

Begründung zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift „Breite II“

1. Erfordernis der Planung

Die in der Gemeinde ansässige Firma Henle beabsichtigt eine Betriebserweiterung, die am jetzigen Standort nicht möglich ist. Diese Betriebserweiterung soll deshalb auf dem südlichen Teil des Flst. 206/1 erfolgen, das aktuell bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Das Vorhaben ist damit nicht zulässig. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs soll außerdem Platz für die Ansiedlung eines weiteren Gewerbebetriebes geschaffen werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Breite“ nach Süden geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll der Bewältigung des Konflikts zwischen der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen bzw. Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und dem Erhalt der natürlichen Landschaft dienen.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um den unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen innerhalb des Plangebiets gerecht zu werden und Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche gegliedert:

- Ein allgemeines Gewerbegebiet (im Plan als GE bezeichnet).
- Ein eingeschränktes Gewerbegebiet (im Plan als GEe bezeichnet).

Begründung für das allgemeine Gewerbegebiet (GE):

Für diesen Bereich gelten die allgemeinen Regelungen des § 8 BauNVO, um die Erweiterung der Firma Henle zu ermöglichen und den Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Breite“ zu wahren. Lediglich Vergnügungsstätten werden im Hinblick auf die Nähe zu benachbarten Wohngebieten und zur Wahrung eines störungsfreien Umfelds gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Begründung für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe):

Für die Teilfläche GEe ist die Schaffung eines kleinteiligen, emissionsarmen und dienstleistungsorientierten Gewerbequartiers das zentrale Planungsziel. Die Fläche liegt an einer städtebaulich sensiblen Schnittstelle zum angrenzenden Wohngebiet und ist mit ca. 2.100 m² für großflächiges oder störendes Gewerbe ungeeignet. Die differenzierten Festsetzungen dienen daher der gezielten städtebaulichen Steuerung:

- Ausschluss störender und flächenintensiver Nutzungen: Der Ausschluss von Betrieben mit hohem Störpotenzial (Lärm, Geruch, Schwerlastverkehr) ist notwendig, um die Wohn- und Lebensqualität im Umfeld zu schützen. Die Begrenzung der

Lagerfläche auf 300 m² verhindert die Ansiedlung von Logistikbetrieben, die mit der angestrebten kleinteiligen Struktur unvereinbar wären.

- **Stärkung von Gesundheitsdienstleistungen:** Die konkrete Ansiedlungsabsicht einer Physiotherapiepraxis entspricht exakt den Planungszielen. Um für dieses Vorhaben Rechtssicherheit zu schaffen, werden Anlagen für gesundheitliche Zwecke von einer ausnahmsweise zulässigen zu einer allgemein zulässigen Nutzung hochgestuft (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- **Ausschluss sonstiger Ausnahmen:** Um den Charakter des Gebiets als ruhiges Dienstleistungsquartier zu schärfen, werden alle übrigen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (wie z.B. Wohnungen, Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie kirchliche und soziale Einrichtungen) ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden dem fokussierten Planungskonzept eines reinen Gesundheits- und Dienstleistungsstandortes widersprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Gebäudehöhe geregelt. Diese Festsetzungen dienen dazu, eine angemessene bauliche Dichte zu gewährleisten, die sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass ausreichend nicht überbaute Flächen für Grünanlagen, Stellplätze und notwendige Bewegungsflächen verbleiben.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Diese steuern die Positionierung der Gebäude auf den Grundstücken und sichern wichtige Freiflächen sowie notwendige Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen.

3.4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Durch Festsetzungen zu Anpflanzungen (Pflanzgebote) wird die ökologische und gestalterische Qualität des Plangebiets gesichert. Die Pflanzgebote dienen der Eingrünung der Baukörper, der Gliederung des Gebiets und der Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds. Sie tragen maßgeblich zur Integration des Gewerbegebiets in den Ortsrand und die Landschaft bei.

3.5 Verkehrsplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist von mehreren Seiten gewährleistet. Die Anbindung erfolgt in den nördlichen Teil des Plangebiets (GE) über das bestehende Grundstück Flst. 206/1 und die Straße „Am Stiegel“. Zusätzlich wird der südliche Teil des Plangebiets (GEe) über die „Rathausgasse“ und den bestehenden Weg Flst. 283/1 gesichert.

3.6 Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO)

Zur Sicherung eines stimmigen Gesamtbildes werden örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung erlassen. Diese zielen darauf ab, die neuen Baukörper gestalterisch an den bestehenden westlichen Ortsrand anzupassen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten (21. Fortschreibung, rechtskräftig 06.03.2020). Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha (ca. 6.335 m²).

