



---

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Maselheim  
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan  
„Am Schießberg Nord“ in Äpfingen**

**Begründung**

gemäß §9 (8) BauGB

**Erste Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2)  
BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

RAPP + SCHMID  
Infrastrukturplanung GmbH  
Im Espach 5, 88444 Ummendorf  
Tel. 07351 – 45 700 10  
info@rsi-bc.de  
www.rsi-bc.de

Projekt-Nr: 19-083-MA  
Anlage **3**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1 Begründung – Planungsinhalte</b> .....	<b>3</b>
1.1.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich.....	3
1.1.2 Bebauungsplanverfahren.....	3
1.1.3 Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.1.4 Übergeordnete Planungen.....	4
1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.1.6 Bodenordnung.....	6
1.1.7 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen / Ergänzungssatzungen.....	6
<b>1.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3 Fachplanungen Gutachten - Zusammenfassung</b> .....	<b>7</b>
1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung.....	7
1.3.2 Baugrund.....	7
1.3.3 Altlasten.....	7
1.3.4 Schalltechnische Untersuchung.....	7
1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung.....	7
<b>1.4 Umweltreport und Artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>7</b>
<b>1.5 Flächenbilanz</b> .....	<b>9</b>

## **1. Begründung**

### **1.1 Begründung – Planungsinhalte**

#### **1.1.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand Äpfingens, einem Teilort Maselheims. Es erweitert die Bebauung der vorhandenen Baugebiete „Schießberg 1“, „Schießberg 2“, „Schießberg 3“ und „Schießberg 4“ nach Nord-Ost hin.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 3253 sowie meist große Teile der Flurstücke Nr. 3247, 3252, 3254, 3255, 3256 und 3257.

- Im Norden grenzt das Gebiet an das Sportgebiet mit anliegendem Sportplatz des SV Äpfingen.
- Im Osten grenzt das Gebiet an eine Waldkante („Auhalde“).
- Im Westen verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, wobei das Gebiet an das dortige Baugebiet „Schießberg 2“ angrenzt. Ebenso verläuft dieser Weg im Süden, sodass das Gebiet an die dortigen Baugebiete (Schießberg 3-4) angrenzt.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Topographisch fällt das Gebiet von Westen [ca. 539,50 müNN] nach Nordosten [ca. 538,00 müNN] ab.

#### **1.1.2 Bebauungsplanverfahren**

Das geplante Wohnbaugebiet liegt im genehmigten Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,44 ha, damit ist die für das Verfahren nach § 13 a festgesetzte Grundfläche von max. 20.000 qm deutlich unterschritten. Ebenfalls sind die Vorgaben zur Durchführung des Verfahrens nach § 13 b (BauGB) gegeben.

Die Wohnbaufläche beträgt 11.830 m<sup>2</sup> (s. Seite 8). Die sich daraus ergebende überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,30 ergibt sich zu 2.847 m<sup>2</sup> und liegt deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup>, die der § 13b BauGB zulässt.

Das geplante Bauvorhaben entsteht auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

#### **1.1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Die geplante Erschließung, basierend auf der Entwurfsplanung des Bebauungsplanverfahrens, sieht im Wesentlichen folgende Planungsinhalte vor:

In Maselheim ist der Bedarf an Wohnbauflächen weiterhin permanent vorhanden. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Am Schießberg Nord“ kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und somit die Entwicklung der Ortschaft gewährleisten. Die geplante Bebauung grenzt an die bestehende Bebauung an, welche nördlich gelegen ist.

Im Planungsabschnitt entsteht eine Wohnbebauung in Form einer Einzelhausbebauung, die je zweigeschossig erstellt werden können. Hinsichtlich der Form der Gebäude sind keine Festsetzungen getroffen worden. Maßgebend ist ausschließlich das Bauwesen selbst.

