

STADT: ERBACH

STADTTEIL: RINGINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„SCHELMENÄCKER – 3. ÄNDERUNG“

Entwurf: 25.06.2025

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Der Ortsteil Ringingen, der Stadt Erbach verfügt über ein großes Sport- und Freizeitgelände im Norden von Ringingen. Auf dem Gelände herrscht ein reger Betrieb mit einer guten Vereinskultur. Um dies auch zukünftig beizubehalten und weiterzuentwickeln haben sich neue Anforderungen für das Sport- und Freizeitgelände ergeben.

Der Sportverein Ringingen möchte auf dem Sport- und Freizeitgelände folgende Vorhaben umsetzen:

1. Zwischen dem südlichen Fußballplatz und dem Festgelände soll ein Lagergebäude mit einem Vereinsraum und einer Zuschauertribüne entstehen (ca. Maße LxBxH: 44x11x8m). Aufgrund der jährlichen Festaktivitäten mit einem großen Festzelt und den dafür nötigen Einrichtungen ist es sinnvoll diese Einrichtungsgegenstände ortsnah unterbringen zu können. Derzeit werden diese vor und nach jedem Fest von freiwilligen Helfern aufwändig zum gemeinde-

eigenen Lagerschuppen am südlichen Ortrand abtransportiert. Weiterhin soll an dieses Lagergebäude eine Zuschauertribüne angebaut werden, die sich am Gebäude gut integrieren lässt. Auch ein neuer Vereinsraum mit Küche findet im Gebäude Platz. In Hinblick auf immer häufiger auftretende Trockenphasen und der damit einhergehenden Austrocknung der Rasenflächen soll die Möglichkeit bestehen, in Verbindung mit dem Lagerraum im Untergeschoss eine Regenwasserzisterne für bis zu 200 cbm Wasser zu installieren.

2. Das Musikerheim soll mit einem Lagerraum und einer Küchenerweiterung angebaut werden.
3. Das Sportheim am nördlichen Fußballplatz soll die Option einer Gastraum-, Terrassen- und Küchenerweiterung erhalten.
4. Die Ballsporthalle benötigt einen untergeordneten Anbau für einen Lagerraum

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Schelmenäcker – 3. Änderung“ aufgestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Weiterentwicklung mit baulichen Anlagen auf dem Sport- und Festplatzgelände von Ringingen geschaffen werden.

Die Erschließung erfolgt nach wie vor über bestehende Wege mit Anbindung an die Landesstraße L 241 sowie plangebietsinterne Wege.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Schelmenäcker – 3. Änderung“ soll die kurzlangfristige Weiterentwicklung des Gebietes rechtlich ermöglicht werden.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 25.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schelmenäcker – 3. Änderung“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schelmenäcker – 3. Änderung“ wurde am 25.06.2025 gebilligt und die Veröffentlichung beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ringingen. Es wird im Westen durch die L 241 begrenzt. Im Norden und Osten bildet der angrenzende Wald die Abgrenzung. Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Süden grenzt das Gebiet an die bestehende Ortslage an.

Über das Plangebiet verläuft eine 110-kV-Leitung mit einem Schutzstreifen von 22,0 m links und rechts der Leitungsachse.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern:

1167/1 (Teilfl.), 1173 (Teilfl.), 1173/1, 1178, 1181, 1181/1 (Teilfl.), 1184/3, 1184/4

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 5,5 ha. Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der neu notwendig werdenden Ausgleichsflächen nahezu identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet fällt von Süden (NN 598,00 m) nach Norden (NN 585,00 m) ab.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Die Stadt Erbach befindet sich im Verdichtungsraum und stellt ein Unterzentrum dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes für Erholung (Vorbehaltsgebiet). Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden von der Planung nicht tangiert.

5.1.1 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind des Regionalplanes 2024 zu berücksichtigen:**

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

5.1.2 Abwägung:

Boden:

Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

Siedlungsentwicklung:

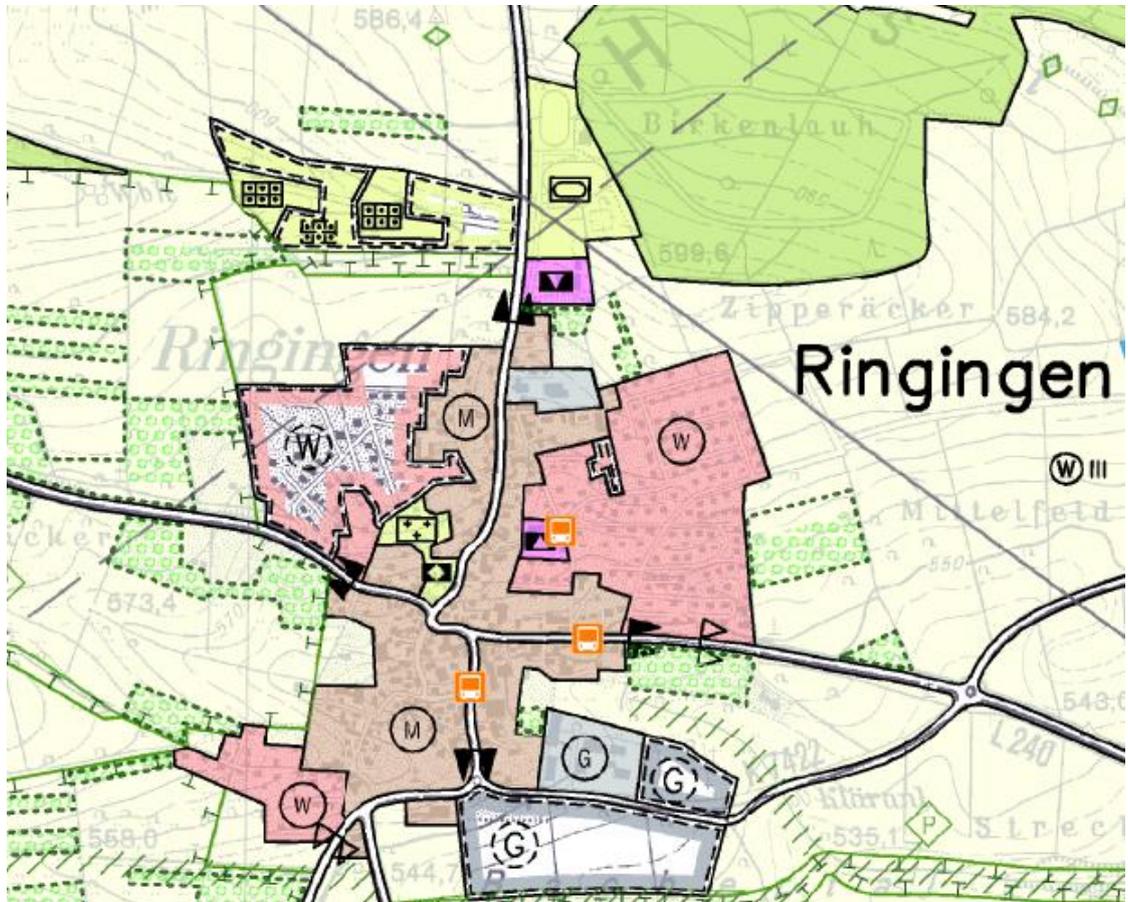
Entsprechend der Bedürfnisse der Vereine wird mit den Vorhaben auf dem Sport- und Freizeitgeländes das Sport- und Vereinsleben von Ringingen zukunftsfähig weiterentwickelt und gestärkt.

Sämtliche Planungen finden innerhalb des bereits bestehenden Sport- und Freizeitgeländes statt. Dies entspricht dem Innenentwicklungsgrundsatz. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt. Die umfangreichen Gehölze im Gebiet werden weitestgehend erhalten. Für den Eingriff in eine Biotop Hecke erfolgt eine Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erbach als Gemeinbedarfs- und Sportplatzflächen dargestellt. Die vorliegende Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



Quelle: Nachbarschaftsverband Ulm

6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die geplanten Vorhaben werden im Rahmen der Innenentwicklung auf dem bestehenden Sport- und Freizeitgelände umgesetzt.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schelmenäcker – 2. Änderung".

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich z.T. im Eigentum der Stadt Erbach und z.T. in privatem Eigentum.

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im WSG 207 Ringingen "Zipperäcker", Stadt Erbach in der Wasserschutzzone III B.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Biotop:

Biotop „Hecke am Sportplatz nördlich Ringingen“, Biotop-Nr. 176244252963

Biotop „Feldhecke am Sportplatz n Ringingen“, Biotop-Nr. 176244251578

Über das Plangebiet verläuft im nördlichen Teil ein Wildtierkorridor landesweiter Bedeutung sowie ein Suchraum eines Biotopverbundes mittlerer Standorte.

