

BEBAUUNGSPLAN

“PLOISTATTWEG ”



MARKT TUSSENHAUSEN

BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro für Bauwesen
Josef Tremel
Holzweg 19
86156 Augsburg

Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösel
Landschaftsarchitekt
Brunnener Str. 12
86511 Schmiechen

Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan "Ploistattweg", Markt Tussenhausen

1. Entwicklung und Veranlassung, Verfahren

- 1.1 Auf dem Gelände sollen in erster Linie für Bauwillige aus dem Ort selbst Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Das Areal dient also der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs. Da seitens der zuständigen Behörden Immissionsprobleme aufgrund der östlich angrenzenden Gewerbefläche gesehen wurden, wurde zur Sicherung des Bestandes und einer zukunftssicheren Weiterentwicklung im Zuge des Verfahrens diese Fläche in den Geltungsbereich mit aufgenommen.
- 1.2 Beschlüsse des Gemeinderates**
Der Marktgemeinderat von Tussenhausen hat mit Datum vom 20.01.2009 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen und einen Bebauungsplan für das Gebiet "Ploistattweg" aufzustellen.
- 1.2.1 **Beteiligung der Bürger**
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 03.07.2009 bis 04.08.2009 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.
- 1.2.2 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Auslegung) mit Schreiben vom 25.06.2010 und der Übersendung der Planunterlagen sowie am formellen Verfahren in der Zeit vom 28.06.2010 bis 30.07.2010 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.
- 1.2.3 **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2010 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2010 bis 30.07.2010 öffentlich ausgelegt.
Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 16.11.2010 behandelt und die Abwägung beschlossen.
- 1.2.4 **Satzungsbeschluß**
Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde in der Gemeinderatssitzung am 16.11.2010 als Satzung beschlossen.
- 1.2.5 **Ausfertigung und Bekanntmachung**
Der Bebauungsplan wurde am 17.11.2010 durch den 1. Bürgermeister des Marktes Tussenhausen ausgefertigt und am 17.11.2010 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

2. Lage im Raum, Bestand

Das überplante Areal liegt im Südosten des Ortsgebietes von Tussenhausen im Anschluß an das Wohngebiet entlang des Ploistattweges im Norden und der Ramminger Straße im Osten. Südlich grenzen ein Grabenlauf und anschließend die freie Landschaft an.
Es befindet sich dort kein Gebäudebestand.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Tussenhausen als Wohnbau-, Mischbau- und Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über einen Straßenstich vom Ploistattweg her angefahren, die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die als Wohnstraße dimensioniert ist. Die Zufahrt zu den Mischbauflächen wird großzügiger ausgeführt und ist durch eine zentrale Grünfläche vom Wohngebiet abgekoppelt. Eine fußläufige Verbindung aus dem Baugebiet nach außen ist vorgesehen. Die Gewerbeflächen haben eine bestehende Zufahrt; zusätzliche Zufahrten über die neu ausgewiesenen Flächen sind nicht vorgesehen.

5. Städtebauliches Konzept

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Weiterentwicklung des Marktes Tussenhausen im östlichen Ortsbereich gesichert werden. Neben der Bereitstellung von Bauflächen für die Schaffung neuen Wohnraumes ist auch die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben auf entsprechenden Mischbauflächen möglich. Diese sind im Osten des Baugebietes angrenzend an bestehende Gewerbestrukturen platziert, so daß auf diese Weise auch ein Puffer zwischen Gewerbebestand und neuen Wohnbauflächen geschaffen wird.

Ergänzt wird dieser durch eine zentrale Grünfläche, die die beiden Nutzungsbereiche voneinander trennt und nochmals einen größeren Abstand schafft.

In Verbindung von Nutzungs- und Erschließungskonzept entstehen im Wesentlichen drei Quartiere: Das Mischgebiet im Osten, die Wohnbauflächen innerhalb des Erschließungsrings und jene außerhalb. Diese Gruppierung legte es nahe, mit den jeweils zulässigen Haustypen darauf zu reagieren.

Die den Ortsrand und somit das Siedlungsbild prägenden Wohngebäude um die Ringstraße herum sind als Haustyp 1 mit einer Zweigeschoßigkeit in Form von Erdgeschoß mit Dachgeschoß (Neigung 42-48°) festgesetzt. Um den Anforderungen an moderne Bauweisen und -formen gerecht zu werden, gilt innerhalb der Ringstraße der Haustyp 3, der sich durch zwei Geschoße und ein flacheres geneigtes Dach auszeichnet, bei dem auch Pulte zulässig sind. Um dem größeren Raumbedarf gewerblicher Nutzungen Rechnung zu tragen, wurde der Haustyp 1 für das MI vergrößert und als Haustyp 2 definiert, dieser und der freiere Haustyp 3 sind im MI zulässig. So ist eine nutzungs- und quartiersabhängige Vielfalt möglich, ohne eine städtebauliche Unordnung zu erzeugen.

Die Gebäude im GE genießen Bestandsschutz, bei einer Neubebauung des Arealen gelten hier wie im MI die Haustypen 2 und 3.

6. Grünordnung

6.1 Bestand

Der Bebauungsplan wird auf einem Teilbereich einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche am südlichen Ortsrand von Tussenhausen realisiert. Das Areal weist keine Binnenstrukturen auf. Es wird nach Norden durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, nach Osten durch ein Gewerbegebiet und nach Westen durch die verbleibende Teilfläche des Grünlandes begrenzt. Nach Süden schließt das Gebiet an einem Fußweg parallel der Flossach an. Die entlang dieses Weges bereits neu gepflanzte Allee soll erhalten werden und als Ansatz und Vorgabe für die Durchgrünung und landschaftsästhetische Fassung des Baugebietes dienen.

Die ökologische Wertigkeit der Flächen besteht weniger in ihrer Artenausstattung als vielmehr in der ökologischen, lokalklimatischen und landschaftsästhetischen Ausgleichsfunktion des unbebauten Bereichs im Siedlungszusammenhang.

6.2 Ziele und Maßnahmen

Die Grünordnung möchte das Baugebiet mittels eines großzügigen Grünzuges entlang der zentralen Erschließung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet gliedern und mit erlebbaren Grünflächen eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität schaffen. Der zentrale Grünzug schirmt dabei auch das Wohngebiet gegen mögliche Emissionen aus dem Misch- und auch aus dem Gewerbegebiet ab. Eine Reihe von Gehölzen 1. Wuchsklasse gibt dem Grünzug Struktur und schließt ihn an die bestehende Gehölzreihe entlang der Flossach an, eine weitere Reihe von Gehölzen 1. Wuchsklasse zwischen dem Mischgebiet und dem bestehenden Gewerbe im Osten vervollständigt das übergeordnete Grüngerüst im Baugebiet.

Verkehrinseln mit Gehölzen zweiter Wuchsklasse bilden eine Torsituation an den beiden Abzweigungen der ringförmigen Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes vom zentralen Erschließungsstrang und unterstreichen so den halböffentlichen Charakter der Wohngebieterschließung. Weitere Gehölze 2. Wuchsklasse an den Parkbereichen und als Hofbäume neben den Garagenzufahrten geben dem Wohngebiet Struktur und Identität. Lockere Baumgruppen aus Gehölzen 2. Wuchsklasse im zentralen Grünzug binden das Wohngebiet an diesen an.

Die Artenzusammensetzung der Pflanzlisten orientiert sich mit Obstgehölzen zum einen an dörflichen Tradition, zum anderen nimmt sie die Empfehlungen des Landschaftsplanes zur potentiellen natürlichen Vegetation der Talverebnungen der Flossach auf.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

7. Flächenbilanz

7.1 Wird die Grundstücksteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Flächen (alle Maßangaben in ca.):

<u>Typisierung:</u>	<u>Grundstücke/Fläche</u>	<u>Bebauung</u>
Allgemeines Wohngebiet	18 Grundstücke 11.700 m ²	Einzelhäuser
Mischgebiet	4 Grundstücke 3.090m ²	Einzelhäuser Gewerbe
Nettobauland:	14.790m²	
bestehende Gewerbefläche: 9.490 m²		
Verkehrsflächen	Fußwege Straßenverkehr öff. Stellplätze	130 m ² 2.630 m ² 150 m ²
Erschließungsflächen :	2.920 m²	
Grünflächen:	Straßengrün Grünflächen	120 m ² 2.915 m ²
Grünflächen	3.035 m²	
Gesamtfläche:	30.235 m²	

7.2 Die Anzahl der Wohnungen ist im Allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen ergibt sich nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB:

- 1) Der Gebietscharakter der örtlichen Bebauung soll erhalten bleiben.

- 2) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus verkehrstechnischer Sicht.
- 3) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus infrastrukturellen Gründen.
- 4) Begrenzung der Zahl der Wohnungen aus städtebaulicher Sicht
- 5) Festlegung von Mindestgrundstücksgröße zur Sicherung einer Höchstdichte

Hiermit soll die in der Planzeichnung vorgeschlagene Gebäudeanordnung und -größe gesichert werden, die der örtlichen Situation angemessen ist. Größere Gebäude bedingen entsprechende Fassadengestaltungen, die im dörflichen Rahmen nicht angemessen sind. Überdies erfordern mehr Wohnungen mehr Flächen für Stellplätze und erzeugen aufgrund der höheren Einwohnerdichte mehr Verkehr. Diese Faktoren städtebaulich zu berücksichtigen würde zu städtisch anmutenden Lösungen führen.

8. Immissionsschutz

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro hils consult gmbh, Kaufering, die schalltechnische Begutachtung 09110_gu01 vom 16.02.2010 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Geräuschvorbelastung des Baugebiets durch Straßenverkehr, Gewerbe (außerhalb des Plangebiets) sowie Vereinssportanlagen liegt (überwiegend deutlich) niedriger als die entsprechenden schalltechnischen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte. Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Vorbelastungen und bei Ansatz der Schutzbedürftigkeit der Wohnnachbarschaften gemäß Flächennutzungsplan (bzw. tatsächlicher Nutzung) und geplanter Nutzung können für das geplante Gewerbegebiet Emissionskontingente von LEK = 59/44 dB(A) tags/nachts festgesetzt werden.

