

Gemeinde Rammingen

Begründung zum Bebauungsplan „Heusteige II“

1. Erfordernis der Planung und Verfahrenswahl

Um den Bereich „Heusteige“ sinnvoll abzurunden, wurde von der Möglichkeit des §13b BauGB Gebrauch gemacht, auch im FNP nicht enthaltene Flächen einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Diese Einbeziehung von nicht im FNP enthaltenen Flächen sollte der Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland dienen. Da der § 13b BauGB nicht mehr anwendbar ist, soll das Verfahren gem. § 215a BauGB fortgeführt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets im südwestlichen Ortsbereich geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll der Bewältigung des Konflikts zwischen Bereitstellung von Wohnbauland und dem Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft dienen. Die örtliche Bauvorschrift soll gewährleisten, dass sich das Plangebiet trotz einer gewissen Verdichtung gestalterisch der umgebenden Bebauung annähert.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich nur teilweise zur Bebauung vorgesehen. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. §§ 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Rammingen.

Das Gelände des Planbereiches ist momentan nicht bebaut. Die Topografie im Plangebiet verläuft leicht abfallend Richtung Südwesten.

Das Plangebiet wird derzeit durch Feldwege erschlossen. Weiterhin schließt im Norden und Osten eine bestehende Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 981/4 sowie den Feldweg mit der Flst. Nr. 981/1.

5. Planungskonzeption

Das Plangebiet soll der Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland dienen. Aus diesem Grund wurden auch verschiedene gewerbliche Nutzungen, die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

Im Plangebiet ist eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen, um der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

6. Inhalt der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um den engen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB zu entsprechen, werden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhen und die maximal zulässige Traufhöhe bestimmt.

Angedacht ist es, das Maß der Baulichen Nutzung entsprechend der Wohnbebauung nördlich und östlich des Plangebietes anzugleichen, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu bewahren.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

6.4 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

6.5 Verkehrsplanung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Verlängerung der Bahnhofstraße möglich.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB.

8. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet das Flurstück 981/4 sowie den Feldweg mit der Flst. Nr. 981/1.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 werden somit weniger als 10.000 m² überbaubare Fläche festgesetzt.

9. Umweltauswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen waren Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis dieser Umweltprüfung ist im Umweltbericht vom 11.07.2024 dargestellt, der gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird.

9.1 Schutzgut Mensch

Durch den Neubau der Gebäude kommt es baubedingt (Baubetrieb, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der benachbarten Gebäude.

Auf den der Erschließung des Gebietes dienenden Straßen wird der Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich durch die Wohnnutzung leicht zunehmen.

Von nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch ist jedoch nicht auszugehen.

9.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es ist eine artenschutzrechtliche Prüfung von der Gemeinde Rammingen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser artenschutzrechtlichen Untersuchung sind in die Planung eingearbeitet worden.

9.3 Schutzgut Boden

Die Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes ist derzeit nicht versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer, Filter, etc.) sind somit noch vorhanden. Durch die geplante Bebauung und die daraus resultierende Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen teilweise verloren.

Die Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden, müssen als Grünflächen angelegt und bepflanzt werden. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Im Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Die Vorgaben der Bodenschutzgesetze sind zu beachten.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

9.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

9.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Fläche ist durch die Ortsrandlage wenig bis nicht vorbelastet.

Die Fläche innerhalb des Plangebietes übernimmt derzeit klimaverbessernde Funktionen.

Durch die Festsetzung von Freiflächen, die landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind, sowie durch die angedachte aufgelockerte Bebauung mit einer GRZ von 0,4 werden im Plangebiet klimaverbessernde Maßnahmen umgesetzt.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Nutzungen zulässig, die luftverunreinigende Emissionen verursachen.

Insgesamt kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

9.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die bestehende Bebauung geprägt.

Im Prozess des fortlaufenden Bebauungsplanverfahrens wird durch die Festsetzung der Geschossigkeit gewährleistet werden, dass sich das Plangebiet in das angrenzende Umfeld einfügt.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen.

9.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es kommt zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dieser lässt sich nicht vermeiden (vgl. Ziff. 1).

Im Zuge der Umweltprüfung wurde auch der Eingriff bilanziert. Die Beeinträchtigungen können durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Der benötigte externe Ausgleich beträgt 1.399m². Der Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Gemeinde Rammingen, Ökokontofläche 10, kompensiert.

11. Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist eine artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse dieser artenschutzrechtlichen Untersuchung sind in die Planung eingearbeitet worden.

12. Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt durch eine öffentliche Straße, in der auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden. Die Kosten für die Erschließung werden im Prozess des fortlaufenden Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

13. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen.

14. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dieser lässt sich nicht vermeiden.

15. Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Rammingen, den 06.09.2024

Christian Weber
Bürgermeister