

# Änderung des Bebauungsplanentwurfs „Schießberg Nord“ Öffentliche Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses zur Entwurfsänderung sowie der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

## Anmerkung:

*In seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2020 hatte der Gemeinderat Maselheim die Beschlüsse zur Billigung des Bebauungsplanes „Schießberg Nord“ und zur Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Begründung gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst. Gemäß § 13b i. V. m § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Bebauungsplan inkl. seiner Bestandteile hierzu im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt.*

*Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf nun geändert. Aus diesem Grund sind die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneut erforderlich.*

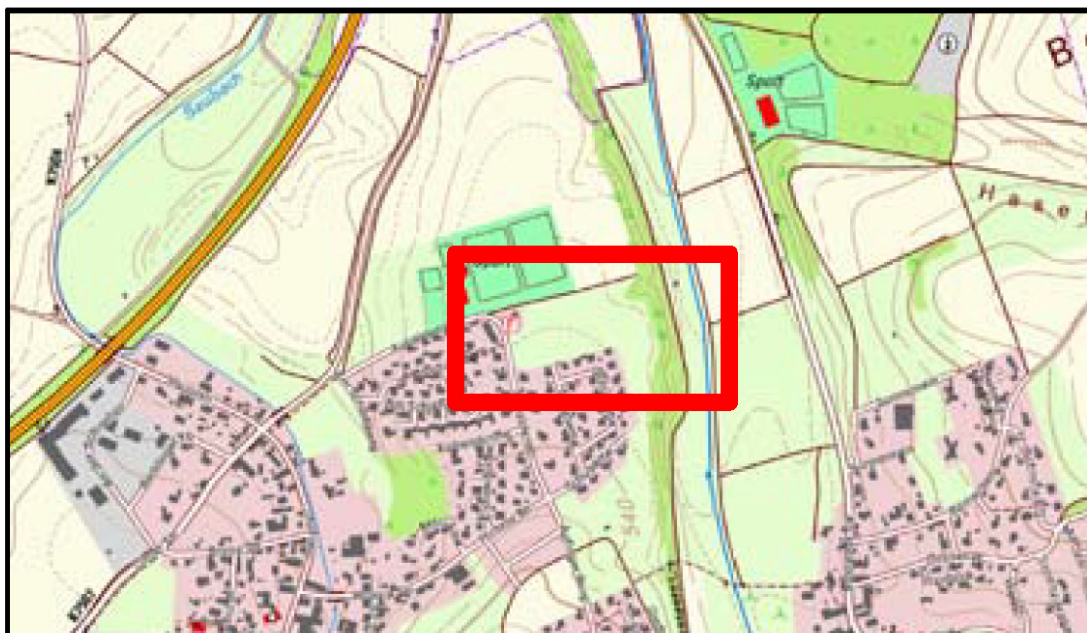
In seiner öffentlichen Sitzung am 26.07.2021 hat der Gemeinderat Maselheim die Beschlüsse zur Billigung der Änderung des Bebauungsplanentwurfes „Schießberg Nord“ (Textteil mit den örtlichen Bauvorschriften vom 15.07.2021, zeichnerischer Entwurf vom 04.12.2020 Index C, artenschutzrechtliche Prüfung vom 03.12.2020, Begründung vom 15.07.2021 sowie Schallschutzimmissionsprognose vom 12.07.2021) sowie zur öffentlichen Bekanntgabe samt Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

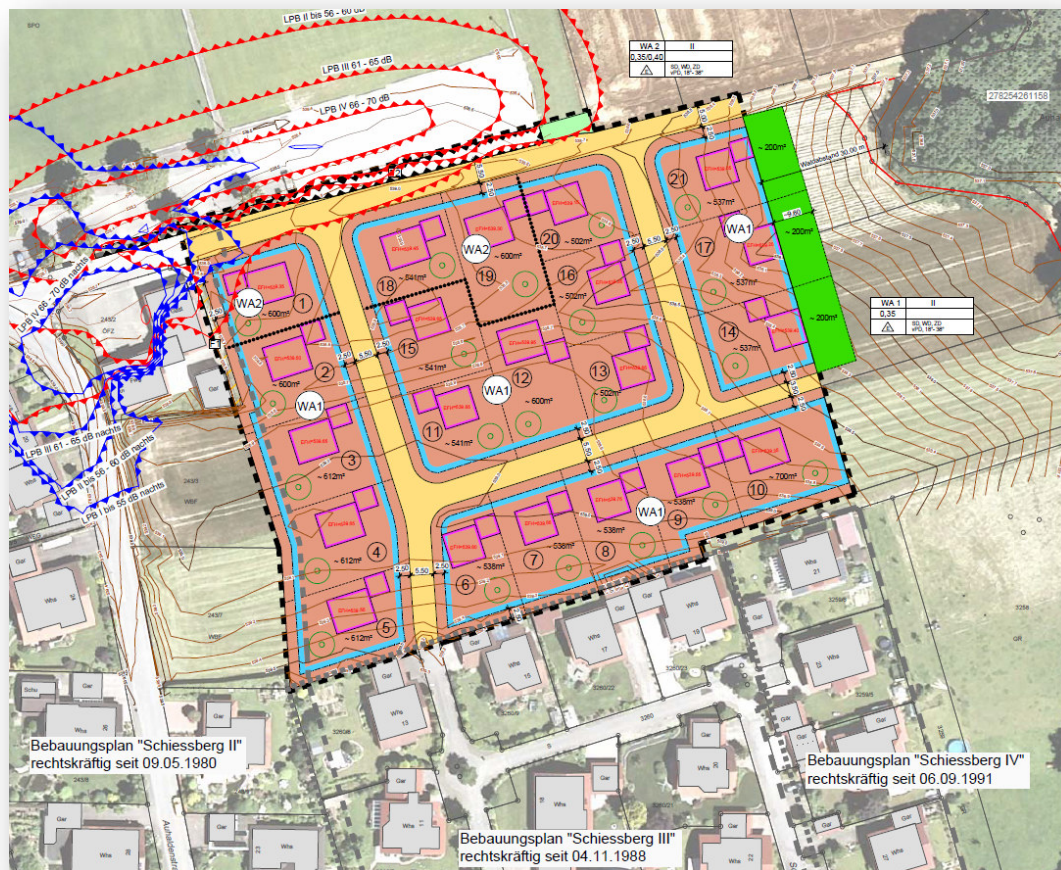
Der räumliche Geltungsbereich des geplanten Baugebietes „Schießberg Nord“ in Äpfingen hat sich hierbei nicht geändert. Es umfasst weiterhin ca. 1,44 ha. Das Plangebiet wurde bereits im Flächennutzungsplan 2020 sowie in der Fortschreibung 2035 berücksichtigt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde bereits am 09.12.2019 gefasst und am 13.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand Äpfingens. 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.

