

Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Rammingen
Gemarkung Rammingen



Begründung
zur Einbeziehungssatzung
„Flurstück 103/1 in Rammingen“
- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 22.06.2023

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Allgemeines

Die Gemeinde Rammingen plant für das Flurstück 103/1 am südöstlichen Ortsrand eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Auf dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstück sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung in einem für den Ort Rammingen verträglichen Rahmen geschaffen werden. Der Bereich der Einbeziehungssatzung wird bisher dem Außenbereich zugeordnet.

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind gegeben: Geltungsbereich grenzt direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, Einbeziehung nur von einzelner Außenbereichsflächen, die bestehende Bebauung prägt die einzuziehende Fläche, Vereinbarkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besteht, keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich, Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigungen von FFH-/Vogelschutzgebieten, keine Gefahranlagen.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

1. Plangebiet

1.2 Größe, Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich mit einer Flächengröße von ca. 1.127 m² liegt am südöstlichen Ramminger Ortsrand und grenzt nördlich, südlich und westlich direkt an bestehende Bebauung entlang der Martinsgasse und der Bahnhofstraße an.

Östlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie in ca. 100 m Entfernung eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus und Betriebsgebäude.

Das innerhalb des Geltungsbereichs liegende Flurstück 100/3 wird bisher ebenfalls landwirtschaftlich genutzt (Grünlandfläche).

Das genannte Flurstück befindet sich im Privatbesitz. Der Weg mit der Flurstücksnummer 103 ist gemeindeeigener Grund und dient zur Andienung an das Flurstück 100/3.

Die nördlich, südlich und westlich anschließende Bebauung ist geprägt durch Wohnbebauung, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Häusern. Charakteristische Dachform im Umfeld des Geltungsbereichs sind Satteldächer.

Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung ist eine harmonische Einbindung des Vorhabens in die Umgebung gegeben.

1.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Nach Kartendaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) liegt der Bereich umgeben von Parabraunerde, Braunerde-Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden.

Grundwasserdaten zum Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der umliegenden Bebauung ist davon auszugehen, dass eine Beeinflussung des Grundwassers als unwahrscheinlich anzunehmen ist.

Eine Bodenuntersuchung liegt zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung nicht vor.

1.4 Emissionen

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben müssen Geruchsemissionen in Betracht gezogen werden. Die Bebaubarkeit des Flurstücks 103/1 wurde in immissionschutzrechtlicher Hinsicht vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis geprüft. Hierbei wurde von einem Gebietscharakter eines Dorfgebiets ausgegangen, sodass eine Geruchstundenhäufigkeit bis zu 15 % zulässig ist. Es wurden die Gewichtungsfaktoren (Tierhaltung) der ab 01.12.2021 gültigen GIRL/TA Luft verwendet. Berücksichtigt wurde der südöstlich angrenzende Aussiedlerhof (Flst. 105, 107, 108 sowie 109) sowie die innerörtlichen Hofstellen (Flsten. 1/1, 3 und 7).

Im Ergebnis wird das Flurstück 103/1 in der Summe mit einer Geruchstundenhäufigkeit deutlich unter 15 % beaufschlagt, so dass unter der Prämisse Dorfgebiet eine Wohnbebauung zulässig wäre.

1.5 Schutzgebiete/Denkmalschutz

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Es liegen keine kartierten Biotope vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

2. Planung

Die Planung dient im Wesentlichen der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung von Wohnbebauung. Eine Bebauung des Grundstücks mit Flurstücksnummer 103/1 ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf in Rammingen geschaffen werden.

Auf dem Grundstück mit Flurstücksnummer 103/1 soll die Errichtung von Wohnhaus/Doppelhaus mit Garagen/Doppelgaragen ermöglicht werden. Der Bauherr ist auch Grundstückseigentümer.

Für die Flächen besteht kein Baurecht, da der Bereich derzeit dem Außenbereich zugeordnet wird. Durch die Einbeziehung des Bereichs in den im Zusammenhang bebauten

Ortsteil wird eine bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht und somit eine geordnete und maßvolle Entwicklung erreicht.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2 Verfahren

Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, da einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und grenzt direkt an den Innerortsbereich an.

