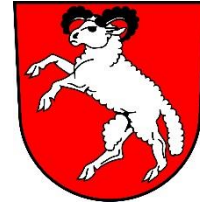


Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Rammingen
Gemarkung Rammingen



Begründung inkl. Umweltbericht
zur Einbeziehungssatzung

„Flurstück 103/1 in Rammingen“

ergänzendes Verfahren gem. §214 (4) BauGB

Gefertigt:
Steinheim 25.04.2025

.....
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 vertraglichen 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.

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

In Rahmen des ergänzenden Verfahrens wird die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.

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 103/1 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 103/1.

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 Geruchsstundenhäufigkeit 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 einzu- ziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entspre- chend 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.

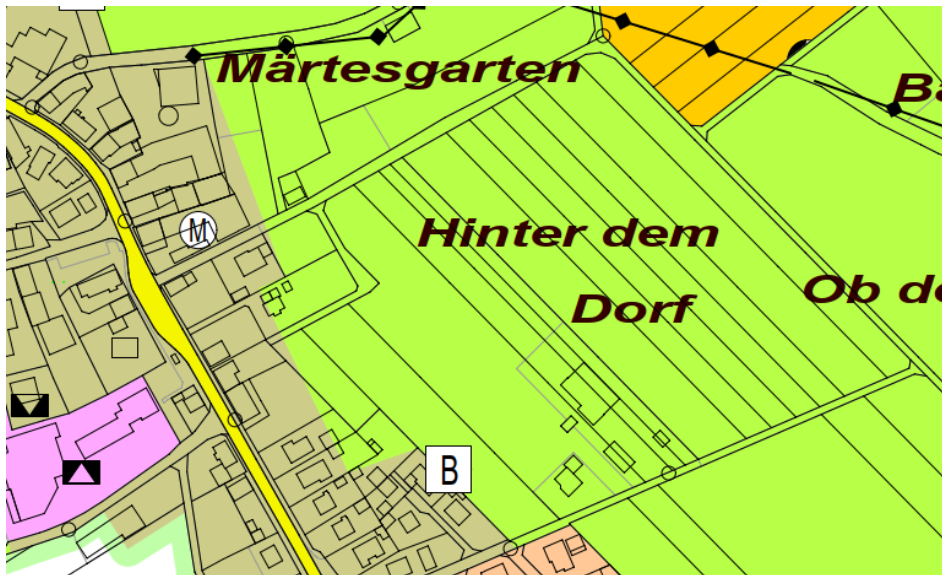


Abbildung Nr. 1: Auszug Flächennutzungsplan - Rammingen

4. Planung

4.2 Festsetzungen

Die angrenzende Siedlungsstruktur der Gemeinde Rammingen ist noch überwiegend landwirtschaftlich durch Bauernhöfe und kleine Wohngebäude geprägt. Die angren- zende 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 ge- währleisten. 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.

Häusliches Schmutzwasser:

Die Entsorgung erfolgt über das bestehende Mischsystem.

Niederschlagswasser:

Anfallendes Niederschlagswasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne zu sammeln. Nur der Drosselüberlauf darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Brauchwassernutzung wird empfohlen.

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.

Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Um die Erheblichkeit des Eingriffes festzustellen, und die Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter aufzuzeigen, wurde vom Büro Zeeb & Partner aus Ulm einen Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in der Fassung vom 31.03.2025 erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.

Ergebnis:

Nach Überprüfung der relevanten Schutzgüter ist anzunehmen, dass es im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit teilweise zu Beeinträchtigungen im Untersuchungsgebiet kommen wird. Diese Beeinträchtigungen lassen sich jedoch durch geeignete Minderungsmaßnahmen verringern und durch passende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensieren. Der erforderliche externe Ausgleich umfasst eine Fläche von 1.001 m² und wird über das Ökokonto der Gemeinde Rammingen, Ökokontofläche 8 - Beweidung im Rammingener Ried, ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen, ist der Eingriff in Natur und Landschaft in vollem Umfang kompensierbar.

Boden: Beeinträchtigung mittel bis hoch und nachhaltig. **Verminderungsmaßnahme:** Verwendung von versickerungsfähigem Material an Parkflächen und Zufahrten.

Fläche: Beeinträchtigung gering bis mittel und nachhaltig. Es werden allerdings keine neuen Flächen in der unzerschnittenen Landschaft erschlossen. Die Vorhabensfläche grenzt bereits in Richtung Norden, Westen und Süden bereits an eine bestehende Bebauung. Durch eine kompakte Erschließung wird die Versiegelung reduziert.

Wasser: Beeinträchtigung mittel und nachhaltig. Durch eine reduzierte Grundwasserneubildung und Beeinträchtigung der Filter- und Pufferkapazität aufgrund der geplanten Versiegelung Beeinträchtigung gering. **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:** Versickerungsfähiges Material an Parkflächen und Zufahrten

Klima und Lufthygiene: Beeinträchtigung gering aufgrund der Flächengröße und angrenzender Bebauung. **Kann durch festgesetzte Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden:** Pflanzgebote zur Durchgrünung und Minimierung der Erwärmung sowie bestmöglicher Erhalt der Durchlüftungssituation.

Flora und Fauna: Beeinträchtigung gering. Siehe Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.

Orts- und Landschaftsbild: Keine Beeinträchtigung, da das Gebiet an bestehende Bebauung anschließt. Pflanzgebote zur besseren Integration in die umgebende Landschaft.

Mensch und Erholung: Beeinträchtigung gering aufgrund der Lage am Ortsrand und Ausstattung der Vorhabensfläche. Neue Wohnräume werden geschaffen. Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Pflanzgebote.

Kultur und Sachgüter: Keine Beeinträchtigung, da keine bekannten Kulturdenkmäler oder Sachgüter auf der Fläche vorhanden sind.

Artenschutz

Im Zuge des Verfahrens ist außerdem 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.

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.

Beilage zur Begründung:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Zeeb & Partner, Ulm, Stand 02.06.2023

Umweltbericht

Zeeb & Partner, Ulm, Stand 31.03.2025