

MARKT TUSSENHAUSEN



Bebauungsplan "Alter Sportplatz" Ortsteil Zaisertshofen

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 06.06.2023

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan "Alter Sportplatz", Markt Tussenhausen, OT Zaisertshofen**1. Lage im Raum, Bestand**

Das überplante Areal liegt im Westen des Ortsteiles Zaisertshofen, Markt Tussenhausen, im Anschluß an die hier vorwiegend durch Wohnbaustrukturen geprägte Ortslage Zaisertshofens. Westlich und nordwestlich grenzt die freie Landschaft an, im Süden wird das Areal durch den Gewässerlauf der Flossach begrenzt. Bauliche Strukturen aus der ursprünglichen Sportplatznutzung wurden entfernt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Tussenhausen im Bereich des bisherigen Sportplatzes bereits als Wohnbaufläche dargestellt (Erweiterungsfläche Wohnen ZW1) und stellt einen abrundenden Lückenschluß am westlichen Ortsrand dar.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Änderung nicht beeinträchtigt wird und das Bauleitplanverfahren gemäß der Vorgaben des § 13b BauGB durchgeführt wird, ist für den Flächennutzungsplan keine parallele Änderung zum vorliegenden Bebauungsplan erforderlich, sondern er wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

3. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von Norden von der Hausener Straße über eine Ringstraße erschlossen. Der westlich angrenzende, zum Zeitpunkt der Bauleitplanung in Bau befindliche gemeindliche Kindergarten wird ebenfalls von der Wohnstraße her angefahren.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

4. Städtebauliches Konzept

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Weiterentwicklung des Marktes Tussenhausen im Ortsteil Zaisertshofen gesichert werden, indem die brachliegende ursprüngliche Sportplatzfläche für die Schaffung neuen Wohnraumes bereitgestellt wird. Ziel dieser Planung ist es, sowohl den bauwilligen Bürgern verschiedene klassische Haustypen anbieten zu können, als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren.

Hierzu zählen 'klassische' Gebäude des Haustyps 1 (II als E+D, steiles Satteldach) sowie zweigeschoßige Bauten, die Dachformen sind hier freier gehalten und lassen neben einem flachgeneigten Satteldach auch ein Walmdach zu. Den Ortsrand bildet der neue Kindergarten der Marktgemeinde westlich des Geltungsbereiches.

5. Nachverdichtung und Flächenausweisung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 abs. 2 (Z)).

Dies ist hier gegeben. Das Plangebiet schließt sowohl unmittelbar an bereits bestehende Bebauung an, als auch ist mit der Nachnutzung der aufgelassenen und somit brachliegenden Sportplatzfläche ein wesentlicher Grundsatz des LEP 2013 und des RP 16 gewahrt. Zudem wird u.a. aufgrund der Anbindung der Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenutzt. Die Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen orientiert sich am bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen.

6. Flächenbedarf und -verfügbarkeit

Flächenbedarf

Lt. Kommunalstatistik 2021 sind zum Stand 31.12.2020 folgende Flächennutzungen vorhanden:

Gesamtfläche	4.175 ha
Siedlung	190 ha
Verkehr	182 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	3.781 ha
Gewässer	22 ha

Einwohnerentwicklung

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner
2010	2.969
2015	2.975
2020	3.096

Bevölkerungsprognose

Über einen Zeitraum von 10 Jahren (berechnet nach der Zinseszins-Formel):

Ausgangswert 2010 = 2.969 E (Einwohner)

Endwert 2020 = 3.096 E

Zahl der Jahre zwischen 2010 und 2020 = 10 Jahre $\rightarrow 3.096 : 2.969 = 1,04$

Ausgangswert 2020 = 3.096 E

Endwert 2030 = $3.096 \times 1,04 = 3.760$ E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 132 Einwohnern in 10 Jahren, somit von rund **13 Einwohnern pro Jahr**

Bedarfsberechnung zur städtebaulichen Entwicklung

Abkürzungen:

WG = Wohngebäude

WE = Wohneinheiten

E = Einwohner

E/WE = Einwohner pro Wohneinheit

WE/WG = Wohneinheit pro Wohngebäude

Laut Kommunalstatistik 2021 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2020:

1.006 Wohngebäude (WG)

1.245 Wohneinheiten (WE)

Auflockerungsbedarf

Bevölkerungsstand im Jahr 2020: 3.096 Einwohner

Wohnungsbestand im Jahr 2020: 1.245 Wohneinheiten (WE)

$3.096 \text{ E} : 1.245 \text{ WE} = 2,49$ Einwohner pro Wohneinheit

Der bayerische Landesdurchschnitt liegt bei 2,11 E/WE. Es besteht deshalb ein Auflockerungsbedarf.

Rechnerischer Bedarf:

3.096 E : 2,11 E/WE = 1.467 WE

Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 222 WE (1.467 – 1.245 WE)

Erneuerungsbedarf

Bestand: 1.245 WE : 1.006 WG = 1,29 WE/WG

Nachdem der Statistische Mittelwert in Bayern bei 2,0 WE/WG liegt, besteht kein Erneuerungsbedarf

Bedarf durch Bevölkerungswachstum:

Die Berechnung des Bevölkerungszuwachses liegt gemäß Berechnung nach Zinseszinsformel liegt in 10 Jahren bei 132 Einwohnern, daher ist durchschnittlich pro Jahr mit 13 neuen Einwohner zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,11 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von 132 E : 2,11 E/WE = 63 Wohneinheiten

Zuwanderung

Der Zuwanderungsbedarf ist im natürlichen Bevölkerungswachstum enthalten. Es wird kein Ansatz für die Zuwanderung vorgenommen.

Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:

Auflockerungsbedarf	222 WE
Erneuerungsbedarf	0 WE
Wachstumsbedarf	63 WE
<u>Zuwanderung</u>	<u>0 WE</u>
Gesamtbedarf	285 WE

Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen

Bei 1,29 WE/WG (Mittelwert in Tussenhausen) ergeben sich somit:

285 WE : 1,29 WE/WG = 221 WG

Es wird für die ländliche Struktur eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 650m² zuzüglich ein öffentlicher Anteil von 25% (Erschließungsstruktur und öffentlicher Grünflächenanteil) angenommen. Somit ergibt sich rechnerisch für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Bauflächenbedarf wie folgt:

221 WG x 650m² = 14,4 ha

zzgl. 25 % öffentlicher Anteil 3,6 ha

zusätzlicher Bedarf an Bauflächen: 18,0 ha (Gesamtort)

Der Ortsteil Zaisertshofen hält lt. Stand 2020 mit 1.008 Einwohnern einen Anteil von ca. 32,6% an der Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde (3.096 E). Gemessen daran wäre sogar eine Flächenausweisung von 5,9ha statthaf. Die Differenz wird also für künftige Entwicklungsmöglichkeiten aufgespart.

anteiliger Bedarf Zaisertshofen 5,9 ha

aktuelle Flächenausweisung: 0,65 ha

Flächenpotenziale und -verfügbarkeit

Die überplante Fläche stellt als eine der ausgewiesenen Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Tussenhausen eine der Potentialflächen dar und schließt die Lücke der früheren Sportplatzfläche. Dies entspricht der Planungsabsicht der Marktgemeinde für diesen westlichen Ortsrand.

Weiter innerörtliche Flächenpotenziale wurden zwar geprüft, aber aufgrund der im FNP dokumentierten Planungsabsicht, die ehemalige Sportplatzfläche nach dessen Umsiedlung neu zu nutzen, nicht weiterverfolgt.

Sonstige Baulücken sind flächenmäßig kleiner und befinden sich ausschließlich im Privateigentum; sie somit derzeit nicht zur Veräußerung zur Verfügung. Ver-

einzelnt werden die privaten Bauplätze von den jeweiligen Eigentümern bebaut.

