





Planzeichenerklärung

§ 2 (4) Planzeichenverordnung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

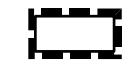
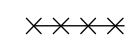
-  Baugrenze
-  Hauptgebäuerichtung wahlweise

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB):

-  flächenhaftes Pflanzgebot, Ortsrandeingrünung

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Stand der Erhebung aus dem Liegenschaftskataster: 08 / 2013



**GEMEINDE
GAMMELSHAUSEN**

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
HALDENWEG**

SATZUNG

M 1:500

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	19.01.2016
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	19.01.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	von 22.02.2016 bis 22.03.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	09.02.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	07.06.2016

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt der Einbeziehungssatzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gammelshausen, den 14.06.2016


Bürgermeister Kohl

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 16.06.2016
ist die Einbeziehungssatzung gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

m quadrat
kommunikative Stadtentwicklung

Dipl.- Ing. (FH) Manfred Mezger
- Freier Stadtplaner -
Hauptstraße 25, 73087 Bad Boll
T 07164/14718-0, F 07164/14718-18



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG HALDENWEG

SATZUNG

M 1:500

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	19.01.2016
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	19.01.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	von 22.02.2016 bis 22.03.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	09.02.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	07.06.2016

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Einbeziehungssatzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gammelshausen, den 14. Juni 2016

Bürgermeister Kohl

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist die Einbeziehungssatzung gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.



16.06.2016



Planzeichenerklärung

§ 2 (4) Planzeichenverordnung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Baugrenze
-  Hauptgebäuderichtung wahlweise

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB) :

-  PFG 1 C flächenhaftes Pflanzgebot, Ortsrandeingrünung

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Satzung

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. m. § 74 Abs. 1 und Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Gammelshausen folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gammelshausen werden festgelegt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Gammelshausen wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet: Flst.-Nr. 3/2.

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gammelshausen sind im Entwurf des Lageplans vom 11.01.2016 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäudeorientungen festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

6. Pflanzgebot – Flächenhaftes Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Flächen sind Gehölzgruppen und Heckenstreifen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Ablagerungen aller Art sowie bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig.

Pflanzliste:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

- <i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
- <i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
- <i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
- <i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
- <i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
- <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
- <i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
- <i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
- <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
- <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

§ 4

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach mit einer Neigung von mindestens 30 Grad auszubilden. Für Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig. Dachaufbauten sind bis höchstens 50 % der Trauflänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Von Traufe und First ist ein Abstand von 1,0 m in der Schräge gemessen einzuhalten. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind unzulässig.

2. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind wasserdurchlässig (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster) auszubilden. Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

3. Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen und herzustellen. Bei ungeraden Zahlen wird aufgerundet.

§ 5

Hinweise

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7

Inkrafttreten

*Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. **16. Juni 2016***

Gammelshausen, den 07.06.2016



(Bürgermeister Daniel Kohl)

Gemeinde Gammelshausen

Einbeziehungssatzung Haldenweg

Begründung zur Einbeziehungssatzung

I. Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Flurstück 3/2 am südöstlichen Ortsrand befindet sich der Wertstoffhof des Landkreises Göppingen in der Gemeinde Gammelshausen. Die Gemeinde strebt an, diesen mit dem örtlichen Bauhof an einem Standort zu konzentrieren. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde die Möglichkeit, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen und attraktive Bauplätze in Ortsrandlage zu schaffen.

Das Flurstück 3/2 befindet sich im Außenbereich, ist aufgrund der baulichen Struktur und der örtlichen Gegebenheiten jedoch deutlich durch den angrenzenden bebauten Innenbereich (Haldenweg) geprägt.

Die historisch gewachsene Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden umschließt das Plangebiet im Süden und Osten und lässt auf dem Flurstück 3/2 eine Baulücke offen, die noch mit ein bis zwei Wohngebäuden bebaut werden kann. Aufgrund von fehlendem Planungsrecht ist dies jedoch bislang nicht zulässig.

Durch die Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs (§ 34 BauGB) entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzungen sind für das Flst. 3/2 gegeben.