Der räumliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ergibt sich aus folgenden Kartenausschnitten:

## Übersicht:





### Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen. Hierbei soll die Gesamtfläche erschlossen werden. Der Beschluss des Gemeinderates wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hierzu bereits öffentlich bekannt gegeben.

Im Verlauf der vergangenen Offenlage sowie der TöB-Anhörung brachten verschiedene Institutionen und Behörden diverse Anregungen vor, die berücksichtigt werden mussten – problematisch in dieser Hinsicht war die Thematik „Lärmschutz“. Durch die unmittelbare Nähe des Baugebietes zum Sportgebiet mit anliegendem Sportplatz des SV Äpfingen, der darin enthaltenen Gaststätte, der Mehrzweckhalle sowie der Narrenzunft wurden die zulässigen Lärmwerte bei Tag und Nacht deutlich überschritten.

Folgende Änderungen müssen daher im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf berücksichtigt werden, wobei die nachfolgende Aufstellung nicht abschließend ist:

1. Es ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von ca. 100 m zwischen dem Baugebiet und dem Sportgelände nach Norden hin erforderlich. Diese fällt in ihrer Höhe schrittweise von 3,50 m (für die ersten 40 m Länge) auf 1,00 m bis zum Ende des Parkplatzes ab.  
*Hinweis: Die Lärmschutzwand soll intensiv begrünt ausgestaltet werden.*
2. Für die Bauplätze 1, 18 und 19 wird zusätzlich eine separate Nutzungsschablone (WA 2) festgesetzt, wobei die Festsetzungen für eine ein- bzw. zweigeschossige (Vollgeschosse) Bebauung variieren. Sofern die Plätze 1, 18 und 19 mit einem Vollgeschoss bebaut werden sollen, werden die Grundflächenzahl auf 0,40 sowie die Firsthöhe auf 5,50 m begrenzt. Bei einer Bebauung dieser Plätze mit zwei Vollgeschossen, werden die Grundflächenzahl auf 0,35 sowie die Firsthöhe auf 7,80 m begrenzt. In beiden Fällen der Geschossigkeit gilt für diese drei Plätze, dass eine Festverglasung der Nordseite des Gebäudes ab einer Wandhöhe von 3,00 m über der festgeschriebenen Erdgeschossfußbodenhöhe herzustellen ist.

Die Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes (Textteil mit den örtlichen Bauvorschriften vom 15.07.2021, zeichnerischer Entwurf vom 04.12.2020 Index C, artenschutzrechtliche Prüfung vom

03.12.2020, Begründung vom 15.07.2021 sowie Schallschutzimmissionsprognose vom 12.07.2021) liegen in der Zeit vom **06.08.2021 bis einschließlich 19.09.2021** im Rathaus der Gemeinde Maselheim (Wenedacher Str.5, 88437 Maselheim) während der allgemeinen Öffnungszeiten zur jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Hinweis:

*Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Donnerstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich mittwochs von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr und donnerstags von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr*

Folgende Arten umweltbezogener Unterlagen sind verfügbar:

- Schallimmissionsprognose vom 12.07.2021 (Ingenieurbüro LOOS & Partner, Allmendingen)
- Artenschutz-Fachbeitrag vom 03.12.2020 (Fachbüro Dr. Maier, Maselheim)

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich – jedoch gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten Teilen – abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Parallel mit der Auslegung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt, wobei die Anhörung nur eingeschränkt erfolgt. Dies bedeutet, dass nur betroffene Institutionen angehört werden und auch diese eine Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen abgeben können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse <https://www.maselheim.de/de/leben-wohnen/bauen/bebauungsplaene-im-genehmigungsverfahren> und im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg eingestellt.

Maselheim, 30.07.2021  
gez. Braun, Bürgermeister