

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung  
Datum 16.03.2023  
Geschäftszeichen 621.411/SO\_Hangelenbach

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 27.03.2023  
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 17.04.2023

BV 029/2023

---

Betreff: **Bauleitplanverfahren  
Sondergebiet Hangelenbach - Neubau eines Schuppens  
Satzungsbeschluss**

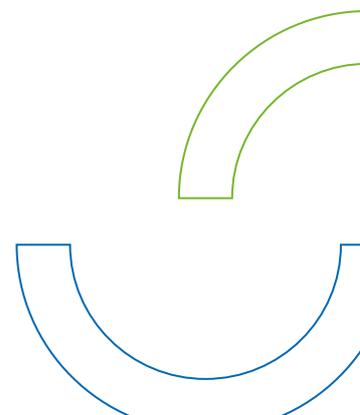
Anlagen: Anlage 01: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil  
Anlage 02: Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen  
Anlage 03: Bebauungsplan - Örtliche Buvorschriften  
Anlage 04: Bebauungsplan - Begründung  
Anlage 05: Umweltbericht  
Anlage 06: Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanz  
Anlage 07: Artenschutzgutachten  
Anlage 08: Abwägung der Stellungnahmen  
Anlage 09: Satzungsausfertigung  
Anlage 10: Zusammenfassende Erklärung

### 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 23.01.2023 beschlossen.
  - 1.2.1 Der Bebauungsplan „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 17.04.2022 - werden als Satzungen beschlossen.
  - 1.2.2 Der Bebauungsplan ist, da er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, zur Genehmigung vorzulegen (Parallelverfahren) und danach zur Rechtskraft zu bringen.

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 Innenstadtoffensive 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 Grunderwerbsverhandlung ist es notwendig eine angemessene Ersatzbebauung in Form eines landwirtschaftlichen Schuppens zu ermöglichen.

Die Verwaltung war die letzten Jahre intensiv bemüht eine entsprechende Immobilie zu erwerben, leider aber erfolglos. 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 Innenstadtoffensive 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. Die Raumordnung sah durch die Planung die Belange des Landesentwicklungsplanes berührt. Aufgrund dessen wurde die Planung angepasst. Eine erneute öffentliche Auslegung war notwendig. Vom 09.12.2022-16.01.2023 lag der Plan erneut aus. Eine Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen liegt als Anlage 08 bei.

### 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 Innenstadtoffensive 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.