Fazit

Die Marktgemeinde führt für neue Baugebiete keine Wartelisten mehr, um nicht noch zusätzlichen Druck aufzubauen. Aus der früheren Erfahrung heraus ließen sich dadurch dennoch keine Aussagen über die dann tatsächlich benötigten Plätze treffen.

Zum derzeitigen Planungsstand liegen der Gemeinde eine Vielzahl – nicht registrierter – Anfragen für Bauflächen in Zaisertshofen vor. Nachdem die Plätze bisher noch nicht ausgeschrieben waren, wird mit mehr Bewerbern als Bauplätzen gerechnet. Die Ausweisung ist somit durch den errechneten und nachgefragten Bedarf gerechtfertigt.

6. Grünordnung und Naturschutz

Der Bebauungsplan wird auf der ehemaligen Sportplatzfläche, quasi einer baulichen Brachfläche am westlichen nordöstlichen Ortsrand von Zaisertshofen realisiert. Auf der überplanten Fläche selbst befindet sich kein Gehölzbestand.

In einem früheren Planungsstadium wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde hin eine Potentialabschätzung potentiell gefährdeter Artengruppen erstellt; zu diesem Zeitpunkt wurde im damals noch bestehenden Sportheim Potential für Fledermäuse und/oder gebäudebrütende Vogelarten gesehen. Da das Gebäude inzwischen entfernt und durch den neuen Kindergarten ersetzt wurde, der sich auch nicht mehr im Geltungsbereich befindet, wird hier kein weiterer Handlungsbedarf mehr gesehen.

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

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes im Zufahrtbereich.

7. Immissionsschutz (Verkehr)

Das Baugebiet liegt an der Hausener Straße an. Aufgrund der Schallbelastung durch den Straßenverkehr sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Vorsehen aktiver Schallschutzmaßnahmen, z.B. die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines –walles entlang der Straße ist aus Sicht der Gemeinde nicht angemessen für die Ortseingangssituation nach Zaisertshofen und wird auch seitens der Ortsplanung im Landratsamt an dieser Stelle abgelehnt.

Alle Ortseingänge im Gemeindegebiet sind geprägt von Bebauungen entlang der Straßen, die teilweise näher an die Straße heranreichen als im vorliegenden Fall und stellen so ein typisch dörfliches Erscheinungsbild dar, dem weder Wall noch Wand entsprechen.

Es werden daher Festsetzungen zur abgewandten Orientierung von Wohnräumen weg von der ST2026 und dem Vorsehen von Lärmschutzfenstern getroffen. Dazu wird auf den Lärmpegelbereich der DIN 4109 mit den dazugehörigen Schalldämmwerten verwiesen.

Mit der aktuellen Realisierung des neuen Kindergartens unmittelbar westlich des Baugebietes ist außerdem mit einer weiteren Geschwindigkeitsreduzierung

des einfahrenden Verkehrs zu rechnen, entsprechende Gespräche mit den zuständigen Behörden sind vorgesehen. Sofern sich innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens hieraus noch Ergebnisse einstellen, werden diese entsprechend berücksichtigt.

8. Wasserwirtschaft

Der südwestlichste Rand des Umgriffes bzw. der benachbarte neue Kindergarten liegt auf einer Tiefe von ca. 25m im Hochwasservorranggebiet der Flossach; dieses wird derzeit durch das Wasserwirtschaftsamt Kempten neu bestimmt. Außerdem gab es bereits Überflutungen des überplanten Arealen, die allerdings nicht von der Flossach, sondern von aus dem Ort abfließendem Niederschlagswasser (Sturzflut). Daher wurde seitens der Marktgemeinde Tussenhausen im Zusammenwirken mit dem Wasserwirtschaftsamt eine Überflutungs- und Sturzflutberechnung beauftragt, deren Ergebnisse hier wiedergegeben werden.