Um für eine weitere Bebauung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Durch das Verfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Gammelshausen hat aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung „Kirchstraße“ gefasst.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebiets und umfasst das Flurstück 3/2. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Lageplan zur Einbeziehungssatzung dargestellt.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst ca. 963 m² (0,1 ha).

III. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Bad Boll“ sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Mischbauflächen dargestellt.

IV. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein derzeit für den Wertstoffhof der Gemeinde genutztes Grundstück.

Gemeinde Gammelshausen

Einbeziehungssatzung Haldenweg

Begründung zur Einbeziehungssatzung

Schutzgebiete

Östlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“, Nr. 7323441.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzausweisungen.

Eigentum

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Altlasten

Die Fläche ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort Bauunternehmen, Fuchseckstraße 7 unter der Nr. 2009 erfasst und mit Handlungsbedarf A (Ausscheiden) eingestuft.

V. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Geltungsbereichs höchstens zwei Wohngebäude hinzukommen. Daher ist weder mit großen Auswirkungen für die Entwässerung, noch mit einer Mehrbelastung für den Verkehr zu rechnen.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird den Ordnungszielen des § 1 BauGB nicht widersprochen. So erfüllt die Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Vereinbarkeit mit den Belangen des Umweltschutzes, namentlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ist gegeben. Es werden städtebauliche Konflikte vermieden und eine geordnete Siedlungsentwicklung erreicht.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

VI. Standort- und Planungsalternativen

Eine Alternativenprüfung fand nicht statt. Die Flächen eignen sich aufgrund Ihrer Lage und der derzeitigen Nutzung für eine weitere Bebauung. Außerdem ist der Planbereich bereits jetzt durch den angrenzenden Innenbereich baulich geprägt, so dass eine maßvolle Nachverdichtung an dieser Stelle als sinnvoll erscheint. Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen, lässt sich ein Ortsrand ausbilden.

VII. Umweltbelange

Die Rechtmäßigkeit einer Einbeziehungssatzung setzt voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Die Einbeziehungssatzung wird somit gemäß § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung

Gemeinde Gammelshausen Einbeziehungssatzung Haldenweg

Begründung zur Einbeziehungssatzung

nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

VIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen des Verfahrens der Einbeziehungssatzung ist nach § 1a Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Grundlage zur Ermittlung der Eingriffsschwere sind die Bestandserfassung und -bewertung der betroffenen Fläche, die der voraussichtlichen Inanspruchnahme gegenübergestellt werden.

