

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

MARKT TUSSENHAUSEN



BEGRÜNDUNG

TEIL A
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER:
MARKTGEMEINDE TUSSENHAUSEN
VERTRETEN DURCH
BÜRGERMEISTER JOHANNES RUF
MARKTPLATZ 9
86874 TUSSENHAUSEN



BEARBEITUNG:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JOSEF TREMEL
HOLZWEG 19
86156 AUGSBURG



STAND:
FASSUNG VOM 08.06.2010

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS

1	1
VORBEMERKUNGEN	1.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan 2 1.2 Anlaß für die Neuaufstellung 2 1.3 Verfahrensdaten 3
2	4
STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN	2.1 Lage im Raum 5 2.1.1 Nachbargemeinden 5 2.1.2 Entfernungen zu zentralen Orten 5 2.2 Raumstrukturelle Gliederung. 5 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm 5 2.2.2 Regionalplan 6 2.3 Verwaltung und Infrastruktur 6 2.3.1 Gemeindeverwaltung 6 2.3.2 Schulen & Kindergärten 6 2.3.3 Sing- und Musikschule Tussenhausen 7 2.3.4 Partnerschaft mit Cossé-le-Vivien 7 2.3.5 Büchereien 7 2.3.6 Öffentliche Einrichtungen 7 2.4 Verkehrliche Anbindung. 8 2.4.1 Straßenverkehr 8 2.4.2 Bahn 8 2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr 8 2.4.4 Sonstige 8 2.5 Vereine 8
3	13
ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE	3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern. 14 3.2 Regionalplan. 15 3.2.1 Ländlicher und strukturschwacher Raum 15 3.2.2 Entwicklungsachsen 16 3.2.3 Landwirtschaft 17 3.2.4 Festlegung der Kleinzentren 17 3.2.5 Freizeit, Erholung und Sport 18 3.2.6 Jugendarbeit 18 3.2.7 Neue Kommunikationstechnologien 18 3.2.8 Energieversorgung 18 3.2.9 Wasserversorgung 19 3.2.10 Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz 20

4		21	
HISTORISCHE GRUNDLAGEN	4.1	Siedlungsgeschichte	22
	4.2	Wappen und Wappengeschichte.	22
	4.3	Aktuelles	23
	4.4	Denkmäler	23
	4.4.1	Bodendenkmäler	23
	4.4.2	Baudenkmäler	25
5		28	
STATISTISCHE GRUNDDATEN	5.1	Flächendaten.	29
	5.1.1	Flächenverteilung	29
	5.2	Bevölkerungsstruktur	29
	5.2.1	Bevölkerungsentwicklung	29
	5.2.2	Altersstrukturen	31
	5.3	Bauliche Entwicklung.	32
	5.4	Steueraufkommen (Umsatzsteuer)	32
6		34	
BESTANDSSTRUKTUREN	6.1	Tussenhausen	35
	6.1.1	Wohnbauflächen	35
	6.1.2	Gewerbeflächen	35
	6.2	Zaisertshofen.	35
	6.2.1	Wohnbauflächen	35
	6.2.2	Gewerbeflächen	35
	6.3	Mattsies	35
	6.3.1	Wohnbauflächen	35
	6.3.2	Gewerbeflächen	36
7		37	
SITUATION UND BEWERTUNG	7.1	Allgemein	38
	7.2	Baulicher Bestand.	38
	7.3	Gestaltung	38
	7.4	Stärken und Defizite	39
	7.4.1	Wechselwirkung Lage und Anbindung	39
	7.4.2	Leerstand	39
	7.4.3	Bebauung und Verkehrsflächen	40
	7.4.4	Nutzungen	40
	7.4.5	Freizeit und Erholung	40
	7.5	Besondere Bestandssituationen.	41
	7.5.1	Schloß Mattsies	41
	7.5.2	Firma Grob-Aircraft	41

ENTWICKLUNGSTENDENZEN

8.1	Bevölkerungsentwicklung und Flächenbedarf	43
8.1.1	Anrechenbare Reserveflächen	43
8.1.2	Tatsächlicher Flächenbedarf	43
8.1.3	Zusammenfassung	46
8.2	Bauliche Weiterentwicklung	46
8.2.1	Siedlung	46
8.2.2	Gewerbe	47
8.2.3	Ortskern	47
8.2.4	Leerstand / Brachflächen	47
8.3	Strukturverbesserungen	48
8.3.1	Versorgung	48
8.3.2	Verkehr	48
8.3.3	Tourismus	48

NEUAUSWEISUNGEN

9.1	Wohnbauflächen	50
9.1.1	Tussenhausen	50
9.1.2	Zaisertshofen	51
9.1.3	Mattsies	52
9.2	Gemischte Bauflächen	53
9.2.1	Tussenhausen	53
9.2.2	Zaisertshofen	54
9.3	Gewerbeflächen	54
9.3.1	Tussenhausen	54
9.3.2	Zaisertshofen	54
9.3.3	Mattsies	55
9.4	Sondergebiete	55
9.5	Sonstige Flächen	56
9.5.1	Sportplatz	56
9.6	Zusammenfassung	56

VER- UND ENTSORGUNG

10.1	Energie- und Grundversorgung	59
10.1.1	Elektrizität	59
10.1.2	Gas	59
10.1.3	Trink- und Brauchwasser	59
10.1.4	Kommunikation	59
10.2	Entsorgung.	59
10.2.1	Niederschlagswasser	59
10.2.2	Abwasser	59
10.2.3	Abfallbeseitigung	60
10.3	Alternative Energien - Windkraftanlagen.	60
10.3.1	Allgemein	60
10.3.2	Planvorbehalt (§35 Abs.3 Satz 4 BauGB)	60
10.3.3	Situation	60

11	61
IMMISSIONSSCHUTZ	
11.1 Lärmschutz.	62
11.1.1 Allgemeines	62
11.1.2 Straßenverkehr	63
11.1.3 Gewerbliche Lärmimmissionen	63
11.2 Lufthygienische Gesichtspunkte	64
11.2.1 Landwirtschaften	64
11.2.2 Gewerbeflächen	64
11.3 Gewässer- und Grundwasserschutz	65
11.3.1 Grundwasser	65
11.3.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung	65
11.3.3 Altlasten	66
11.3.4 Bauschuttdeponien	66
11.4 Elektromagnetische Immissionen.	66

12	68
ANHANG	
12.1 Quellenangaben	69
12.2 Verfasser	69
12.3 Bearbeitung	69

1.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch Träger der Bauleitplanung und für diese verantwortlich. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan, als vorbereitendem Bauleitplan, sind für das gesamte Gemeindegebiet die Bodennutzungen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darzustellen. Gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung, d.h. auch kein Baurecht. Er bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insofern, als aus ihm Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann rechtsverbindlich sind. Außerdem haben die am Verfahren beteiligten Planungsträger ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dem Plan im Verfahren nicht widersprochen haben.

Die zeitliche Wirksamkeit eines Flächennutzungsplanes ist nicht eindeutig geregelt oder begrenzt. Im allgemeinen ist ein Flächennutzungsplan auf die voraussehbaren Bedürfnisse der nächsten 10-15 Jahre abgestellt. Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind bei Vorliegen neuer Gesichtspunkte jederzeit möglich.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf auszulegen.

1.2 Anlaß für die Neuaufstellung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Tussenhausen trat 1987 in Kraft und ist somit bereits am Ende des üblichen Aussagezeitraumes angelangt. Daher wären für weitere Entwicklungen Aktualisierungen notwendig und letztlich auch eine Überprüfung der gemeindlichen Entwicklungsziele.

Zudem lag für das Gemeindegebiet Tussenhausen bis dato kein Landschaftsplan vor. Dieser wurde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ebenfalls erstellt und in den FNP integriert, um bei künftigen Planungsvorhaben auch die Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes entsprechend würdigen zu können. Auf diese Weise ist die zeitgemäße Weiterentwicklung des Marktes Tussenhausen gesichert.

1.3 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluß:	07.11.2006
Bekanntmachung:	08.11.2006
Bestandsaufnahme:	2006-2007
vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung:	01.04.2008 - 30.04.2008
Bekanntmachung:	31.03.2008
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung im Marktgemeinderat:	09.12.2008
1. öffentliche Auslegung mit Beteiligung der TÖB:	03.07.2009 - 04.08.2009
Bekanntmachung:	18.06.2009
Behandlung der Bedenken und Anregungen der 1. Auslegung im Marktgemeinderat:	27.10.2009
2. öffentliche Auslegung mit Beteiligung der TÖB:	28.01.2010 - 01.03.2010
Bekanntmachung:	28.01.2010
Behandlung der Bedenken und Anregungen der 2. Auslegung im Marktgemeinderat:	08.06.2010
Feststellungsbeschluss:	08.06.2010
Genehmigt laut Bescheid Landratsamt Unterallgäu	08.11.2010
Bekanntmachung:	24.01.2011

STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

2.1 Lage im Raum

Das Gemeindegebiet Tussenhausens liegt im Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben, Land Bayern, im Nahbereich Mindelheims.

2.1.1 Nachbargemeinden

(Nummern s. Abb. 2)

Eppishausen (1, VG Kirchheim)	ca. 5km
Markt Wald (2)	ca. 3km
Ettringen (3)	ca. 5km
Türkheim (4)	ca. 8km
Rammingen (5, VG Türkheim)	ca. 5km
Mindelheim (6)	ca. 10km
Salgen (7, VG Pfaffenhofen)	ca. 8km



Abb. 1: Regierungsbezirke in Bayern

2.1.2 Entfernungen zu zentralen Orten

Augsburg:	ca. 50km
Bad Wörishofen	ca. 7km
Buchloe:	ca. 20km
Kempton:	ca. 55km
Krumbach:	ca. 25km
Landsberg:	ca. 35km
Markt Wald:	ca. 5km
Memmingen:	ca. 40km
Mindelheim:	ca. 10km
Thannhausen:	ca. 25km
Schwabmünchen:	ca. 20km

2.2 Raumstrukturelle Gliederung

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß der Bewertung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) gehört die Gemeinde Tussenhausen - wie der überwiegende Teil des ländlichen Raumes der Region Unterallgäu - zum "ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll".¹



Abb. 2: Lage in der Region und im Landkreis

2.2.2 Regionalplan

Tussenhausen gehört zur Region 15 Donau-Iller. Diese erstreckt sich über die bayerische Landesgrenze hinweg nach Baden-Württemberg und soll insbesondere entlang der Entwicklungsachse Illertal-Memmingen besonders enge Zusammenhänge im Bereich Soziales, Wirtschaft, Kultur und Infrastruktur herausbilden.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region 15

Die nächstgelegenen zentralen Orte (5-15km) sind Markt Wald, Ettringen und Pfaffenhausen als Kleinzentren, Türkheim als Unterzentrum sowie Mindelheim und Bad Wörishofen als Mittelzentrum, im weiteren Umkreis (20-40km) befinden sich das Mittelzentrum Krumbach, die Oberzentren Memmingen und Landsberg sowie das Oberzentrum Augsburg mit Sitz der Regierung von Schwaben in ca. 50km Entfernung.

2.3 Verwaltung und Infrastruktur

2.3.1 Gemeindeverwaltung

Der Markt Tussenhausen hat eine eigene Gemeindeverwaltung mit Sitz in Tussenhausen. Das zugehörige Landratsamt Unterallgäu befindet sich im nahen Mindelheim.

2.3.2 Schulen & Kindergärten

Der Kindergarten St. Martin in Tussenhausen bietet derzeit für 70 Kinder Platz, seit dem Jahr 2000 wird auch im Ortsteil Zaisertshofen ein Kindergarten unterhalten. Im Markt Tussenhausen befindet sich eine Grundschule, die nach einer Erweiterung auch die Kinder aus Mattsies und Zaisertshofen aufnimmt, und durch entsprechende Umbaumaßnahmen den Anforderungen und Bedürfnissen der Gemeinde angepasst wurde.

Hauptschulen stehen den Schülern der Marktgemeinde je nach Ortsteil in den Nachbargemeinden zur Verfügung:

Ortsteil Tussenhausen: Hauptschule Türkheim; Ortsteil Zaisertshofen und Ziegelstadel: Hauptschule Kirchheim; Ortsteil Mattsies: Hauptschule Mindelheim

- (1) Als ländliche Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, werden die Gebiete bestimmt, die vor allem hinsichtlich ihrer Bevölkerungsentwicklung, der Ausstattung mit Arbeitsplätzen und der Höhe der Einkommen den allgemeinen Entwicklungsfortschritt noch nicht voll erreicht haben oder besonderen wirtschaftsstrukturellen Anpassungsherausforderungen gegenüberstehen.

Weiterführende Schulen (Gymnasien und Realschulen) befinden sich in Türkheim und Mindelheim, eine Fachoberschule in Bad Wörishofen.

2.3.3 Sing- und Musikschule Tussenhausen

Der Markt Tussenhausen verfügt seit 1991 über eine Sing- und Musikschule, in der über 150 Schüler von 11 qualifizierten Musiklehrern unterrichtet werden; Kinder ab dem Alter von 1 1/2 Jahren, Jugendliche und Erwachsene bekommen ein breitgefächertes Unterrichtsangebot präsentiert („Musikgarten“ für die Kleinsten, Musikalische Früherziehung, Musikalische Grundausbildung und Kinderchor oder Instrumentalunterricht auf Holz- und Blechblasinstrumenten, Tasteninstrumenten, Zupfinstrumenten oder auf Rhythmusinstrumenten).

Die Sing- und Musikschule Tussenhausen ist Mitglied im Verband bayerischer Sing- und Musikschulen.

2.3.4 Partnerschaft mit Cossé-le-Vivien

Der Markt Tussenhausen unterhält eine sehr aktive Partnerschaft mit Cossé-le-Vivien in der Mayenne. Die Partnerschaft wurde durch den ehemaligen Bürgermeister, Alfons Kerler und seine französischen Kollegen, Henry Leroyer, im Jahre 1987 in Leben gerufen. Seither finden rege Besuche in der jeweiligen Partnergemeinde statt.

2.3.5 Büchereien

In Tussenhausen und Zaisertshofen befinden sich Büchereien, die jeweils einen Tag pro Woche geöffnet haben.

Tussenhausen: Marktplatz 5

Zaisertshofen: Mörgener Straße 3

2.3.6 Öffentliche Einrichtungen

Gemeindeverwaltung	Marktplatz 9, 86874 Tussenhausen, Tel. 08268/9091-0 www.tussenhausen.de
Kath. Pfarramt	Marktplatz 3, Tel. 08268/201 Von-Freyberg-Platz 2, Tel. 08268/266
Grundschule	Marktplatz 5, Tel. 08268/378
Kindergarten	Alte Ramminger Straße 4, Tel. 08268/300 Mörgener Straße 4, Tel. 08268/300
Bauhof	Ramminger Straße 2
Kläranlage	Lettenbachstraße
Feuerwehr	Notruf 112
Polizei	Notruf 110

2.4 Verkehrliche Anbindung

2.4.1 Straßenverkehr

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Staatsstraßen 2025 und 2026 sowie die Kreisstraßen MN2, MN5 und MN23. Dieses Straßennetz stellt die Verbindungen zu den nächsten zentralen Orten und den weiteren überörtlichen Verkehrsrouten dar (Autobahn A96 nach Lindau bzw. über Landsberg nach München, B16).

2.4.2 Bahn

Tussenhausen besitzt keinen eigenen Anschluß an das Netz der Deutschen Bahn AG. Die nächstgelegenen regulären Personenbahnhöfe befinden sich in Türkheim und Mindelheim, von wo aus Verbindungen in die weiteren Mittel- und Oberzentren bestehen; über den Haltepunkt Rammingen besteht Zugang zur Regionalbahn.

2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Tussenhausen wird mehrmals am Tag von der Buslinie 831 des VVM (VerkehrsVerbund Mittelschwaben) angefahren und so mit Mindelheim bzw. Markt Wald und Thannhausen verbunden. Haltestellen befinden sich außer in Tussenhausen auch in den Ortsteilen Mattsies, Zaisertshofen und Ziegelstadel.

2.4.4 Sonstige

Die Anbindung an den nationalen und internationalen Flugverkehr ist insbesondere durch den relativ neuen "Allgäu-Airport" - Flughafen Memmingen gegeben, der neben Linien- und Urlaubsflügen auch mit sogenannten "Billigfliegern" aufwartet. Eine Ausweitung des Flugangebotes ist zu erwarten. Ansonsten sind weltweite Destinationen am universellsten über den internationalen Flughafen München II (ca. 120km) zu erreichen.

2.5 Vereine

Das aktive Vereinsleben in Tussenhausen und seinen Ortsteilen dokumentiert sich in der zahlreichen und vielfältigen Vereinen (Auflistung ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Zaisertshofen

Turn- und Sportverein Zaisertshofen e.V.

Manfred Mayer, Weinbergweg 5, 86874 Tussenhausen

Schützenverein Edelweiß Zaisertshofen

Robert Kausch, Ringweg 2, 86874 Tussenhausen

Musikverein Flossachtaler Musikanten Zaisertshofen

Stephan Rauch , Flurstraße 26, Zaisertshofen
Roland Ruf, Am Anger 10, Zaisertshofen

Soldatenkameradschaft Zaisertshofen

Hubert Schnatterer, Mörgener Str. 14, 86874 Zaisertshofen

Freiwillige Feuerwehr Zaisertshofen

www.feuerwehr-zaisertshofen.de

1. Kommandant Manfred Müller, Am Anger 12, 86874 Zaisertshofen
2. Kommandant Andreas Schmid, Hahnenbihlweg 6, 86874 Zaisertshofen

Feuerwehrverein Zaisertshofen

Markus Forster, Hummelberg 9, 86874 Zaisertshofen

Theaterverein- und Gesangsverein Harmonie Zaisertshofen

Hermann Mautz, Laugweg 5, 86874 Zaisertshofen

Fischereiverein Zaisertshofen e.V.