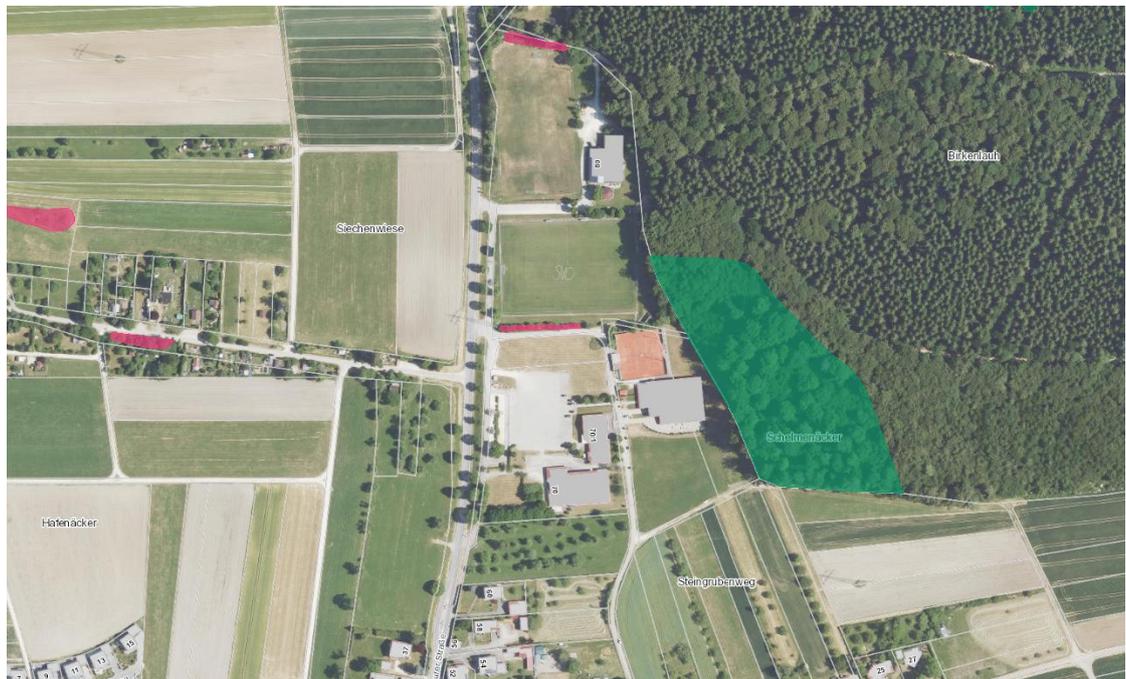
Die Streuobstwiese im Süden ist als geschützte Streuobstbestand erfasst.

Angrenzend befinden sich folgende Schutzgebiete:

Biotop „Buchenaltholz N Ringingen“, Biotop-Nr. 276244250182

Des Weiteren sind keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete tangiert.

Im Bereich des geplanten Lagergebäudes mit Tribüne ist das geschützte Biotop „Feldhecke am Sportplatz n Ringingen“, Biotop-Nr. 176244251578 betroffen. Für den Eingriff ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen sowie eine Ersatzmaßnahme zu schaffen.



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, Offenlandbiotope (magenta), Waldbiotope (grün)



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, Biotopverbünde (grün), Wildtierkorridor (lila)

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) vor.

7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird als Sport- und Freizeitgelände genutzt. Diese Nutzung bleibt auch weiterhin bestehen. Im Gebiet befinden sich Feldhecken, Streuobstbäume, Einzelbäume und Rasenflächen. Angrenzend befinden sich nordöstlich Waldflächen (Staatswald), im Westen und Osten landwirtschaftliche Flächen sowie die gewachsene unbeplante Siedlung mit gemischten Bauflächen im Süden. Durch das zukünftige Wohngebiet „Hafenacker“ wird das Plangebiet im Südwesten an Wohnsiedlung angrenzen.

Luftbild des Plangebietes:



9 Erschließung und Versorgung

Die vorhandene Erschließung bleibt erhalten. Eine weitere Erschließung ist nicht erforderlich. Das gesamte Plangebiet ist verkehrstechnisch über den bestehenden Anschluss an die L 241 angebunden.

Die Wege Flst. 1181/1 und Flst. 1167/1 sind für den allgemeinen Verkehr gesperrt und dienen nur zur Andienung bzw. als Feuerwehrezufahrt. Entlang der L 241 und über bestehende Feldwege kann das Plangebiet auch gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Über das Plangebiet verläuft eine 110-kV-Leitung mit einem Schutzstreifen von 22,0 m links und rechts der Leitungsachse.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Niederschlagswasser der Hof-, Park- und Dachflächen bestehender Anlagen ist vor Ort auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Niederschlagswasser des neuen Lagergebäudes und der bestehenden Kalthalle mit Anbau wird in eine neue 200 m³ Zisterne entwässert und für die Rasenbewässerung gespeichert.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist durch entsprechend dimensionierter Leitung des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes gewährleistet.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgt über die bestehenden Netze der EnBW und der Deutschen Telekom.

10 Begründung der Plankonzeption

10.1 Art der Baulichen Nutzung

Die originäre Planung wird weitestgehend beibehalten. Für die neuen Vorhaben werden neue Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen, um diese umsetzen zu können.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Für eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet werden die bisherigen Gebäudehöhen von 9,50 m bzw. 12,0 m auch für die neuen Vorhaben festgesetzt.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird entsprechend der bestehenden und geplanten Gebäude eine offene oder abweichende Bauweise festgesetzt.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde auf Grund der Anbauverbotszone der L 241 festgesetzt.

10.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung im Gebiet sicherzustellen.

10.7 Böschungen / Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

10.8 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für die 110 kV - Freileitung

Zum Schutz der bestehenden 110 kV- Leitung ist die im Plan gekennzeichnete Fläche (LR) durch ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW belastet. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur in eingeschränkter Weise, im Rahmen der VDE-Sicherheitsbestimmungen und im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Das geplante Baufeld des Lagergebäudes liegt innerhalb des Schutzstreifen der 110 kV- Leitung. Die Lage mit einem Mindestabstand von 19,0 m wird mit der Netze BW GmbH abgestimmt. Nähere Ausführungen werden im Rahmen der Anhörung erwartet.

10.9 Grünflächen, Pflanzgebote, Waldabstand

Auf dem Sportgelände sind zur Einbindung in die Landschaft und zum Ausgleich der bisherigen Eingriffe umfangreiche Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Der geforderte Mindestabstand von 30 m zum Wald gemäß § 4 Abs. 3 LBO wird mit der bestehenden Kalthalle unterschritten. Der angrenzende Staatswald ist als Waldrefugium bzw. Waldbiotop ausgewiesen. Durch diese Bewirtschaftungsform ist mit einer Zunahme von Alt- bzw. Totholz zu rechnen. Damit steigt auch das Risiko herabfallender Äste. Eine Beschädigung der benachbarten baulichen Anlagen kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Mit der Neubebauung steigt der Aufwand des Waldbesitzers für die Verkehrssicherungspflicht und beim Holzeinschlag. Diese Mehraufwendungen hat der Waldbesitzer nicht zu vertreten. Zur rechtlichen Absicherung des Waldbesitzers wurde eine Haftungsausschlussvereinbarung und eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Waldbesitzers durch den Sportverein Ringingen abgegeben, in der auch die Mehraufwendungen geregelt wurden.

10.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.10.1 Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

10.10.2 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahme

Die aus dem Artenschutzbeitrag des Bio-Büros Schreiber von Juni 2015, die weiterhin Gültigkeit haben, werden übernommen.

Die aus dem Artenschutzbeitrag des Büros Sieber Consult GmbH vom 05.06.2025 erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz wurden verbindlich festgesetzt.

10.10.3 Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Für den Eingriff in eine Biotophecke sowie eines bisher nicht umgesetzten Pflanzgebotes erfolgt eine Ersatzpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs.

10.11 Örtliche Bauvorschriften

10.11.1 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen wurden für Werbeanlagen Regelungen getroffen.

10.11.2 Einfriedungen

Die Regelungen für Einfriedungen wurden aufgrund des Artenschutzes getroffen.

10.11.3 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

10.12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Das beschleunigte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Sieber Consult GmbH vom 05.06.2025 durchgeführt. Die Ergebnisse und erforderliche Maßnahmen wurden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Rodungs- und Bauzeitenbeschränkung, Auflagen für Einfriedungen) ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Aufgrund der geplanten Änderungen ist mit keinem erheblich größeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es ist somit mit keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Siedlung zu rechnen.

12.2 Betriebliche Immissionen

Aufgrund der geplanten Änderungen ist mit keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Siedlung zu rechnen. Durch das geplante Lagergebäude mit Tribüne entsteht ein Riegel südlich der Fußballplätze welcher sich eher positiv hinsichtlich der Lärmauswirkungen Richtung Süden auswirken wird.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt. Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung ist ein ausreichender Abstand eingehalten.

Die Nachteile, die dem angrenzenden Waldbesitzer durch die Planung entstanden sind, wurden bereits mit der Bebauungsplanänderung „Schelmenäcker – 2. Änderung“ ausgeglichen. Hinsichtlich des Waldabstandes gibt es keine Veränderung.

14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	54.486 m ²	100,0 %
Gemeinbedarfsflächen	10.908 m ²	20,0 %
Verkehrsflächen	4.501 m ²	8,3 %
Grünfläche	39.077 m ²	71,7 %

Aufgestellt:

Ulm, 25.06.2025

Erbach, 25.06.2025

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Bürgermeisteramt Ort
Gaus, Bürgermeister