

**Begründung**

---

**Bebauungsplan Nr. 40 „Kreuzäcker“  
Gemeinde Gessertshausen**

**Städtebau - Architektur**

Stefan Quarg  
Dipl.-Ing. Architekt

Bismarckstr. 7 1/2  
86159 Augsburg

Augsburg, den 29.05.2000  
Fassung, vom 09.10.2000



**Grünplanung**

Julia Zimmer  
Dipl.Ing. Landschaftsarchitektin

Rottenhammerstr. 17  
86150 Augsburg



## **Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum B-Plan Nr. 40 "Kreuzäcker" - Gemeinde Gessertshausen**

### **1. Allgemeines**

Der B-Plan mit einem Umgriff von ca. 1,7 ha befindet sich im Zentrum des Ortes Gessertshausen, südlich der B 300, nördlich der Lindenstraße.

Das Gelände weist als Nordhang eine Höhendifferenz von ca. 12 Meter auf. Im Osten sind Bestandswohngebäude situiert. Im Westen grenzt eine sehr stark durchgrünte Privatfläche der Brauerei Schimpfle an. Der nördliche Anschluß wird geprägt durch die Betriebsgebäude der Brauerei Schimpfle.

Die Fläche wird bisher primär landwirtschaftlich genutzt und besitzt einen Direktanschluß zur innerörtlichen B 300 mit einer Höhendifferenz von ca. 1,5 m als Böschung.

#### **1.1. Veranlassung**

Seit ca. 15 Jahren versucht die Gemeinde Gessertshausen diese innerörtliche Freifläche (Außenbereich im Innenbereich) einerseits einer Brauereierweiterung, andererseits einer Wohnnutzung zuzuführen. Darüber hinaus ist diese Fläche ideal geeignet als Entlastung der südöstlichen neuen Wohnbauflächen durch einen weiteren Anschluß an die B 300 zu fungieren.

Im Osten sind darüber hinaus Straßenstiche parallel zu den Hangkanten verlaufend, die eines Anschlusses ebenfalls an die B 300 bedürfen. Der Siedlungsdruck, der trotz vieler qualifizierter Bebauungspläne auf der Gemeinde Gessertshausen lastet (das einheimische Modell ist durch die grundprivatrechtlichen Grundstücksverhältnisse nicht realisierbar), wird nun versucht auch diese Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen, um durch die Umlegung diese Wohnbauflächen dem Markt zu öffnen.

Gleichzeitig ist für die Brauerei Schimpfle eine Erweiterung ihrer Betriebsanlagen nicht mehr möglich. Mit diesem B-Plan besteht die Möglichkeit Erweiterungsflächen mit aufzunehmen.

Sämtliche angrenzenden Nutzungen und Bestände bedürfen einer städtebaulichen Ordnung und können durch diesen B-Plan weiterentwickelt werden.

### **2. Entwicklung**

#### **2.1 Entwicklung aus dem FINP**

Der rechtskräftige FINP weist im Geltungsbereich des B-Planes Mischbauflächen und Wohnbauflächen aus. Das Baugebiet wird im Tenor gem. den Vorgaben des FINP'es entwickelt. Der B-Plan ist somit aus dem rechtskräftigen FINP entwickelt worden, gem. § 8 Abs. 2, S. 1 BauGB.

### **3. Verkehrserschließung**

In Abhängigkeit der Topographie sowie den Stichstraßenanschlüssen im Osten ist eine Entwicklungserschließungsstraße mit 6,50 m Breite im nördlichen Anschlußbereich zur B 300 vorgesehen, die dann in eine 5,50 m breite Durchgangsstraße mit südlicher Anbindung an die Lindenstraße mündet.

Gleichzeitige Verbindungen zu den Bestandsstraßen im Osten ( "Bei den Linden" etc.) sowie Gewährleistung des Quartiersabschlusses.

Gleichzeitig wird das Gebiet über eine der Topographie parallel laufende Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Es wurde Wert darauf gelegt, daß ein Niederbordgehweg mit einer Breite von 1,50 m eine sichere Begehrbarkeit des Quartieres gewährleistet.

Zusätzlich ist ein Geh-/Radwegnetz durch das Baugebiet gegeben, um auch die Straße bzw. die Anbindung an das Schwarzsachtal zu optimieren.

Die Stichstraßen selber werden mit 5,50 m Breite mit integriertem Gehweg als ausreichend angesehen.

Über die neue Straßenanbindung mit der B 300 im Norden besteht die Möglichkeit das Brauereigelände ebenfalls über die Straße A mit anzubinden. Hierbei ist mit zu erwähnen, daß die Schallbelastungen von der bisherigen Zufahrt im Zentralbereich der Brauerei in Richtung dieses neuen Baugebietes nicht zu unterschätzen sind und entspr. Regelungen, vor allem bzgl. des Nachtverkehrs, getroffen werden müssen.

Die fertige Straßenplanung für das Gebiet liegt vor. Sie gewährleistet auch den angemessenen Höhenbezug der Straße zu den neuen Wohngebäuden bzw. zu dem Bestand.

Der Gehweg an der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird südlich der Straße "Bei den Linden" aufgelassen.

#### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.1 Wohnbauflächen**

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich dieses B-Planes zeigen einen einheitlichen Nutzungstyp.

Es sind generell I + D-Häuser, d.h. das zweite Vollgeschoß dieser Gebäude befindet sich im Dachraum, geplant. Es wurde ganz bewußt seitens der Gemeinde Gessertshausen die konventionelle Bauweise des steilen schwäbischen Daches gewählt, ebenfalls wurden die Dachüberstände und sonstigen formalen Vorgaben der schwäbischen Bauweise angeglichen.

Die Tendenzen in den Umfeldgemeinden, eine liberalere Bauvorgabe zuzulassen, wird seitens der Gemeinde Gessertshausen nicht geteilt.

Prinzipiell wird die Höheneinstellung der Häuser auf das Bestandsgelände bezogen. Hierbei wurden die bisher schon gängigen Bezüge auf die Mittel der Gebäude, belassen. Die Straßenplanung, die parallel zu dem Entwurf des B-Planes in Auftrag gegeben wurde, nimmt Rücksicht auf die neu einzustellenden Gebäude, so daß die Höhendifferenz zu den ansteigenden und tieferliegenden Gebäuden zur Straße angeglichen wird. D.h., die Gebäude werden prinzipiell nicht tiefer als das Straßenniveau festgelegt (Bezug EG FFB).

Ansonsten nimmt das Baugebiet Bezug auf den Bestand sowie prinzipiell auf die umliegende Bebauung gem. § 34 BauGB.

Die Souterraingeschosse werden nur teilweise freigelegt werden können, da die Hangsituation nicht die Extreme aufweist, um ein Souterraingeschos bis zur Freilage des Kellerfußbodens zu gewährleisten.

Im Zentrum des B-Planes sind vereinzelt Doppelhäuser und mit einer gewissen Abschottung auch gegenüber der Brauerei, eine Hausgruppe zulässig. Alle diese Häuser ordnen sich dem Gesamtkonzept unter. Die grundlegende Aufgabe dieser Planung war, die Bestandsgebäude aufzunehmen und die Bebauung gegenüber dem sehr schönen Grünbestand im Umfeld der Brauerei Schimpfle abzuschließen.

Die topographischen, verkehrstechnischen und schalltechnischen Belange greifen insoweit in die Gesamtkonzeption ein. Ein Drehen der Baukörper, ein Abwenden der Aufenthaltsräume gegenüber der Brauerei oder eine private Wegerschließung im Bereich der extremen Hangkante am südwestlichen Geltungsbereichsrand tragen dem Rechnung.

#### **4.2 Mischbauflächen (im Geltungsbereich des qualifizierten B-Planes)**

Prinzipiell sind die Wohngebäude zu 100 % in Mischbauflächen **n i c h t** zulässig, da gem. des oft zitierten "Etikettenschwindels" die tatsächliche Nutzung der vermeintlichen Wohn-/Mischbaufläche ad absurdum führt.

So kann die Mischbaufläche im qualifizierten B-Plan nur in Verbindung mit der Mischbaufläche des einfachen B-Planes gesehen und gewertet werden. Die Wohnbauflächen des qualifizierten B-Planes im Bereich des Mischgebietes werden den Wohngebäuden des allgemeinen Wohngebietes angeglichen. Letztlich kann in diesem Bereich nur ein höherer Schallwert impliziert werden, der auch seitens der Wohnnutzer und Wohneigentümer zu akzeptieren ist.

#### **4.3 Mischbauflächen im einfachen B-Plan**

Sämtliche Mischbauflächen im einfachen B-Plan werden nur typisierend festgelegt. Die Bebauung innerhalb dieses Geltungsbereiches orientiert sich am § 34 BauGB. Die jetzigen Festlegungen beziehen sich auf den Schallschutz und die Erschließung.

### **5. Bauflächen**

Gem. der Anlage sind die GRZ- und GFZ-Werte den Parzellengrößen angemessen. Die Grundstücksgröße ist der Anlageplanung zu entnehmen. Eine ausufernde Bebauung kann durch die Festlegung innerhalb des B-Planes ausgeschlossen werden.

### **6. Grünordnung**

#### **6.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Gessertshausen und erstreckt sich südlich der B 300 auf ca. 240 m Länge bergauf. Der gesamte Höhenunterschied im Planungsgebiet beläuft sich auf ca. 12 Höhenmeter.

#### **6.2 Anlaß der Planung**

Nach neuester Gesetzeslage (BauGB 01.01.1998) sind die Gemeinden verpflichtet, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Ausgleichsflächen für Eingriffe in den Naturhaushalt zu berechnen und auszuweisen. Zwar hat das Land Bayern diese Regelung noch in einem Übergangszeitraum ausgesetzt, jedoch erging auch hier von Seiten des Innenministeriums ein Vollzugshinweis, auf Ebene der Bebauungsplanung entweder 'Ausgleich für Eingriffe zu schaffen' oder 'den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung zu tragen'. Die Gemeinde Gessertshausen entscheidet sich für die letztere Variante.

Zur Begründung und Darstellung der festgesetzten und empfohlenen Maßnahmen dient diese Planung.

#### **6.3 Darstellung und grünordnerische Analyse des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt zwischen bestehenden Wohngebieten und der Hauptstraße und erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Flächen (hauptsächlich Acker) in Nordhanglage sowie über ein bestehendes und zu erweiterndes Brauereigelände im Talraum. Die obere, südliche Hälfte des Planungsgebietes wird im Westen durch eine ca. 5 m hohe Steilböschung mit altem Baumbestand zum angrenzenden Privatgrundstück hin abgefangen. Hier stehen *Acer platanoides*, *Betula pendula*, *Carpinus betulus*, *Fraxinus excelsior*, *Pinus sylvestris*, *Picea abies*, *Quercus robur* und *Sambucus*

nigra, mit Stammdurchmessern bis zu 50 cm. Die Böschung läuft zum Brauereigebäude hin flach aus und ist dort mit jüngerem Baumbestand (*Betula pendula*, *Larix decidua*, *Picea abies*) bewachsen.

Der Ostrand des Planungsgebietes hin zum bestehenden Wohngebiet wird durch einen asphaltierten Fuß- und Radweg gebildet. Von dieser Seite her schließen auch zwei Wohnstraßen an das Planungsgebiet an.

Schwerpunkte der grünordnerischen Planung bilden im vorliegenden Bebauungsplan folgende Aspekte:

- Einbindung des Brauereigeländes in das Ortsgefüge
- Lärm- und Immissionsschutz für das Neubaugebiet hinsichtlich der Gewerbefläche
- Anbindung an die bestehenden Wohngebiete und fußläufige Durchgängigkeit durch das neue Wohngebiet
- Anpassung der Gebäudestellung an die Hanglage und Abfangen von Höhenunterschieden durch eine gliedernde öffentliche Grünfläche

#### **6.4 Grünordnerische Zielsetzungen**

Die dargestellten Analyseergebnisse lassen die Ableitung grünordnerischer Zielsetzungen zu, die im beiliegenden Entwurfsplan (M 1 : 1.000) nachvollzogen werden können sowie in den Festsetzungen näher definiert sind.

##### **6.4.1 Grünordnerische Ziele zur Einbindung des Brauereigeländes in das Ortsgefüge sowie zu Lärm- und Immissionsschutz.**

Das bestehende Brauereigelände wird mit seinen Hof- und Fahrflächen auf der derzeitigen Höhe weitergeführt, so daß sich mit Erweiterung des Gebäudes zum südlich angrenzenden Wohngebiet ein Höhenunterschied von ca. 3 m ergibt. Die bestehende Böschung wird entsprechend der Festsetzungen dicht bepflanzt und dient damit sowohl der optischen Einbindung als auch dem Lärmschutz für die Anlieger. Ebenso wird mit der im Norden der Gewerbefläche entstehenden Böschung verfahren.

##### **6.4.2 Grünordnerische Ziele zur Anbindung an bestehende Wohngebiete und Durchgängigkeit**

Im westlichen Bereich des Baugebietes wird von der Lärchenstraße aus eine Fußwegeverbindung vorgesehen, die über öffentliche Grünflächen und eine Stichstraße hinweg bis zur HAUPTERSCHLIEßUNG führt und eine attraktive Querung des Wohngebietes mit Verbindung zum angrenzenden Talraum darstellt.

Die HAUPTERSCHLIEßUNGSstraße wird einseitig von einem Gehweg begleitet.

Die Verbindung zum östlich angrenzenden Wohngebiet wird durch die Weiterführung und den Anschluß der jeweiligen Wohnstraßen gewährleistet.

##### **6.4.3 Grünordnerische Ziele zur Geländegliederung**

Zur Entschärfung der Hanglage und zum Abfangen von Höhenunterschieden wird das Baugebiet im oberen, südlichen Bereich von einer öffentlichen Grünfläche gegliedert, die über die geplante Fußwegeverbindung erschlossen und gleichzeitig als Spielplatz ausgebaut wird. Sie wird entsprechend den Festsetzungen in Teilbereichen mit Gehölzen bepflanzt.

## 6.5 Begründung zu den Festsetzungen auf einzelnen Grünflächen

### 6.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Böschungsbereiche am Rande des Brauereigeländes sowie öffentliche Grünfläche im Wohngebiet)

Die bestehende Steilböschung mit Großbaumbestand soll nach Norden hin erweitert werden. Dadurch entsteht neben der Einbindung der Brauerei ins Ortsgefüge und dem zu erwartenden Lärmschutz, ein ökologisches Vernetzungselement, das sich vom Talraum im Südwesten bis in den

Ortsbereich hinein zieht.

Gleiches gilt für die Böschungsbepflanzung im Norden des Brauereigeländes.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Wohngebiet erfüllt neben ökologischen Aufgaben auch ästhetische Aspekte, strukturiert den Neubaubereich und bietet in Verbindung mit dem Spielplatz auch Versteck- und Erholungsmöglichkeiten.

### 6.5.2 Grünflächen mit Einzelbaumfestsetzung

Um den Straßenraum entsprechend dem Wohncharakter des Baugebietes zu gliedern, werden in Teilbereichen der Haupteinfahrtsstraße begleitende Baumreihen angelegt. Sie betonen den Straßenverlauf optisch und tragen zur Durchgrünung des Gesamtgeländes bei.

### 6.5.3 Festsetzungen zur Bepflanzung im privaten Bereich

Auf eine angemessene Durchgrünung des Wohngebietes auch auf den Privatflächen wird besonderer Wert gelegt.

## 6.6 Flächenbilanz

|                                                                     |                            |             |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| Wohnbauflächen                                                      | 11362 m <sup>2</sup>       | 56 %        |
| Mischbauflächen                                                     | 4293 m <sup>2</sup>        | 21 %        |
| <b>Summe der Wohn- und Mischbauflächen im qualifizierten B-Plan</b> | <b>15655 m<sup>2</sup></b> | <b>77 %</b> |

|                                  |                            |              |
|----------------------------------|----------------------------|--------------|
| Straßenflächen                   | 3465 m <sup>2</sup>        | 17 %         |
| Grünflächen ohne Differenzierung | 1300 m <sup>2</sup>        | 6 %          |
| <b>Gesamt</b>                    | <b>20420 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Die Entsorgung ist über das Bestandskanalnetz gewährleistet.

### 7.2 Oberflächenentwässerung

Die Versickerung vor Ort ist über Sickerschächte erwünscht aber nicht 100%ig nachweisbar. Hier besteht im Verfahren nicht die Möglichkeit über Bodenuntersuchungen den Versickerungsbeiwert zu ermitteln (privatrechtliche Zwänge). Somit besteht auch nicht die Möglichkeit im Textteil des B-Planes die Versickerung vor Ort festzuschreiben. Es wird angeraten Zisternen mit Rückhaltemöglichkeiten zur Wasserentnahme vorzusehen, um dem Trend, der direkten Wasserzuleitung in Grund und Boden gerecht zu werden.

### **7.3 LEW**

Sämtliche Leitungsführungen, die durch die LEW geplant sind, haben unterirdisch zu erfolgen. Ansonsten ist die elektrische Versorgung des Gebietes gewährleistet.

### **7.4 Fernsprechversorgung**

Sämtliche Fernsprechleitungen sind ebenfalls unterirdisch auszubilden. Für sämtliche Neubauten sind Erdkabelanschlüsse zu planen.

## **8. Immissionsschutz**

- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Altomünster vom 29.09.2000 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die gewerblich genutzten Flächen und durch die Bundesstraße B 300 an den bestehenden und geplanten Wohnbebauungen in dem angrenzenden Mischgebiet bzw. Allgemeinen Wohngebiet quantifizieren zu können.
- Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, daß die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen. Die Berechnung der aus den LWA" – Werten sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile an den einzelnen Immissionsorten ist nach der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Entwurf September 1997 vorzunehmen.
- Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA" – Werte) bedeuten, daß auf dem gewerblich genutzten Grundstück die gewerbliche Nutzung zur Tagzeit uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist die gewerbliche Nutzung nur eingeschränkt möglich. LKW-Fahrten zur Nachtzeit sind nicht möglich und nach Betreiberangaben auch nicht beabsichtigt.
- Im Zuge der Planung eines Bauvorhabens sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, daß der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist vor allem bei lärmintensiver Nutzung im Freien eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber der Wohnnachbarschaft vorzusehen.
- In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer AI 1364N1/2000-RK der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Altomünster sind auch die, infolge des Straßenverkehrslärms durch die Bundesstraße B 300 zu erwartenden Geräuschpegel an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung rechnerisch ermittelt worden.
- Schutzbedürftige Räume von Gebäuden, die direkt an der Bundesstraße B 300 liegen, sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Zum einen sind Fenster von Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmern zu Außenfassaden zu orientieren, an denen zur Nachtzeit und zum anderen Fenster von Wohnräumen zu Außenfassaden zu orientieren, an denen zur Tagzeit keine Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung vorliegen.
- Die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) der schutzbedürftigen Räume sind so zu dimensionieren, daß die Anforderungen der DIN 4109 bezüglich der erforderlichen Schalldämmmaße erfüllt sind.

**9. Altlasten**

Altlasten sind bis zum jetzigen Zeitpunkt seitens der Gemeinde nicht bekannt.

**10. Auswirkungen**

Der vorliegende B-Plan gewährleistet die Anbindung der südöstlichen Wohnbauflächen an das Zentrum Gessertshausen. Gehwegbezüge, schalltechnischen Belange sowie die naturräumlichen Eigenheiten werden ausreichend berücksichtigt, so daß dieser B-Plan keinerlei negative Auswirkungen in Form, Höhe, Baukörperausbildung bzw. aus natur- oder ortsräumlicher Sicht, hervorrufen kann.

**11. Hinweise**

Es wird noch einmal ausdrücklich auf die Hinweise des Textteiles verwiesen, die unter allen Umständen zu berücksichtigen sind.

Gessertshausen, den 10.12.2002

  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister, Herr Mayer



- Siegel -