Das städtebauliche Konzept, insbesondere Gebäudestellung, Gebäudegröße und -höhen, wurde in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entwickelt und orientiert sich an den Vorgaben bereits bestehender Bebauungspläne und den Ansprüchen an die zeitgemäße Bauweise von Hochbauten. Die ähnlichen oder gleichen Festsetzungen wurden getroffen, um in der Gesamtgemeinde eine vergleichbare und ähnliche Bauentwicklung in den neu zu erschließenden Baugebieten realisieren zu können.

Die gewählte Zweigeschossigkeit trägt dem Gedanken Rechnung, kompakte Gebäude mit Wohnraum für mehrere Wohnungen zu schaffen.

#### **1.1.4 Übergeordnete Planungen**

##### Regionalplan:

Im Regionalplan Donau-Iller von 1987 gibt es für das Plangebiet keine Festsetzungen. Regionale Grundzüge sind nicht berührt.

##### Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan (FNP) von 2014 (erstellt durch die Verwaltungsgemeinschaft Biberach) ist das Plangebiet ausgewiesen. Der FNP 2035 ist momentan in Bearbeitung bzw. in der Fortschreibung. Altlasten sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht vermerkt.

##### Städtebaulicher Rahmenplan:

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde für den Planbereich nicht erstellt.

#### **1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich ist als Art der Nutzung ein WA (allgemeines Wohngebiet) mit Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf § 1 Abs. 5, 6 BauNVO. Die Einschränkungen wurden getroffen, weil der Intention des § 13b BauGB Rechnung getragen werden soll und die überwiegende Nutzung dem Wohnen dient.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Städtebaulich bestimmend ist die festgelegte Erdgeschossfußfertighöhe (EFH). Damit ist jederzeit eine nachvollziehbare Höhenentwicklung im Bezug zur Nachbarbebauung möglich. Durch die Eingrenzung der zulässigen Grundfläche als absoluter Wert, in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe, ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden. Für die Nutzungsschablone WA1 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Die Entscheidung auch kleinere Bauplätze anzubieten begründet sich zum einen durch die Absicht verdichteten Bauens und zum anderen auch Bauwilligen mit geringerem Einkommen, Eigenheim zu ermöglichen.

Die Gebäudehöhe ist mit der Firsthöhe in Bezug auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe begrenzt, um höhere Gebäude zu vermeiden.

Bei einer bebaubaren Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> ist ein Hauptgebäude mit ca. 175 m<sup>2</sup> zu errichten.

#### Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen innerhalb des Bauquartiers sind öffentlich. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Erschließungsfläche ausgewiesen.

Die Fläche F1 dient als Andienungsweg für das Gebäude Nr. 15/1 bzw. die dahinterliegende Garage.

#### Grünflächen:

Die im Lageplan dargestellte Grüngestaltungsfläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem § 14,2 BauNVO entsprechen. Dies soll eine zu dichte Bebauung zu den Nachbargrundstücken und zu den öffentlichen Straßenflächen vermeiden.

#### Flächen des Gemeinbedarfs:

Die Fläche F3 dient einem örtlichen Verein für eine einmalige jährliche Veranstaltung.

#### Lärm:

In der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Loos & Partner wurde die Auswirkung des Lärms aus Sport, Gewerbe, Feuerwehr und Freizeit untersucht.

Die Untersuchungen zeigen, dass es ohne Lärmschutz beim Sportlärm an Sonn- und Feiertagen, in den Ruhezeiten mittags zwischen 13 und 15 Uhr zu Überschreitungen im Plangebiet kommt.

Aus diesem Grund wurde ein aktiver Lärmschutz festgesetzt.

Im zeichnerischen Teil wurde auf der mit F2 beschriebenen Fläche eine Lärmschutzwand vorgesehen.

### **1.1.6 Bodenordnung**

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages übertragen. Die Herstellung des kompletten Baugebietes erfolgt auf der Grundlage des Erschließungsplanes.

### **1.1.7 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen / Ergänzungssatzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schießberg Nord“ überschneidet den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schießberg II“ (rechtskräftig seit 09.05.1980 WA) am westlichen Rand.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schießberg Nord“ ist im Lageplan eingetragen.

