

Auftraggeber:

**Gemeinde Maselheim
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan
Baugebiet „Ackenbach Süd“ in Sulmingen – 1. Änderung**

Begründung

gemäß §9 (8) BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10,(1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung	3
1.1 Begründung – Planungsinhalte	3
1.1.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich.....	3
1.1.2 Bebauungsplanverfahren.....	3
1.1.3 Bauleitplanerische Verfahren.....	3
1.1.4 Ziel und Zweck der Planung.....	6
1.1.5 Übergeordnete Planungen.....	7
1.1.6 Bodenordnung.....	7
1.1.7 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen / Ergänzungssatzungen.....	7
1.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften	7
1.3 Fachplanungen Gutachten - Zusammenfassung	8
1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung.....	8
1.3.2 Baugrund.....	8
1.3.3 Altlasten.....	8
1.3.4 Schalltechnische Untersuchung.....	8
1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung.....	8
1.4 Umweltreport und Artenschutzrechtliche Prüfung	8
1.5 Flächenbilanz	9

1. Begründung

1.1 Begründung – Planungsinhalte

1.1.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand Sulmingens – einem Teilort Maselheims. Es erweitert die Bebauung des vorhandenen Baugebietes „Ackenbach“ nach Süden hin. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1892, 1893, 1894, 1896, 1897, 1899 und 1899/1 mit einer Gesamtfläche von 2,9 ha. Sie befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

- Im Norden grenzt die Straße „Am Ackenbach“ an die bestehende Bebauung an.
- Im Westen und Osten sind landwirtschaftliche Wiesenflächen oder Ackerflächen angrenzend.
- Im Süden verläuft ein landwirtschaftlicher Weg und im Weiteren die L 266, die nach Heggbach führt.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Topographisch fällt das Gebiet von Südosten [ca. 545,50 müNN] nach Nordwesten [ca. 536,00 müNN] ab.

Der Bebauungsplan „Ackenbach Süd“ in Sulmingen ist mit der Bekanntmachung am 31.10.2019 rechtskräftig geworden.

Zwischenzeitlich wurden die ersten Bauanträge eingereicht.

1.1.2 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde damals gemäß § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Fläche wurde in die Fortführung des Flächennutzungsplans mit aufgenommen.

1.1.3 Bauleitplanerische Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ackenbach Süd“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 durchgeführt.

Die Voraussetzungen sind gegeben.

Die Änderungen betreffen folgende Punkte:

- Verschieben des Baufensters der Wohnbauflächen 1,2,3 und 4 um 1,50 m nach Westen
- Änderung der südlich an das Baufenster angrenzenden Fläche der Wohnbaufläche 4 bis 12 von einer privaten Grünfläche zum allgemeinen Wohngebiet
- Änderung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 auf GRZ = 0,35
- Änderungen Oberkante Dachhaut von 7,50 m auf 7,80 m
- Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze, die als Flachdach ausgeführt werden sind als begrüntes Dach auszuführen
- Ergänzung der Pflanzliste „Saulgauer Gartenfibel“

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ackenbach Süd“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein. Durch die vorgesehenen Änderungen sind die Grundzüge der Planung berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca 2,93 ha, damit ist die für das Verfahren nach § 13 a festgesetzte Grundfläche von max. 20.000 qm deutlich unterschritten.

Die Wohnbaufläche beträgt 17.810 m² (s. Seite 10). Die sich daraus ergebende überbaubare Fläche der GRZ von 0,35 ergibt sich zu 6.118 m². Die Vorgaben zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a sind erfüllt.

Das geplante Bauvorhaben entsteht auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 bis 1 BauGB).

Dies wurde bereits mit der faunistischen Kartierung des Fachbereichs für Umweltplanung und Ökologische Gutachten Dr. Maier, des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens aufgezeigt.

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 und sind getroffen worden, da die Aufstellung des Bebauungsplans „Ackenbach Süd“ nach dem § 13 b BauGB erstellt wurde.

Maß der baulichen Nutzung:

Städtebaulich bestimmend ist die festgelegte Erdgeschossfußfertigbodenhöhe (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 m² ist ein Hauptgebäude mit ca. 175 m² zu errichten.

Entlang der westlichen Wohnbauflächen 1-4 wurde die Baugrenze um 1,50 m nach Westen verschoben.

Die Verschiebung der Baugrenze bietet den Grundstückseigentümern eine höhere Flexibilität in der Gestaltung der Grundstücksfläche, was den Gedanken der aktuellen architektonischen Gebäudegestaltung widerspiegelt.

