



**Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beratungsvorlage**

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 22.11.2016

**Vorlagen Nr.** 86 /2016

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Amt:** Bauamt

**Beratungsgegenstand:**

Erlass einer Einbeziehungssatzung „Bollinger Straße“ Ortsteil Bermaringen  
- Aufstellungsbeschluss  
Zustimmung zum Erlass einer Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

**Beschlussantrag:**

Kenntnisnahme und Zustimmung

Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
OR Bermaringen	24.05.2016	Bauvoranfrage
OR Bermaringen	15.06.2016	Bauvoranfrage
OR Bermaringen	12.10.2016	Zustimmung zum Satzungsbeschluss
-		

## II. Sachvortrag

Auf der östlichen Teilfläche von Flst. 2698 an der Bollinger Straße ist auf der nördlichen Seite die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage geplant. Für die Bauinteressenten besteht die Möglichkeit eine Teilfläche von Flst. 2698 als Baugrundstück zu erwerben.

Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Bermaringen unmittelbar gegenüberliegend dem Gebäude Bollinger Weg 24 (früheres Wasserreservoirgebäude).

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde von der Baurechtsbehörde des Alb-Donau-Kreises festgestellt, dass die geplante Baufläche jedoch im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, in dem die baurechtliche Zulässigkeit nur für privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB möglich wäre, darunter fällt jedoch das geplante Wohngebäude nicht (Bescheid vom 11.05.2016)

Um das Vorhaben planungsrechtlich an diesem Standort zu ermöglichen, besteht die Möglichkeit, eine sogenannte Einbeziehungssatzung (früher Abrundungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu erlassen. Damit können Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, um eine Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine unmittelbar anschließende Bebauung an die bestehende und der gegenüberliegenden Bebauung denkbar und würde sich in das Ortsbild/Ortsrand einfügen.

Auf die Tierhaltung des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes auf Flst. 2698 wurde durch entsprechende Baulastübernahme verzichtet.

Die immissionsschutzrechtliche Situation durch den weiter östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit genehmigten Mastschweinplätzen wurde geprüft und liegt im rechtlich zulässigen Rahmen. (Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft Alb-Donau-Kreis v. 16.08.2016).

Die Erschließung bezüglich Kanal und Wasser mit Zufahrt wäre über die Bollinger Straße möglich und somit gesichert.

Um das Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen ist der Erlass einer Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche von Flst. 2698 entsprechend dem als Anlage beigefügten Lageplan notwendig.

Über den Erlass der Einbeziehungssatzung wird die Baufläche des geplanten Einfamilienhauses einbezogen und somit die baurechtliche Zulässigkeit für das geplante Bauvorhaben geschaffen, sofern die Zustimmung der Gremien und der Fachbehörden erfolgt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt, weiter nördlich liegt die geplante gewerbliche Baufläche (ca. 200 m).

Die nördliche Abgrenzung soll sich auf die Fläche des Flst. 2698 beschränken. Zur westlich vorbeiführenden Leitung der Abwasserversorgung wird eine Abstandsfläche eingehalten.

Grundlage ist der bestehende Lageplan des Büros Wassermüller, Ulm, vom 09.11.2016, mit künftiger Ausweisung der entsprechenden Festsetzungen (2-geschossige Bauweise, Satteldach, Baugrenze).

Der Ortschaftsrat Bermaringen hat sich zum Erlass dieser Satzung ausgesprochen (Sitzung vom 12.10.2016).

### **Externe Fachleute:**

Ingenieurbüro Wassermüller, Ulm



Franz Schmutz  
Bauamt  
Fachbereich 3.2  
Bauverwaltung

### **Anlagen:**

Lageplan (Geltungsbereich) vom 09.11.2016

Stadt Blaustein  
 Gemarkung Bermaringen  
 Alb-Donau-Kreis  
 Aufstellungsbeschluss  
 Einbeziehungsatzung  
 „Bollinger Straße“  
 M 1:500, 09.11.2016

Leh

2702/2 GR

2702/1 GR

GR

GR

2697 GR

2696 GR

2695 GR

WEG

2734/2 G

G

2734/1 G

G

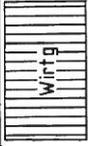
2734 G

Bollinger Straße

3572

71 S

Bollinger Straße



WEG 2697/1



2698 G

best. Wasserleitung

2700 GR

GFLF

Scheu-St  
9

Gar

2717/11

24 Whs

Gar

2717/10

22 Whs

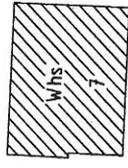
Gar

WBFB

16 Whs

2698/1

WBFB



Gar

Scheu-St

2717/5

GFLF

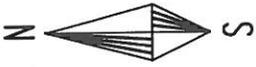
16 Whs

Gar-Gar

Wirtg

2717/3

WBFB



WEG

2548/1