Sinnvoll ist die Anordnung langgestreckter (und damit schallabschirmender) Gebäude an der Westseite des Gewerbegebiets (wie im Bestand derzeit vorhanden). Ferner ist eine solche Gebäudeanordnung auch an der Nordseite sinnvoll. Kritisch können die Geräuscheinwirkungen einer Zufahrt von Norden her (über den Ploistattweg, wie bestehend) sein, wenn diese stark frequentiert wird. Ggf. ist eine Verlegung der Zufahrt zu erwägen.

Unverträglich mit einer Wohnnutzung erscheinen die derzeit vorhandenen Anlagen Sommerstockbahn und Minipipe (Skate-Anlage) an der Südgrenze des Plangebiets; diese Anlagen sind in ihrer Nutzungsdauer zu begrenzen bzw. an alternative Standorte zu verlegen.

9. Ver- und Entsorgung

Im an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

9.1 Elektrizität

Die Stromversorgung ist sichergestellt. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über Erdkabel.

9.2 Erdgas

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist vorgesehen.

9.3 Wasser

Die Löschwasserversorgung wird über die zentrale Wasserversorgung sichergestellt.

Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt.

Für unverschmutztes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken ist die Versickerung oder Rückhaltung über Zisternen vorgesehen.

10. Altlasten

Altlasten sind nach bisherigem Kenntnisstand auf den WA- und MI-Flächen nicht vorhanden. Auf dem Gelände der ehemaligen Uhrenfabrik Senden (GE-Fläche) befindet sich eine Altlast, die unter 77800758 in das Altlastenkataster Bayern aufgenommen ist und entsprechend dargestellt wurde. Die Untersuchungsergebnisse des Freistaats Bayern werden abgewartet und dann entsprechend berücksichtigt bzw. eingearbeitet.

11. Hochwasserschutz

Das Ingenieurbüro Arnold wurde beauftragt zu prüfen, ob der Bebauungsplan "Ploistattweg" mit den Zielen des Hochwasserschutzes für Tussenhausen vereinbar ist. Nach Durchsicht der vom IB Tremel zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen zum Bebauungsplan "Ploistattweg" lassen sich hierzu folgende Feststellungen treffen:

1. Für den Markt Tussenhausen liegt ein vom WWA geprüftes Hochwasserschutzkonzept vor (Hochwasserstudie vom 12.07.2005). Um den Hochwasserschutz für Tussenhausen zu verbessern werden in der Studie folgende Hochwasserschutzmaßnahmen vorgeschlagen:
 - Hochwasserrückhaltebecken nordöstlich von Tussenhausen
 - Ertüchtigung Straßengraben entlang Ettringer Straße
 - Objektschutz Farn. Holl (Schöpfdamm und Anschüttung entlang Moosgraben)
 - Objektschutz Fa. Reimer (Höherlegung Feldweg)
2. Die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen ist für die nächsten Jahre vorgesehen.
3. Sämtliche geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen liegen oberhalb und außerhalb des geplanten Baugebietes "Ploistattweg" und sind daher von der geplanten Baugebieterschließung nicht direkt betroffen.
4. Durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahme "Hochwasserrückhaltebecken nordöstlich von Tussenhausen" wird die Hochwassergefahr im Areal Bebauungsplan "Ploistattweg" grundsätzlich gemindert.
5. Nach Angaben der Marktgemeinde ist das Areal Bebauungsplan "Ploistattweg" nicht direkt von Überflutungen bei Hochwasser durch den Moosgraben betroffen (sh. auch Hochwasserstudie vom 12.07.2005 und Schadenpotentialberechnung vom 14.09.2006).
6. Gemäß Textteil zum Bebauungsplan "Ploistattweg" soll anfallendes Oberflächenwasser vor Ort ins Grundwasser eingeleitet werden. Dadurch kommt es für den Bemessungsfall der Kanalisation (i. d. R. werden Sickeranlagen für eine 10jährige Niederschlagshäufigkeit bemessen) zu keine Verschärfung der Hochwassersituation in den Vorflutern Flossach und Moosgraben.
7. Bei Niederschlagsereignissen mit einer Wiederkehrhäufigkeit > 10 Jahren (Annahme: Die Sickeranlagen sind hydraulisch für ein 10jähriges Niederschlagsereignis ausgelegt), wird die Hochwassersituation in den Vorflutern Flossach und Moosbach jedoch grundsätzlich verschärft, da sich der Oberflächenabfluss und damit der Zufluss in die Vorfluter durch die Versiegelung von Flächen im geplanten Baugebiet gegenüber dem jetzigen Zustand erhöht.

12. Auswirkungen

Die geplante Siedlungserweiterung lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung keinerlei negativen Folgen für Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Die Aufnahme der Gewerbefläche in den Bebauungsplan vermeidet durch die Festschreibung der Lärmkontingente Konflikte zwischen den unterschiedlichen Schutzansprüchen der Nutzer und sichert so Bestand und Weiterentwicklung der Nutzung auf diesem Areal.

Tussenhausen, den __. __. 2010