Josef Lindner jun., Waldner Str. 22, 86874 Zaisertshofen

Narrenzunft Zaisertshofen

Jürgen Niederreiner, Johann-Baptist-Enderleweg , 86874 Zaisertshofen

Obst- und Gartenbauverein Zaisertshofen

Josef Schmid, Hummelberg 6, 86874 Zaisertshofen

Freizeit-Club Zaisertshofen e.V.

Wolfgang Mussack, Waldner Str. 5, 86874 Zaisertshofen

Formel I & Oldtimerfreunde Zaisertshofen

Max Steinle, Weinbergweg 1, 86874 Zaisertshofen

Bienezuchtverein Zaisertshofen

Karl Schramm, Ringweg 6, 86874 Zaisertshofen

Kath. Frauenbund Zaisertshofen

Emilie Schmid, Hummelberg 6, 86874 Zaisertshofen

Kirchenchor Zaisertshofen

Bernhard Jall, Weinbergweg 7, 86874 Zaisertshofen

Mutter-Kind-Spielgruppe Zaisertshofen

Bettina Wagner, Am Anger 14, 86874 Zaisertshofen

Tussenhausen

Sportverein Tussenhausen e.V. - www.sv-tussenhausen.de
Jürgen Rothen, Ploistattweg 9,, 86874 Tussenhausen

Förderverein des, SV Tussenhausen
Stefan Leinsle, Zaisertshofener Str. 9, 86874 Tussenhausen,

Tennisclub, Tussenhausen-Mattsies - www.tc-tussenhausen-mattsies.de
Viktor Braun, Fuggerweg 9, 86874 Mattsies

Radfahrverein, Tussenhausen
Anton Fleck, Etterweg 18, 86874 Tussenhausen

Angelbergschützen, Tussenhausen - www.angelbergschuetzen.de
Karolina Vogt, An der Mühle 3, 86874 Tussenhausen

Musikverein, Tussenhausen e.V. - www.mv-tussenhausen.de
Anna Urlbauer, Maierbreite 17 a, 86874 Tussenhausen

Krieger- und Soldatenverein Tussenhausen
Hubert Benz, Kaiser-Friedrich-Weg 7, 86874 Tussenhausen

Reservistenverein Tussenhausen
Wilhelm Weber, Am Rehgarten 2, 86874 Zaisertshofen

Freiwillige Feuerwehr Tussenhausen
1. Kommandant Alfred Reiter, Thingweg 10, 86874 Tussenhausen
2. Kommandant Johann Huber, Etterweg 8, 86874 Tussenhausen

Feuerwehrverein Tussenhausen
Anton Schuster, Hinterm Schlössle 3, 86874 Tussenhausen

Theaterverein Tussenhausen
Johann Geiger, Döbeleweg 21, 86874 Tussenhausen

Kleintierzuchtverein Tussenhausen
Michael Vogelsang, Söldenweg 4, 86874 Mattsies

Kath. Frauenbund Tussenhausen
Marieluise Zwicker, Tränkweg 10, 86874 Tussenhausen

Mutter-Kind-Spielgruppe
Roswitha Voit, Pfarrer-Franz-Mayer-Weg 3, 86874 Tussenhausen
Birgit Pohorely-Hartmann, Krautgartenweg 16, 86874 Tussenhausen

Kirchenchor Tussenhausen

Elmar Unglert, Türkheimer Str. 3, 86874 Tussenhausen

Freizeitverein Fässle Tussenhausen

Thomas Fleischhut, Fuggerweg 11, 86874 Mattsies

Ort der Kraft e.V.

Heinz Bertele, Tränkweg 2, 86874 Tussenhausen

Gewerbeverein Tussenhausen

Hubert Benz, Kaiser-Friedrich-Weg 7, 86874 Tussenhausen

Mattsies**Sportverein Mattsies e.V.**

Armin Rösch, Dorfstraße 43, 86874 Mattsies

Schützenverein Edelweiß Mattsies

Markus Forster, Fuggerweg 11, 86874 Mattsies

Musikverein Mattsies e.V.

Martina Loritz, Fuggerweg 17, 86874 Mattsies

Hans-Jürgen Ehrhart, Ebeneweg 4, 86874 Mattsies

Veteranenverein Mattsies

Jakob Wöhrle, Dorfstr. 31, 86874 Mattsies

Freiwillige Feuerwehr Mattsies

1. Kommandant Uwe Müller, Fuggerweg 17, 86874 Mattsies

2. Kommandant Reiner Holzheu, Eschleweg 1, 86874 Mattsies

Feuerwehrverein Mattsies

Georg Bogenschütz, Kirchenweg 4, 86874 Mattsies

Kath. Frauenbund Mattsies

Josefine Zitzler, Wartbergweg 13, 86874 Mattsies

Kirchenchor Mattsies

Jakob Wöhrle, Dorfstraße 31, 86874 Mattsies

Spielgruppe Mattsies

Kobold Gabriele, Herrenängerweg 7, 86874 Mattsies

BBV-Ortsobmann

Bernhard Loritz, Moosstraße 4, 86874 Mattsies

BBV- Ortsbäuerin

Jutta Schropp, Söldenweg 5, 86874 Mattsies

ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Als ländliche Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, werden die Gebiete bestimmt, die vor allem hinsichtlich ihrer Bevölkerungsentwicklung, der Ausstattung mit Arbeitsplätzen und der Höhe der Einkommen den allgemeinen Entwicklungsfortschritt noch nicht voll erreicht haben oder besonderen wirtschaftsstrukturellen Anpassungsherausforderungen gegenüberstehen (A II 3.5 LEP).

Diesem Teilraum soll unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Vorrang gewährt werden (Vorrangprinzip).

Dies gilt insbesondere für

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Infrastruktur
- die Abgrenzung von staatlichen und EU-Fördergebieten
- staatliche und EU-Fördermaßnahmen

die Verteilung der Finanzmittel.

Auszug aus den Aussagen des LEP zu ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll:

Besondere Bedeutung kommt dabei der Bereitstellung vielseitiger, qualifizierter Arbeitsplätze in Wohnortnähe zu. Dies bedingt jedoch die weitere Entwicklung sowohl des produzierenden Gewerbes als auch des Dienstleistungsbereiches und eine möglichst breit gefächerte Branchenstruktur.

Erhebliche Bedeutung kommt gemäß dem LEP der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in diesen ländlichen Teilräumen zu. Die dort bestehenden Lücken im Infrastrukturbereich, dabei vor allem in Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur, und strukturelle Schwächen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft können sich entwicklungs hemmend auswirken. Darüber hinaus ist mit weiteren Arbeitskräftefreisetzungen im Wirtschaftsbereich Land- und Forstwirtschaft, die in diesen Mittelbereichen noch erhebliche erwerbswirtschaftliche Bedeutung besitzt, zu rechnen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist vielfach ungenügend und erfordert einen weiteren Straßenausbau. Auch die Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs zu den Schwerpunkten von Gewerbe und Industrie und der Erhalt der Schienenanschlüsse vermag die Standortbedingungen günstig zu beeinflussen.

Ein attraktiver ÖPNV, der sich durch bedarfsgerechte Netzgestaltung, Häufigkeit, Regelmäßigkeit, Pünktlichkeit, Schnelligkeit und Bequemlichkeit auszeichnet, kann dazu beitragen, die Lebens- und Arbeitsbedingungen des ländlichen Raums zu verbessern.

Im Energiebereich tragen der Anschluss an die Ferngasversorgung und eine preisgünstige Stromversorgung zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen bei. Wichtig für die Standortattraktivität und damit auch für die Regionsentwicklung ist aber auch der Erhalt und Ausbau von Einrichtungen der kulturellen, schulischen, sozialen und gesellschaftlichen Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Altenheime, Sozialdienste, Krankenhäuser, Sportanlagen, kirchliche Einrichtungen, Beratungsdienste u.a..

Damit möglichst alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und ihren jeweiligen Beitrag zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen, müssen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.

Die Unterschiede in den Lebens- und Arbeitsbedingungen zwischen einzelnen Landesteilen zeigen sich vorwiegend beim Vergleich ökonomischer Daten, etwa der Einkommenshöhe, der Wirtschaftsstruktur, der Arbeitslosigkeit oder der Infrastrukturausstattung.

Schwächen betreffen vor allem den ländlichen Raum und dort die Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Letztere sind gekennzeichnet durch oft geringe Bevölkerungsdichte, niedrigen Tertiärbesatz und unterdurchschnittliche wirtschaftliche Leistungskraft. Ferner bestehen zum Teil noch Abwanderungstendenzen und hohe negative Fernpendlersalden. In einigen dieser Gebiete sind Industriezweige ansässig, die strukturelle Anpassungsprozesse zu bestehen haben. Ein weiteres Merkmal ist das noch relativ starke Gewicht der Landwirtschaft als Erwerbsfaktor, trotz der vielfach ungünstigen natürlichen und wirtschaftlichen Standortbedingungen. Darüber hinaus sind diese Gebiete zum Teil durch eine überdurchschnittlich hohe strukturelle und saisonale Arbeitslosigkeit geprägt.

Daneben müssen jedoch auch weitere Vergleichsmaßstäbe, wie erhöhte Lebenshaltungskosten, Wohnraumknappheit, Verkehrsprobleme oder Umweltbelastungen, zur Beschreibung und Wertung von Disparitäten herangezogen werden, so dass sich die Unterschiede wiederum relativieren.

Den Gründen und negativen Folgen dieser Fakten muss nachdrücklich entgegengewirkt werden, um bei der Verwirklichung des Leitziels der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen verbunden mit dem Wertmaßstab der Nachhaltigkeit weitere Fortschritte zu erreichen. Deshalb wird den Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Entwicklungspriorität eingeräumt, um so die Defizite zu beseitigen bzw. abzumildern.

Zur dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen sind vor allem mehr zukunftssträchtige, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze, die wohnortnahe und zeitgemäße Vorhaltung der Versorgungseinrichtungen in allen Lebensbereichen sowie gut ausgebaute Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen zu den übrigen Teilräumen notwendig. Bei der Anwendung des Vorrangprinzips werden jedoch erforderliche staatliche Aktivitäten in den Verdichtungsräumen und im sonstigen ländlichen Raum berücksichtigt.

Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden.

3.2 Regionalplan

Auszüge aus dem Regionalplan für die Region 15 - Donau-Iller

3.2.1 Ländlicher und strukturschwacher Raum

(2.1.1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region

durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. Hierzu sollen insbesondere

- der angestrebte Zuwachs an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen;
- die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden;
- die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes - z.B. im Bereich der Siedlungstätigkeit - stärker genutzt werden;
- die Land- und Forstwirtschaft als wesentlicher Produktionszweig gesichert werden; dabei soll ihre Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushalts berücksichtigt werden;
- die Land- und Forstwirtschaft als wesentlicher Produktionszweig gesichert werden; dabei soll ihre Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushalts berücksichtigt werden;
- in den landschaftlich geeigneten Teilräumen der Region Donau-Iller - insbesondere im Süden der Region und auf der Schwäbischen Alb - der Fremdenverkehr zur Strukturverbesserung gesichert und weiterentwickelt werden.

Im bayerischen Teil der Region ist lediglich der Mittelbereich Mindelheim als strukturschwacher Raum bzw. als Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, ausgewiesen.

3.2.2 Entwicklungsachsen

(2.1) Als Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung werden festgelegt: (2.1.3) Die Entwicklungsachse Offingen - Burgau - Jettingen-Scheppach - Burtenbach - Thannhausen - Kirchheim i. Schwaben - **Tussenhausen** - Türkheim - Bad Wörishofen^{2*},

Begründung: Sie folgt der Straßenverbindung im Mindeltal und stellt im südlichen Bereich eine Verbindung zwischen Mindel- und Wertachtal her. Die Entwicklungsachse erschließt

(2) * Von der Verbindlichkeitserklärung ausgenommen.

Gründe: Die ausgenommene Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung widerspricht dem Landesentwicklungsprogramm Bayern A IV 2.2. Die Entwicklungsachse folgt weder bestehenden noch geplanten leistungsfähigen Verkehrsverbindungen, noch ist eine deutliche Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten entlang ihres Verlaufs gegeben. Bei der Ausnahme von der Verbindlichkeitserklärung war außerdem zu berücksichtigen, daß die in kurzem Abstand im wesentlichen parallel verlaufende Entwicklungsachse Günzburg - Krumbach (Schwaben) - Mindelheim bessere Voraussetzungen für eine Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten aufweist.

Durch die Ausnahme von der Verbindlichkeitserklärung sind Entwicklungsnachteile für die betroffenen Gemeinden nicht zu erwarten, da Offingen, Burgau, Jettingen-Scheppach, Türkheim, Tussenhausen und Bad Wörishofen an oder im Bereich von überregionalen Entwicklungsachsen liegen. Die übrigen Gemeinden profitieren von der Nähe der im wesentlichen parallel verlaufenden Entwicklungsachse Günzburg - Krumbach (Schwaben) - Mindelheim bzw. der Entwicklungsachse Illertissen - Krumbach (Schwaben) - Thannhausen - Ziemetshausen.

den ländlichen, zum Teil strukturschwachen Raum am östlichen Rand der Region und soll künftig verstärkt zu einer positiven Entwicklung beitragen.

(2.3.24) Die Verbindung zwischen dem Kleinzentrum Offingen und dem Unterzentrum Jettingen-Scheppach sowie zwischen dem Unterzentrum Thannhausen und dem Kleinzentrum Kirchheim i. Schwaben soll verbessert werden.

Begründung: Dieses Ziel betrifft die Straße St 2025: [Lauingen (Donau)] - Jettingen-Scheppach - Burtenbach - Thannhausen - Kirchheim i. Schwaben - **Tussenhausen** - Türkheim. Neben der B 16 ist diese Straße für Mittelschwaben eine wichtige regionale Verbindung in Nord-Süd-Richtung. Sie verknüpft die zentralen Orte im Mindeltal untereinander und stellt die Anbindung an die A 8, B 10, B 300 und künftige A 96 her. In der Vergangenheit sind Ausbaumaßnahmen vor allem im Abschnitt Kirrberg - Kirchheim i. Schwaben durchgeführt worden. Ergänzungsmaßnahmen sind noch in den Abschnitten Thannhausen - Kirrberg, Kirchheim i. Schwaben - Morgen sowie **Tussenhausen** - Türkheim erforderlich. Da im nördlichen Teil die vorhandene Ortsdurchfahrt in Mindelaltheim nicht verbesserungsfähig ist, wird eine direktere Straßenführung im westlichen Ortsteil gesucht.

3.2.3 Landwirtschaft

Die bäuerliche Landwirtschaft in der Region Donau-Iller soll als wichtiger Wirtschaftsfaktor erhalten und weiterentwickelt werden. Dadurch soll die Erzeugung gesunder und preiswerter Lebensmittel in ausreichender Menge sowie die Gestaltung und Pflege der Kulturlandschaft bei möglichst geringer Belastung des Natur- und Wasserhaushaltes gesichert werden. Die Bodenfruchtbarkeit soll erhalten werden.

Begründung: In der Region Donau-Iller kommt der Landwirtschaft eine große Bedeutung zu. Dies zeigt sich zunächst daran, daß der Anteil der in der Landwirtschaft Beschäftigten mit 16,5 % höher ist als im Durchschnitt der Länder Baden-Württemberg (7,9 %) und Bayern (13,2 %). Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit liegt die Landwirtschaft ebenfalls über den beiden Landesdurchschnitten, was sich aus dem Bruttoinlandsprodukt je Kopf der in der Landwirtschaft Beschäftigten ergibt.

3.2.4 Festlegung der Kleinzentren

Gemäß der Teilfortschreibung des Regionalplanes 2001 werden als zusätzliche Kleinzentren in der Region Donau-Iller folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Bindestrich verbundene Gemeinden Doppelzentren bezeichnen:

- im Landkreis Unterallgäu: (...) Tussenhausen-Markt Wald³

(3) Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern gelten für die Bestimmung von zusätzlichen Kleinzentren die folgenden Ziele:

Als Kleinzentren sollen Gemeinden mit einem Versorgungs- und Siedlungskern festgelegt werden, der die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs der Bevölkerung des Nahbereichs bereitstellt.

Als Kleinzentren sollen Gemeinden mit einem Versorgungs- und Siedlungskern festgelegt werden, der die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs der Bevölkerung des Nahbereichs bereitstellt.

3.2.5 Freizeit, Erholung und Sport

In den für die Erholung besonders geeigneten Gebieten soll das Netz der Wanderwege und der Radwege weiter ausgebaut und verbessert werden. Die Anlage von Langlaufloipen soll unterstützt werden.

Begründung: Zugänglichkeit und Erschließung sind wichtige Voraussetzungen, damit eine Landschaft von Erholungssuchenden genutzt werden kann. Auch hier gibt es jedoch einen Widerspruch zwischen den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Interessen der Bevölkerung, sich in der freien Landschaft zu erholen. Ein ausgebautes Netz von Wanderwegen verbessert auf der einen Seite die Erholungsfunktion und kann andererseits auch zu einer Verringerung der Belastung führen, indem sich die Nutzung auf bestimmte Wanderwege konzentriert und andere Bereiche nicht berührt werden. Insofern kommt dem Wegenetz eine Bündelungsfunktion zu.

3.2.6 Jugendarbeit

(1.5.1) Auf ein flächendeckendes Netz von Jugendräumen, Jugendheimen und Jugendfreizeitstätten soll hingewirkt werden.

(1.5.4) Die bestehenden Jugendzeltplätze in der Region sollen erhalten werden. Weitere Jugenderholungseinrichtungen, insbesondere Zeltplätze, sollen eingerichtet werden.

Begründung zu 1.5.1 bis 1.5.4: Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (B VII 5.1) sollen Jugendheime und Jugendräume in allen Gemeinden, Jugendfreizeitstätten in Mittelzentren und zentralen Orten höherer Stufe zur Verfügung stehen.

3.2.7 Neue Kommunikationstechnologien

Das Breitbandfernmeldenetz soll in der Region ausgebaut werden.

Begründung: Neue Kommunikations- und Informationstechniken eröffnen im Nachrichtenwesen neue Wege. Für die Region kommt es darauf an, ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Sie sollte daher rechtzeitig über die notwendige Infrastrukturausstattung für diese neuen Medien verfügen, die vor allem der Wirtschaft und wichtigen Einrichtungen mit überregionaler und regionaler Bedeutung (zum Beispiel Universität Ulm, Krankenhäuser) zugute kommen. Es sollte aber beachtet werden, daß in gleicher Weise auch die ländlichen Teilräume der Region an den neuen Kommunikationstechnologien partizipieren können.

3.2.8 Energieversorgung

Die Energieversorgung in der Region soll so ausgebaut werden, daß der Bevölkerung und der Wirtschaft ein ausreichendes, vielseitiges, preisgünstiges und langfristig gesichertes Energieangebot zur Verfügung steht. Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden.

Begründung: Auf einen möglichst sparsamen und rationellen Umgang mit Energie soll in der Region hingewirkt werden.

Zunehmende Bedeutung haben auch bei der Energieversorgung die Gesichtspunkte des Natur- und Umweltschutzes, deren Belange neben den Erfordernissen der Versorgungs-

cherheit und Preiswürdigkeit zu berücksichtigen sind. Neben Maßnahmen des technischen Umweltschutzes an bestehenden Energieerzeugungsanlagen in der Region zur Verminderung von Umweltbelastungen sollen deshalb die leitungsgebundenen Energieträger Strom, Gas und Fernwärme in sinnvoller Weise ausgebaut werden. Diese können zur notwendigen Verringerung der hohen Ölabhängigkeit beitragen. Verstärkt gefördert werden sollen auch die Entwicklung und Erprobung neuer Technologien und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (zum Beispiel Solartechnik, Biogasanlagen, Wärmepumpen). Besonders in ländlichen Gebieten können diese künftig einen Beitrag zur Energieversorgung leisten.

3.2.9 Wasserversorgung

(3.1) Die Wasserversorgung in der Region Donau-Iller soll dem Bedarf entsprechend weiter ausgebaut und verbessert werden. Dazu sollen im bayerischen Teil der Region insbesondere die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Rauher-Berg-Gruppe gesichert werden. (...)

Begründung: Die Region Donau-Iller verfügt insgesamt über gut ausgebaute Wasserversorgungsanlagen; einzelne Ergänzungen und Verbesserungen sind allerdings noch erforderlich. In der Versorgungsstruktur bestehen zwischen dem baden-württembergischen und dem bayerischen Teil Unterschiede. (...)

Im bayerischen Teil gibt es überwiegend kleine und mittlere Wasserversorgungsanlagen auf örtlicher Ebene. Der Grund liegt darin, daß hier das Grundwasser leichter zu erschließen ist. Zweckverbände, die der überörtlichen Wasserversorgung dienen, sind der Zweckverband Wasserversorgung Rauher-Berg-Gruppe, der Zweckverband Wasserversorgung Woringen-Gruppe, der Zweckverband Wasserversorgung Wiesenbach-Gruppe sowie der Zweckverband Wasserversorgung Glött-Gruppe und der Zweckverband Staudenwasserversorgung, die ihren Sitz außerhalb der Region haben und Teile der Region mitversorgen. Die Anlagen des Zweckverbandes Rauher-Berg-Gruppe sollen zur Verbesserung der Versorgung innerhalb des Verbandsgebietes gesichert werden. In einer Reihe von Städten und Gemeinden ist die Sanierung von überwiegend älteren Wasserversorgungsanlagen notwendig. Es sind dies die Wasserversorgungsanlagen in Illertissen, Altenstadt, Roggenburg, Buch, Kettershäusen, Kirchhaslach, Westerheim, Egg a. d. Günz, Holzgünz, Türkheim, **Tussenhausen** und Ettringen. An die Wasserversorgungsanlage der Stadt Vöhringen sollen die Stadtteile Illerberg und Thal angeschlossen werden. Die Wasserversorgung der Stadt Neu-Ulm soll durch zusätzliche Erschließungen im Schutzgebiet Illeraue südlich Ludwigsfeld langfristig gesichert werden.

Als Folge der Gebietsreform sind in vielen Gemeindeteilen noch örtliche Versorgungen der früher selbständigen Gemeinden vorhanden. Aus technischen, wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen ist es in diesen Fällen oft sinnvoll, eine gemeinsame Wasserversorgung aller Ortsteile - gegebenenfalls auch im Rahmen einer Gruppenversorgung - anzustreben. Örtliche Versorgungsanlagen sollen jedoch im bayerischen Teil der Region entsprechend der Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (B XII 3.2.1) beibehalten und gegebenenfalls saniert werden, soweit eine einwandfreie Wasserversorgung mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand gewährleistet werden kann.

3.2.10 Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

(4.1) Durch Errichtung und Ausbau von Kläranlagen und Regenwasserbehandlungsanlagen in der Region soll die Abwasserbeseitigung und damit die Gewässergüte verbessert werden. Insbesondere im Bereich der Flüsse Donau, Iller, Riß, Rottum, Rot, Dürnach, Weihung, Schüssen, Stehebach, Roth, Osterbach, Biber, Leibi mit Landgraben, Günz, Kammel, Mindel und Wertach soll die Reinigung der Abwässer verbessert werden.

Begründung: Die Gewässergüte der Flüsse in der Region Donau-Iller entspricht in den meisten Fällen noch nicht den Anforderungen, die aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zu stellen sind. Die Gewässergüte ist in vier Stufen mit drei Zwischenstufen eingeteilt und reicht von Stufe I "unbelastet bis sehr gering belastet" bis Stufe IV "übermäßig verschmutzt". Fast alle Flüsse in der Region liegen in der Gewässergüte zwischen Güteklasse II und II-III und weisen damit eine mäßige bis kritische Belastung auf. In Teilabschnitten, vor allem nach der Einleitung von nicht ausreichend geklärten Abwässern, ist die Belastung noch höher. Die Gewässergüte der Fließgewässer ist vor allem vom Umfang der Wassereinleitung, von der Menge und der Fließgeschwindigkeit des Wassers und von der thermischen Belastung abhängig.

Eine möglichst geringe Wasserverschmutzung ist vor allem deshalb notwendig, weil eine enge Wechselwirkung mit dem Grundwasser besteht und in der Region auch Trinkwasser aus oberirdischen Gewässern gewonnen wird.

In der Region Donau-Iller wurden in den letzten Jahren bei der Abwasserbeseitigung große Fortschritte erzielt. Immer mehr Gemeinden werden an moderne, leistungsfähige Kläranlagen angeschlossen. Um weiterhin entsprechende Fortschritte zu erzielen, ist eine Beibehaltung der bisherigen Förderpraxis erforderlich.

(...)

Vordringlich ist in den nächsten Jahren eine Verbesserung der Abwasserbeseitigung in folgenden Flußgebieten:

Im Flußgebiet der Mindel gilt dies für die Gemeinden Dirlewang, Apfeltrach, Stetten, Rammingen, **Tussenhausen**, Balzhausen, Ursberg (OT Mindelzell).



HISTORISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Siedlungsgeschichte

Die Marktgemeinde Tussenhausen mit ihren Ortsteilen Mattsies und Zaisertshofen liegt am Rande der Stauden mit wunderbarer Aussicht auf das Flossachtal und bei Föhnwetterlage bis weit in die Alpen hinein. Sie hat 3000 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 4181 Hektar.

Die Gründung der drei Orte reicht bis in das 7. Jahrhundert zurück. Die Ortsteile Tussenhausen und Zaisertshofen waren als alte Pfarrdörfer eng mit dem Schicksal der Angelburg, die auf der Anhöhe an der heutigen Straße nach Markt Wald lag, verbunden.

Im Mittelalter waren die von Riedheim's Herren auf der Angelburg. Das von Riedheim'sche Familienwappen, ein auf den Hinterhufen stehender Esel, ist heute noch wesentlicher Bestandteil des Tussenhausener Wappens. Der Ortsteil Mattsies wurde erstmals 1095 urkundlich erwähnt.

Kaiser Friedrich III. erhob den Ort im Jahr 1455 zum Markt. Tussenhausen gehörte der Herrschaft Angelberg bzw. Herrschaft Schwabegg; sie wurde um 1680 Teil des Kurfürstentums Bayern. Tussenhausen besaß seit 1455 das Marktrecht mit wichtigen Eigenrechten.

Im Zuge der Verwaltungsreformen in Bayern entstand mit dem Gemeindeedikt von 1818 die heutige Gemeinde. Mit der Gebietsreform im Jahre 1978 wurden die vormals 3 selbständigen Gemeinden zur Einheitsgemeinde Tussenhausen vereint. Die 3 Ortsteile waren bis Mitte der 90iger Jahre stark landwirtschaftlich geprägt. Jedoch geht das bayernweite Hofsterben auch an der milchviehstärksten Region des Bundesgebietes nicht spurlos vorbei. Größere Industrie-, sowie mittelständische und kleine Gewerbebetriebe sind vorhanden.

4.2 Wappen und Wappengeschichte

In Silber ein aus einem golden gesäumten blauen Dreieck wachsender, golden gekrönter schwarzer Esel; dem Dreieck ist ein waagrechter roter Winkelhaken aufgelegt.

Kaiser Friedrich III. erhob den Ort 1455 zum Markt. Da keine Wappensiegel überliefert sind, ist der Zeitpunkt einer Wappenverleihung oder eine willkürliche Annahme nicht feststellbar. Die Gemeinde führte 1835 ein Wappen, das zu dieser Zeit schon als "alt" bezeichnet wurde. Sie nannte sich früher nach der nahe gelegenen Burg Angelberg. Der Winkelhaken ist dem Wappen der Herren von Angelberg entnommen, die 1228 erstmals urkundlich erwähnt werden. Wilhelm von Riedheim zu Remshart erwarb 1438 die Burg und das Dorf Angelberg. Bis zum Tod des letzten Riedheimer 1618 bleibt der Besitz bei den Herren von Riedheim. Daran erinnert der wachsende Esel im Gemeindegewappen, der Helmschmuck der Herren von Riedheim war.



Abb. 4: Wappen Tussenhausen

4.3 Aktuelles

Das Gemeinwesen in der Marktgemeinde ist geprägt von einem rührigen Vereinsleben in 40 Vereinen. Hier findet jeder Interessierte genügend Angebote für die unterschiedlichsten Freizeitaktivitäten. Ein besonderes Juwel der Freizeitgestaltung ist die Musikschule, in der 120 Kinder und Jugendliche an dieses urschwäbische Kulturgut herangeführt werden.

Durch die konsequente Politik der letzten 25 Jahre, Bauland erst dann auszuweisen, wenn die Gemeinde im Eigentum der Flächen ist, kann günstiges Bauland an junge Familien angeboten werden.

Der Fremdenverkehr in Tussenhausen steckt noch in den Kinderschuhen. Jedoch wird von Ferien auf dem Bauernhof bis hin zur preisgünstigen Unterkunft in der heimischen Gastronomie vor allem das geboten, was zahlreiche Urlauber seit Jahren schätzen, nämlich die Erholung in sehr reizvoller Landschaft und interessanter Natur.

4.4 Denkmäler

4.4.1 Bodendenkmäler

Die nachfolgend aufgeführten Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch beeinträchtigt werden. Für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich der genannten Bodendenkmäler und in deren Umfeld muß eine Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist an allen Verfahren zu beteiligen. Denkmäler die noch obertägig sichtbar sind (u. a. Grabhügel oder Wallanlagen) dürfen auch nicht durch Baumaßnahmen o. a. in ihrer Umgebung in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

1. Mittelalterlicher Burgstall.
Inv.Nr. D-7-7829-0028 - FlstNr. 199; 200; 201; 202; 203; 204; 209; 210; 222; 223 [Gmkg. Tussenhausen]
2. Grabhügel der Hallstattzeit.
Inv.Nr. D-7-7829-0030 FlstNr. 402; 403/1; 1127/4; 1202; 1203 [Gmkg. Tussenhausen]
3. Wallanlage unbekannter Zeitstellung.
Inv.Nr. D-7-7829-0050 - FlstNr. 3202/6; 3202/7; 3202/26; 3202/27 [Gmkg. Tussenhausen]
4. Freilandstation des Paläolithikums, Siedlung des Frühmittelalters.
Inv.Nr. D-7-7829-0051 - FlstNr. 2316; 2328 [Gmkg. Tussenhausen]
5. Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort Tussenhausen.
Inv.Nr. D-7-7829-0052 - FlstNr. 1; 2; 2/2; 3; 4; 5; 5/1; 5/2; 6; 6/2; 6/3; 7; 8; 9/2; 10; 12; 15/1; 16; 17; 19; 20; 21; 23; 25; 26; 28; 28/2; 28/3; 31; 32; 34; 35; 41; 47; 48; 50; 50/1; 50/2; 51; 53; 55; 55/1; 56; 57; 59; 59/2; 60; 62/3; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 71; 72; 72/2; 73/3; 74; 76; 77; 77/3; 80; 80/1; 82; 82/1; 83; 86/4; 87; 87/2; 87/3; 87/4; 87/5; 87/6; 87/7; 87/8; 87/9; 87/10; 87/11; 87/12; 87/18; 87/23; 87/24; 87/25; 88; 89; 90/1; 90/2; 91; 92; 94; 94/2; 95; 96; 97; 98; 99; 101; 102; 103; 105; 107/2; 108; 110; 111; 112/2; 113; 113/1; 114; 114/2; 114/3; 115; 116; 118; 119; 121; 121/1; 123/3; 125; 127; 129; 130; 130/4; 131/3; 132; 134; 135; 135/1; 136; 138; 139; 140;

