

Gemeinde Rammingen

2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung "Westlich Grundschule", gem. §13a BauGB

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 24.07.2023

Vereinfachtes Verfahren gem. §13a BauGB



GEGENSTAND

2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung "Westlich Grundschule", gem. §13a BauGB
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 24.07.2023

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Rammingen

Rathausplatz 1
86871 Rammingen

Telefon: 08245-1722

Telefax: 08245-960875

E-Mail: rathaus@rammingen.de

Web: www.rammingen.de/

Vertreten durch: Erster Bürgermeister
Anton Schwele



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Robert Geiss
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 24.07.2023


Robert Geiss

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung	4
1 Präambel Bayern	4
2 Planungsrechtliche Festsetzungen der 2. Änderung gemäß § 9 BauGB	6
2.1 Maß der baulichen Nutzung	6
3 Örtliche Bauvorschriften zur 2. Änderung (Art. 81 BayBO)	7
Begründung zur 2. Änderung	8
1 Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung	8
2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB	8
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1 Flächennutzungsplan	9
4 Lage des Änderungsbereiches	9
5 Änderungsumfang	10
6 Naturschutzfachliche Belange	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ursprungsbebauungsplan "Westlich Grundschule" mit Änderungsbereich (rot)	9
Abbildung 2: Änderungsumfang	10

SATZUNG

1 Präambel Bayern

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Rammingen die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Westlich Grundschule“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Westlich Grundschule“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurgrundstück Fl.Nr. 948/2 der Gemarkung Oberrammingen und hat eine Größe von ca. 878 m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 24.07.2023

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 24.07.2023

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist.

Präambel Bayern

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Westlich Grundschule“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 13), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Rammingen, den __.__.____

Erster Bürgermeister Anton Schwele

In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Westlich Grundschule“ der Gemeinde Rammingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Rammingen, den __.__.____

Erster Bürgermeister Anton Schwele

2 Planungsrechtliche Festsetzungen der 2. Änderung gemäß § 9 BauGB

Es gelten einzelne Festsetzungen differenziert nur für unterschiedliche Bereiche:



Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

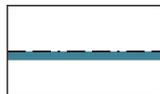
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Westlich Grundschule“

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen getroffen. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan mit Grünordnung „Westlich Grundschule“ in der Fassung vom 09.11.2017, bekanntgemacht am 30.11.2017, werden im Wesentlichen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Erweiterung der Baugrenzen für eine überdachte Terrasse (Ziff. 2.4 der Ursprungssatzung)
- Erweiterung der zulässigen überbaubaren Grundfläche für Garagen und Carports (Ziff. 4.2 der Ursprungssatzung).

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes mit Grünordnung „Westlich Grundschule“ bleiben unverändert in der 2. Änderung des Bebauungsplanes gültig.

2.1 Maß der baulichen Nutzung



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung).

(Auszug Ziff. 2.4. der Ursprungssatzung)

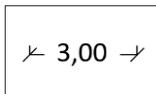
Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen für Balkone, Hauseingänge, Quergiebel und Wintergärten überschritten werden. Die Überschreitung darf jedoch in der Breite nur maximal 1 m betragen und die zulässige Grundfläche nur um maximal 20m² übersteigen.

Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

Änderung der max. überbaubaren Grundfläche für Garagen (§9 Abs. 1 Nrn. 4 BauGB)

(Auszug Ziff. 4.2. der Ursprungssatzung)

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen, unter Beachtung der Nr. 4.1, außer als Grenzgaragen auch mit einem Grenzabstand von 1,0m errichtet werden. Für alle Garagen und überdachte Stellplätze gilt hinsichtlich der Größe und Form Art. 6 (9) BayBO entsprechend. Garagen und Carports dürfen max. 56m² **62 m²** Grundfläche aufweisen und Garagen mit max. 2 Garagentoren ausgebildet werden.



Bemaßung in Meter, siehe Planzeichnung,
hier 3,00 m

3 Örtliche Bauvorschriften zur 2. Änderung (Art. 81 BayBO)

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes gültig.

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

1 Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Mit der 2. Änderung soll der Bebauungsplan an die abweichende Bebauung auf dem Baugrundstück FlNr. 948/2 der Gemarkung Oberrammingen angepasst werden. Eine Abweichung von den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Westlich Grundschule“ liegt durch eine Baugrenzenüberschreitung für eine Terrassenüberdachung um ca. 32 m² und durch eine Überschreitung der maximalen Grundfläche für Garagen um ca. 6 m² auf 62 m² vor. Grundsätzlich sind bei einer Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen die Grundzüge der Planung betroffen. Die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben auch mit der 2. Änderung unverändert gültig. Der Charakter einer offenen Wohnbebauung sowie die Ortsrandeingrünung im Westen bleiben erhalten.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB

Der gegenständliche Bebauungsplan ist nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgrund der Überplanung einer innerörtlichen Fläche zur Nachverdichtung, dessen Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO) 20.000m² nicht überschreitet, als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu beurteilen. Auch unter Berücksichtigung der Größe des Ursprungsbebauungsplanes „Westlich Grundschule“ mit einem Geltungsbereich von ca. 1,8 ha wird die höchstzulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Umweltauswirkungen der gegenständlichen Planung wurden für die entsprechenden Schutzgüter in einer Vorprüfung untersucht (siehe Kap. 6). So sind bei allen Schutzgütern (Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere/ Pflanzen, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter) keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Nationale oder europäische Umweltvorschriften oder Schutzprogramme sind nicht betroffen. Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen) können ausgeschlossen werden. Eine Kumulation oder überschreitende Auswirkungen liegen ebenfalls nicht vor bzw. sind zu vernachlässigen.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB wird wie im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB laut Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der 13. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rammingen. Dieser wurde im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Grundschule“ geändert. Insofern ist die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst das nordwestliche Baugrundstück des Bebauungsplanes „Westlich Grundschule“ mit einer Grundstücksfläche von ca. 878 m². Dieser ist durch die Alemannenstraße innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Westlich der Grundschule erschlossen. Im Osten grenzen Gemeinbedarfsflächen (Rathaus, Kindergarten, Schule) an. Weiter südöstlich, bzw. nordöstlich befinden sich weitere Wohngebiete.



Abbildung 1: Ursprungsbebauungsplan "Westlich Grundschule" mit Änderungsbereich (rot)

5 Änderungsumfang

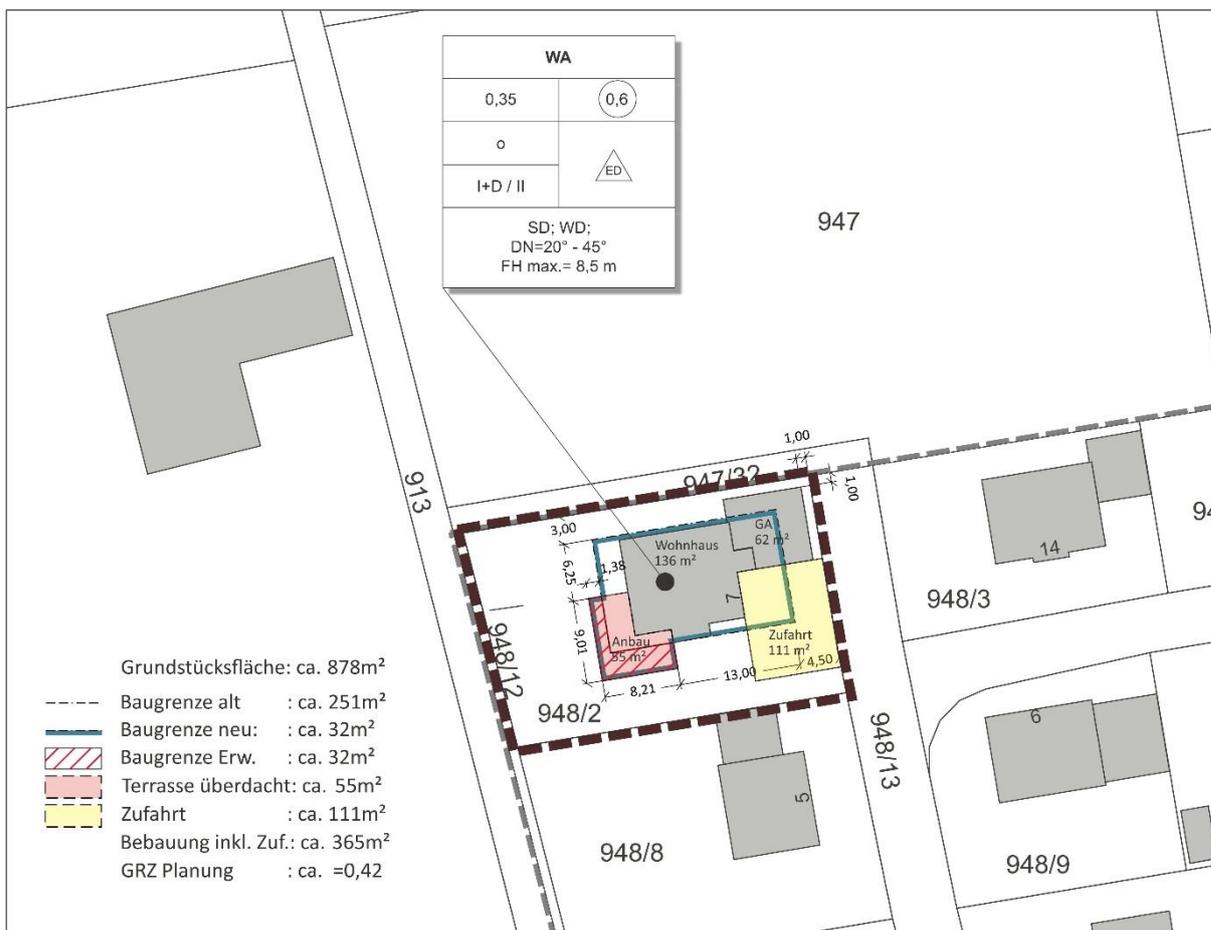


Abbildung 2: Änderungsumfang

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung gem. §19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln. Eine überschlägige Überprüfung der Einhaltung der zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann der Abbildung 2 entnommen werden.