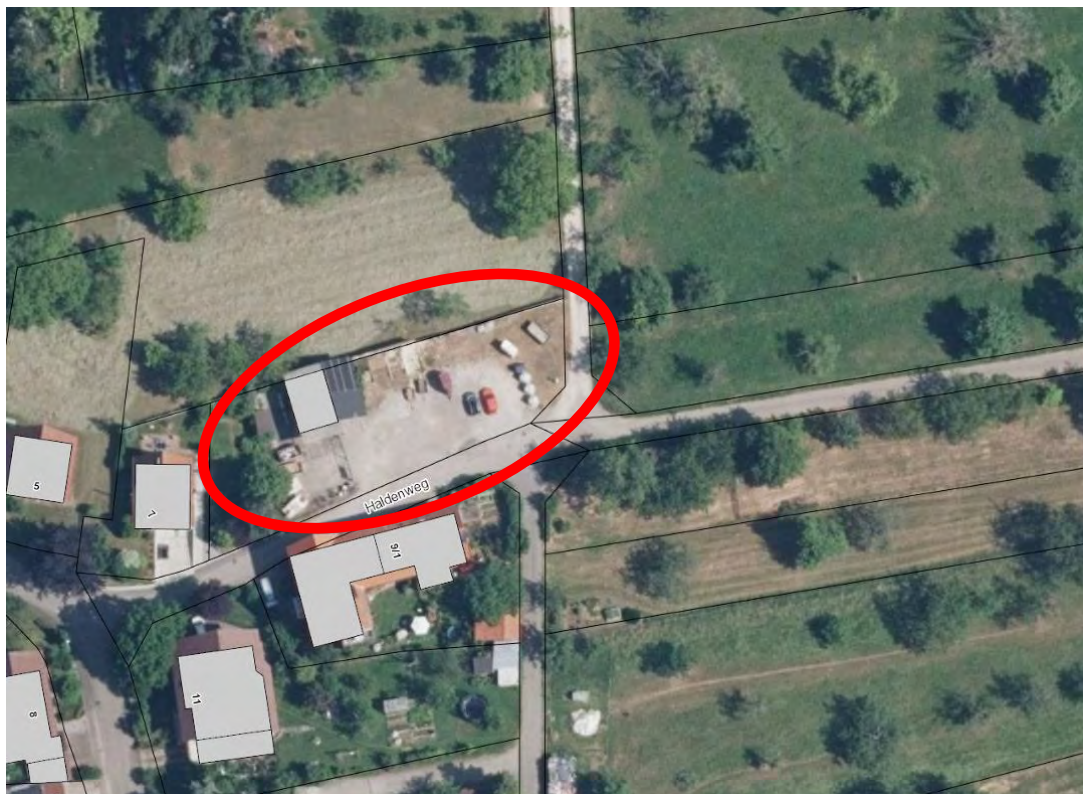


Abb. 1: Luftbild mit Bestandsstrukturen. Quelle: maps.google.de

Begründung zur Einbeziehungssatzung

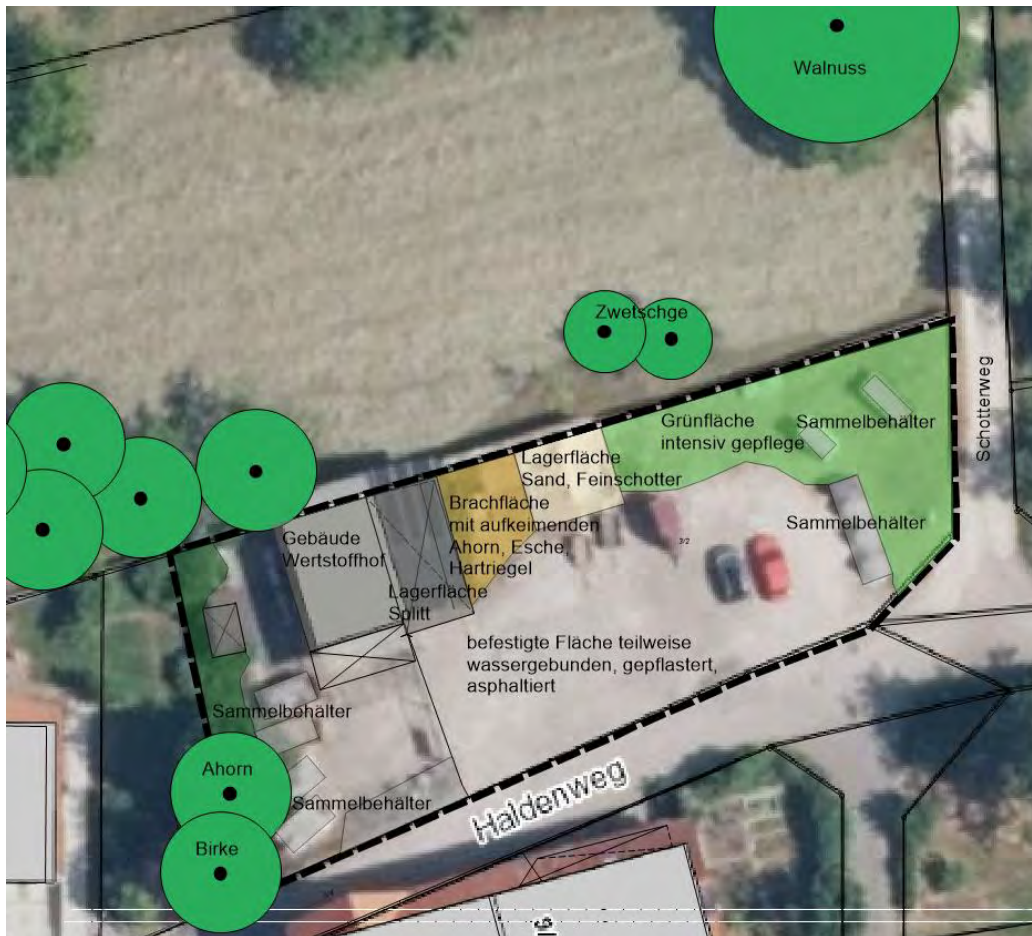


Abb. 2: Luftbild mit Bestandsaufnahme

1. Bestandserfassung und -bewertung der Eingriffsfläche:

Schutzgut Mensch und Erholung:

Das Grundstück Nr. 3/2 wird derzeit noch durch den Wertstoffhof des Landkreises Göppingen, Gemeinde Gammelshausen genutzt. Da dieser zukünftig mit dem Bauhof zusammengelegt werden soll, wird das Grundstück für eine mögliche Wohnbebauung in attraktiver Ortsrandlage frei. Durch die geplante Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern kommt es zu einer nur geringfügigen Verkehrszunahme, welche aufgrund dessen vernachlässigt werden kann. Die Wegeverbindungen in die östliche freie Landschaft, welche als Naherholung von der ansässigen Bevölkerung genutzt werden können, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und stehen den Naherholungssuchenden weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung. Der Verlust des Wertstoffhofes führt zu keiner Beeinträchtigung, da dieser an anderer Stelle, gemeinsam mit dem Bauhof wieder hergestellt wird. Durch den bauzeitlichen Betrieb kann es zu temporären Beeinträchtigungen der umliegenden Wohngebiete kommen, da diese Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt sind, ist insgesamt mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Aufgrund der Nutzung als Wertstoffhof und der angrenzenden besiedelten Bereichen weicht die reale Vegetation vollständig von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. So ist der Bestand im

Gemeinde Gammelshausen

Einbeziehungssatzung Haldenweg

Begründung zur Einbeziehungssatzung

Wesentlichen durch die befestigten Flächen des Wertstoffhofgeländes sowie durch die Lagerflächen des Wertstoffhofes geprägt. Die aufkeimende Vegetation (Ahorn, Esche, Hartriegel, Goldrute etc.) im Umfeld der freizugänglichen Lagerflächen (Sand, Feinschotter, Splitt etc.) deutet darauf hin, dass diese Bereiche selten genutzt bzw. nicht gepflegt werden. Die sich im östlichen Planquadranten befindliche Grünfläche wird regelmäßig gemäht. Die intensive Pflege führt zu einer Monotonisierung sowohl hinsichtlich der Struktur als auch der Zahl an vorkommenden Pflanzenarten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich für den Naturhaushalt keine wertvollen Vegetationsbestände.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im weiteren Umfeld befinden sich keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung. Im Weiteren sind im Plangebiet keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund „Natura 2000“ gemäß § 19a BNatSchG vorhanden, jedoch grenzt das Vogelschutzgebiet Nr. 7323441 „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Kurzbeschreibung: Vielfältige kleinteilige Kulturlandschaft mit ausgedehnten Streuobstwiesen.....) an den östlichen Rand des Planumgriffes an. Die Vegetation innerhalb des Plangebietes ist für die im angrenzenden Vogelschutzgebiet vorkommenden Arten von keiner Bedeutung.



Abb. 3: Übersicht Schutzgebietsausweisung, Quelle: LUBW

Gemeinde Gammelshausen Einbeziehungssatzung Haldenweg

Begründung zur Einbeziehungssatzung



Abbildung 1 Ost-West-Blick Wertstoffhof Haldenweg

Abbildung 2 Blick auf die Brachfläche mit aufkeimenden Ahorn, Esche etc. dahinter Lagerfläche für Splitt



Abbildung 3 West-Ost-Blick auf das Vogelschutzgebiet. Im Vordergrund intensiv gepflegte Grünfläche mit Sammelbehälter für Altglas und Altkleidung

Abbildung 4 Ost-West-Blick auf das Plangebiet mit ersichtlichen Höhenunterschied zwischen Plangebiet und nördlich angrenzendem Grundstück. Obstbaumbestand auf dem nördlich angrenzenden Grundstück.

Die an das Plangebiet angrenzenden Obstbaumwiesen sind vom Vorhaben nicht betroffen und bleiben im Bestand erhalten. Der Bebauungsplan setzt zur Verbesserung der Habitatstruktur im Plangebiet, ein flächiges Pflanzgebot mit Gehölzpflanzungen am nördlichen Gebietsrand fest. Durch die Anpflanzung von Gehölzgruppen und einzelnen Sträuchern wird der Vorhabenstandort zugleich in die Landschaft eingebunden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Tiere hat die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben.