- 141/2; 142; 143; 144; 145; 146/2; 147; 148; 150; 151; 154; 155; 157; 158; 159; 160; 161; 162; 164; 165; 166; 166/2; 167; 169; 171; 174; 178; 181; 181/1; 185; 186; 390; 390/7; 390/8; 390/10; 398; 399; 400; 420/4; 420/5; 1127/1; 1209; 1209/1; 1212; 1213/3; 1213/4; 1272/3; 1272/6; 1738/1; 1775/2; 1775/6; 1775/7; 1775/17; 1775/18; 1775/19; 1775/20; 1780/1; 1818; 1819; 1820; 1821; 1821/1; 1823/1; 1864; 2224; 2228; 2251; 2251/2; 2302; 2303/4; 2303/5 [Gmkg. Tussenhausen]
6. Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kirche St. Martin.
Inv.Nr. D-7-7829-0053 - FlstNr. 67; 69; 87/7 [Gmkg. Tussenhausen]
7. Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort Zaisertshofen.
Inv.Nr. D-7-7829-0054 - FlstNr. 5; 8; 8/1; 10; 10/1; 12; 15; 16; 17; 18; 19; 19/1; 20; 20/1; 20/2; 22; 23; 26; 27; 28; 29; 29/1; 29/2; 30/3; 33/2; 33/3; 33/4; 34; 36; 36/3; 36/4; 37; 37/1; 38; 39; 39/2; 39/3; 39/4; 39/5; 39/6; 39/7; 39/8; 39/9; 39/10; 40/2; 41; 42; 43; 43/1; 44; 46; 49; 51; 52; 55; 56; 57; 58; 62; 63; 65; 65/1; 65/2; 66/3; 66/5; 67; 68; 70; 71; 72/3; 73; 73/1; 76; 77/1; 79; 79/5; 79/6; 80; 80/1; 81; 82; 83; 83/5; 85; 87; 89; 90; 91; 93; 95; 96; 98; 98/1; 99/2; 100; 101; 102; 102/2; 102/3; 104; 105; 105/2; 106; 107; 110; 111; 112; 113; 114; 114/1; 114/2; 114/3; 114/4; 114/5; 114/6; 120; 120/1; 120/2; 122; 122/2; 122/3; 122/4; 123; 123/4; 124; 125; 126; 126/1; 126/2; 126/3; 127; 127/1; 129/2; 131; 133; 133/2; 134; 137; 141; 142; 142/1; 142/2; 145; 156/2; 166; 167; 193/2; 193/10; 193/11; 193/13; 193/15; 267; 267/3; 268; 277/2; 278; 278/2; 278/4; 701/3; 701/11; 701/12; 702/6; 702/8; 967/2; 969/4; 970; 970/3; 979; 979/5; 980; 980/4; 982/1; 985/2; 1613/1; 1613/2; 1613/5; 1613/14; 1613/15; 1759/6; 1759/7; 1833/2 [Gmkg. Zaisertshofen]
8. Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kirche St. Sylvester.
Inv.Nr. D-7-7829-0055 - FlstNr. 123; 126; 126/1; 126/2; 126/3 [Gmkg. Zaisertshofen]
9. Mittelalterlicher Burgstall.
Inv.Nr. D-7-7929-0043 - FlstNr. 33; 34; 36; 37; 41; 42 [Gmkg. Mattsies]
10. Dorfumwehrung unbekannter Zeitstellung.
Inv.Nr. D-7-7929-0045 - FlstNr. 14/1; 21; 26; 27; 27/3; 31; 36; 37; 42; 42/1; 42/2; 51; 52/2; 54; 60; 62/2; 63; 64; 66; 66/1; 69; 71; 75; 78; 88; 89; 89/1; 89/2; 90/2; 91; 91/1; 97/4; 99; 101; 102; 103; 106; 108; 110; 111; 112; 112/1; 112/2; 113/6; 113/10; 113/11; 113/19; 113/28; 113/29; 113/30; 113/31; 113/32; 131; 133; 133/2; 134; 136; 141; 142/2; 143; 144; 146/2; 146/3; 170; 185; 338/4; 459/3; 466/3 [Gmkg. Mattsies]
11. Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort Mattsies.
Inv.Nr. D-7-7929-0099 - FlstNr. 14/1; 21; 26; 27; 27/3; 31; 32; 33; 34; 36; 37; 41; 41/1; 41/2; 42; 42/1; 42/2; 44; 46/2; 47; 48; 48/1; 51; 51/1; 51/2; 52/2; 54; 54/1; 60; 62/2; 63; 64; 66; 66/1; 68; 69; 71; 73; 75; 76; 78; 79; 81; 82/2; 82/3; 82/4; 83; 83/1; 85; 88; 88/2; 89; 89/1; 90/2; 91; 91/1; 97/4; 99; 101; 102; 103; 106; 108; 110; 111; 112; 112/1; 112/2; 113; 113/6; 113/8; 113/9; 113/10; 113/11; 113/12; 113/13; 113/14; 113/19; 113/20; 113/22; 113/23; 113/24; 113/25; 113/27; 113/28; 113/29; 113/30; 113/31; 113/32; 113/33; 115; 116; 117; 117/2; 119; 120; 121; 122/3; 123; 123/1; 123/2; 124; 127; 129; 129/2; 131; 133; 133/2; 134; 136; 137; 137/3; 138; 139; 139/2; 141; 142/2; 143; 144; 146/2; 146/3; 170; 185; 338/4; 459/3; 466/2; 466/3 [Gmkg. Mattsies]
12. Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kirche Mariä Himmelfahrt.
Inv.Nr. D-7-7929-0100 - FlstNr. 111; 112; 112/1; 112/2; 113; 113/12; 113/13; 115; 122/3; 127 [Gmkg. Mattsies]
13. Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses Mattsies.
Inv.Nr. D-7-7929-0107 - FlstNr. 2155; 2156; 2157/1; 2158; 2162; 2163; 2164; 2167 [Gmkg. Mattsies]

Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler und zu vermutenden Bodendenkmäler sind die Eintragungen in beiliegenden oder digital zur Verfügung gestellten Planunterlagen maßgeblich.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Die ungestörte Erhaltung dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen. Für alle Bodeneingriffe ist in den gekennzeichneten Flächen eine Genehmigung nach Art. 7 DschG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Es handelt sich hier um eine vorläufige Liste, die dem derzeitigen Stand der Inventarisierung entspricht. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls im Zuge von Bebauungsverfahren beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgefragt werden.

Es wäre wünschenswert, Flächen mit Denkmälern als Flächen für den Naturschutz oder die extensive Landwirtschaft auszuweisen, um deren Schutz zu verbessern. Werden Denkmalflächen überbaut, sind zeit- und kostenintensive Ausgrabungen unumgänglich.

4.4.2 Baudenkmäler

Nachfolgend aufgeführte Baudenkmäler sind in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Denkmalliste nachrichtlichen Charakter hat und der jeweils aktuelle Stand der Liste beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu erfragen ist.

Mattsies



- **Feldkreuz**
Corpus aus Holz, 2. Hälfte 18. Jh.; an der Straße nach Unterrammingen.
Fl. Nr. 330/3[Gemarkung Mattsies]
- **Schloßstraße**
Schloß, fünfgeschossiger Wohnturm mit Satteldach, 16. Jh., Veränderungen 18. und 19. Jh.; langgestreckter Vorhof, von Wirtschaftsgebäuden flankiert, Ostflügel und Westflügel, Satteldachbauten, 18. Jh.; Flügelbauten mit Walmdächern, 18. Jh.
Fl. Nr. 2155[Gemarkung Mattsies]
- **Von-Freyberg-Platz 2**
Pfarrhof, mit Steilsatteldach und Erker, wohl Ende 16. Jh. errichtet, im 18. Jh. umgestaltet.
Fl. Nr. 111[Gemarkung Mattsies]
- **Von-Freyberg-Platz 4**
Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, im Kern spätgotisch, Umbau um 1730, Turm Untergeschoß 12. Jh., Obergeschoß um 1600; mit Ausstattung.

Fl. Nr. 113[Gemarkung Mattsies]

Tussenhausen

- Alte Ramminger Straße 6
Holzfigur, hl. Michael, um 1700.
Fl. Nr. 120[Gemarkung Tussenhausen]
- An der Mühle 3
Mühle, Satteldachbau mit Giebelgesimsen, im Kern wohl frühes 18. Jh.
Fl. Nr. 74[Gemarkung Tussenhausen]
- Kapellenweg 2
Kath. Kapelle Unserer Lieben Frau, längsovaler Bau, 1708/09 errichtet; mit Ausstattung.
Fl. Nr. 1274[Gemarkung Tussenhausen]
- Marktplatz 1
Gasthaus zum Adler, Satteldachbau mit Eckerker, frühes 17. Jh.; Wirtschaftsgebäude, gleichzeitig.
Fl. Nr. 68[Gemarkung Tussenhausen]
- Marktplatz 2
Kath. Pfarrkirche St. Martin, im Kern 14. und 15. Jh., Umgestaltungen 18. Jh.; mit Ausstattung.
Fl. Nr. 67[Gemarkung Tussenhausen]
- Marktplatz 3
Türe, klassizistisch, um 1800.
Fl. Nr. 69[Gemarkung Tussenhausen]
- Mattsiesser Straße
Kruzifix, 2. Hälfte 18. Jh.; vor Nr. 2.
Fl. Nr. ...[Gemarkung Tussenhausen]
- Zaisertshofener Straße
Feldkapelle, sog. Jakoberkapelle, 18. Jh.
Fl. Nr. 1116/1[Gemarkung Tussenhausen]
- Zaisertshofener Straße 22
Bauernhaus, Mitterstallbau mit Kastengesims, bez. 1768.
Fl. Nr. 148[Gemarkung Tussenhausen]

Zaisertshofen

- Kath. Kapelle zur Schmerzhafte Muttergottes
1794; mit Ausstattung; östlich vom Ort.

Fl. Nr. 286[Gemarkung Zaisertshofen]

- Mörgener Straße 10
Kath. Pfarrkirche St. Sylvester, im Kern spätgotisch, Umbau 1758 und 1837; mit Ausstattung.
Fl. Nr. 126[Gemarkung Zaisertshofen]
- Pfarrer-Gelb-Straße 2
Pfarrhof, Mansarddachbau mit Risalit, 1767/73 errichtet; mit Ausstattung.
Fl. Nr. 55[Gemarkung Zaisertshofen]

STATISTISCHE GRUNDDATEN

5.1 Flächendaten

5.1.1 Flächenverteilung

Das Gemeindegebiet Tussenhausens misst rund 4.179 Hektar. Diese Fläche wird zum 31.12.2004 folgendermaßen genutzt:

Art der Flächennutzung	Hektar
Gebäude- & Freifläche	57,2
Betriebsfläche	1,2
Verkehrsfläche	110,5
Erholungsfläche	4,6
Wasserfläche	9,2
Landwirtschaft	1.121,3
Waldfläche	52,2
Sonstige	3,3
Gesamt:	1.359,5

Graphisch dargestellt zeigt sich folgendes Verhältnis in prozentualen Anteilen:

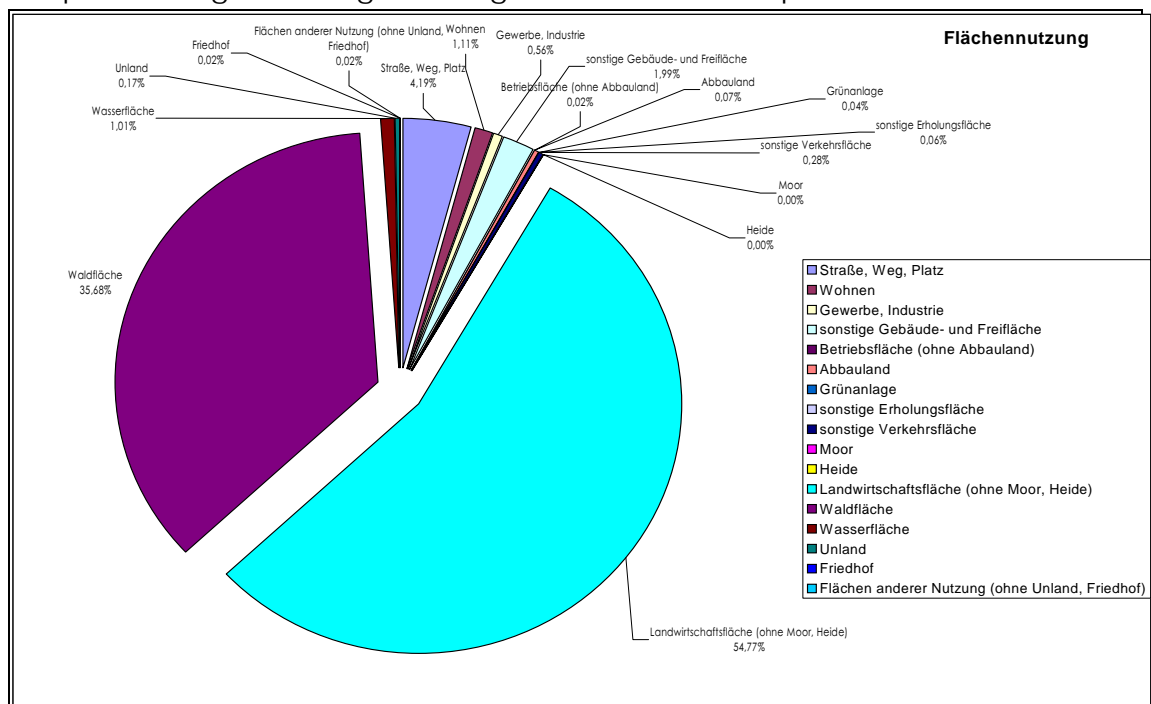


Abb. 5: Flächennutzung

5.2 Bevölkerungsstruktur

5.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung im Markt Tussenhausen stellt sich bis zur letzten Jahrtausendwende als weitgehend kontinuierlicher Anstieg dar. Auffälligkeiten gibt es lediglich in den Nachkriegsjahren, als Flüchtlinge und Heimatvertriebene zunächst die Einwohnerzahlen ansteigen ließen, dann aber wieder in andere

Gegenden abwanderten. Während anschließend über Jahrzehnte hinweg ein Bevölkerungswachstum verzeichnet wurde, nimmt seit etwa 2004 die Bevölkerung der Marktgemeinde ein wenig ab.

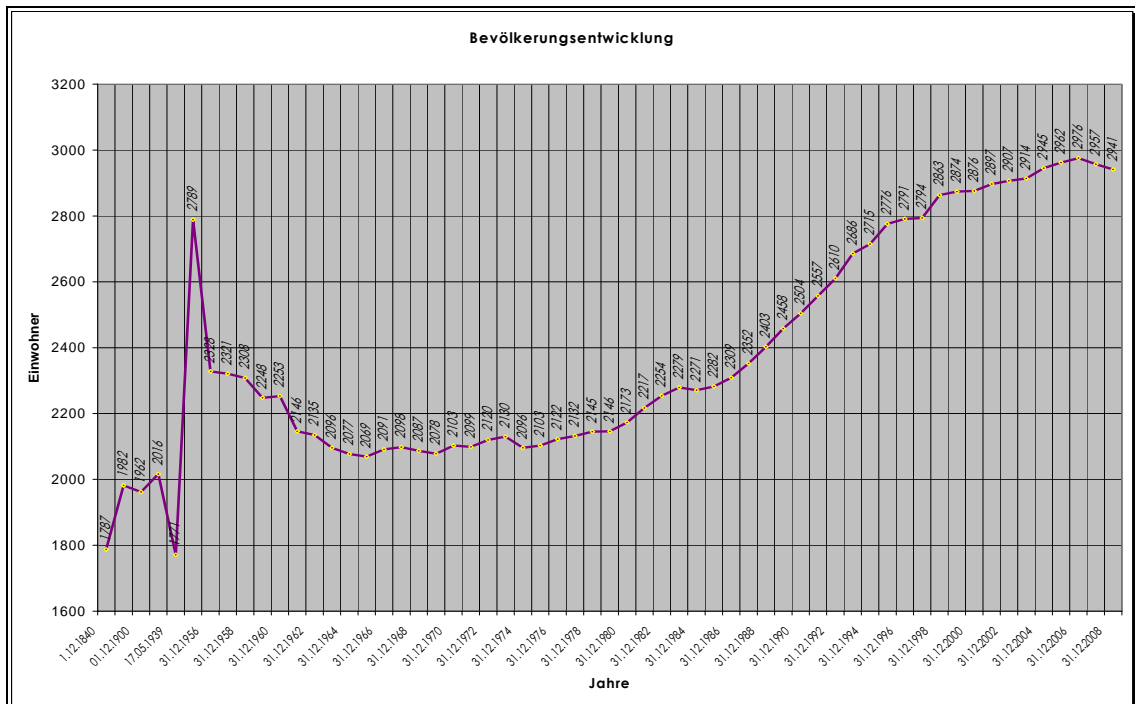


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung

Die folgenden Graphiken machen deutlich, daß der aktuelle Rückgang der Einwohnerzahl vor allem aus dem Überhang der Fortziehenden gegenüber der zuziehenden Bevölkerung resultiert, was nach fast ständigem Wachstum ein sehr neuer, evtl. wie in früheren Jahren auch nur kurzlebiger Trend ist:

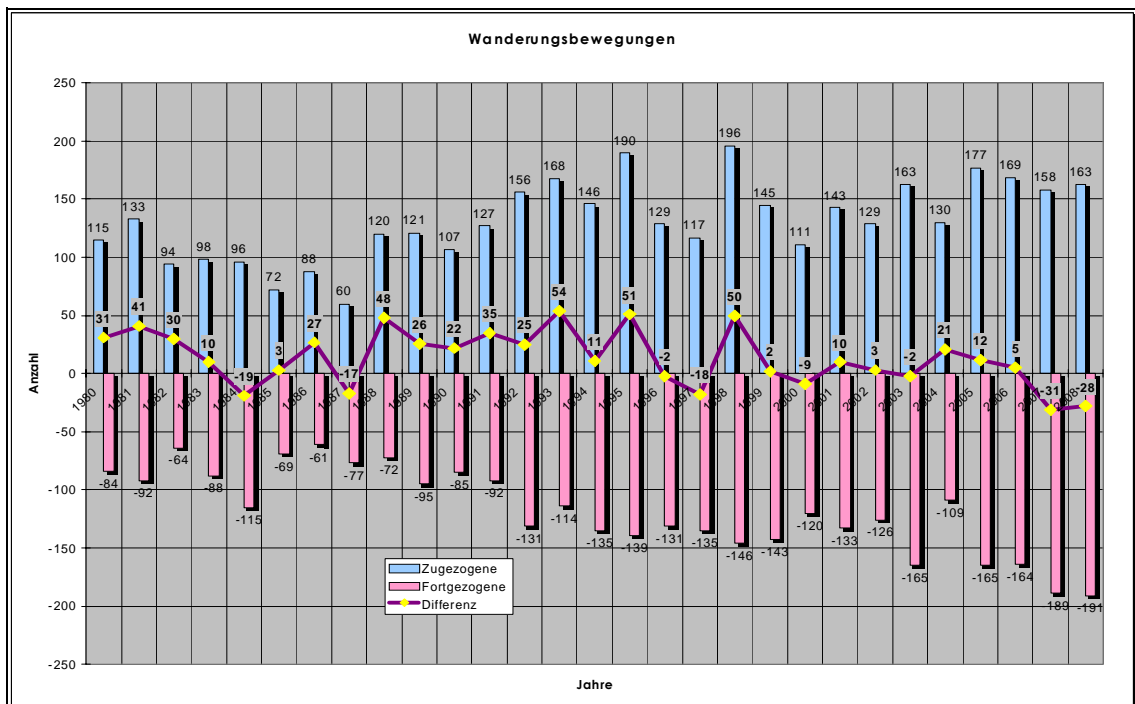


Abb. 7: Wanderungsbewegungen

Die Geburtenrate ist im Gegensatz dazu deutlich höher als die Anzahl der Sterbefälle, kann aber den Fortzug aus der Gemeinde nicht ausgleichen.

