

BEBAUUNGSPLAN
“WESTERMAHDWEG”



MARKT TUSSENHAUSEN

BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro für Bauwesen
Josef Tremel
Holzweg 19

86156 Augsburg

Augsburg/Tussenhausen, den 01.02.2011

Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan „Westermahdweg“, 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. Aufgrund der vorhandenen Erschließung lässt sich somit rasch und ohne großen Aufwand ein kleines Baugebiet für die örtliche Nachfrage realisieren.

1.2 Beschlüsse des Gemeinderates

Der Marktgemeinderat von Tussenhausen hat mit Datum vom 08.06.2010 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen und einen Bebauungsplan für das Gebiet "Westermahdweg" aufzustellen.

1.2.1 Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Entwurf vom 08.06.2010 im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 28.06.2010 bis 30.07.2010 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 16.11.2010 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2010 bis 14.01.2011 öffentlich ausgelegt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 01.02.2011 behandelt und die Abwägung beschlossen.

1.2.4 Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde in der Gemeinderatssitzung am 01.02.2011 als Satzung beschlossen.

1.2.5 Ausfertigung und Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 02.02.2011 durch den 1. Bürgermeister des Marktes Tussenhausen ausgefertigt und am 02.02.2011 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 Südwesten des Ortsgebietes von Mattsies südlich des Wohngebietes entlang des Westermahdweges. Östlich grenzt nach einer ausgedehnten Grünfläche mit Gehölzbestand eine landwirtschaftliche Hofstelle an, im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Es befindet sich dort kein Gebäudebestand.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im festgestellten neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Tussenhausen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über den bestehenden Westermahdweg mit direkten Zufahrten der einzelnen Grundstücke auf diesen hin erschlossen. Weitere Ausbaumaßnahmen sind aufgrund der geringen Bauplatzanzahl nicht erforderlich.

5. Städtebauliches Konzept

Die geplante Bebauung folgt dem Verlauf des Westermahdweges und wird durch entsprechend platzierte Baufenster nahe an die Erschließung gebunden, die Hausgärten erstrecken sich nach Süden. Dies führt das Straßenbild fort und sorgt für angemessene Wohnverhältnisse für die Nutzer.

6. Grünordnung

6.1 Bestand

Der Bebauungsplan wird auf einem Teilbereich einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche am südwestlichen Ortsrand von Mattsies realisiert. Das Areal weist keine Binnenstrukturen auf. Es wird nach Norden durch eine Straße mit nördlich anschließender Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern, nach Osten durch eine lockere Gehölzreihe und nach Westen sowie Süden durch die verbleibende Teilfläche des Grünlandes begrenzt. Die Gehölzreihe im Osten dient als Ansatz für die Eingrünung und landschaftsästhetische Fassung des Baugebietes nach Süden und Westen zur offenen Landschaft hin.

6.2 Ziele und Maßnahmen

Die Grünordnung möchte das Baugebiet mittels eines Grünstreifens mit Strauchpflanzungen in Form einer landschaftlichen Heckenstruktur zur offenen Landschaft hin fassen und den neu entstehenden Ortsrand so definieren. Höhere Gehölze werden hier nicht gefordert, um eine mögliche Solarnutzung der Dachflächen nicht durch Schattenwurf einzuschränken. Nach Norden zur bestehenden Bebauung hin sollen Solitärgehölze das Thema des Hofbaumes aufnehmen, Anbindung, Identität und Gestaltungsqualität schaffen. Dabei können die Standorte den jeweiligen Wünschen und Gegebenheiten angepaßt werden, wobei die Orientierung zur Straße hin nicht aufgegeben werden sollte. Lediglich der westlichste Baumstandort wird als gestalterischer Abschluß der Ortsrandeingrünung und Gelenk zur Bestandseingrünung hin festgelegt.

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 Talhänge der Flossach auf. Was die Solitärgehölzpflanzungen angeht, so wurden wegen der relativ beengten Verhältnisse und des ins Ortsinnere orientierten Charakters der Vorgartenzone auch schlankere Säulen- und Zierformen aufgenommen.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, 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	5 Grundstücke	Einzelhäuser
<u>Gesamtfläche:</u>	<u>3.810 m²</u>	

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. Ver- und Entsorgung

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

8.1 Elektrizität

Die elektrische Versorgung des überplanten Gebietes ist aus der bestehenden Transformatorstation Nr. 140 E "Brunnenwies" (außerhalb des Geltungsbereiches) nach Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über Erdkabel.

8.2 Wasser

Die Löschwasserversorgung wird über die zentrale Wasserversorgung sichergestellt. Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Für unverschmutztes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken ist die Rückhaltung über Zisternen vorgesehen.

9. Altlasten

Altlasten sind nach bisherigem Kenntnisstand auf dem Areal nicht vorhanden.

10. Auswirkungen

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

Tussenhausen, den 02.02.2011