

## Bebauungsplan „Ermenloh V“ in Schemmerberg

**Auftraggeber:** Gemeinde Schemmerhofen  
Bürgermeisteramt  
Ringstr. 2  
88433 Schemmerhofen

**Auftragnehmer:** Dipl.-Ing. Jörg Jacobsen  
Moltkestr. 4  
89077 Ulm  
Tel.: 0731 55 01 765  
Fax: 03212 55 01 765  
Mobil 01639 86 53 26  
Mailto [jacobsen.j@web.de](mailto:jacobsen.j@web.de)

**Inhalt:**

- textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht

Aufgestellt am 15.02.2010,  
geändert am 26.04.2010

Anerkannt

Schemmerhofen, den 26.04.2010

  
Eugen Engler  
Bürgermeister



Genehmigt  
Biberach, den

11. NOV. 2010



# Bebauungsplan "Ermenloh V"

## Begründung

### 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Ortsteil Schemmerberg benötigt zur Eigenentwicklung die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen. Nachdem im Baugebiet „Ermenloh IV“ bis auf drei Bauplätze sämtliche Flächen verkauft bzw. bebaut sind, stehen außerdem nur noch zwei öffentliche Bauplätze im Baugebiet „Im Egarten“ zur Verfügung. Aus diesem Grund wird nördlich dieses Baugebiets ein weiteres Wohngebiet ausgewiesen.

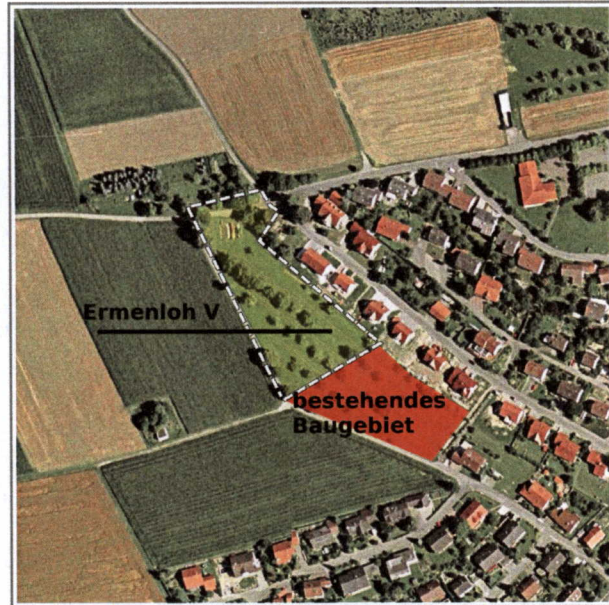


Abbildung 1: Luftbild

### 2. BESTAND

#### 2.1 Lage und Größe

Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,56 ha und liegt am westlichen Ortsrand, angrenzend an das Baugebiet „Ermenloh III“ im Osten und Ermenloh IV im Süden. Der Weg Flst. 451/1 bildet die künftige Grenze zum Außenbereich. Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt 115 m, die in West-Ost-Richtung 27 m bis 60 m.

#### 2.2 Topografie

Der Geltungsbereich befindet sich an einem nordostwärts geneigten Hang. Das Gefälle beträgt zwischen 22% (äußerste Ostecke) und 7% (Südwestecke). Innerhalb der geplanten Bauplätze westlich der geplanten Erschließungsstraße liegt die Neigung im Mittel bei ca. 13%. Der maximale Höhenunterschied beträgt 9,5 m.

#### 2.3 Umgebende Bebauung

Die im Umfeld vorhandene Bebauung besteht aus frei stehenden Einfamilienhäusern, wegen der topografischen Verhältnisse bergseitig mit einem, talseitig mit zwei sichtbaren Geschossen. Die Gebäude haben weit überwiegend Satteldächer (ca. 30° – 38°) mit mehrheitlich rotbrauner Dacheindeckung.

#### 2.4 Nutzung des Plangebiets – Vegetation

Das Plangebiet war ursprünglich überwiegend als Streuobstwiese genutzt. Die Obstbäume wiesen in der Regel einen Stammdurchmesser von 50 – 70 cm auf. Mittlerweile sind sie im Vorgriff auf die Planung größtenteils gefällt worden.

An der Südwestgrenze befindet sich eine Eiche und eine Linde (StD 100 cm), weiter nördlich eine Birke, im nördlichen Bereich Feldgebüsche, bestehend aus Eichen, Birken, Schlehen, Robinien. Dort wurde auch ein Holzlager errichtet. Nördlich der Verlängerung Kirchstraße grenzt ein mit Bäumen und Sträuchern beständenes Grundstück an, das lokal für eine gute Eingrünung des Ortsrandes sorgt.

### **3. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Das Gebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan nicht als Baugebiet berücksichtigt, sondern als Fläche für die Landwirtschaft. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt, weiter im Süden befindet sich eine geplante Wohnbaufläche.

#### **3.2 Wohnflächenbedarf – Änderung des Flächennutzungsplans**

Da die geplante Wohnbaufläche nicht im Flächennutzungsplan als solche dargestellt ist, wird möglicherweise der in der vorbereitenden Bauleitplanung nachgewiesene Bedarf an Wohnbauflächen überschritten. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass andere geplante Wohngebiete in Schemmerberg um die gleiche Fläche verkleinert werden. Es handelt sich dabei um ein südlich in unmittelbarer Nähe (Gewann Mähacker) geplantes Wohnbaugebiet mit 45,26 Ar sowie um einen Teil im Gewann Sandgrube / Hungergraben. Beide Planungen, die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans, werden im Parallelverfahren nach § 8 BauGB vorangetrieben.