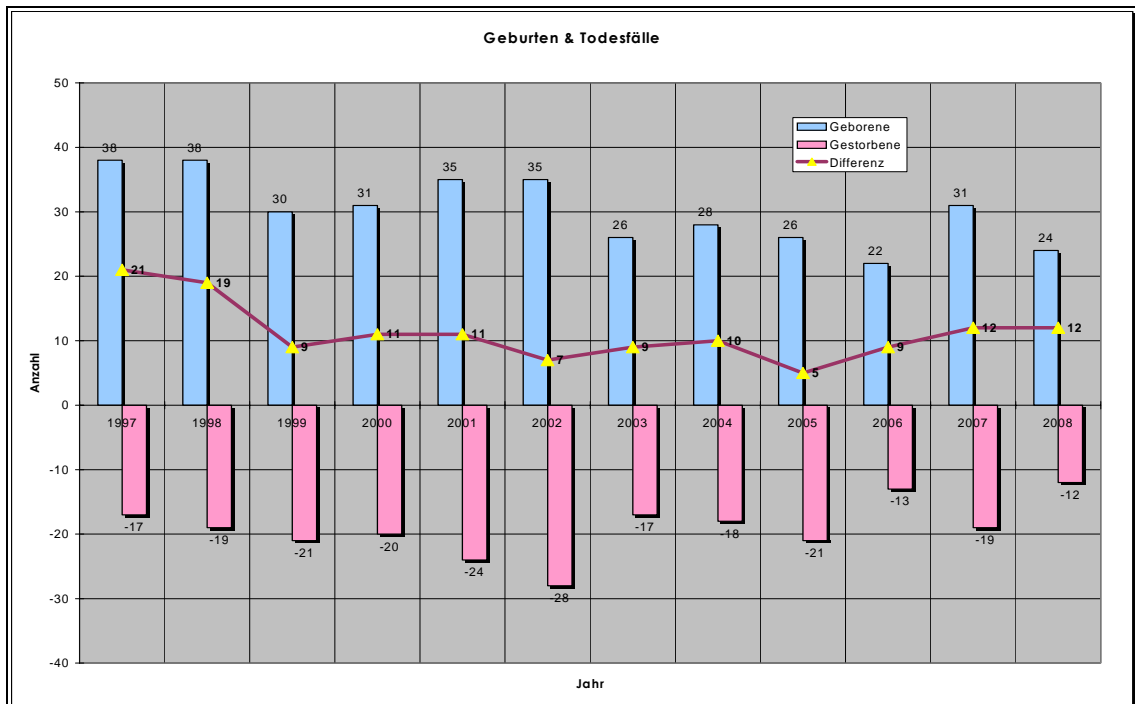


Abb. 8: Geburten und Todesfälle

5.2.2 Altersstrukturen

Bei der Entwicklung der Altersverteilung zeigt sich wie in der allgemeinen demographischen Kurve ein Rückgang im Bereich der Einwohner unter 25 Jahren, während die Gruppe über 55 zunimmt.

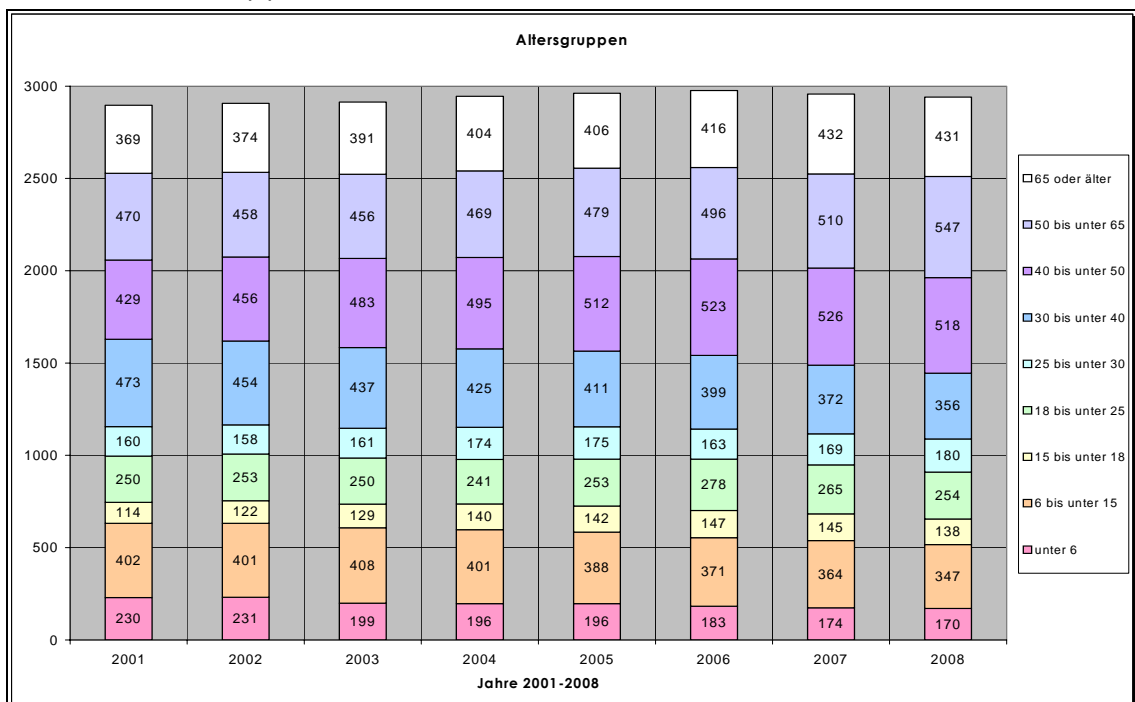


Abb. 9: Altersstrukturen

5.3 Bauliche Entwicklung

Die bauliche Entwicklung in der gesamten Gemeinde Tussenhausen zeigt einen konstanten Zuwachs an Wohnungen und Wohngebäuden.

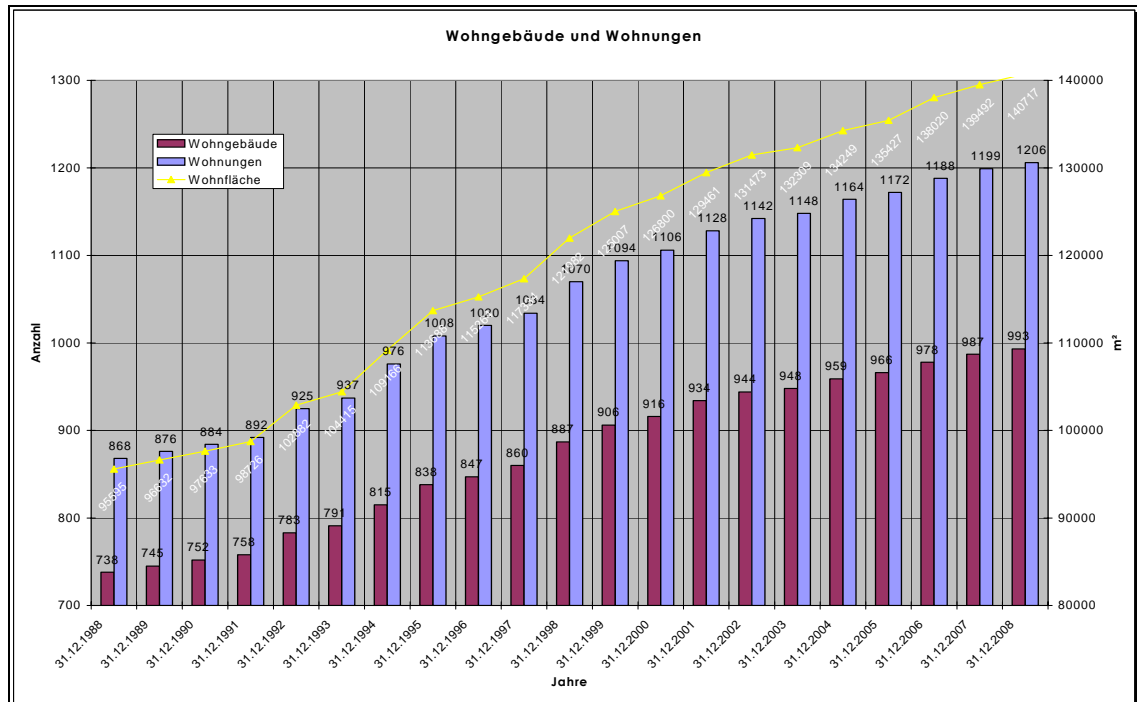


Abb. 10: Wohngebäude und Wohnungen

In Verbindung mit leicht rückgängigen Einwohnerzahlen lässt diese Entwicklung den Schluß zu, daß somit pro Kopf immer mehr Wohnfläche zur Verfügung steht und die Haushalte kleiner werden.

Insbesondere unter Berücksichtigung des gegenwärtigen demographischen Wandels, also der Tatsache, die Bevölkerung "älter" wird, heißt dies, daß diese bisher vorwiegend in Städten und Ballungsräumen verzeichnete Entwicklung nun auch im ländlichen Raum Einzug hält, so daß über kurz oder lang auch hier die Infrastruktur verstärkt auf ältere Menschen abgestimmt werden muß, was auch die Schaffung entsprechender Wohnformen bedeutet.

5.4 Steueraufkommen (Umsatzsteuer)

Die Umsatzsteuerentwicklung zeigt praktisch gleichzeitig mit dem beginnenden Einwohnerrückgang auch eine leichte Abnahme der Umsatzsteuerpflichtigen, die Umsatzkurve steigt dagegen steil an.

Eine vermehrte Ansiedlung von Gewerbetreibenden, insbesondere im Gewerbegebiet, wäre daher ein wesentlicher Beitrag für die wirtschaftliche Sicherheit der Marktgemeinde.

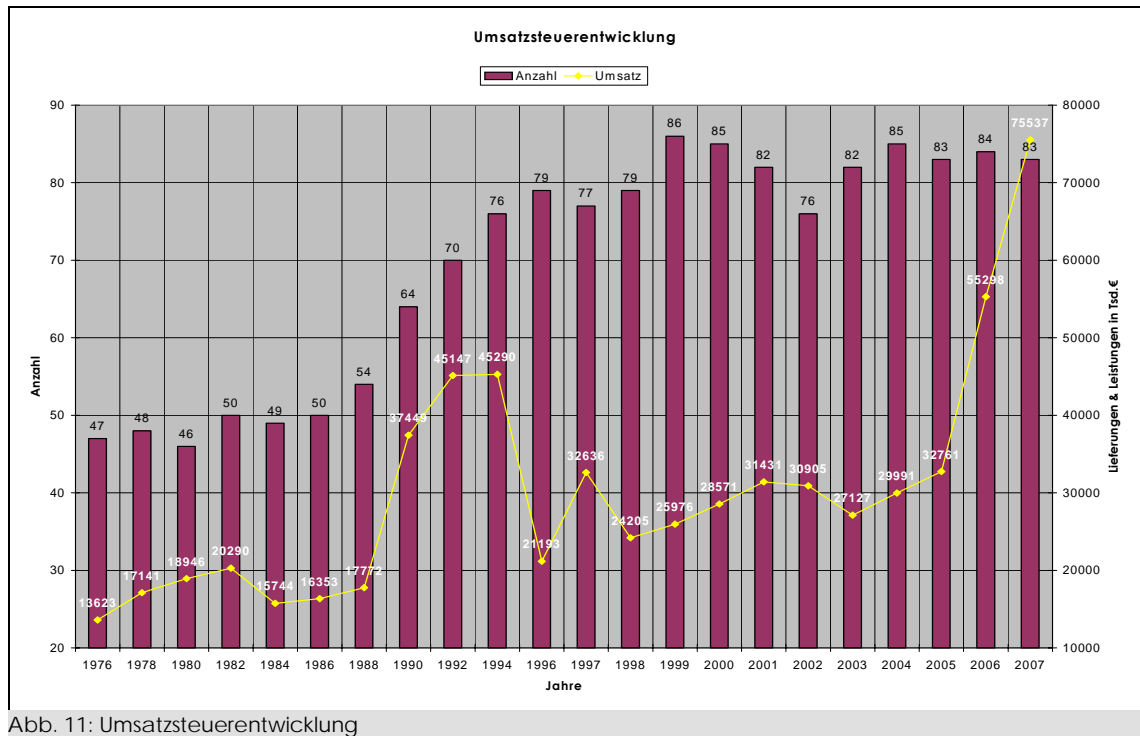


Abb. 11: Umsatzsteuerentwicklung



BESTANDSSTRUKTUREN

6.1 Tussenhausen

6.1.1 Wohnbauflächen

In Tussenhausen finden sich die typischen Wohngebiete, in denen sich die verschiedenen Erweiterungs- und Bauphasen an der Gestaltung der Erschließungsstraßen und der Wohngebäude ablesen lassen. Einige wenige freie Baugrundstücke stellen noch Baulandreserven dar, die Entwicklung ist jedoch zum größten Teil abgeschlossen; auch die bislang jüngsten Baugebiete Tussenhausens nähern sich ihrer Vervollständigung. In der Regel haben gut gestaltete Wohnstraßen und großzügige Grundstücke attraktive Wohngebiete entstehen lassen.

6.1.2 Gewerbeflächen

Tussenhausen hat noch ein geringes Potential an Gewerbeflächen im Osten an der Türkheimer Straße, das Gros befindet sich jedoch westlich des Ortes. Hier sind innerhalb der bestehenden Strukturen noch Restflächen vorhanden, die unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur eine ideale Basis für gewerbliche Erweiterungen bieten.

6.2 Zaisertshofen

6.2.1 Wohnbauflächen

Auch in Zaisertshofen stellen sich die Wohngebiete in gepflegtem und zumeist ansprechendem Zustand dar, die Gestaltung entspricht den jeweiligen Planungs- und Errichtungsphasen. Es sind noch freie Baugrundstücke vorhanden, deren Bestand wohl in absehbarer Zeit abnehmen wird.

6.2.2 Gewerbeflächen

Zaisertshofen selbst hat keine eigenen Gewerbeflächen, wohl kann man aber den Betrieb westlich an der Hausener Straße dem Ortsteil zurechnen.

6.3 Mattsies

6.3.1 Wohnbauflächen

In Mattsies haben sich die Wohnbau-Erweiterungen im Wesentlichen im Westen des Ortes um den Tanzberg herum entwickelt sowie im Nordosten östlich und westlich des Schleifweges. eine Besonderheit ist die am östlichen Ortsrand gelegene Kirche Maria himmelfahrt, die umgeben von Friedhof und großen Grünflächen einen direkten Bezug zur Landschaft hat. Dieser sollte auch bei einer künftigen Schließung der baulichen Lücke am Schleifweg unbedingt als Sichtbeziehung zwischen Kirche und Landschaft freigehalten werden.

6.3.2 Gewerbeflächen

Neben der dorftypischen Mischnutzung im Ort und einem kleinen gemischt-gewerblichen Areal unmittelbar am nördlichen Ortsrand hat sich aus dem nahegelegenen Ortsteil Mattsies-Mühle ein Standort mit sehr unterschiedlichen klein- und großgewerblichen sowie Wohnnutzungen entwickelt. Eine Weiterentwicklung bietet sich als zusätzlicher Gewerbestandort im Gemeindegebiet an.

SITUATION UND BEWERTUNG

7.1 Allgemein

Der Markt hat das Glück, sich bisher maßvoll entwickelt zu haben. Von den typischen Auswüchsen wie in anderen Gemeinden des ländlichen Raumes ist Tussenhausen bislang verschont geblieben, hierbei seien nur die häufig im Vergleich zum Altort überdimensionierten Wohnsiedlungen genannt, die so manche ländliche Gemeinde zum Schlaf-Vorort des nächstgelegenen Ballungsraumes degradieren.

So lassen sich auch kaum die in anderen Orten üblichen Anhäufungen von Bausünden der letzten Jahrzehnte finden; abgesehen von einigen gestalterisch wenig anspruchsvollen Gebäuden stellt sich das Ortsbild Tussenhausens und seiner Ortsteile größtenteils als der dörflichen Struktur angemessen dar.

7.2 Baulicher Bestand

Der bauliche Bestand befindet sich größtenteils in gutem Zustand. Dies betrifft insbesondere die Wohngebiete verschiedener Jahrzehnte, deren Einzelhausbestände naturgemäß immer einen besseren Erhaltungszustand aufweisen.

Im Altortbereich der einzelnen Ortsteile findet sich das ganze Spektrum von einigen wenigen dringend sanierungsbedürftigen Gebäuden hin zur überwiegenden Zahl von in gutem Zustand befindlichen Hof- und Wohngebäuden.

Dazu gehören die den jeweiligen Modeströmungen folgenden, wenig dorftypischen Sanierungen der 60er bis frühen 80er Jahre ebenso wie Renovierungen neueren Datums, die mit entsprechender Liebe zum Detail wieder den Erhalt des dörflichen Charakters anstreben, zumal sich diverse reizvolle Situationen bieten, die auf gut erhaltene bzw. gut renovierte dörfliche Strukturen zurückzuführen sind.

7.3 Gestaltung

Ortsbildprägend sind für alle Ortsteile die zahlreichen stattlichen Bauernhäuser, vielfach immer noch als Bestandteil einer aktiven Landwirtschaft.