Er wird begrenzt:

im Norden: Bebauungsplan „Breite – 1. Änderung“
im Westen: Weg 294/1
im Süden: Weg 283/1
im Osten: Flst. 206

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht vom 12.03.2026 dargestellt. Dieser wird gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

7.1.1 Schutzgut Boden

Da die im Vorhabengebiet vorkommenden Bodentypen sehr gute Standortbedingungen für Kulturpflanzen aufweisen, eine mittlere bis hohe Funktion im Naturhaushalt bereitstellen und die Fläche als Vorrangflur ausgewiesen ist, ist die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden als hoch und nachhaltig einzustufen. Dem Eingriff wurden entsprechende Verminderungsmaßnahmen, wie etwa die Verwendung versickerungsfähigen Materials an Parkflächen und Zufahrten entgegengestellt.

7.1.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche subsummiert Belange verschiedener Schutzgüter, es soll den sorgsamen Umgang mit der Ressource Boden sicherstellen. Durch den unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet werden keine neuen Flächen in unzerschnittener Landschaft erschlossen. Durch die kompakte Erschließung wird die Versiegelung reduziert.

7.1.3 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser konnte eine aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung sowie die eher untergeordnete Rolle der Fläche für die Grundwasserneubildung eine geringe Beeinträchtigung des Schutzguts festgestellt werden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderungen für die reduzierte Grundwasserneubildung und des erhöhten Oberflächenabflusses aufgrund der geplanten Versiegelung umfassen u.a. die Verwendung versickerungsfähigen Materials an Parkflächen und Zufahren sowie Dachbegrünung.

7.1.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Schutzgut Klima und Lufthygiene ist durch die Ortsrandlage sowie die unmittelbar angrenzenden bebauten Flächen nur gering beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann durch die Umsetzung der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden. Durch die mittels der Pflanzgebote festgesetzte Durchgrünung des Gewerbegebiets wird die Erwärmung der Gebäudekörper minimiert sowie der bestmögliche Erhalt der Durchlüftungssituation sichergestellt.

7.1.5 Schutzgut Flora und Fauna

Für die Einschätzung der Belange des Schutzguts Flora und Fauna wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum

Gewerbegebiet sowie die Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet zeigt sich eine geringe Artenvielfalt. Allerdings könnte durch die geplante Bebauung die Meidekulisse für Feldvögel um 4.500 m² vergrößert werden. Aus diesem Grund ist die Anlage einer CEF-Maßnahme vorgesehen, welche bereits umgesetzt wurde.

7.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ist durch die geplante Bebauung nicht gegeben, da das Gebiet an das bereits bestehende Gewerbegebiet anschließt. Durch die geplante Baumreihe im Westen der Vorhabenfläche soll eine Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht werden.

7.1.7 Schutzgut Mensch und Erholung

Für das Schutzgut Mensch und Erholung ist aufgrund der Lage am Ortsrand und der Ausstattung der Vorhabenfläche eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten. Durch die geplante Bebauung werden zudem neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Aufenthaltsqualität im geplanten Gebiet soll mit der Umsetzung der Pflanzgebote erhöht werden.

7.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da sich innerhalb der Vorhabenfläche weder bekannte Kulturdenkmäler noch Sachgüter befinden.

Mögliche, z. T. nachhaltige Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz über das Ökokonto der Gemeinde Rammingen vollständig kompensiert werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben zwar um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben in vollem Umfang kompensierbar ist. Weiterhin erfüllt das Vorhaben keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG i.V.m. Abs. 1-5.

7.2 Erschließung

Der Planbereich ist in verkehrlicher Hinsicht für den nördlichen Teil (GE) über den bestehenden Betrieb der Firma Henle und die Straße „Am Stiegel“ erschlossen. Der südliche Teil des Plangebiets (GEe) ist über die „Rathausgasse“ und den Weg 283/1 erschlossen. Der Weg Flst. 283/1 wird im Rahmen der Erschließung saniert und weist bis zur Zufahrt des geplanten Gebäudes im GEe eine Breite von 5,50 Metern auf. Ein späterer Ausbau des Feldweges auf der ganzen Länge bleibt vorbehalten. Eine Anbindung an die L 1170 wurde geprüft, wird aber nicht umgesetzt. Die Erschließung ist ausreichend gesichert.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Straße „Am Stiegel“ sowie in der „Rathausgasse“ ausreichend dimensionierte Entwässerungskanäle vorhanden.

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

7.5 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

8. Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens sowie ggf. anfallende Kosten für Erschließung und Kanalisation sind durch die Firma Henle zu tragen. Ein Durchführungsvertrag ist abzuschließen.

Rammingen, den 12.03.2026

DS

Weber
Bürgermeister