#### **3.3 Planungsrecht**

Ursprünglich sollte die Planung im Rahmen einer Ergänzungssatzung zur Rechtskraft gebracht werden. Bei der öffentlichen Auslegung wurden aber hinsichtlich des Naturschutzes und des Planungsrechts Bedenken vorgebracht, sodass sich die Durchführung eines regulären Planverfahrens als notwendig erwies.

Die öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung ist als ein einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gleichwertiger Verfahrensschritt anzusehen, deswegen erübrigt sich eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren – die öffentliche Auslegung kann unmittelbar nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss erfolgen.

### **4. PLANKONZEPT**

#### **4.1 Bebauung**

Zur Erschließung wird die Straße „Im Glau“, die bisher an der Grenze des Geltungsbereichs endete, bis zur Verlängerung der Kirchstraße nach Norden weitergeführt. Sie teilt das Gebiet in zwei ungleich große Bereiche auf: Der größere und weniger steil geneigte westliche Teil wird in seiner Gesamtheit als Bauland ausgewiesen, im kleineren und steileren Ostteil kann wegen des Flächenzu-

schnitts lediglich ein Baugrundstück ausgewiesen werden. Der nicht bebaubare Teil bleibt dort als Grünfläche erhalten; vorgesehen sind insgesamt 5 Baugrundstücke.

Die maximale Höhenlage der Gebäude ist wegen der Geländeverhältnisse und dem daraus resultierenden Straßenverlauf für jedes Grundstück einzeln festgesetzt. Die Höhenlage der Wohngebäude berücksichtigt einerseits, wo erforderlich, eine Erschließung über ein aus dem Gelände ragendes Untergeschoss, andererseits wird sicher gestellt, dass die Gebäude im Westen mit dem Erdgeschoss nicht über dem Niveau des angrenzenden Wirtschaftswegs liegen.

## **4.2 Verkehr**

Die Straße „Im Glau“ behält ihren Querschnitt von 5,50 m zuzüglich Randeinfassung in ihrer Verlängerung bei; zusätzliche Gehwege sind auch hier nicht vorgesehen. Trassierung und Höhenlage sind so gewählt, dass die Straße ohne unnötigen Geländeauf- und -abtrag weitgehend dem natürlichen Geländeverlauf folgen kann.

Die Verlängerung der Kirchstraße wird ebenfalls auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut, sie erhält jedoch zusätzlich einen einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite.

## **4.3 Entwässerung**

Ein Regenwasserkanal ist in der Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne vorgesehen, deren Entwässerung gedrosselt in den Mischwasserkanal erfolgt. Vorgesehen ist ein Fassungsvermögen von 11 m<sup>3</sup>, wobei etwa die Hälfte davon für die Gartenbewässerung nicht bewirtschaftet wird. Der Einbau der Zisterne wird von der Gemeinde veranlasst.

## **4.4 Altlasten**

Altlasten sind nicht bekannt.

## **4.5 Grünordnung**

Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur besseren Einbindung in die Landschaft wird für die Linde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Darüber hinaus wird entlang des Wegs Flst. 451/1 eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Auch die im Osten verbleibende Grünfläche wird als solche festgesetzt und ihre Entwicklung planungsrechtlich gesichert.

Als Gehölze sind zur besseren Einbindung in die Landschaft in der zum Außenbereich orientierten privaten Grünfläche nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

## **4.6 Umweltprüfung – Bewertung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen**

Im Rahmen dieses Bebauungsplans ist ein Umweltbericht im Sinne des § 2(4) BauGB erforderlich, in dem der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter dargestellt wird und die notwendigen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt werden.

Da der Eingriff nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann, wird das ermittelte Defizit, benannt in Wertpunkten, vom Ökokonto der Gemeinde Schemmerhofen abgebucht. Das ermittelte Defizit beträgt 1629 Wertpunkte.

Die Verrechnung erfolgt mit dem wesentlich größeren Guthaben, dass der Gemeinde im Zuge der Rissrenaturierung gutgeschrieben wurde. Die Bewertung erfolgte nach der „Städte-tagliste“.

## 5. FLÄCHENANGABEN

Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil
Wohnbaufläche	3.523	62,1%
Verkehrsfläche	969	17,1%
Sonst. Grünflächen	414	7,3%
Priv. Grünfläche 1	386	6,8%
Priv. Grünfläche 2	379	6,7%
Summe	5.671	100,0%

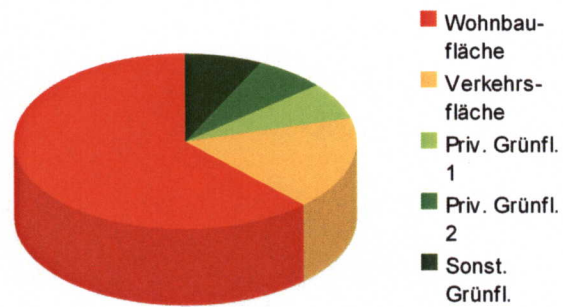


Abbildung 2: Flächenanteile der Nutzungen