Deren äußere Gestaltung hat erheblichen Einfluß auf das Erscheinungsbild des Ortes, bilden sie doch den eigentlichen Straßenraum. Die oftmals unsensible Renovierungsauffassung der 60er und 70er Jahre, als es darauf ankam, alten Gebäuden mit modischen Materialien und Details einen "modernen Look" zu geben - der meist in einer kahlen, nüchternen Fassadenansicht resultierte - wich in den 80er Jahren einer wieder mehr am dörflichen Charakter orientierten Gebäudegestaltung. Diverse re-renovierte Gebäude dokumentieren dies.

Es wäre wünschenswert, das sich sowieso schon im Wandel befindliche Bewusstsein dahingehend zu stärken, bei künftigen Renovierungen nicht nur Modeströmungen zu folgen, sondern eher eine ganzheitliche Betrachtungsweise an den Tag zu legen.

7.4 Stärken und Defizite

Die Stärken und Defizite Tussenhausens liegen nahe beieinander und sind manchmal schwer voneinander zu trennen - was vorteilhaft erscheint, kann letztendlich von Nachteil sein, und umgekehrt. Daher sind die folgenden Punkte immer unter mehreren Aspekten zu sehen.

7.4.1 Wechselwirkung Lage und Anbindung

Trotz eigentlich guter Anbindung an die Hauptverkehrsachsen Tussenhausen dennoch etwas abseits von den zentralen Orten. Das heißt, daß die Verbindungen eher genutzt werden, um durch die Gemeinde hindurch oder vom Ort weg zu den Zentren zu gelangen, aber sich (außer abendlichen Heimpendlern) wenig Zielverkehr nach Tussenhausen bewegt.

Daraus resultiert auch der sehr geringe Siedlungsdruck von außen; dies hat bisher zwar zu einer überstürzten Entwicklung geführt, die der Gemeinde schaden könnten, verhindert, andererseits würde ein verstärkter Zustrom in die Gemeinde auch positive Entwicklungen wie z.B. die Ansiedlung von Gewerbe beschleunigen.

7.4.2 Leerstand

In allen Ortsteilen fällt die ungewöhnlich geringe Anzahl leerstehender Hofstellen oder sonstiger Gebäude auf. Während vergleichbare Gemeinden bis zu 5% ungenutzter Anwesen aufweisen, typischerweise seit Jahrzehnten aufgelassene Hofstellen in oft ruinösem Zustand, liegt dieser Anteil in Tussenhausen schätzungsweise bei 1%. Auch wenn dies bei der geringen Anzahl nicht ins Gewicht fällt, wäre es doch wünschenswert, hier wieder eine Nutzung zu finden.

Stellvertretend sei nur das abgebildete Gebäude in Tussenhausen selbst genannt - obwohl teilweise schon dem Verfall preisgegeben, sind solche Gebäude aufgrund ihrer meist ausgesprochen reizvollen Lage inmitten des Ortes und der eigentlich ansprechenden historischen Substanz bei entsprechender Sanierung beispielhafte Beiträge zur dörflichen Gestaltung, wie diverse sanierte Gebäude oder auch das Ensemble um Kirche, Kindergarten und Rathaus in Tussenhausen selbst beweisen.



Abb. 12: Leerstand

7.4.3 Bebauung und Verkehrsflächen

Es herrscht eine meist aufgelockerte, dorftypische Bebauung vor. Die oftmals vorzufindende hohe Verdichtung der Altortbereiche, bei denen große Teile der Grundstücksflächen mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden wie Ställen, Stadeln, Fahrzeughallen etc. überbaut sind, ist aufgrund der häufig großen Hofparzellen kaum vertreten. Das Erschließungsnetz erscheint funktional und gut ausgebaut, wo möglich sollte bei notwendigen Sanierungen auch auf entsprechende Gestaltung geachtet werden.

Insgesamt ist der dörfliche Charakter weitgehend erhalten, wozu auch die reizvolle Lage im Talraum der Flossach ihren Teil beiträgt.



Abb. 13: in Tussenhausen

7.4.4 Nutzungen

Die Ortskerne aller Ortsteile mit dem angrenzenden Altortbereich sind jeweils als Dorfgebiet typisiert. Auch wenn manche der landwirtschaftlichen Hofstellen nicht mehr oder nicht mehr intensiv bewirtschaftet werden, ist dies durch die auch jetzt noch häufig vorzufindenden aktiven Landwirtschaften absolut gerechtfertigt.

Auch sonst findet sich die dorftypische Nutzungsmischung aus Wohnen, Kleingewerbe und Handwerkern sowie Dienstleistungen, immer wieder durchsetzt von bewirtschafteten oder aufgelassenen Landwirtschaften.

Bislang blieben alle Ortsteile verschont von der Tendenz, aufgelassene Höfe durch im Volumen ähnliche, aber von der Nutzung her weit intensivere Wohn- und/oder Geschäftshäuser zu ersetzen, wohl weil der Siedlungsdruck von den Ballungszentren her gering ist und entsprechende Immobilien nicht verfügbar waren.

7.4.5 Freizeit und Erholung

In der gesamten Gemeinde ist ein großes Angebot an Freizeitmöglichkeiten vorhanden. Besonders zu nennen sind die Sportanlagen, die mit Fußballfeldern, Aufwärmplatz, Tennisplatz und Sportheimen aufwarten können.

Darüberhinaus bietet die Landschaft des Flossachtales sowie des Unterallgäus im Allgemeinen vielfältige Erholungsmöglichkeiten für Rad- und Wandertouren mit

ansprechenden Aussichtspunkten und interessanten historischen Bauwerken in den Ortschaften.

7.5 Besondere Bestandssituationen

7.5.1 Schloß Mattsies

Die baulichen Wurzeln des Schlosses Mattsies gehen möglicherweise bis auf die Römerzeit zurück, aus der ein Wartturm in die Errichtung des Schlosses zu Beginn des 13. Jahrhunderts einbezogen worden sein soll. Die Geschichte des Schlosses ist geprägt von diversen Schloßherren, Zerstörungen, Um- und Anbauten; das jetzige bauliche Erscheinungsbild stammt wohl aus dem frühen 20. Jahrhundert.

Der gegenwärtige Zustand ist leider ausgesprochen schlecht. Während nach dem letzten Besitzerwechsel bis in die 80er Jahre des 20. Jahrhunderts



Abb. 14: Schloß Mattsies im gegenwärtigen Zustand

von Schloßfesten berichtet wird, wurde die Anlage in der Folge nicht mehr genutzt und dem Verfall durch Witterungseinflüsse und Vernachlässigung preisgegeben. Eine Nachfolgenutzung wäre aufgrund der historischen Bedeutung des Schloßanlage sowohl für Mattsies bzw. Tussenhausen selbst als auch für die Region wünschenswert.

7.5.2 Firma Grob-Aircraft

Das in Tussenhausen-Mattsies im Allgäu angesiedelte Unternehmen baut seit 1971 Flugzeuge, als Ernst Grob das Unternehmen gründete. Es gehörte zu den weltweit größten Produzenten von Flugzeugen aus Kohlefaserverbundstoffen.

Grob hatte in der Vergangenheit, vor allem in den 1990ern, wiederholt von sich Reden gemacht. Zum einen konnte das Unternehmen mit dem Höhenflugzeug Strato eine Reihe von neuen Höhenrekorden aufstellen.

Nach der Übernahme durch einen Investor 2009 konnte der Weiterbestand des für die Gemeinde und die Region bedeutenden Unternehmens vorerst gesichert werden.

Um den Bestand des Unternehmens und die Fortentwicklung an diesem Standort zu sichern, sind entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten des Flugfeldes vorgesehen.



ENTWICKLUNGSTENDENZEN



8.1 Bevölkerungsentwicklung und Flächenbedarf

8.1.1 Anrechenbare Reserveflächen

Im Gemeindegebiet Tussenhausen befinden sich Reserveflächen von insgesamt ca. 4,0ha. Dies sind Flächen, die innerhalb gültiger Bebauungspläne liegen, also noch nicht bebaute baureife Grundstücke, die sofort bebaubar wären.

Weitere Flächen von rund 3,0ha stehen nicht unmittelbar als Bauflächen zur Verfügung, weil z.B. als Rückraumgrundstücke die Erschließung nicht gesichert ist (vom Grundeigner selbst allerdings durchaus bebaubar), oder weil aufgrund der Größe ein Bauleitplanungsverfahren zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (u.a. zur Gewährleistung einer entsprechenden Erschließung) notwendig wäre. Diese Flächen werden hier nicht näher spezifiziert und fließen nur zu 50% in die weitere Berechnung ein, dennoch ist dies ein Potential, mit dem die Gemeinde zumindest mittelfristig rechnen kann.

8.1.2 Tatsächlicher Flächenbedarf

Die folgende Berechnung dient der Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen anhand der bisherigen Bevölkerungsentwicklung.

An Abkürzungen und Einheiten werden verwendet:

E = Einwohner, WE = Wohneinheiten, WG = Wohngebäude, ha = Hektar

Bauflächen

Bestehende Bauflächen: 169 ha

Für die in den bestehenden Bauflächen befindlichen landwirtschaftliche Betriebe (75) werden pro Betrieb 1000m² abgezogen.

reduzierte Bauflächen: $169 \text{ ha} - (75 \cdot 0,1 \text{ ha}) = 161,5 \text{ ha}$

Einwohnerdichte

Einwohnerzahl: 2.941 E

Dichte pro ha: $\frac{2.941 E}{161,5 \text{ ha}} = 18,2 \frac{E}{\text{ha}}$

Für die um die landwirtschaftlichen Flächen reduzierten Bauflächen werden bei den Einwohnern pro Betrieb 3,5 Personen abgezogen, so daß sich als Einwohnerdichte folgender Wert ergibt:

$$2.941 E - 75 E = 2.678 E$$

Einwohner pro Wohneinheit: $\frac{2.678 E}{1.206 WE} = 2,4 \frac{E}{WE}$

Einwohner pro Wohngebäude: $\frac{2.678 E}{993 WG} = 2,7 \frac{E}{WG}$

Wohngebäude pro ha: $\frac{993 WG}{161,5 \text{ ha}} = 6,1 \frac{WG}{\text{ha}}$

Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf bestimmt den Umfang an zusätzlichen Flächen, der notwendig ist, um den höheren örtlichen Wert auf den bundesweiten Durchschnitt zu bringen.

$$Fläche_{\text{Bedarf}} = \frac{WE_{\text{Bedarf}}}{ha}, \text{ wobei: } WE_{\text{Bedarf}} = WE_{\text{Soll}} - WE_{\text{Bestand}}, WE_{\text{Soll}} = \frac{E}{E} \text{ und } \frac{WE}{ha} = \frac{WE}{WG} \cdot \frac{WG}{ha}$$

Zusammengefasst:

$$Fläche_{\text{Bedarf}} = \frac{\frac{E}{E} - WE_{\text{Bestand}}}{\frac{WE}{WG} \cdot \frac{WG}{ha}}$$

Nach Einsetzen obiger Werte:

$$Fläche_{\text{Bedarf}} = \frac{\frac{2.941E}{E} - 1.206 WE_{\text{Bestand}}}{1,5 \frac{WE}{WG} \cdot 10 \frac{WG}{ha}} = 4,8ha$$

Erneuerungsbedarf

Für den Erneuerungsbedarf werden i.d.R. ca. 5% des Gebäudebestandes angesetzt. Nach der Bestandsaufnahme liegt der Wert in Tussenhausen bei ca. 2%.

$$Fläche_{\text{Bedarf}} = \frac{993 \cdot WG \cdot 0,02}{10 \cdot WG/ha} = 2,0 ha$$

Bevölkerungswachstum (örtlich)

Um den zusätzlichen Flächenbedarf aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums berechnen zu können, wird die Zunahme anhand der Zinseszinsformel aus der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre prognostiziert. Als Start- und Zielwert werden die vorhandenen Zahlen von 1990 (2.504 E) und 2008 (2.941 E) herangezogen, somit wird ein Zeitrahmen von 18 Jahren angesetzt, was in etwa der Geltungsdauer eines Flächennutzungsplanes entspricht.

Allgemein:

$$Fläche_{\text{Bedarf}} = \frac{E_{2008} \cdot \frac{E_{2008}}{E_{1990}} - E_{2008}}{35 \frac{E}{ha}}$$

Nach Einsetzen obiger Werte:

$$Fläche_{\text{Bedarf}} = \frac{2.941E \cdot \frac{2.941E}{2.504E} - 2.941E}{35 \frac{E}{ha}} = 14,7 ha$$

Als Differenz zum letzten Wert ergibt sich ein Zuwachs von 513 Einwohnern. Diese benötigen entsprechend vorangegangener Berechnungen eine zusätzliche Fläche von 14,7ha.

Status-Quo-Prognose LEP

Die Status-Quo-Prognose der Bevölkerungsentwicklung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sagt für die Region 15 einen Zuwachs von 1,6% für die Jahre

2002-2010 und einen Rückgang um 0,1% für die Jahre 2010-2020 voraus, räumt jedoch ein, daß die Vorausschätzung der weiteren Entwicklung von großen Unsicherheiten geprägt ist (LEP, Anlage zur Begründung, S. 198) ⁴.

Auch unter diesen Voraussetzungen würde sich für Tussenhausen ein Wachstum von mindestens 60 Einwohnern für den Bemessungszeitraum ergeben, zumal bayernweit betrachtet kein Bevölkerungsrückgang erwartet wird:

Unter den genannten Annahmen wird die Bevölkerung Bayerns von 12,4 Mio. Einwohnern im Jahr 2002 auf rd. 12,8 Mio. im Jahr 2020 zunehmen. Diese Zunahme erfolgt trotz einer negativen natürlichen Bevölkerungsbilanz von rd. 490.000 Personen. Dieser Sterbefallüberschuss wird durch die erheblichen Gewinne aus der Wanderung mit den anderen Bundesländern und dem Ausland mehr als ausgeglichen.

(...)

Der demographische Wandel führt damit in Bayern bis 2020 noch zu keinem Bevölkerungsrückgang. Im Gegenteil ist bis dahin mit einer kontinuierlichen Zunahme zu rechnen. Dies ist eine Folge der ausgeprägten Wanderungsgewinne Bayerns gegenüber den anderen Ländern und dem Ausland. Auch in Bayern zeigt sich der demographische Wandel bis 2020 jedoch in Form der Zunahme der älteren Jahrgänge, bei Abnahme der jüngeren und mittleren Altersgruppen. Hier bestehen auch regionale Unterschiede.

(...)

Nach 2020 wird es unter den genannten Annahmen auch in Bayern zu einem Rückgang der Bevölkerungszahl kommen, bis 2050 gegenüber 2002 um knapp 9 %. Geht man allerdings von einem jährlichen Wanderungsgewinn von jährlich 200.000 Personen für das Bundesgebiet (Variante 5 der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder) aus, wird die Einwohnerzahl Bayerns auch 2050 um etwa 4 % über der von 2002 liegen.

Die absolute Einwohnerzahl Tussenhausens ist zwar leicht rückläufig, doch stellen sich ein kontinuierlicher deutlicher Geburtenüberschuß und die vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen gegen diesen Trend. Die Stärkung des ländlichen Raumes und Ansiedlung von Gewerbebetrieben erfordert auch Schaffung von angemessenen Wohnraum vor Ort in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsplatz.

Bevölkerungswachstum (generiert)

Im Zuge der Weiterentwicklung der Firma Grob-Aircraft ist mit einem Zuzug von Fachkräften und mittelfristig auch deren Familien zu rechnen. Bei einem angenommenen Bedarf von 50 Mitarbeitern wird zunächst von 100 zusätzlichen Einwohnern ausgegangen:

(4) Weder ist klar, welche Auswirkungen die EU-Osterweiterung auf die Zuwanderung hat, noch ist erkennbar, welche quantitativen Auswirkungen die Diskussion um die Zuwanderungs- und Integrationspolitik letztlich haben wird. Die Status-quo-Prognose orientiert sich in ihren Annahmen zur Auslandswanderung an der Variante 4 der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2050 der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 06/2003) mit einer jährlichen Nettozuwanderung über die Grenzen des Bundesgebiets von rd. 100.000 Personen; ein knappes Fünftel davon entfällt auf Bayern.

Bedarf für 100 neue Einwohner: $Fläche_{\text{Bedarf}} = \frac{100 \frac{E}{ha}}{35 \frac{E}{ha}} = 2,9 \text{ ha}$

8.1.3 Zusammenfassung

Aus den Einzelwerten läßt sich nun folgender Gesamtflächenbedarf ermitteln:

Auflockerungsbedarf	4,8 ha
Erneuerungsbedarf	2,0 ha
Bevölkerungswachstum (örtlich)	14,7 ha
Bevölkerungswachstum (generiert)	2,9 ha
Summe:	24,4 ha
abzüglich Reserveflächen	5,5 ha
Flächenbedarf	18,9 ha

Die Bevölkerungsentwicklung Tussenhausens zeigt in den letzten Jahren einen leichten Rückgang der Einwohnerzahl, hauptsächlich basierend aus einem Überhang fortziehender gegenüber zuziehender Bürger. Ursache kann der vorübergehende Wegfall von Arbeitsplätzen bei der Firma Grob-Aircraft sein, deren Fortbestand nun wieder gesichert scheint. Dem gegenüber steht auch eine beständig positive Bilanz aus Geburtenzahlen und Todesfällen, was die Attraktivität für Familien dokumentiert. Da entsprechende Nachfrage besteht wird davon ausgegangen, daß sich der Abwärtstrend nicht weiter fortsetzt und z.B. die Konsolidierung der Fa. Grob wie auch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu dessen Umkehr beiträgt.

Nachdem die Berechnungen früherer Planungsstadien auf älteren statistischen Zahlen beruhten und zu entsprechend höheren Werten führten, wird die aktuelle Bedarfsermittlung der gegenwärtigen Situation eher gerecht mit dem Ziel, neue Flächenausweisungen nur im notwendigen Maß vorzunehmen, ohne aber der Gemeinde die erforderliche Flexibilität in ihrer Flächendisposition zu nehmen.

8.2 Bauliche Weiterentwicklung

8.2.1 Siedlung

Alle Siedlungsstrukturen der drei Hauptortsteile Tussenhausen, Zaisertshofen und Mattsies weisen Erweiterungspotential auf; in Zaisertshofen kommt dabei nur eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Strukturen zum Wachstum aus dem Ort selbst zum Lückenschluß zwischen den Beständen in Frage, Tussenhausen und Mattsies vertragen in den jeweiligen Wohnsiedlungen auch einen gewissen Zuzug von außen, der eine Bereicherung der dörflichen Gemeinschaft darstellen kann. Die landwirtschaftlich geprägte Ansiedlung Ziegelstadel bleibt in Ihrer Ausprägung als Weiler erhalten, Erweiterungen sind im Zuge der Privilegierung für landwirtschaftliche Betriebe möglich.

8.2.2 Gewerbe

Der Hauptort Tussenhausen als Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde verfügt über ausreichende Gewerbeflächen zur Ansiedlung verschiedenster Betriebe; eine versprengte Neuausweisung zusätzlicher Gewerbestandorte ist daher nicht angebracht, so daß gewerbliche Erweiterungen nur in Verbindung mit bestehenden Strukturen vorgesehen werden: In Mattsies-Mühle werden die vorhandenen gemischten Wohn- und Gewerbestrukturen ergänzt, an der Hausener Straße westlich von Zaisertshofen wird dem vorhandenen Gewerbebetrieb die Möglichkeit einer Erweiterung eingeräumt.

Eine Sonderstellung nimmt hier das Areal des Flugzeugherstellers Grob-Aircraft an der westlichen Gemeindegrenze ein. Die als Sondergebiet ausgewiesene Fläche der Produktionsanlagen, der Verwaltung und des zugehörigen Flughafens soll zur Standortsicherung nach Norden ausgedehnt werden.

8.2.3 Ortskern

Der zunehmende Rückzug der Landwirte aus der aktiven Bewirtschaftung ihrer Hofstellen wird künftig dazu führen, daß innerorts immer mehr Höfe nur noch gering oder gar nicht mehr genutzt werden. Gerade in attraktiven Lagen kann dies dazu führen, daß die ursprünglichen, großvolumigen Gebäude durch neue Bauten ähnlicher Kubatur ersetzt werden, diese jedoch aufgrund ihrer weit größeren Anzahl von Wohn- (und evtl. Gewerbe-)einheiten nicht unproblematisch für die dörflichen Strukturen sind. Zudem kann die oft städtisch anmutende und nicht immer anspruchsvolle Architektur durchaus auch das dörfliche Ortsbild negativ beeinflussen.

Auch wenn dies im Moment nicht relevant zu sein scheint, wird mittelfristig diese Problematik auf die Gemeinde zukommen, und grundsätzlich ist eine maßvolle Umstrukturierung im Siedlungskern eine echte Alternative zu flächenintensiven Neubaugebieten, doch gilt es die zwangsläufig auftretenden Begleiterscheinungen wie Stellplatzproblematik, Erschließung, Nachbarschaftsschutz etc. entsprechend einzuschätzen und abzuwägen.

8.2.4 Leerstand / Brachflächen

In diesem Zusammenhang sind auch leerstehende Gebäude (die wie beschrieben nur einen geringen Anteil der Bausubstanz ausmachen) und ungenutzte Grundstücke als Entwicklungspotential zu nennen. Hier besteht jedoch in den meisten Fällen das Problem, daß sich diese Immobilien in Privatbesitz befinden und für die Gemeinde nicht ohne weiteres verfügbar sind. Solange es nicht möglich ist, diese Besitzstrukturen aufzubrechen (z.B. im Zuge eines Erbfallbeschlusses) sind Innenentwicklungen nahezu unmöglich, auch wenn dies zur Verringerung des örtlichen Flächenbedarfes wünschenswert wäre.

8.3 Strukturverbesserungen

8.3.1 Versorgung

Mit einer Weiterentwicklung der Gemeinde würde sich zwangsläufig auch die Versorgungssituation verbessern, da eine erhöhte Nachfrage durch mehr Einwohner oder mehr Arbeitsplätze sich entsprechend auf das Angebot auswirkt. Es obliegt dann der Gemeinde, bei einer künftigen Ausweisung von Einzelhandelsstandorten auf eine angemessene Gestaltung zu achten.

8.3.2 Verkehr

Spezielle verkehrliche Maßnahmen scheinen im Ortsbereich derzeit nicht notwendig zu sein. Trotz der Auslegung für den Durchfahrtsverkehr ist die Gestaltung der Straßenräume meist dem dörflichen Charakter angemessen. Wo möglich, sollte bei künftigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auf einen Rückbau umfangreicher Versiegelungen und Verkehrsflächen geachtet werden.

8.3.3 Tourismus

Die Lage im Flossachtal im Nahbereich reizvoller zentraler Orte und die eigenen sehenswerten Baudenkmäler stellen für die Gemeinde ein nicht zu unterschätzendes Potential dar, sich in Richtung eines "sanften" Tourismus zu orientieren. In Verbindung mit einer ausbaufähigen Gastronomie, attraktiven Angeboten für Wanderer und Radfahrer und einem umfassenden Konzept, das evtl. auch Nachbargemeinden mit einbezieht, könnte dies einen neuen Entwicklungsschwerpunkt für den Markt Tussenhausen darstellen.



NEUAUSWEISUNGEN



- Hinweis zu den Numerierungen und Abkürzungen:

Die Kurzbezeichnungen der einzelnen Erweiterungsflächen bestehen aus einem Kürzel für den Ortsteil (**T**ussenhausen, **Z**aisertshofen, **M**attsies), für die jeweilige Gebietstypisierung (**W**ohnbau-, **M**isch-, **G**ewerbeflächen, **S**ondergebiet) und einer laufenden Nummerierung der einzelnen Flächentypen, also z.B. TW1, TW2..., ZW1, ZW2..., MG1...

Im Zuge der Abwägung zum Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung wurden einige neu ausgewiesene Flächen reduziert oder sind gänzlich entfallen (siehe hierzu auch die Zusammenfassung unter Punkt 9.6). Um den Zusammenhang zwischen der Planung und den gefassten Beschlüssen weiterhin nachvollziehbar zu halten, wurde für die vorliegende Fassung die ursprüngliche, jetzt z.T. lückenhafte Nummerierung beibehalten.

9.1 Wohnbauflächen

9.1.1 Tussenhausen

TW1 - Erweiterung Süd

Eine stufenweise Ergänzung der vorhandenen Wohnbaustrukturen im Süden Tussenhausens stellt eine variable Flächendisposition je nach Bedarf zu. Entlang der Nord-Süd-gerichteten Haupterschließungen sollte eine Eingrünung vorgesehen werden, um die Vernetzung von Bauflächen und Landschaft zu gewährleisten.

WA 4,50ha



Abb. 15: Neuausweisungen in Tussenhausen

TW2 - Mitte

Die bisherige recht zentral gelegene Grünfläche, die von der Flossach durchzogen wird, soll die bestehenden Strukturen ergänzen und zum Gewässer hin abschließen. Die Zufahrt erfolgt durch den Bestand.

WA 2,00ha

TW3 - Ploistattweg

Die Ergänzung am Ploistattweg ist die erste Neuausweisung in diesem FNP, die im Zuge eines Parallelverfahrens umgesetzt werden soll. Auf der Ostseite ist ein Mischgebiet (TM2) dem bestehenden Gewerbebetrieb vorgelagert, um den notwendigen Puffer zwischen beiden Nutzungen darzustellen. Die Erschließung erfolgt über den Ploistattweg.

WA 1,98ha

TW4 - Nordost

(entfallen)

TW5 - Nord I

Als Ergänzung der vorhandenen Wohnbaustrukturen an der Maierbreite soll diese Fläche den nördlichen Abschluß des Siedlungsgebietes markieren. Aufgrund der angrenzenden Angelbergstraße (MN23) ist hier in der verbindlichen Bauleitplanung besonders auf entsprechende Behandlung des Lärmschutzes zu achten. Die Erschließung erfolgt in Verlängerung der Maierbreite; der nördliche Teil der Fläche bleibt als Grünfläche unbebaut und steht für Ausgleichsmaßnahmen etc. zur Verfügung.

WA 0,80ha

TW6 - Nord II

(entfallen)

9.1.2 Zaisertshofen

ZW1-3 - West

Das städtebauliche Konzept für die Weiterentwicklung Zaisertshofens zielt insbesondere darauf ab, die Lücken in den vorhandenen kammartigen Entwicklungen vom Ort zur Flossach hin zu schließen. Den Zielen des Hochwasserschutzes wurde nachgekommen, indem Ausweisungen im Bereich der Hochwasservorranggebiete herausgenommen wurden. Der bisherige Sportplatz soll nach seiner Verlegung im Anschluß an den Tennisplatz einer Wohnnutzung zugeführt werden (ZW1).

ZW1 - WA 1,00ha



Abb. 16: Neuausweisungen in Zaisertshofen

ZW2 - WA 1,20ha
 ZW3 - WA 1,60ha

ZW4 - Südost

Diese Einzelflächen dienen der Abrundung des südöstlichen Ortsrandes; die Kuppe bleibt von einer Bebauung ausgenommen.

WA 0,80ha

ZW5 - Nord

Lückenschluß zwischen den beiden Siedlungsästen an der Flurstraße und dem Gartengrundweg; die Erschließung wird mit dem künftigen Bebauer über einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu regeln sein.

WA 0,27ha

9.1.3 Mattsies

MW1 - Nordwest

Im Rückraum bestehender Dorfstrukturen und zwischen zwei verkehrsbelasteten Straßen (Moosstraße, MN2) ist bei dieser Fläche im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung verstärkt auf die Belange des Immissionschutzes zu achten.

WA 1,60ha

MW2

Die dargestellte Erweiterung soll die Siedlungsentwicklung auf dem Tanzberg vorerst abschließen.

WA 2,20ha

MW3 - Ost

Die geplante Baufläche verringert die Lücke zwischen den bestehenden Wohnbauflächen östlich des Schleifweges. Die große Grünfläche um die Kirche soll in einer entsprechenden Zäsur in der Bebauung fortgesetzt werden, die die bisher freie Blickbeziehung Kirche - Landschaft weiter aufrechterhält.

WA 0,95ha

Wohnbauflächen gesamt: 18,9ha

9.2 Gemischte Bauflächen

9.2.1 Tussenhausen

TM1 - West

Angrenzend an das Dorfgebiet des Altortes, benachbart dem Gewerbegebiet südlich der Straße Zur Lohmühle sollen diese Mischbauflächen den Übergang zwischen den Gewerbeflächen und den kleineren Dorfstrukturen schaffen und eine Mischnutzung Wohnen-Gewerbe ermöglichen.



Abb. 17: Neuausweisungen in und um Mattsies

MI 1,72 ha

TM2 - Ploistattweg

Diese gemischte Baufläche vermittelt zwischen den neuen Wohnbauflächen am Ploistattweg (TW3) und den bestehenden Gewerbeflächen östlich davon. Mit der benachbarten Wohnnutzung verträgliches Gewerbe stellt hier den idealen Puffer dar.

MI 0,62ha

9.2.2 Zaisertshofen

ZM1 - Dorfgebiet

Die Ausweisung dieser innerörtlichen Freifläche als Dorfgebiet schließt die Lücke in der baulichen Struktur und soll gleichzeitig die angrenzende bestehende Landwirtschaft in ihrem Bestand sichern.

MD 0,23 ha

gemischte Bauflächen gesamt: 2,57ha

9.3 Gewerbeflächen

9.3.1 Tussenhausen

TG1 - GE West

Mit der Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes wird an geeigneter Stelle mit ausreichendem Abstand zu schützenswerten Wohnnutzungen ein Gewerbeareal etabliert, das die Ansiedlung nahezu aller Betriebsgrößen und -arten zulässt. Die Weiteentwicklung in gewerblicher Hinsicht ist damit längerfristig sichergestellt. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen bzw. etwaige Verlängerungen derselben.

GE 2,71ha

9.3.2 Zaisertshofen

ZG1

Beide Flächenausweisungen, hier unter einer Nummer zusammengefasst, sollen den Fortbestand des etablierten Gewerbebetriebes sichern. Die Lage fernab vom Ort schließt Probleme durch Emissionen praktisch aus. Die Hochwassersituation ist in der weiteren Planung zu überprüfen.

GE 4,54 ha

9.3.3 Mattsies

MG1 - Mattsies Mühle

Hinter die bestehenden gemischten Strukturen, die sich durch ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung auszeichnen, wird eine Erweiterung der Gewerbeflächen platziert. Auf diese Weise soll eine Ausdehnung der Wohnnutzung und das Entstehen einer Splittersiedlung vermieden werden, auch im Hinblick auf mögliche Nachteile für die Gewerbebetriebe aufgrund höherer Immissionsschutzansprüche.

GE 1,29ha



Abb. 18: Sondergebiet Erweiterung Flughafen

9.4 Sondergebiete

S1 - Erweiterung Flughafen / Grob Aircraft

Die Firma Grob-Aircraft stellt trotz aller Unwägbarkeiten einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für den Markt Tussenhausen und die gesamte Region dar. Um eine Weiterentwicklung z.B. durch Ausbau der Start- und Landebahnen zu ermöglichen, wird im nördlichen Anschluß an das bestehende Werksgelände eine Erweiterung des Sondergebietes ausgewiesen, die letztlich auch zur Standortsicherung beiträgt.

SO 17,5ha

S2 - Lehmabbau

Nachrichtliche Darstellung eines Sondergebietes für Lehmabbau für die Firma Rapis Ziegelei in Markt Wald - für dieses Areal liegt ein Planfeststellungsbeschuß der Regierung von Oberbayern vor. Durch diese Planfeststellung wird die Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf alle von ihm berührten öffentlichen Belange festgestellt. Neben dieser Planfeststellung sind für dieses Vorhaben andere gesonderte behördliche Entscheidungen, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen und Planfeststellungen nicht erforderlich.

SO 8,4ha



Abb. 19: Sondergebiet Lehmabbau

S3 - Erweiterung Recyclingbetrieb

Angrenzend an das bestehende Betriebsgelände wird eine Erweiterungsfläche vorgesehen,

SO 3,62ha

9.5 Sonstige Flächen

9.5.1 Sportplatz

Um das Freizeitangebot aufrechterhalten und verbessern zu können, sind im Westen von Zaisertshofen, angrenzend an den Tennisplatz, neue Flächen für den bislang unmittelbar am Ortsrand gelegenen Sportplatz vorgesehen. Dieser kann dann einer neuen Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden (ZW1).

9.6 Zusammenfassung

Neuausweisungen in Hektar:

	WA	MI	MD	GE	SO
Tussenhausen	9,28	2,34		2,71	17,50
Zaisertshofen	4,87		0,23	4,54	8,40
Mattsies	4,75			1,29	3,62
gesamt	18,90	2,34	0,23	8,25	29,52
	29,72				

Um dem übergeordneten Ziel näherzukommen, Bauflächenausweisungen nur im notwendigen Maße vorzunehmen und den Landverbrauch einzudämmen, wurden in der vorliegenden Fassung im Vergleich zu früheren Planungsstadien die neuausgewiesenen Wohnbauflächen um 7,2ha (ca. 27,5%) und die Gewerbeausweisungen sogar um ca. 40% reduziert.

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen entsprechen in ihrem Umfang dem rechnerisch ermittelten Bedarf von 18,9ha. Da bei diesem auch die innerörtlich noch bebaubaren Reserveflächen berücksichtigt sind, diese aber durchaus noch längere Zeit unbebaut bleiben können, kann der tatsächliche Baulandbedarf dennoch höher liegen oder schon vor Auffüllung der vorhandenen Lücken entstehen.

Eine dem errechneten Bedarf entsprechende Flächenausweisung ist daher in jedem Falle sinnvoll, um der Gemeinde eine gewisse Variabilität in der Umsetzung zu belassen, um nicht durch beispielsweise schwierige Besitzverhältnisse o.ä. unter Druck zu geraten und von Privatinteressen abhängig zu sein, sondern Ausweichmöglichkeiten in petto zu haben.

Zudem ist es wichtig, in jedem Ortsteil bauliche Erweiterungsmöglichkeiten - innerhalb der jeweiligen Gegebenheiten - anzubieten, um für eine örtliche Weiterentwicklung vorbereitet zu sein und die Bevölkerung am Ort zu halten.

Die dargestellten Flächenausweisungen sind somit für eine Marktgemeinde von der Größe Tussenhausens voll vertretbar und ermöglichen eine dem Ort angemessene und zukunftsorientierte Entwicklung.

10

VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Energie- und Grundversorgung

10.1.1 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über die LEW AG, die im Gemeindegebiet über verschiedene Versorgungsleitungen und -einrichtungen verfügt. Die Schutzstreifenbreite für 20 kV-Einfach-Freileitungen beträgt 7,5m, bei Doppelleitungen 10,0m links und rechts der Leitungsachse. Bei 20 kV-Erdkabel beträgt der Schutzstreifen 0,5m links und rechts der Leitungsachse.