Um das zukünftige Baugebiet im Bereich des alten Sportplatzes zu ermöglichen, ohne die Situation für die umliegenden Grundstücke zu verschlechtern und gleichzeitig die neu entstehende Bebauung zu schützen, wird eine Flutmulde mit einer Breite von 6 m und einer Tiefe von 40 cm vorgesehen. Diese verläuft vom Mühlweg entlang der östlichen Grenze des Neubaugebietes und dem Bestand zur Flossach und leitet das wild abfließende Oberflächenwasser in diese ab. Das Neubaugebiet wird um ca. 30 cm über dem bestehenden Gelände angehoben, so dass gewährleistet wird, dass das Oberflächenwasser der Flutmulde zuläuft und nicht von Norden aus durch das Neubaugebiet fließt. So ausgebildet schützt die nicht nur das Neubaugebiet ausreichend vor auftretenden Sturzflutereignissen, sondern verbessert auch die Situation der bestehenden östlichen Bebauung im Falle eines 30-jährigen oder sogar 100-jährigen Regenereignisses.

Nach der Festlegung des Grunderwerbs und der endgültigen Planung des benachbarten Kindergartens wurde die Mulde nach der Zufahrt zum Flurstück 4/2 auf 3,8 m (4 m einschließlich Randbefestigung) verschmälert und die Tiefe dafür auf 60 cm erhöht. Dieser Querschnitt weist eine höhere Ablaufkapazität als der 6m breite Querschnitt auf und ist so auch ohne erneute Überflutungsberechnung bedenkenlos ausführbar.

Die Zufahrt zum Flurstück 4/2 erfolgt durch die Mulde, die an dieser Stelle ausreichend befestigt wird, die Ein- und Ausfahrt erfolgt über Rampen wie im Lageplan dargestellt. Die Zufahrt ist nur zur Gartenpflege vorgesehen und ist keine Zufahrt für die Haupteinschließung.

Bei einem HQ100-Ereignis der Flossach für die vorgesehene Flutmulde zu keiner Überflutung des östlichen Vorlandes bzw. der vorgesehenen Bebauung, da das östliche Ufer und Vorland entsprechend höher liegen als das südwestliche Gewässervorland (siehe Abbildung 7).

Das gezielte, punktuelle Ableiten des wild abfließenden Oberflächenwassers in die Flossach wird keinen zusätzlichen Überstau in der Flossach zufolge haben, da das wild abfließende Oberflächenwasser durch kurze sehr heftige Regen erzeugt wird und eine relative kurze Nachlaufzeit hat. Dagegen entsteht ein Hochwasser der Flossach durch starke Niederschläge auf größeren Einzugsgebieten mit längeren Vorlaufzeiten, die sich nicht mit dem Sturzflutereignis überdecken.

Im Bereich des alten Sportplatzes ist weder ein Abfließen noch ein Aufstauen

von Hochwasser aus der Flossach bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis zu erwarten. Dies lässt sich schon allein aus der Topographie Höhenlage entnehmen, da das nördliche Ufer höher liegt als das südliche Flussufer.

9. Hinweise zum Verfahren nach 13b BauGB

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des §4 der BauNVO im Anschluß an die bebaute Ortslage auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche. Da die überbaubare Fläche bei rechnerisch ca. $4.230\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,30 = \text{ca. } 1.270\text{m}^2$ deutlich unter der laut §13b aufgeführten Marke von 10.000m^2 bleibt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§13 und 13a BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 Satz 3 u. §10 Abs.4) verzichtet.

10. Flächenbilanz

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

Allgemeines Wohngebiet WA	4.230m ²
Verkehrsflächen (inkl. Privat)	1.350m ²
öff. Grün (Verkehrsgrün)	120m ²
Flutmulde	770m ²
Gesamtfläche:	6.470m ²

11. Ver- und Entsorgung

Im an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand (Hausener Straße) sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, an die angeschlossen werden kann.

12. Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Bauflächen lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Tussenhausen, den 04.08.2023

