RSI

Auftraggeber:

Gemeinde Maselheim
Kreis Biberach

Bebauungsplan
Baugebiet „Ackenbach Süd“ in Sulmingen

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: 18-095-MA
Anlage **3**

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 Ziel und Zweck der Planung 4

1.1.4 Übergeordnete Planungen 4

1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen 5

1.1.6 Bodenordnung 6

1.1.7 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen / Ergänzungssatzungen 6

1.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften 6

1.3 Fachplanungen Gutachten - Zusammenfassung 6

1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung 6

1.3.2 Baugrund 7

1.3.3 Altlasten 7

1.3.4 Schalltechnische Untersuchung 7

1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung 7

1.4 Umweltreport und Artenschutzrechtliche Prüfung 7

1.5 Flächenbilanz 8

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.

1.1.2 Bebauungsplanverfahren

Das geplante Wohnbaugebiet liegt nicht im genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 13b (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" kann § 13a (BauGB) bis zum 31. Dezember 2019 entsprechend für Bebauungspläne im Außenbereich angewendet werden. Die Voraussetzungen sind hier gegeben. Die notwendigen erschließungstechnischen Maßnahmen werden von der Gemeinde Maselheim erbracht.

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. Ebenfalls sind die Vorgaben zur Durchführung des Verfahrens nach § 13 b (BauGB) gegeben.
Die Wohnbaufläche beträgt 14.540 m² (s. Seite 8). Die sich daraus ergebende überbaubare Fläche der GRZ von 0,30 ergibt sich zu 4.362 m² und liegt deutlich unter 10.000 m², die der § 13b BauGB zulässt.

Das geplante Bauvorhaben entsteht auf einer landwirtschaftliche 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 permanent vorhanden. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Ackenbach Süd" 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 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 realisieren zu können.

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 der Gemeinde Maselheim von 2014 (erstellt durch die Verwaltungsgemeinschaft Biberach) ist das Plangebiet nicht ausgewiesen. 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 0,30 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. 150 m² zu errichten.

Verkehrsflächen:

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

Die Verlegung des 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.

1.1.6 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 „Ackenbach Süd" überschneidet den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ackenbach" (rechtskräftig seit 02.07.2007 WA) am nördlichen Rand.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ackenbach" ist im Lageplan eingetragen.
Der bestehende Bebauungsplan „Ackenbach" wird in der Überlagerungsfläche durch den Bebauungsplan „Ackenbach Süd" ersetzt und aufgehoben.

1.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich:
Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich „Ackenbach Süd".

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.

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 im Eigentum der Gemeinde Maselheim.

1	**Gesamtfläche im Geltungsbereich**				
		Summe 1	**Gesamtfläche**	**29.270 m²**	**100 %**
2	**Öffentliche Flächen**				
2a	öffentl. Verkehrsflächen - Straßen, Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg			4.580 m²	
2b	öffentl. Grünflächen			6.880 m²	
		Summe 2	**öffentl. Flächen**	**11.460 m²**	**39 %**
3	**Private Flächen**				
3a	- überbaubare Fläche (GRZ=0,3) 24.315 m²			14.540 m²	
3b	- nicht überbaubare Fläche			3.270 m²	
3c	von 3b private Grüngestaltungsflächen		3.270 m²		
		Summe 3	**private Flächen**	**17.810 m²**	**61 %**

Maselheim, 21.10.19

Bürgermeister Elmar Braun

Aufgestellt:
Ummendorf, 22.07.2019

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5
88444 Ummendorf

Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid