RSI

Auftraggeber:

Gemeinde Maselheim
Kreis Biberach

Bebauungsplan
Baugebiet „Bäuerlesgrube“ in Äpfingen

Begründung

gemäß §9 (8) BauGB

RAPP + SCHMID
Infrastrukturplanung GmbH
Rißstraße 19, 88400 Biberach
Tel. 07351 - 577 84 90
info@rsi-bc.de
www.rsi-bc.de

Projekt-Nr: 16-055-MA
Anlage **5**

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung 3

1.1 Begründung – Planungsinhalte 3

1.1.1 Lage des Plangebiets 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

1.2 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

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Teilortes Äpfingen der Gemeinde Maselheim. Es erweitert die Bebauung des vorhandenen Baugebietes „Hauchen“ und der Hauchenstraße selbst.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3407, 3417, 3426, 3427 und 3428 mit einer Gesamtfläche von 1,65 ha, die sich teils in Privateigentum und teils im Eigentum der Gemeinde befinden.

- Im Norden angrenzend ist die bestehende Bebauung.
- Im Süden und im Osten ist eine landwirtschaftliche Wiesenfläche.
- Im Westen verläuft die Hauchenstraße mit anschließender Bebauung.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Topographisch fällt das Gebiet von Süden [ca. 556,00 müNN] nach Norden [ca. 550,00 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. 1,65 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 14.282 m² (s. Seite 8). Die sich daraus ergebende überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,30 ergibt sich zu 4.285 m² und liegt deutlich unter 10.000 m², die der § 13b BauGB zulässt

Das geplante Bauvorhaben entsteht teilweise auf einer Fläche, die mit Fahrsilos bebaut ist und für Wohnbebauung wieder nutzbar gemacht werden soll.

1.1.3 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 Äpfingen ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Bäuerlesgrube" kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und somit die Entwicklung der Ortschaft gewährleisten. Die geplante Bebauung grenzt an zwei Seiten an die bestehende Bebauung an (BG Hauchenstraße und nördliche Bebauung).

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.

1.1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan:
Im Regionalplan Donau-Iller von 1987 gibt es für das Plangebiet keine Festsetzungen. Regionale Grünzüge 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. Das bestehende Fahrsilo wird im Zuge der Erschließungsplanung auf mögliche Schadstoffe untersucht.

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 (5.6) BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung:
Städtebaulich bestimmend ist die maximale Gebäudehöhe von 7,50 m, die sich auf die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht. 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.

Verkehrsflächen:
Die Verkehrsflächen innerhalb des Bauquartiers sind öffentlich. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Erschließungsfläche ausgewiesen. Private Verkehrswege und Plätze sind nicht vorhanden. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient möglicher öffentlicher Parkflächen.

Vorratsflächen Verkehr:
-entfällt-

Geh- und Fahrrechte:
-entfällt-

Grünflächen:
Die im Lageplan dargestellten Grüngestaltungsflächen sind ausschließlich als private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der landschaftlichen Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Nebenanlagen:
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.

Schallschutzmaßnahmen:
Durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs auf Flst. 3410 ist eine mögliche Lärmquelle entfallen. Auf ein Schallschutzgutachen wurde deshalb verzichtet.

1.1.6 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden größtenteils der Gemeinde im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages übertragen. Die Herstellung der kompletten Erschließungsanlage erfolgt auf der Grundlage des Erschließungsplanes.

1.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich:
Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich „Bäuerlesgrube“.

Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen:
Als Dachform wird das Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetzte Pultdach festgesetzt.
Für Garagen kann zusätzlich das Flachdach gewählt werden.

Aus gestalterischen Gründen wurden die Vorgaben für die Dachgauben und Dachaufbauten gewählt.

1.3 Fachplanungen Gutachten - Zusammenfassung

1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung

Die Entwässerung des Plangebietes wird über eine unterirdische Retention (Retentionszisterne) auf den Grundstücken und einem Staukanal in der Straße gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal in der Hauchenstraße abgeleitet. Dieser Kanal entwässert in das vorhandene Retentionsbecken des Baugebiets „Hauchen“. Der Notüberlauf des bestehenden Retentionsbeckens entlastet in den Saubach.

Für die Ableitung des Schmutzwassers steht der bestehende Kanal zur Verfügung. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage Baltringen zugeführt.

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser 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. Die Ergebnisse liegen aktuell noch nicht vor.

Grundwasser ist aus Erfahrung vergleichbarer Maßnahmen (Baugebiet Hauchen) nicht zu erwarten.

Zusätzlich wird das vorhandene Fahrsilo auf Schadstoffe untersucht.

Bauwerksgründung:

Erste Aussagen zur Bauwerksgründung werden im Gutachten gemacht werden.

Versickerungsfähigkeit:

Eine Versickerung des behandlungsbedürftigen, stark verdünnten Regenwassers ist erfahrungsgemäß nicht möglich. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wird mituntersucht.

1.3.3 Altlasten

Bezüglich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen vorhanden.

1.3.4 Schalltechnische Untersuchung

-entfällt-

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**	**16.083 m²**	**100 %**
2	**Öffentliche Flächen**				
2a	öffentl. Verkehrsflächen - Straßen, Verkehrsfläche			1.780 m²	
2b	öffentl. Grünflächen			0 m²	
		Summe 2	**öffentl. Flächen**	**1.780 m²**	**11,2 %**
3	**Private Flächen**			14.282 m²	
3a	- überbaubare Fläche (GRZ=Q3)			4.285 m²	
	- nicht überbaubare Fläche			9.090 m²	
3b	davon private Grüngestaltungsflächen			907m²	
		Summe 3	**private Flächen**	**14.282 m²**	**88,8 %**

Aufgestellt:
Biberach, den 27.11.2017

Maselheim, 19.4.18

RAPP + SCHMID
Infrastrukturplanung GmbH
Rißstraße 19
88400 Biberach

Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

Bürgermeister Elmar Braun