Gemeinde Gammelshausen

Einbeziehungssatzung Haldenweg

Begründung zur Einbeziehungssatzung

Schutzgut Boden:

Die Fläche innerhalb des Planumgriffes ist als eben zu beschreiben, wobei das Gelände in der Vergangenheit aufgefüllt (siehe beiliegende Altlastenerkundung vom 13.11.2014, VTG Straub) wurde und nun am nördlichen Gebietsrand durch eine ca. 2,0 m hohe Stützmauer abgefangen wird (siehe Abbildung 7). Die Böden im Plangebiet werden vom Wertstoffhof genutzt und sind teilweise versiegelt, bzw. mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Lediglich bei dem nord-östlichen Teilbereich handelt es sich um eine unversiegelte Grünfläche. Eine Bodenschätzung liegt nicht vor. Die Bodenübersichtskarte der LUBW weist den standörtlichen Boden als bodenkundliche Einheit des Pelosole und Pseudogleye aus Fließerde, und in der Feinbodenart als Ton im Wechsel mit Lehm über Ton aus. Die Feldkapazität (Wasserspeicherung) wird von der LUBW als mittel bis hoch bewertet. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster ist die Fläche als Altstandort Bauunternehmen, Fuchseckstraße 7 erfasst, und unter der Nr. 2009 mit Handlungsbedarf A (Ausscheiden) eingestuft. Bei den mit einem Handlungsbedarf A eingestuften Böden handelt es sich um Böden mit keinen Anhaltspunkten für Altlasten. Gemäß der Altlastenerkundung des Ingenieurbüro Straub, Donzdorf, vom 13.11.2014 sind jedoch Ziegelsteinbruchstücke sowie Auelehm mit hohem organischen Anteil Bestandteil der Auffüllungen. Diese sind im Zuge der Baureifmachung des Grundstücks zu entsorgen. Da der Boden innerhalb des Plangebietes bereits derzeit durch den Wertstoffhof, die Sammelbehälter und die befestigten Flächen versiegelt ist, entstehen bzgl. des Schutzgutes Boden keine Beeinträchtigungen. Da durch die geplante Bebauung mit zwei Wohngebäuden keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfindet, bzw. zum Teil versiegelte Flächen durch die Anlage von Privatgärten sowie durch das flächige Pflanzgebot entsiegelt werden, entsteht bezogen auf das Schutzgut Boden kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Wasser

Die LUBW weist das Plangebiet der hydrogeologischen Einheit des Mittel- und Unterjura zu. Es sind vom Vorhaben keine Wasser- und Quellschutzgebiete betroffen. Innerhalb des Plangebietes sowie im weiteren Umfeld befindet sich kein Überschwemmungsgebiet oder Überflutungsflächen. Da der Boden innerhalb des Plangebietes bereits durch die Nutzung des Wertstoffhofes überbaut ist, kann eine flächige Versickerung bereits derzeit nicht erfolgen. Durch die geplante Bebauung des Grundstückes (zwei Einfamilienhäuser) kommt es zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser und zu keinen Grundwasserbeeinträchtigungen. Ein Kompensationsbedarf ist demnach nicht erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Es gehen durch die geplante Überbauung auf bereits versiegeltem Grund keine für das Schutzgut Klima/Luft wertvollen Flächen verloren, da der Bereich derzeit bereits durch die Gebäude des Wertstoffhofes und den Zufahrtbereich überbaut ist. Vom Vorhaben sind keine Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete betroffen. Das Plangebiet hat daher keine bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktionen für den Ort. Bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft kommt es durch die geplante Wohnbebauung zu keinen Beeinträchtigungen. Es entsteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an den bestehenden, südöstlichen Ortsrand von Gammelshausen an. Im Norden und Osten tangiert der Vorhabenstandort Obstbaumwiesen, dabei ist der östliche Bestand als Vogelschutzgebiet Nr. 7323441 „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ ausgewiesen. Die östlichen und nördlichen Streuobstwiesen sind als besonders landschaftsbildprägend zu beschreiben. Es zeigt sich ein unregelmäßig und locker verteilter Baumbestand unterschiedlichen Alters mit bereits teilweise prächtigen Kronendurchmessern. Durch die

Begründung zur Einbeziehungssatzung

geplante Bebauung wird das Landschaftsbild am südöstlichen Ortsrand von Gammelshausen nicht nachhaltig Beeinträchtigt, da es sich bei dem Vorhabenstandort bereits um eine mit Gebäuden überbaute Fläche handelt. Die Einbeziehungssatzung setzt für den nördlichen Rand des Geltungsbereiches ein flächiges Pflanzgebot fest. Durch die Anpflanzung von Gehölzgruppen und Sträuchern wird das Vorhaben in das von Bäumen geprägte Landschaftsbild eingebunden. Da das Landschaftsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird und die Einbeziehungssatzung, durch die Festsetzung einer Gebietseingrünung das Vorhaben in die umliegende freie Landschaft einbindet, sind bezogen auf das Schutzgut Landschaft keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Einbeziehungssatzung setzt für den Planumgriff eine GRZ von 0,4 fest. Es werden demnach rund 386 m² Grundstücksfläche durch zwei Wohngebäude überbaut. Bei den Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um bereits zum Großteil versiegelte Flächen. Es ist daher bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild kein Kompensationsbedarf erforderlich. Zur besseren Einbindung in die freie Landschaft setzt die Einbeziehungssatzung eine Eingrünung des nördlichen Gebietsrandes fest. Durch die Anpflanzung von Gehölzgruppen und Sträuchern kann die angrenzende Habitatstruktur ergänzt werden.

3. Ausgleich

Entsprechend der Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der Eingriffsschwere, ist aus naturschutzfachlicher Sicht, aus den o.g. Gründen, kein Kompensationsbedarf erforderlich.

Begründung zur Einbeziehungssatzung

IX. Planungsziele und Planungskonzeption

1. Städtebauliche Planung

Bebauung

Die städtebauliche Planung sieht auf der Fläche max. 2 Baugrundstücke für Einzelhäuser vor. Sowohl die Nutzung wie auch die Gebäudetypologie orientieren sich am angrenzenden Bestand und sind diesem Bereich zu entnehmen.

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung der einbezogenen Flächen an den örtlichen Verkehr geschieht über den Haldenweg.

Entwässerung, Wasserversorgung

Die Entwässerung erfolgt über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal.

Die Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungsnetze.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden (bebauten) Bereichs geprägt. Damit lassen sich die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der einbezogenen Flächen aus dem angrenzenden Bereich entnehmen.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Einbeziehungssatzung jedoch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung einen dörflichen Charakter erhält und sich damit ausreichend in den bebauten Innenbereich einfügt.

Bauweise

Die festgesetzte Bauweise entspricht der im bebauten Ortsteil überwiegend vorherrschenden Bauweise und soll eine lockere Ortsrandbebauung gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird erreicht, dass die zukünftige Bebauung sich am Bestand orientiert und genau wie die umgebende Bebauung einen respektvollen Abstand zur freien Landschaft einhält.

Begründung zur Einbeziehungssatzung

Stellplätze und Garagen

Um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Lage und Stellung der Garagen und überdachten Stellplätze zu ermöglichen, können diese innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Pflanzgebot

Das flächenhafte Pflanzgebot dient dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung insbesondere auf vorhandene Biotopstrukturen sowie der Ausbildung einer Ortsrandeingrünung.

3. Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung

Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung wird eine städtebaulich ungewünschte heterogene Dachlandschaft verhindert. Lediglich untergeordnete Nebengebäude können ausnahmsweise mit einer anderen Dachform und Dachneigung zugelassen werden.

Gestaltung der befestigten Flächen

Die wasserdurchlässige Herstellung privater Erschließungsflächen soll der Flächenversiegelung entgegenwirken und trägt zur natürlichen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bei.

Anzahl der Stellplätze

Die zu erstellende Anzahl an Stellplätzen je Wohneinheit ist auf 1,5 erhöht. Dadurch sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

Gammelshausen, den 07.06.2016



Daniel Kohl
Bürgermeister