

# Markt Tussenhausen

Landkreis Unterallgäu



## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Viehweide“ 3. Bauabschnitt C) Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom 06.08.2022

**Markt Tussenhausen  
Marktplatz 9  
86874 Tussenhausen**

Planung

Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH  
Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß  
Tel. 0821 / 450412-0, Fax 0821 / 450412-99

## **C) Begründung mit Umweltbericht**

---

<b>C) Begründung und Umweltbericht</b> .....	3
<b>1. Aufstellungsverfahren/Verfahrensvermerke</b> .....	3
<b>1.1 Aufstellungsbeschluss</b> .....	3
<b>1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes</b> .....	3
<b>1.3 Art des Verfahrens</b> .....	3
<b>1.4 Bebauungsplanvorentwurf</b> .....	3
<b>1.5 Bebauungsplanentwurf</b> .....	3
<b>1.6 Satzungsbeschluss</b> .....	3
<b>2 Einführung in die Bauleitplanung</b> .....	4
<b>2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung</b> .....	4
<b>2.2 Lage und Größe des Gebiets</b> .....	4
<b>3 Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b> .....	4
<b>4 Planerisches Konzept</b> .....	4
<b>5 Art der baulichen Nutzung</b> .....	4
<b>6 Erschließung</b> .....	4
<b>7 Immissionsschutz</b> .....	4
<b>8 Grünordnung</b> .....	4
<b>9 Ver- und Entsorgung</b> .....	5
<b>10 Brandschutz- Löschwasserversorgung</b> .....	5
<b>11 Umweltbericht und Ausgleichsregelung</b> .....	5
<b>12 Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> .....	7
<b>13 Unterschriften</b> .....	7

## C) Begründung und Umweltbericht

### 1. Aufstellungsverfahren/Verfahrensvermerke

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat beschloss in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Viehweide 3. Bauabschnitt“ Gemarkung Tussenhausen nach § 12 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekannt gemacht.

#### 1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Viehweide 3. Bauabschnitt“ Gemarkung Tussenhausen sind:  
Planzeichnung vom .....  
Satzung vom .....  
Begründung mit Umweltbericht vom .....

#### 1.3 Art des Verfahrens

Das Verfahren der Bebauungsplanaufstellung „Gewerbegebiet Viehweide 3. Bauabschnitt“ wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, durchgeführt.

#### 1.4 Bebauungsplanvorentwurf

Ein Bebauungsplanvorentwurf wurde nicht erstellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß §3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB (Scouping) fand nicht statt.

#### 1.5 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 25.01.2022 beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Tussenhausen öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

#### 1.6 Satzungsbeschluss

Der Marktrat des Marktes Tussenhausen beschloss am .. . . . . den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.01.2022 mit redaktionellen Änderungen vom ..... als Satzung.

**2 Einführung in die Bauleitplanung**

**2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gründe der Baubauungsplanaufstellung durch den Markt Tussenhausen ist die Absicht eines Bauwerbers für die Bebauung bereit erschlossenen Grundstücke Fl. Nr. 1266/1 und 1267/1 der Gemarkung Tussenhausen im Anschluss zum bereits rechtskräftigen 2. Bauabschnittes des Gewerbegebietes Viehweide.

**2.2 Lage und Größe des Gebiets**

Der Umgriff betrifft die unter 2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung beschriebenen Grundstücke. Die Gesamtfläche beträgt 4816 m<sup>2</sup>.

**3 Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Hinsichtlich des Bestandes ergeben sich keine Änderung im 2. Bauschnitt des Gewerbegebietes.

**4 Planerisches Konzept**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5320 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen bestehend ca. 500 m<sup>2</sup>

Gewerbegebiet ca. 4816 m<sup>2</sup>

**5 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Nutzungen zugelassen:

GEb Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen

Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEB im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 14.06.2021 festgesetzt.

Die Nutzung des § 8 Abs. 2 Ziff. 3 bis 4 sind nicht zugelassen.

Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 1 sind zugelassen.

Art der Emissionsbeschränkungen für GEb. siehe § 6 der Satzung.

**6 Erschließung**

Das Grundstück ist auf der Nordostseite über eine ausgebaute Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen. Die Nordwestliche und Südwestliche Erschließungsstraßen sind noch nicht ausgebaut.