Der bestehende Bebauungsplan „Schießberg II“ wird in der Überlagerungsfläche durch den Bebauungsplan „Am Schießberg Nord“ ersetzt und aufgehoben.

## **1.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften**

### Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich „Am Schießberg Nord“.

### Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen:

Als Dachform wird das Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetzte Pultdach festgesetzt.

Für Garagen kann zusätzlich das Flachdach gewählt werden, sofern dies begründet wird. Dies soll der Verbesserung des Mikroklimas dienen.

Aus gestalterischen Gründen wurden die Vorgaben für die Dachgauben und Dachaufbauten gewählt. Dies soll auch der Auflockerung der Bebauung dienen.

## 1.3 Fachplanungen Gutachten - Zusammenfassung

### 1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung

Die Entwässerung des Plangebietes wird über ein neu herzustellendes Versickerungsbecken realisiert. Das Becken entwässert in die Dürnach. Gleiches gilt für den Notüberlauf.

Für die Ableitung des Schmutzwassers dient der vorhandene Ortskanal. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage Baltringen zugeführt.

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Telekommunikation und Gas wird durch die jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

Formatiert: Tabstopps: 5,23 cm, Links

### 1.3.2 Baugrund

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse ist vom Vorhabenträger ein Fachgutachten in Auftrag gegeben worden. Auf dieses Gutachten, welches bei der Gemeinde zur Einsicht liegt, wird verwiesen.

### 1.3.3 Altlasten

Bezüglich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen kartiert.

### 1.3.4 Schalltechnische Untersuchung

Es wurde ein Lärmgutachten zur Beurteilung der Schallemission von Sportveranstaltungen, Gewerbe, Feuerwehr und Freizeit erstellt.

### 1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung

-entfällt-

## 1.4 Umweltreport und Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Planung kann nach § 13a (BauGB) ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden. Bei diesem Verfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 (BauGB) verzichtet werden.

Durch die geplante Bebauung sind keine Natura 2000 – Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale betroffen.

Im Zuge des Umweltreports wird kein quantitativer Ausgleichsbedarf ermittelt. Übergeordnete Vorhaben zur Vermeidung und Minimierung von mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt. Hier wird auf die Untersuchung des Fachbüros Dr. Maier, Umweltplanung, verwiesen, welches den Unterlagen beiliegt.



## 1.5 Flächenbilanz

Die benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Maselheim.

<b>1 Gesamtfläche im Geltungsbereich</b>				
	<b>Summe 1</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.420 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>2 Öffentliche Flächen</b>				
2a		öffentl. Verkehrsflächen - Straßen, Andienungsweg	2.230 m <sup>2</sup>	
2b		öffentl. Grünflächen	50 m <sup>2</sup>	
2c		Fläche für Gemeinbedarf	210 m <sup>2</sup>	
2d		Fläche für besondere Anlagen/ Schutz vor Umwelteinwirkungen	100 m <sup>2</sup>	
	<b>Summe 2</b>	<b>öffentl. Flächen</b>	<b>2.590 m<sup>2</sup></b>	<b>18 %</b>
<b>3 Private Flächen</b>				
3a		- überbaubare Fläche (GRZ=0,35)	9.490 m <sup>2</sup>	
3b		- nicht überbaubare Fläche	2.340 m <sup>2</sup>	
3c		von 3b private Grünestaltungsflächen	270 m <sup>2</sup>	
	<b>Summe 3</b>	<b>private Flächen</b>	<b>11.830 m<sup>2</sup></b>	<b>82 %</b>

Aufgestellt:

Ummendorf, 04.12.2020

Anerkannt:

Maselheim, .....

**RAPP + SCHMID** Infrastrukturplanung GmbH  
 Im Espach 5  
 88444 Ummendorf

.....  
 Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

.....  
 Bürgermeister Elmar Braun