

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Maselheim  
Kreis Biberach**

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

### **Begründung**

gemäß §9 (8) BauGB

**Erneute** Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2)  
BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4  
(2) in Verbindung mit § 4 a (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.....	5
1.1.6 Bodenordnung .....	7
1.1.7 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen / Ergänzungssatzungen .....	7
<b>1.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>7</b>
<b>1.3 Fachplanungen Gutachten - Zusammenfassung</b> .....	<b>8</b>
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
<b>1.4 Umweltreport und Artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>8</b>
<b>1.5 Flächenbilanz</b> .....	<b>10</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 9). Die sich daraus ergebende überbaubare Fläche ergibt sich zu:  $(9.590 \times 0,35 + 2.240 \times 0,4) = 4.252,50 \text{ m}^2$ . Dies 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 „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 im **WA 1** zweigeschossig erstellt werden kann. **Im WA 2 sind ebenfalls 2 Vollgeschosse mit der Einschränkung der Festverglasung auf der Nordseite für die Plätze 1, 18 und 19 im Obergeschoss möglich.**

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 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 **überwiegende** 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 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.

Im WA 2 sind ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl wurde in Abhängigkeit der Vollgeschosse gewählt. Dies begründet sich durch die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose des Büros Loos+Partner. Um das Erdgeschoss vor Lärm zu schützen wurde entlang dem nördlichen Parkplatz eine Lärmschutzwand mit der Höhe am westlichen Ende von 3,50 m, nach 40 m abgestuft auf 3,00 m und bis zum Ende nach ca. 110 m auf 1,00 m fallend, festgesetzt.

Um das Obergeschoss vor Lärm zu schützen wurden die Festverglasungen für die Bauplätze 1, 18 und 19 auf der Nordseite festgesetzt.

Falls nur ein Vollgeschoss für die Bebauung gewählt wird, wurde die Grundflächenzahl GRZ = 0,40 im Vergleich zu 0,35 bei einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt.

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> und einer GRZ von 0,35 ist eine überbaubare Fläche mit ca. 175 m<sup>2</sup> möglich.

### 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.

### 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 zu Überschreitungen der zulässigen Lärmgrenzwerte kommt.

Aus diesem Grund wurde ein aktiver Lärmschutz festgesetzt.

Im zeichnerischen Teil wurde auf der mit F2 beschriebenen Fläche eine Lärmschutzwand vorgesehen. **Die Lärmschutzwand schützt das Erdgeschoss vor den verschiedenen anzutreffenden Lärmarten.**

**Da die Bauplätze 1, 18 und 19 eine Nord-/Südausrichtung haben, ist davon auszugehen, dass die Zufahrt(en) bzw. der Zugang zum Gebäude über die Nordseite stattfindet. Für eine uneingeschränkte Nutzung des Erdgeschosses wurde die Lärmschutzwand festgesetzt.**

**Zum Schutz der Aufenthaltsräume im Obergeschoss vor Lärm, wurde die Festverglasung der Fenster einschließlich Dachfenster und Durchdringungen auf der Nordseite in Abhängigkeit zur Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Ab einer Höhe von + 3,00 m zur EFH ist darüberliegend eine Festverglasung der Fenster erforderlich bzw. sind keine Durchdringungen zulässig.**

**Feiern und Veranstaltungen örtlicher Vereine (z. B. Festzelt am Fasnetssonntag) gelten laut Rechtsprechung zu den akzeptierten Formen gemeindlichen und städtischen Lebens. Hierbei kommt es zu Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte, welche aber zu dulden und zu tolerieren sind.**

**Beim Be- und Entladen der Busse, sowie beim Ein- und Aussteigen der Narrenzunft in der Nacht, handelt es sich um seltene Ereignisse. Die Beurteilungspegel werden in der Nacht überschritten, was für seltene Ereignisse nach TA-Lärm Punkt 6.3 zulässig (vgl. Gutachten S. 117) ist.**

Für die im Lärmpegelbereich LP I und II liegenden Bereiche sind keine erhöhten Lärm-schutzmaßnahmen gefordert. Die Gebäudeteile müssen nach dem Stand der Technik erstellt werden.

### 1.1.6 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich **größtenteils** 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 „Schießberg Nord“ überschneidet den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schießberg II“ (rechtskräftig seit 09.05.1980 WA) am westlichen Rand.

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

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

## 1.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften

### Geltungsbereich:

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

### Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen:

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

Für Garagen und Carports ist ein Flachdach zulässig, wenn dies begrünt 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.

Die Dachflächen der Plätze 1, 18, 19 und 20 sind ohne Fenster, Gauben und Durchdringungen aufgrund des Lärms aus Sport, Gewerbe und Freizeit festgesetzt.

## **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 Fläche des Plangebiets ist im aktuellen Schmutzfrachmodell enthalten.

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 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</b>	<b>Gesamtfläche im Geltungsbereich</b>				
		<b>Summe 1</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.420 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>2</b>	<b>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 besondere An- lagen/ Schutz vor Um- welteinwirkungen			310 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</b>	<b>Private Flächen</b>				
3a	- überbaubare Fläche (GRZ=0,35)			7.320 m <sup>2</sup>	
3b	- überbaubare Fläche (GRZ=0,40)			2.210 m <sup>2</sup>	
3c	- nicht überbaubare Fläche			2.300 m <sup>2</sup>	
		<b>Summe 3</b>	<b>private Flächen</b>	<b>11.830 m<sup>2</sup></b>	<b>82 %</b>

Aufgestellt:

Anerkannt:

Ummendorf, 15.07.2021

Maselheim, .....

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

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

.....  
 Bürgermeister Elmar Braun