**7 Immissionsschutz**

Die ursprünglichen schalltechnischen Untersuchungen der Bauabschnitte 1 und 2 des Gewerbegebietes werden übernommen.

**8 Grünordnung**

Die grünordnerischen Grundzüge aus den Bauabschnitten 1 und 2 werden übernommen.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Hinsichtlich der Bestimmtheit der Zuordnung von erforderlichen Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind dies schon auf Bebauungsplanebene nach dem Verursacherprinzip sowohl den Bauflächen als auch den Erschließungsflächen zuzuordnen.

Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

**9 Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke wurden bereits bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen früherer Bauabschnitte mit alle Ver- und Entsorgungen angeschlossen.

**10 Brandschutz- Löschwasserversorgung**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutzes zu ermitteln.

Es wird davon ausgegangen, dass bei den Erschließungsarbeiten vorangegangener Bauabschnitte die Regeln eingehalten wurden.

**11 Umweltbericht und Ausgleichsregelung  
Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Hinsichtlich der Bestimmtheit der Zuordnung von erforderlichen Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind dies schon auf Bebauungsplanebene nach dem Verursacherprinzip sowohl den Bauflächen als auch den Erschließungsflächen zuzuordnen. Hierbei sind jeweils bei den einzelnen Eingriffsflächen die entsprechenden Flächenanteile zu ermitteln und darzustellen sowie entsprechend dieser Flächenverhältnisse die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen zuzuordnen. Diese Zuordnung wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung vorgenommen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. andere naturschutzfachlich geeigneten Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und Landschaftspflege gesichert werden.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Talraum des Mindeltales. Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte

Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Gewerbegebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen.

**Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)**

Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	Kat. I
Boden	Intensiv genutztes Grünland	Kat. I
Wasser	Flächen ohne Versickerungsleistung	Kat. I
Klima/Luft	Flächen o. kleinklima. Wirks. Luftaust.	Kat. I
Landschaftsbild	Ausgeräumte strukturarme Wiesenland.	Kat. I

Gesamtbewertung I unterer Wert

Ermittlung Kompensations-(K) faktor und Ausgleichs-/Kompensationsbedarf

Eingriffsfläche: 4816 m<sup>2</sup>

Wertstufe Kategorie: I unten

Kompensationsfaktor: 0,3

Zuordnung zu Stufe I unten K -Faktor 0,3

Kompensationsbedarf: 1445 m<sup>2</sup>

**Ausgleichsmaßnahmen**

**Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes**

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsfläche ist die nachfolgende Ausgleichsmaßnahme geplant:

Auf der Flur Nr 1141/2 der Gemarkung Amberg auf 1326 m<sup>2</sup> wurden vom Bauwerber 10608 Ökopunkte erworben.

Die Verträge werden den Unterlagen der Bauleitplanung beigelegt.

**12 Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange

- Landratsamt UAL – Baurecht baurecht-ost@lra.unterallgaeu.de
- Landratsamt UAL - Tiefbauamt ulrich.kreuzer@lra.unterallgaeu.de
- Landratsamt UAL - Wasserrecht wasserrecht@lra.unterallgaeu.de
- Landratsamt UAL - Abfallrecht matthias.baur@lra.unterallgaeu.de
- Landratsamt UAL - Naturschutz diana.kurzweg@lra.unterallgaeu.de
- Landratsamt UAL – Immissionsschutz julian.rubach@lra.unterallgaeu.de
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Mindelheim  
poststelle@aelf-mh.bayern.de
- LEW netzservice@lew.de
- Telekom pti23sued@telekom.de
- Erdgas Schwaben technik@schwaben-netz.de
- Gemeinde Rammingen rathaus@rammingen.de
- Gemeinde Ettringen info@gemeinde.ettringen.de
- Marktgemeinde Markt Wald info@marktwald.de
- Gemeinde Salgen salgen@vgem-pfaffenhausen.de
- Stadt Mindelheim stadt@mindelheim.de

**13 Unterschriften**

Neusäß



Konstruktionsgruppe Bauen

Ausgefertigt am

1. Bürgermeister Johannes Ruf