesentwicklungsplanes berührt. Aufgrund dessen wurde die Planung angepasst. Eine erneute öffentliche Auslegung wird dadurch notwendig.

### Städtebauliche Ziele:

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für ein Sondergebiet zur Errichtung eines Geräteschuppens für land- und forstwirtschaftliche Geräte sowie Imkerei geschaffen werden. Eine innerörtliche Scheune soll an den Ortsrand verlagert werden, um diese innerörtliche Fläche im Rahmen der Innenstadtinitiative einer Innenentwicklung und Nachverdichtung zuzuführen. Die Erschließung kann über den nördlichen Feldweg und einer Zufahrt über das Grundstück Flst.-Nr. 2265 erfolgen. Mit der Ausweisung des Sondergebietes soll die Bebauung von ca. 0,20 ha bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden.