

# MARKT TUSSENHAUSEN

---



## Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung" Ortsteil Zaisertshofen

### TEXTTEIL

Fassung vom 10.08.2021

Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung" Markt Tussenhausen, OT Zaisertshofen  
Die Markt Tussenhausen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13n des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 als

## **SATZUNG**

### **1. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Zaisertshofen, Markt Tussenhausen, bestehend aus den Fl.Nrn. 577 und 577/x (Teilfläche) Gemarkung Zaisertshofen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung, in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl**

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

$$\text{GRZ} = 0,30 \quad \text{GFZ} = 0,45$$

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

#### **3.2 Anzahl der Wohnungen**

Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### **3.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen**

Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

### **4. Bauweise**

#### **4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude als Einzelhäuser (E) in offener Bauweise zulässig.**

#### **4.2 Haustypen**

**H1**    II = E + D    - Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß  
Satteldach  
- Dachneigung    35°-45°  
- Wandhöhe    max. 4,50m

- H2** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschosse zwingend  
Satteldach / Walmdach  
- Dachneigung 15-25°  
- Wandhöhe max. 6,30m

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

#### 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Hauptgebäude:

**OK RFB EG** bei Grundstücksfläche oberhalb des Erschließungsstraßenniveaus:

- maximal 30cm über natürlichem Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke/-seite.

**OK RFB EG** bei Grundstücksfläche höhengleich oder unterhalb des Erschließungsstraßenniveaus:

- maximal 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte

Garagen und Nebengebäude:

- Zufahrt mit einer Steigung von max. 5%

Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

Gebäudemitte: Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite

Straßenhinterkante: Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück

Wandhöhe: gemessen von OK Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut (entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO).

#### 4.4 Geländeänderungen

Allgemeine Vorgaben:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden innerhalb der Baugrenzen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

### 5. Gebäudegestaltung und -gliederung

#### 5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen oder Anbauten mit anderer Dachneigung sind nur für Wintergärten zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und von grau über anthrazit bis schwarz sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zu-

Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung" Markt Tussenhausen, OT Zaisertshofen lässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muß als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortgang ist einzuhalten. Befinden sich Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist eine Gesamtbreite von max. 1/2 der Dachlänge zulässig.

#### 5.2 Firstrichtung / Gebäudestellung

Die Hauptgebäude sind mit ihrer Ausrichtung parallel bzw. rechtwinklig zu einer Grundstücksgrenze vorzusehen.

#### 5.3 Sonstiges

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

### 6. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen

#### 6.1 Stellplatznachweis

Vor Garagen und geschlossenen Stellplätzen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Mindestabstand von 5,0m vorzusehen, sog. 'Stauraum'. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

Pro erster Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig und dürfen nicht hintereinander liegen.

Pro weiterer Wohneinheit ist je ein weiterer Stellplatz vorzusehen. Davon darf max. 1 Stellplatz im sog. Stauraum vorgesehen werden.

#### 6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden; sie sind als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung).

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 3,0m zur Straßenbegrenzungslinie und in privaten Grünflächen.

#### 6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante zulässig und außen an der Grundstücksgrenze zu errichten, also auch außerhalb der Ortsandeingrünung.

Generell sind Einfriedungen kleintiergänglich mit einem Bodenabstand von ca. 10 – 15 cm Höhe zu gestalten.

Als Materialien sind Stabgitterzäune oder Holzzäune zulässig, zwischen den Privatgrundstücken und im Bereich der Ortsrandeingrünung auch Maschen- drahtzäune.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen**

### **7.1 Grünflächen**

#### **a) Oberboden**

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

#### **b) Pflanzungen**

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

### **7.2 Befestigte Flächen**

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)

- Schotterrasen

- wassergebundene Flächen

### **7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"**

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrt-naher Hausbaum von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzliste unter 7.5. Es wird auf den Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung als Empfehlung hingewiesen.

### **7.4 Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung**

Auf der Grünfläche, die im Norden das Baugebiet von der freien Landschaft abgrenzt, ist zu dessen angemessenen Einbindung in die Umgebung eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Hier ist auf 5m Tiefe angrenzend an die Bauparzellen eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- zweireihige Strauchbepflanzung auf 60 Prozent der Ortsrandeingrünung
- Pflanzabstand 1,5x1,5m
- eingestreut alle 10-15m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum

Formschnitthecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste.

Die verbleibende Grünfläche ist mit einer standortgerechten Bepflanzung zu versehen. Hier ist die Bepflanzung mit einer freiwachsenden Strauchhecke sowie die Entwicklung einer Streuobstwiese vorzusehen. Eine spätere Verwendung als Ausgleichsfläche ist vorgesehen.

Es gelten folgende Pflanzdichten und -qualitäten:

- Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm
- Sträucher: 2xv., h=60-100cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

### **7.5 Empfohlene heimische Gehölze (Auswahl):**

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Feldahorn (Acer campestre)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Holz-Apfel (Malus sylvestris)

Holz-Birne (Pyrus communis)

Sträucher:

woll. Schneeball (Viburnum lantana)

Bluthartriegel (Cornus sanguinea)

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Haselnuß (Corylus avellana)

Berberis vulgaris Berberitze

Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung"	Markt Tussenhausen, OT Zaisertshofen
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Trauben-Kirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
	Feld-Rose ( <i>Rosa arvensis</i> )
	und weitere Rosenarten

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

#### 7.6 Allgemeine Festsetzungen

Auf die Verwendung autochtonen Pflanz- und Saatgutes ist zu achten.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

### 8. Ausgleich / Grünfläche mit Pflanzbindung

Aufgrund des Verfahrens nach §13b BauGB ist für die vorliegende Planung keine Kompensation erforderlich.

Für die im Norden des Baugebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung von rund 4.140m<sup>2</sup>) ist eine spätere Verwendung als Ausgleichsfläche vorgesehen Entwicklungsziel für die Fläche ist die Bepflanzung mit einer freiwachsenden Strauchhecke sowie die Entwicklung einer Streuobstwiese.

### 9. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

#### 9.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Pro Parzelle ist ein Retentionsraum von 5m<sup>3</sup> mit einem gedrosselten Überlauf von 0,3l/sec (DHH-Grundstücke 0,15l/sec) zwingend vorzusehen. Dieser Retentionsraum kann z.B. als Zisterne, Mulde o.ä. geschaffen werden.

Die Entwässerung der Straße erfolgt aufgrund der sehr eingeschränkten Sickerfähigkeit des Bodens über das Trennsystem.

#### 9.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

#### 9.3 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

### 10. Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4

50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

## 11. Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluß

Der Marktgemeinderat Tussenhausen hat am 10.08.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung" im Ortsteil Zaisertshofen im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufzustellen.

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.08.2021 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 16.08.2021 in der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 20.08.2021 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2021 behandelt und abgewogen.

### Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Marktgemeinderatssitzung am \_\_.\_\_.2021 als Satzung beschlossen.

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am \_\_.\_\_.2021 ausgefertigt.

Markt Tussenhausen, den \_\_.\_\_.2021

---

Ruf, 1. Bürgermeister

Siegel

### Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung" wurde am \_\_.\_\_.2021 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil 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.

Markt Tussenhausen, den \_\_.\_\_.2021

---

Ruf, 1. Bürgermeister

Siegel

## **Hinweise**

### **Immissionsschutz**

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen.

### **Wasserwirtschaft**

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen. Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Versickerungsart (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Aufgrund der Hanglage wird auf mögliches Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser hingewiesen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden, sondern ist, nach Möglichkeit, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Es wird Bauherrn und Planern die Beachtung des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" empfohlen sowie auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) und das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken" sowie das DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und Urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" verwiesen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Abschließend verweisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

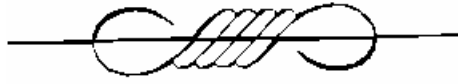
Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Garten-



Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung" Markt Tussenhausen, OT Zaisertshofen  
bewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

#### Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.



# **MARKT TUSSENHAUSEN**

---



## **Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung" Ortsteil Zaisertshofen**

### **BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 10.08.2021

## **Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung", Markt Tussenhausen, Ortsteil Zaisertshofen**

### **1. Lage im Raum, Bestand**

Das überplante Areal liegt im Nordosten des Ortsteiles Zaisertshofen, Markt Tussenhausen, im unmittelbaren Anschluß an das Baugebiet 'Lohfeld' zwischen den beiden Bebauungssträngen entlang dem Joh.-Baptist-Enderle-Weg und dem Grafengrundweg. Nördlich grenzt die freie Landschaft an. Es befindet sich auf dem zu überbauenden Areal kein Gebäudebestand, im Bereich der nördlich vorgesehenen Grünfläche befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude.

### **2. Übergeordnete Planungen**

#### **a) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Tussenhausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, das Areal ist demnach als Außenbereich zu werten.

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.

#### **b) Landes- und Regionalplanung**

Im Zuge einer Vorabstimmung wurde für das Vorhaben am 13.02.2020 eine Einschätzung beim BayStMi für Wohnen, Bau und Verkehr erfragt, ob diese Bauflächenausweisung mit übergeordneten Planungen der Landes- und Regionalplanung konform geht. Der Sachverhalt wurde unter Einbindung der Regierung von Schwaben geprüft und es wurden keine landes- oder regionalplanerischen Aspekte erkannt, die der Bauleitplanung entgegenstehen würden.

### **3. Anschluß an das Baugebiet Lohfeld**

Die Erweiterung Lohfeld schließt unmittelbar an die Bauflächen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Lohfeld an. Dazu ist es notwendig, den BP Lohfeld zu ändern, da die hier vorgesehene öffentliche Grünfläche mit den hiermit ausgewiesenen Bauflächen 'überschrieben' wird. Die ca. 3.000m<sup>2</sup> werden verschoben und im Norden der Erweiterung Lohfeld durch eine das Baugebiet zur Landschaft abgrenzende Grünfläche von rund 4.000m<sup>2</sup> erneut ausgewiesen, die Pflanzbindung wird sinngemäß übernommen.

Außerdem wird zur Verbindung der neuen Erschließungsstraße mit dem BP Lohfeld ein Anschluß an die Erschließungsstraße im BP Lohfeld benötigt.

Weitere Details können der bereits durchgeführten 1. Änderung zum BP Lohfeld entnommen werden.

### **4. Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird von Osten her vom Grafengrundweg erschlossen, die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit Weiterführung in das angrenzende Baugebiet 'Lohfeld'; dieser Bebauungsplan wurde zur Anpassung der Erschließung bereits geändert.

Eine zusätzliche Fußwegverbindung aus dem Baugebiet nach Nordwesten

Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung" Markt Tussenhausen, OT Zaisertshofen bindet die neuen Parzellen außerdem besser an den örtlichen Bestand an.

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.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Weiterentwicklung des Marktes Tussenhausen im Ortsteil Zaisertshofen gesichert werden, indem Bauflächen für die Schaffung neuen Wohnraumes bereitgestellt werden. 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.

## **6. 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)).

Grundsätzlich besteht theoretisch die Möglichkeit zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete aufgrund der noch vorhandenen Baulücken innerhalb der im Zusammenhang liegenden Bebauung im Hauptort Tussenhausen und in den Ortsteilen. Praktisch jedoch verfügt die Gemeinde kurz- bis mittelfristig über keine bebaubaren Grundstücke im Innenbereich; schon gar nicht in der benötigten Anzahl bzw. Größenordnung. Die Eigentümer innerörtlicher noch unbebauter Grundstücke sind bzgl. einer Veräußerung oft sehr zurückhaltend; Hintergrund ist neben steuerlichen Aspekten häufig eine Bevorratung für Familienangehörige. Das bedeutet, dass zumindest kurz- und mittelfristig diese Grundstücke nicht auf den öffentlichen Wohnungsbaumarkt kommen, sondern mittel- bis langfristig nach und nach privat bebaut werden.

Zudem weisen die Nachverdichtungspotenzialflächen in allen Ortsteilen keine adäquate Anzahl auf, um die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen in ausreichendem Maße zu decken. Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen im Außenbereich auszuweichen, um kurz- bis mittelfristig dem benötigten Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bereits bestehende Bebauung an. Damit sind im Wesentlichen die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP 2013 und des RP 16 gewahrt, da u.a. aufgrund der Anbindung der Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt wird. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenützt. Die Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen orientiert sich am bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen.

Die Einbettung in die Landschaft erfolgt durch eine angemessene Ortsrandeingrünung.

## **7. Flächenbedarf und -verfügbarkeit**

### **Flächenbedarf**

Lt. Kommunalstatistik 2020 sind zum Stand 31.12.2019 folgende Flächennutzungen vorhanden:

Gesamtfläche	4.175 ha
Siedlung	202 ha
Verkehr	161 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	3.791 ha
Gewässer	22 ha

### Einwohnerentwicklung

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner
2010	2.969
2011	2.941
2019	3.073
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 =  $3.096 \times 1,04 = 3.220$  E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 124 Einwohnern in 10 Jahren, somit von **12 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 2020 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2018:

993 Wohngebäude (WG)

1.287 Wohneinheiten (WE)

### Auflockerungsbedarf

Bevölkerungsstand im Jahr 2019: 3.073 Einwohner

Wohnungsbestand im Jahr 2019: 1.287 Wohneinheiten (WE)

$3.073 \text{ E} : 1.287 \text{ WE} = 2,39$  Einwohner pro Wohneinheit (2019)

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

Rechnerischer Bedarf (2020):

$3.096 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 1.467 \text{ WE}$

Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 180 WE ( $1.467 - 1.287 \text{ WE}$ )

### Erneuerungsbedarf

Bestand:  $1.287 \text{ WE} : 993 \text{ WG} = 1,30 \text{ WE/WG}$

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 124 Einwohnern, daher ist durchschnittlich pro Jahr mit 12 neuen Einwohnern zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,11 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von  $124 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 59$  Wohneinheiten

### **Zuwanderung**

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

### **Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:**

Auflockerungsbedarf	180 WE
Erneuerungsbedarf	0 WE
Wachstumsbedarf	59 WE
Zuwanderung	0 WE
Gesamtbedarf	239 WE

### **Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen**

Bei 1,30 WE/WG (Mittelwert in Tussenhausen) ergeben sich somit:

239 WE : 1,30 WE/WG = 184 WG

Es wird für die ländliche Struktur eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 650m<sup>2</sup> 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:

184 WG x 650m <sup>2</sup> =	12,0 ha
zzgl. 25 % öffentlicher Anteil	3,0 ha
<b>zusätzlicher Bedarf an Bauflächen:</b>	<b>15,0 ha</b>
<b>aktuelle Flächenausweisung:</b>	<b>0,8 ha (nur WA und Verkehrsfl.)</b>

### **Flächenpotenziale und -verfügbarkeit**

Die im Flächennutzungsplan noch als Baulandpotenziale ausgewiesenen Flächen konnten seitens der Gemeinde nicht erworben werden, daher wurden verfügbare Flächen gesucht, die eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes im Ortsteil Zaisertshofen ermöglichen. Dies ist mit der vorliegenden Fläche der Fall.

Sowohl einige Einzel- als auch zusammenhängende Lückenschlussgrundstücke konnten nicht zu einem preislich akzeptablen Ergebnis führen, bzw. keine einheitliche Motivlage zum (Nicht-)Verkauf bei den potentiellen Verkäufern als Ursache für ein Scheitern der Umsetzung erkennen lassen. Diese Aussagen können den Fachbehörden bei Bedarf belegt werden, sind aus Datenschutzgründen jedoch nicht in den Planungsunterlagen konkret zu benennen.

Grundlage der Beurteilung war der Flächennutzungsplan sowie Lagepläne der Marktgemeinde Tussenhausen. Es wurden Baulücken im sog. "Innenbereich" herangezogen, wenn ein sog. Bauzusammenhang im Sinne des § 34 BauGB bestand. Die Baulücken sind aufgrund der Struktur in der Gemeinde Tussenhausen auch über den Ort verteilt. Sämtliche Baulücken befinden sich ausschließlich im Privateigentum und stehen derzeit nicht zur Veräußerung zur Verfügung. Vereinzelt werden die privaten Bauplätze von den jeweiligen Eigentümern bebaut.

Das nun gewählte und grundstücksmäßig verwirklichte Gebiet erscheint unter städtebaulicher Betrachtung gut für die Weiterentwicklung geeignet, besser als andere, nicht verwirklichte Erweiterungsflächen. Es unterstreicht die Entwicklung entlang der bisherigen Entwicklung, bringt diese zum Abschluß und geht aufgrund seiner Größe und der geplanten Erschließung sehr sparsam mit der Fläche um.

Was den Bedarf und die Nachfrage nach Einzelgrundstücken anbelangt, kann aufgrund der täglich eingehenden Anfragen außer- wie innerörtlicher Interessenten sicher prognostiziert werden, dass die dann angebotenen Plätze nicht ausreichen werden, den angefragten Bedarf zu decken.

### **Fazit**

Der Markt Tussenhausen führt für neue Baugebiete keine Wartelisten mehr, um nicht noch zusätzlichen Druck aufzubauen. Aus der früheren Erfahrung heraus - als Listen geführt wurden - ließen sich dadurch dennoch keine Aussagen über die dann tatsächlich benötigten Plätze treffen.

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

## **8. Planungsverlauf und Hinweise zum Verfahren nach §13b BauGB**

Für den Bebauungsplan Lohfeld-Erweiterung wurde bereits am 21.04.2020 ein Aufstellungsbeschuß gefasst und ein 'herkömmliches' Planungsverfahren eingeleitet, da zu diesem Zeitpunkt kein Verfahren nach §13b BauGB möglich war. Der Vorentwurf mit entsprechenden Inhalten zu Kompensation und Ausgleichsfläche sowie paralleler Flächennutzungsplanänderung wurde in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung geschickt, die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die resultierenden Änderungen eingearbeitet.

Mit der Verlängerung des §13b BauGB lt. Rundschreiben 41/2021 des Bay. Gemeindetages entschied sich die Marktgemeinde, das eingeleitete Verfahren aufzuheben und einen neuen Aufstellungsbeschuß zu fassen, beides erfolgte am 10.08.2021. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen.

Die Ergebnisse aus der erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit sind in der aktuellen Planung vollumfänglich berücksichtigt.

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.  $7.240\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,30 = \text{ca. } 2.170\text{m}^2$  deutlich unter der laut §13b BauGB aufgeführten Marke von  $10.000\text{m}^2$  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.

## **9. Grünordnung**

Der Bebauungsplan wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche am nördlichen Ortsrand von Zaisertshofen realisiert. Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf. Auf die Hanglage wurde durch Anpassung der Erschließung ins Gelände und entsprechende Gebäudestellung geachtet.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes im Zufahrtsbereich. Für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft ist am Nordrand eine großzügige Grünfläche (Fläche für Maßnahmen für Natur und

Bebauungsplan "Lohfeld Erweiterung" Markt Tussenhausen, OT Zaisertshofen Landschaft) in Gemeindebesitz vorgesehen. Eingestreut befindet sich am nördlich abgrenzenden Feld vorläufig noch ein landwirtschaftliches Gebäude (Stadel) mit Umgriff als private landwirtschaftliche Fläche.

Entsprechende Auflagen zur Bepflanzung mit einer freiwachsenden Strauchhecke sowie eingestreuten Einzelbäumen wird die dauerhafte Einbindung in die Landschaft gesichert. Diese Fläche ersetzt die mit der parallelen 1. Änderung des BP Lohfeld entfallene Grünfläche. Ein Einsatz der Grünfläche als Ausgleichsfläche ist geplant.

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

## 10. Flächenbilanz

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

Allgemeines Wohngebiet	7.240m <sup>2</sup>
Verkehrs- und Wegeflächen	910m <sup>2</sup>
öff. Grünflächen (Natur und Landsch.)	4.140m <sup>2</sup>
öff. Grün, Straßenbegleitgrün	130m <sup>2</sup>
priv. Grünflächen (LWS)	820m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	12.960m <sup>2</sup>

## 11. Ver- und Entsorgung

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

Um die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals nicht zu überfordern, wird den Bauparzellen die Schaffung eines Retentionsraumes vorgeschrieben. Dieser kann z.B. als Zisterne, Mulde o.ä. geschaffen werden.

## 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 \_\_.\_\_.2021

