

Nachbarschaftsverband Ulm

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010

## 37. Änderung

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 22.02.2002 für den Teilbereich:

37: Erbach: geplante Sonderbaufläche "Landwirtschaft"

## **Begründung**

### **I. Städtebaulicher Teil**

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 für das Gebiet des Nachbarschaftsverbands Ulm ist seit Februar 2002 wirksam. Auf Grund neuer planerischer Voraussetzungen ist eine Teiländerung notwendig. Vorgesehen ist die Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche.

#### **Anlass der Planung**

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, das derzeit mit einer nicht mehr genutzten Hofstelle bebaut ist, zukünftig einer innerstädtischen Nutzung zugeführt werden.

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 eine Lagerhalle/Geräteschuppen anzubieten. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen für die Errichtung eines Schuppens die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ im Umfeld bereits vorhandener Schuppen/landwirtschaftlicher Gebäude aufgestellt.

#### **Immissionen**

Aufgrund der Nutzung des Gebietes als Schuppen für Maschinen und dem nicht dauerhaften Aufenthalt von Personen ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Die durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Immissionen sind zu dulden.

#### **Standortalternativen**

Die Stadt Erbach möchte eine innerörtliche Fläche einer nicht mehr landwirtschaftliche genutzten Hofstelle erwerben, um diese als Fläche für eine innerstädtische Nutzung zu entwickeln. Hierfür ist es erforderlich dem Eigentümer eine alternative Fläche für einen Schuppen anzubieten. Für das Vorhaben eines Schuppens stehen keine geeigneten Innenentwicklungsmöglichkeiten im Bestand zur Verfügung und sind für das Vorhaben und die zukünftige Entwicklung der Stadt Erbach nicht sinnvoll, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist.

#### **Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan**

Die neu zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **Planinhalt**

Der Änderungsbereich wird als geplante Sonderbaufläche "Landwirtschaft" mit einer Größe von 0,13 ha dargestellt.

## **II Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird bis zur Offenlage erstellt.