Generell dürfen Versorgungsleitungen nicht überbaut, Freileitungen nicht unterbaut bzw. im unmittelbaren Bereich bebaut werden. Die Abstände, sog. Schutzstreifen, sind mit der LEW AG abzustimmen.

10.1.2 Gas

Das Gemeindegebiet Tussenhausen wird von der Bayerngas GmbH mit Erdgas versorgt. Das Leitungsnetz wird kontinuierlich ausgebaut. Für Planungen und Arbeiten im Leitungsbereich gelten die Sicherheitsbestimmungen der Bayerngas GmbH.

10.1.3 Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung erfolgt im Verbund mit der Gemeinde Rammingen und ist auch für künftige Erweiterungen ausreichendem Maße sichergestellt.

10.1.4 Kommunikation

Alle üblichen Kommunikationseinrichtungen sind in Tussenhausen verfügbar. Das Telefon-Festnetz wird i.d.R. von der Deutschen Telekom unterhalten.

10.2 Entsorgung

10.2.1 Niederschlagswasser

In künftigen Baugebieten soll vermehrt darauf geachtet werden, Niederschlagswasser entweder zu nutzen (Toilettenspülung, Gartenbewässerung) oder durch Versickerung wieder dem Untergrund zuzuführen, statt es zu fassen und abzuleiten.

10.2.2 Abwasser

Der Markt Tussenhausen verfügt über eine gemeindliche Kläranlage nahe des Lettenbaches. Deren Kapazität reicht auch bei Realisierung der Erweiterungsflächen aus. Eine Erweiterung ist derzeit nicht vorgesehen.

Konkrete Planungen, die eine wesentliche Änderung der Auslastung der Abwasseranlagen verursachen würden, sollen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abgestimmt werden.

10.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Unterallgäu sichergestellt. In Tussenhausen befindet sich ein Wertstoffhof.

10.3 Alternative Energien - Windkraftanlagen

10.3.1 Allgemein

Seit dem 1.1.1997 gehören mit dem neu ins BauGesetzBuch eingefügten §35 Abs.1 Nr.7 Windkraftanlagen zu den privilegierten Bauvorhaben. Er soll durch eine andere Einstufung das sonst für den Außenbereich notwendige Genehmigungsverfahren vereinfachen. Er kann andererseits den Gemeinden auch eine bessere Handhabe geben, solche Anlagen im Gemeindegebiet einzugrenzen oder sogar zu unterbinden, da durch die Errichtung solcher Anlagen auch Probleme hinsichtlich Lärmbelästigung der Anwohner, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes etc. auftreten können.

Grundsätzlich sind jetzt noch beteiligt:

- die Raumordnungs- bzw. Regionalplanung durch die Länder bzw. Bezirksregierungen
- die Flächennutzungsplanung durch einen Entscheid der jeweiligen Gemeinde
- die Baugenehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde

10.3.2 Planvorbehalt (§35 Abs.3 Satz 4 BauGB)

Der hier eingefügte Planvorbehalt ermöglicht es der Gemeinde, unter Einbezug/Berücksichtigung der jeweiligen Raumordnungsplanung sowohl

- im Gemeindegebiet **positive** Standortzuweisungen (durch Darstellungen im Flächennutzungsplan) an einer oder mehreren Stellen des im Raumordnungsplanes vorgesehenen Gebietes für Windenergieanlagen auszuweisen und die restlichen Flächen von solchen Standorten freizuhalten oder
- im Gemeindegebiet **keine** Standortzuweisungen für Windenergieanlagen auszuweisen (§36 Abs.1 BauGB) bzw.
- **keine** Gebiete für Windkraftanlagen ausweisen zu müssen, wenn der Raumordnungsplan im Gemeindegebiet **keine Eignungs- oder Vorranggebiete** für solche Anlagen vorsieht (Ausschlußprinzip).

10.3.3 Situation

Das Gemeindegebiet Tussenhausens liegt in keinem Vorranggebiet für Windkraftanlagen seitens übergeordneter Planungen. Es werden daher keine Standortzuweisungen für Windkraftanlagen vorgesehen. Einzelanlagen sind innerhalb der rechtlichen Gegebenheiten möglich.



IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Lärmschutz

11.1.1 Allgemeines

Entsprechend § 1 BauGB sind Bauflächen gleicher Nutzung zu Einheiten mit ausreichender Flächengröße auszubilden. Dort, wo Störungen befürchtet werden müssen, sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Die Möglichkeiten des Schallschutzes und des Schutzes gegen andere Immissionen sind vor allem durch städtebauliche Maßnahmen auszuschöpfen (vgl. Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung der Bauleitpläne/Planungshilfen - PLH - vom 30.07.1983, MAB. S. 517; Berücksichtigung der fachlichen Ziele des Technischen Umweltschutzes gemäß der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Teil B XIII vom 25.01.1994 GVBl. Nr. 4/1994, S. 25 etc.) Zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau wurde gemäß IMBek. vom 03.08.1988 (vgl. Nr. II B 8-4641.1-001/87) die DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 eingeführt. Entsprechend dem Beiblatt 1 der vorgenannten Norm sind für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte für die jeweiligen Gebietsdarstellungen genannt. Hiernach sind in Gebieten mit entsprechender Nutzung folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet:

Typisierung		dB(A) Tag		dB(A) Nacht
Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete Ferienhausgebiete		50	40	35
Allg. Wohngebiete (WA) Kleinsiedl.gebiete (WS) Campingplatzgebiete		55	45	40
Friedhöfe Kleingartenanlagen Parkanlagen		55		55
Bes. Wohngebiete (WB)		60	45	40
Dorfgebiete (MD) Mischgebiete (MI)		60		45
Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		65	55	50
Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete je nach Nutzungsart		45-65		35-65

Bei Industriegebieten kann - soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt - kein Orientierungswert angegeben werden. Die Schallemission der Industriegebiete ist nach DIN 18005, Teil 1/05.87, Abschnitt 4.5 zu bestimmen. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten. Als Tag gilt in der Regel der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, als Nacht der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. Abweichend hiervon ist bei der Beurteilung von Lärmimmissionen von baurechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen als Nachtzeit die Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr zu betrachten. (vgl. UMBek. vom 16.03.1991, Nr. 8113-33-2967 Rd.Nr. 149).

Diese Orientierungswerte für den Beurteilungspegel stimmen sinngemäß mit den Immissionsrichtwerten gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 16.07.1968 (MAB1. S. 375) und der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft - vom September 1985 überein, die in der Regel bei der Beurteilung von Lärmimmissionen, die durch Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden, herangezogen werden.

11.1.2 Straßenverkehr

Baugebiete und die in diesen Gebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen sollen in den Bauleitplänen die nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu bemessenden Abstände von vorhandenen oder geplanten Verkehrsstrassen aufweisen.

Sind ausreichende Abstände nicht möglich, so sollen geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, wie z. B. Lärmschutzwälle oder -wände, gestaffelte Bebauung, geeignete Anordnung und Orientierung der Gebäude, Begrenzung der Geschößzahl etc.

Der Einbau von Schallschutzfenstern gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sollte dabei grundsätzlich Sanierungsfällen vorbehalten bleiben.

Die Problematik des Verkehrslärmschutzes ist vor allem im Bereich der Haupterschließungsstraßen gegeben. Eine Entlastung ist aufgrund der Bedeutung für den Durchgangsverkehr kaum möglich, lediglich Maßnahmen zur Reduzierung der Durchfahrtgeschwindigkeit auf das tatsächlich erlaubte Maß und der damit einhergehenden Verringerung von Lärm und Gefährdung wären denkbar.

Andere Siedlungsbereiche damit nur in geringem Umfang zu kämpfen.

11.1.3 Gewerbliche Lärmimmissionen

In der Regel treten bei Gemengelagen, also Gebieten, in denen Flächen mit erhöhtem Schutzbedürfnis (Wohnbauflächen) an stärker emittierende Flächen (meist Gewerbeflächen) heranreichen, nutzungsbedingte Konflikte durch Lärmimmissionen auf. Wichtig ist hierbei das "Zwischenschalten" abgestufter Nutzungen mit schallpuffernder Wirkung (z.B. Mischgebiete, Gewerbeflächen mit reduzierten Emissionen). Die Praxis zeigt, daß die Neuausweisung von Mischbauflächen zu einem Nutzungsüberhang zu Gunsten der Wohngebäude führt und tatsächlich letztendlich Wohnbau- anstatt Mischbauflächen verbleiben. Die Gemengelagenproblematik wird somit für angrenzende Gewerbebetriebe verschärft. Die Ausweisung von Gewerbeflächen mit reduzierten Emissionen (GE red) ist hierbei sinnvoller, da die Entstehung von Wohnbauflächen hierbei ausgeschlossen wird.

In Bereichen, in denen Gewerbeflächen direkt an Wohnbauflächen grenzen, sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der heranrückenden Wohnbebauung vorzusehen.

11.2 Lufthygienische Gesichtspunkte

11.2.1 Landwirtschaften

Die Siedlungsgebiete Tussenhausens und seiner Ortsteile grenzen in aller Regel an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auch im Ortsinneren sind noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Diese für den ländlichen Raum typische und auch durchaus gewünschte Nutzungsmischung führt aber immer wieder zu Konfliktsituationen zwischen der teilweise emissionsintensiven Landwirtschaft und der immissionsempfindlichen Wohnnutzung.

Aus diesem Grund ist darauf zu achten, daß die im Planbereich zur Errichtung vorgesehenen Wohngebäude einen möglichst großen Abstand zu den benachbarten emissionsrelevanten Einrichtungen aufweisen und für schutzbedürftige Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer etc.) eine Orientierung nach Osten/Südosten vorgenommen wird. Für die Einzelfallbeurteilung gelten insbesondere die VDI-Richtlinien 3471 (Emissionsminderung - Tierhaltung/Schweine) und 3472 (Emissionsminderung - Tierhaltung) unter Berücksichtigung des maßgebenden §15 BauNVO.

Um den Schutz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe zu gewährleisten, wird empfohlen, folgenden Passus in den Satzungstext künftiger Bebauungspläne und ähnlicher Planwerke aufzunehmen:

"Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten - Mais-, Silage-, Getreide- und Zuckerrübenerte - sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus.

Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen."

11.2.2 Gewerbeflächen

Aus der Sicht der Luftreinhaltung ist außerdem anzustreben, wesentlich störende Betriebe mit Emissionen luftverunreinigender Stoffe aus dem Innenbereich auszusiedeln oder durch geeignete ablufttechnische bzw. abluftreinigende Maßnahmen die Emissionen von der Wohnbebauung fernzuhalten. Ein geeigneter Standort für gewerbliche Anlagen mit Emissionen luftverunreinigender Stoffe ist das Gewerbegebiet am südlichen Ortseingang Tussenhausens, das auch hinsichtlich der Hauptwindrichtung günstig liegt.

11.3 Gewässer- und Grundwasserschutz

11.3.1 Grundwasser

Es ist generell im Talbereich von höheren Grundwasserständen auszugehen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft hier von Südsüdost nach Nordnordwest. An der Grundwassermessstelle 9165 in Zaisertshofen wurde bei einer Geländeoberkante (GOK) von 568,48 müNN durch das Wasserwirtschaftsamt Kempten ein bisheriger Grundwasserhöchststand von 564,19 müNN in 2002 beobachtet (Beobachtungszeitraum 1976 - 2007). Der aktuelle Grundwasserstand betrug hier 562,75 müNN (11.11.07). Dies liegt im Bereich des Mittelwertes des Beobachtungszeitraumes (562,94 müNN).

Im Bereich der Bauschuttdeponie Mattsies liegen die Grundwasserstände ca. 8-10 m unter GOK.

In Bereichen mit geringen Grundwasserflurabständen soll in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. sonstigen Planungsvorhaben auf

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
- Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel hingewiesen werden.

11.3.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung, die oberirdische Sammlung und Rückhaltung am Entstehungsort sowie die Förderung der Grundwasserneubildung durch flächenhafte, dezentrale Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen sowie der Wohnstraßen, wo immer dies technisch sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar ist.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Dabei hat die Entsorgung des Niederschlagswassers unter Beachtung des ATV-DVWK Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie der ATV Arbeitsblätter A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu erfolgen.

11.3.3 Altlasten

Im Gemeindegebiet sind folgende Altdeponien mit den entsprechenden Bezeichnungen vorhanden:

- "Sportplatz" (Kataster-Nr.: 77800128) auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1857 und 1858 (südl. Tfl.) der Gemarkung Tussenhausen
- "Bauhof" (Kataster-Nr.: 77800264) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1858 (nördl. Tfl.) der Gemarkung Tussenhausen
- "Herrenmähder" (Kataster-Nr. 77800254) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1201 der Gemarkung Tussenhausen
- "Matties" (Kataster-Nr. 77800085) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 827 der Gemarkung Matties
- "Matties-Schloss" (Kataster-Nr. 77800263) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2167 (Tfl.) der Gemarkung Matties
- "Bauschuttdeponie neu" (Kataster-Nr. 77800255) auf dem Grundstücken Fl.-Nrn. 307 und 308 der Gemarkung Zaisertshofen
- "Bauschuttdeponie alt" (Kataster-Nr. 77800256) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 230 der Gemarkung Zaisertshofen

Detaillierte Informationen über Lage und Historie der einzelnen Flächen können am Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Abfallrecht erfragt werden.

11.3.4 Bauschuttdeponien

Derzeit sind noch folgende Bauschuttdeponien in Betrieb:

- Fl.-Nr. 825 der Gemarkung Matties
- Fl.-Nr. 3202/14 der Gemarkung Tussenhausen

11.4 Elektromagnetische Immissionen

Gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 27. Juli 1994 sind in der Bauleitplanung die elektromagnetischen Felder, ausgehend von Freileitungen, Trafostationen und Umspannwerken, zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der elektrischen und magnetischen Felder sind die Empfehlungen der Strahlenschutzkommission vom 18. und 19. April 1991 und die Empfehlungen der Internationalen Strahlenschutzvereinigung zugrunde zu legen.

Diesen Empfehlungen zufolge ist dann ein ausreichender Schutz der Bevölkerung gewährleistet, wenn die elektrische Feldstärke einen Grenzwert von 5 kV/m und die magnetische Flußdichte einen Grenzwert von 100 mikro-Tesla nicht überschreitet.

Dabei ist zu beachten, daß bei Neuplanungen die Immissionen durch elektromagnetische Felder grundsätzlich möglichst gering zu halten sind, da wegen fehlender Kenntnisse auch bei Einhaltung der o.g. Grenzwerte Belästigungen von besonders empfindlichen Personen oder Beeinträchtigungen von Implantatträgern nicht zuverlässig ausgeschlossen werden können. Aus diesem Grund soll bei

Neuplanungen zum Schutz dieser sensiblen Personen das elektromagnetische Feld einen Wert von 2,5 kV/m und die magnetische Flußdichte einen Wert von 10 mikro-Tesla an der schützenswerten Bebauung nicht überschreiten.

Um den Ergebnissen der derzeit kontrovers diskutierten epidemiologischen Studien zum Krebsrisiko Rechnung zu tragen, sind zur Minimierung der Expositionswerte von nicht mehr als 0,5 kV/m und einigen mikro-Tesla anzustreben. Zur Abklärung der elektromagnetischen Immissionen innerhalb des Flächennutzungsplangebietes können die Meßergebnisse und die Berechnungen der betroffenen Stromversorgungsunternehmen herangezogen werden. Bei einer Überschreitung der o.g. Grenz- oder Risikowerte ist zu prüfen, inwieweit alle vertretbaren Maßnahmen zur Herabsetzung der Expositionen der Allgemeinbevölkerung berücksichtigt wurden.

Denkbar sind in diesem Zusammenhang:

- die Herabsetzung der Emissionen durch technische Maßnahmen (z.B. Konstruktion und Auslegung von Transformatoren; Konstruktion, Anordnung der Hochspannungsmaste und -leitungen),
- ein Abrücken der Wohnbebauung außerhalb des Einwirkungsbereiches der Hochspannungsanlagen,
- die Einhaltung von Schutzabständen für besonders sensible Einrichtungen (Schulen, Kindergärten).

12

ANHANG

12.1 Quellenangaben

Als Quellen und Grundlagen zur Erstellung dieses Planwerkes mit Begründung wurden herangezogen:

- Angaben diverser Träger öffentlicher Belange und Versorgungsträger:
 - Bay. Landesamt für Denkmalpflege, München / Thierhaupten
 - Bayerisches Landesvermessungsamt
 - Bayerisches Landesamt für Statistik und DV
 - Landratsamt Unterallgäu, Mindelheim
 - Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau
 - Regionaler Planungsverband Donau-Iller
 - Landesentwicklungsprogramm Bayern etc.
- Angaben des Marktes Tussenhausen
- Homepage des Marktes Tussenhausen
- eigene Bestandsaufnahmen und Recherchen

12.2 Verfasser

Ingenieurbüro für Bauwesen
Josef Tremel
Holzweg 19
86156 Augsburg
Tel. (0821) 24 64 3-60, Fax: -89
eMail: planung@ib-tremel.de

12.3 Bearbeitung

Peter S. Nardo, Dipl. Ing.
Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt

Augsburg/Tussenhausen, den 08.06.2010
Druckfassung vom 10.08.2010