3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Rammingen weist im Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche aus. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

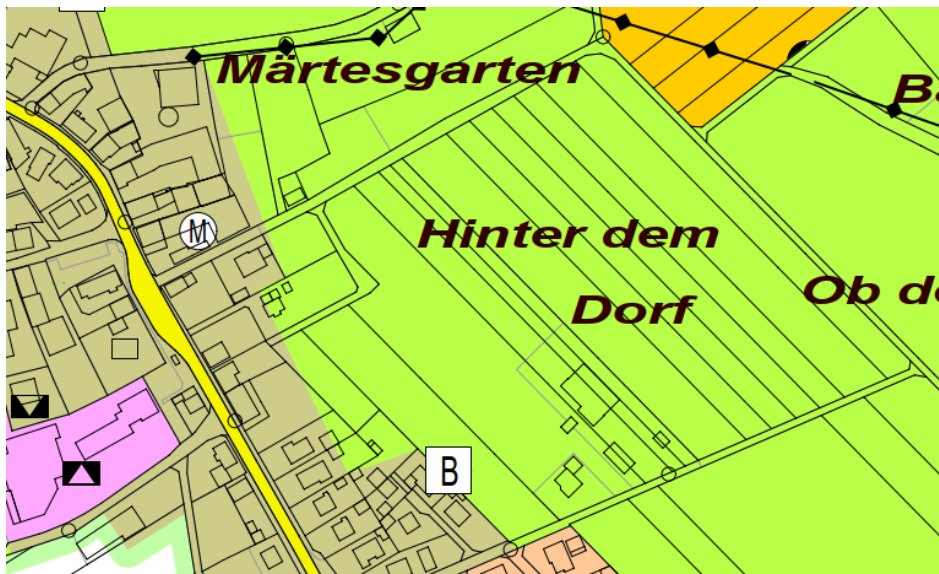


Abbildung Nr. 1: Auszug Flächennutzungsplan - Rammingen

4. Planung

4.2 Festsetzungen

Die angrenzende Siedlungsstruktur der Gemeinde Rammingen ist noch überwiegend landwirtschaftlich durch Bauernhöfe und kleine Wohngebäude geprägt. Die angrenzende Bebauung besitzt meist Satteldächer.

Von Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird weitestgehend abgesehen, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Nutzung der Baufläche zu gewährleisten. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen. Die Festsetzung eines Baufensters wurde gewählt.

Die bauliche Nutzung ist an die vorhandene Bebauung im Umgebungsbereich anzupassen. Hierbei werden nur die maßgebenden Kriterien zur städtebaulichen Einbindung festgelegt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

4.3 Erschließung

Verkehr:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Martinsgasse über den Weg Flurstück 103 um das Flurstück 103/1 zu erreichen. Der bestehende Grasweg wird zum Schotterweg. Der Ausbau und die Nutzung werden über einen privatrechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.

Wasser:

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz.

Abwasser:

Die Entsorgung erfolgt über das bestehende Mischsystem.

Elektro:

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Stromnetz.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen können über das angrenzende Flurstück 102/1 an die bestehende Infrastruktur (Wasser, Mischwasserkanal, Stromnetz) angebunden und gesichert werden. Der Ausbau und die Nutzung (Leistungsrechte) werden über eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern geregelt.

Abfall:

Müllbehälter sind zur Abholung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsleistungen sind für das Vorhaben nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert.

5. Festsetzung der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird an die vorhandene Bebauung im Umgebungsbereich angepasst. Hierbei werden nur die maßgebenden Kriterien zur städtebaulichen Einbindung festgelegt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

6. Ökologische Auswirkungen

Die einzuziehende Fläche (Flurstück 103/1) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Ortsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Wertvolle Baum- und Buschbestände liegen nicht vor. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Im Zuge des Verfahrens ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde durch das Büro Zeeb & Partner aus Ulm eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt, diese liegt der Begründung bei.

Ergebnis:

Ein Vorkommen der behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten kann Stand heutiger Kenntnis im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden.

Um bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgesehen:

- Insektenfreundliche Lichtinstallation (keine Beleuchtung Richtung Offenland, weißwarmes Licht, Beleuchtung nach unten)
- Baufeldfreimachung in der vogelbrutfreien Zeit (Oktober bis Februar)

Bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung kann davon ausgegangen werden, dass durch das Bauvorhaben kein Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG ausgelöst wird. Kartierungen werden als nicht notwendig erachtet.

Beilage zur Begründung: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Zeeb & Partner, Ulm, Stand 02.06.2023