Der überdachte Terrassenanbau im Südwesten des Wohngebäudes liegt mit einem Flächenanteil von ca. 32 m² außerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenze. In Ziff. 2.4 der Satzung ist festgesetzt, dass die im Plan festgesetzten Baugrenzen für Balkone, Hauseingänge, Quergiebel und Wintergärten in der Breite nur maximal 1 m überschritten werden können und die zulässige Grundfläche nur um maximal 20m² übersteigen darf. Aus diesem Grund wird die bisherige Baugrenze an die Umfassung der Terrassenüberdachung erweitert. Die Baugrenze ist durch die Angabe der Bemaßung auf dem Baugrundstück definiert.

Gemäß Ziff. 4.2 der Satzung dürfen Garagen und überdachte Stellplätze, unter Beachtung der Nr. 4.1, außer als Grenzgaragen auch mit einem Grenzabstand von 1,0m errichtet werden. Für alle Garagen und überdachte Stellplätze gilt hinsichtlich der Größe und Form Art. 6 BayBO entsprechend. Garagen und Carports dürfen max. 56 m² Grundfläche aufweisen und Garagen mit max. 2 Garagentoren ausgebildet werden.

Der Garagenanbau umfasst eine Brutto-Grundfläche von ca. 62 m² und überschreitet damit die zulässige GR für Garagen und Carports um ca. 6 m² (10%).

Aus diesem Grund wird im Änderungsbereich in Ziff. 4.2 der Satzung die max. Grundfläche für Garagen und Carports auf 62 m² erhöht.

Durch die Änderung der überbaubaren Grundfläche bleibt die max. im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 eingehalten.

GR 1 (Hauptgebäude, Garagen, etc.), hier max. GRZ₁ = 0,35:

Hauptgebäude: ca. 136 m²
Terrassenanbau: ca. 55 m²

Summe GR 1: ca. 191 m²

-> GRZ 1 (191 m² / 878 m²) = 0,22 < 0,35

GR 2 (Überschreitungsmöglichkeit für Garagen, befestigte Terrassen, Zufahrten und Stellplätze), max. 50%, hier max. GRZ₂ = 0,52:

Garagen: ca. 62 m²
Zufahrt, Stellplätze: ca. 111 m²

Summe GR 2: ca. 173 m²

-> GRZ 2 ((191 + 173 m²) / 878 m²) = 0,41 < 0,52

6 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Westlich Grundschule“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Der Änderungsbereich befindet sich in Ortsrandlage und liegt in einem (Allgemeinen) Wohngebiet mit offener (lockerer Bebauung) mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,35. Mit der geplanten Baugrenzenerweiterung und der geringfügigen Erhöhung der max. zulässigen Grundfläche für Garagen findet keine wesentliche Verdichtung im Änderungsbereich statt. Die höchstzulässige GRZ wird nicht überschritten. Die im Ursprungsbebauungsplan festgelegte Randeingrünung bleibt unberührt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Änderung nicht ausgelöst.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig bebaut. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten grenzen weitere Wohnbaubaugebiete und öffentliche Nutzungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Feuerwehr) an. Im Planumgriff und im Änderungsbereich sind keine bedeutsamen Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorhanden. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Durchgrünung und Randeingrünung des Plangebietes bleibt weiterhin möglich.

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Das Plangebiet umfasst den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Insofern werden keine Konflikte mit dem Artenschutz erwartet. Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG im Geltungsbereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Daher kann eine nähere Betrachtung potenziell vorkommender Arten im Rahmen von Baumaßnahmen, beispielsweise bei geplantem Abbruch von Bestandsgebäuden oder auch der Rodung von Gehölzbeständen (Gebäude-, Gehölzbrüter, Fledermausfauna etc.) notwendig werden.

Aufgrund der geringen Nachverdichtung des Baugrundstücks durch die baulichen Erweiterungen sind nur geringe Auswirkungen im Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Boden und Fläche

Analog zu den bisherigen Ausführungen ist durch die geringe zusätzliche Inanspruchnahme durch Überbauung nur von einer geringen projektbedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen. Die höchstzulässige GRZ wird durch die Erweiterung weiterhin eingehalten.

Wasser

Die Abwasserbeseitigung des Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser ist nach den gesetzlichen Vorschriften auf dem Grundstück zu versickern. Mit der 2. Änderung kann eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Baugrundstück im Bereich der Grünflächen sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen bereits überbaut ist. Die baulichen Erweiterungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die grünordnerischen Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan. Damit sind keine wesentlichen Auswirkungen im Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Kulturelles Erbe und Sachgüter

Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Es werden keine Auswirkungen in diesem Schutzgut erwartet.

Landschaft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bietet der Geltungsbereich aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Durch die festgelegte Ortsrandeingrünung und Durchgrünung in den Gärten werden auch mit den baulichen Erweiterungen keine negativen Auswirkungen im Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Westlich Grundschule“ als relativ gering anzusehen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.