Die private Grünfläche südlich der Wohnbauflächen Nr. 4-12 wurde zur Grundfläche des allgemeinen Wohngebiets geändert.

Diese Änderung begründet sich durch die aktuelle Rechtsauffassung, dass nur Flächen zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden können, die auch im Bebauungsplan als diese ausgewiesen wurden.

Das Baufenster wird beibehalten, sodass der Waldabstand eingehalten wird. Die ungewidmeten Flächen werden nicht bebaut.

Zusätzlich wurde die Grundflächenzahl von 0,3 auf GRZ = 0,35 erhöht.

Dies soll dem Anspruch gerecht werden, sorgsam mit Grund und Boden umzugehen.

Die Erhöhung der Oberkante der Dachhaut auf 7,80 m vereinfacht den normgerechten Aufbau des Daches.

Die Änderung des Flachdaches als begrüntes Dach auszuführen ist ein erster Schritt in Richtung ökologische Stadtgestaltung dem zukünftig verstärkt Rechnung getragen werden soll.

Verkehrsflächen:

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

Die Verlegung des Wirtschaftsweges am südlichen Rand des Plangebiets soll den bereits bestehenden Bewuchs durch die zusätzliche entstehende Pflanzfläche erweitern.

Grünflächen:

Die im Lageplan dargestellten Grüngestaltungsflächen sind als private und öffentliche Grünflächen 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.

1.1.4 Ziel und Zweck der Planung

Nach den im Erschließungsplan dargestellten Entwurfsplänen beabsichtigt der Vorhabenträger auf dem Grundstück ein Vorhaben zu errichten, das im Wesentlichen folgende Planungsinhalte umfasst:

In Sulmingen bzw. der Gemeinde Maselheim ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Über die erste Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanentwurfs „Ackenbach Süd“ kann die Gemeinde eine geordnete Erschließung und somit die Entwicklung der Ortschaft gewährleisten. Die geplante Bebauung grenzt an bestehende Bebauung an, welche nördlich gelegen ist.

Im Planungsabschnitt entsteht ausschließlich eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, die je zweigeschossig erstellt werden können. Hinsichtlich der Form der Gebäude sind keine Festsetzungen getroffen worden. Maßgebend ist ausschließlich das Baufenster 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.

1.1.5 Übergeordnete Planungen

Regionalplan:

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

Flächennutzungsplan:

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Maselheim von 2014 (erstellt durch die Verwaltungsgemeinschaft Biberach) ist das Plangebiet aufgenommen worden.

Altlasten sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht vermerkt.

Städtebaulicher Rahmenplan:

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde für den Planbereich nicht erstellt.

1.1.6 Bodenordnung

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

1.1.7 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen / Ergänzungssatzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ackenbach Süd“ grenzt an den Bebauungsplans „Ackenbach“ (rechtskräftig seit 02.07.2007 WA) am nördlichen Rand an.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ackenbach Süd“ und ersetzt diesen gänzlich.

1.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich „Ackenbach Süd – 1. Änderung“

Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen:

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

Für Garagen kann zusätzlich das Flachdach gewählt werden. Dies wurde gewählt, um eine möglichst freie Gestaltung der Bebauung zu ermöglichen. Das Flachdach ist dann als begrüntes Dach auszuführen.

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 die Erweiterung des Retentionsbeckens an der Straße „Am Ackenbach“ realisiert. Das Becken entwässert in den Ackenbach und weiter 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.

1.3.2 Baugrund

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse ist vom Vorhabenträger ein Fachgutachten zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse 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 der Landesstraße in Auftrag gegeben.

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 teilweise im Eigentum der Gemeinde Maselheim.

1	Gesamtfläche im Geltungsbereich	vorher	1. Änderung
	Summe	29.270 m²	29.270 m²
	1	(100 %)	(100 %)
	2 Öffentliche Flächen		
2a	öffentl. Verkehrsflächen - Straßen, Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg	4.580 m ²	4.580 m ²
2b	öffentl. Grünflächen	6.880 m ²	6.880 m ²
	Summe	11.460 m²	11.460 m²
	2	(39 %)	(39 %)
	3 Private Flächen		
3a	- überbaubare Fläche (GRZ=0,35)	14.540 m ²	14.540 m ²
3b	- nicht überbaubare Fläche	3.270 m ²	2.940 m ²
3c	private Grüngestaltungsflächen	(3.270 m ²)	330 m ²
	Summe	17.810 m²	17.810 m²
	3	(61 %)	(61 %)
	private Flächen		

Aufgestellt:

Ummendorf, 10.05.2022

Maselheim,

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5
88444 Ummendorf

.....
Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

.....
Bürgermeister Elmar Braun