

B E B A U U N G S P L A N N R . A 18

mit Grünordnungsplan

Baugebiet: Aretsried Südost Teil I

Markt Fischach, Landkreis Augsburg

hier: B E G R Ü N D U N G

Stadtbergen, den 13. Februar 1990  
Ma/Zw/89-131-B  
geändert, den 19. Juni 1990

Architekt:  
Alois Strohmayer  
Architekt BDA  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

Landschaftsarchitekt:  
Rainer Mauer  
Georg-Odemer-Str. 15  
8902 Neusäß

.....  


.....  


## 1. Entwicklung und Veranlassung

Der Marktgemeinderat von Fischach hat in der Sitzung vom 10.10.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Um hier den topographischen Gegebenheiten wie

- leichte Hanglage mit Kuppenbereich
- bestehendes Gelände nach Norden, Süden und Osten leicht abfallend
- Bachlauf im Osten

gerecht zu werden, wurde eine Höhenvermessung durchgeführt.

1.1 Die Grundbesitzer wurden von Beginn an in mehreren Besprechungen an der Planaufstellung und Gestaltung beteiligt.

1.2 Der Bebauungsplanentwurf mit Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000 des Architekten A. Strohmayer und des Landschaftsarchitekten R. Mauer, vom 13. Februar 1990, dem Satzungstext sowie dieser Begründung, wurde vom Marktrat gebilligt und zugleich festgelegt, daß die Träger öff. Belange gemäß § 4 BauGB am Verfahren zu beteiligen sind.

1.3 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben am 02. Dezember 1982 Nr. 420-40-797/82 genehmigt und ist in der Fassung der 1. Änderung - genehmigt am 22. April 1988 Nr. 420-4621/194.4 - rechtskräftig.

## 2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird von folgenden Kriterien beeinflusst:

- die teilweise Ortsrandlage
- die bestehende, anschließende Bebauung
- die landschaftlich reizvolle Lage
- die topographischen Vorgaben
- der nördliche und östliche Dorfbereich (Altort)

Der im Osten angrenzende Altortbereich weist eingeschränkt noch einen gewissen lebendigen, dörflichen Charakter auf (durch Gebäudestellung, Grünstrukturierung, Gebäudeproportionen).

Mit dem Bebauungsplan erfolgt nun die Bildung des südöstlichen neuen Ortsrandes für diesen Teilbereich. Da es sich hier um ein landschaftlich sehr reizvolles Gebiet in unterschiedlicher Hanglage handelt, wurde die Planung voll auf die natürlichen Vorgaben ausgerichtet. Die Festsetzungen der Dachneigung und -farbe wurde dem Altort angepaßt, um das dörfliche Ortsbild zu wahren.

Darüberhinaus wurde im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, daß sowohl die Versorgung mit Elektrizität wie auch die Telefonversorgung durch Erdkabel erfolgen muß.

Der städtebauliche Grundgedanke war Übernahme der natürlichen Vorgaben und soweit wie nur möglich Einbindung der Bebauung in den leichten Hang.

Die Gruppierung der Gebäude, entlang dieser Wege und um die Wendeplätze, sichert weiterhin relativ große Grünbereiche (Garten) die die Landschaft nicht abriegeln, sondern mit integrieren.

## 2.2 Erschließung

Mit dem gewählten Erschließungssystem wurde ein gehobenes, in sich abgeschlossenes Wohngebiet geschaffen, das durch die variable Gestaltung der einzelnen Wege jeweils die Eigenständigkeit jedes Wohnbereiches schon optisch sichert.

Mit den Festsetzungen, den vorgeschlagenen Gestaltungselementen, soll erreicht werden, daß die Verkehrsflächen das Wohnumfeld ergänzen, und sich als Spiel- und Begegnungsflächen anbieten.

## 2.3 Oberirdische Gewässer (Ausführung des Wasserwirtschaftsamtes)

Zur Sicherung der Verpflichtungen nach Art. 42 BayWG und zum vorbeugenden Gewässerschutz, sowie nach Art. 1 Abs. 2 Nr. 4 BayNatSchG sind an den Oberflächengewässern angemessene breite Uferstreifen auszuweisen und besonders zu bewirtschaften. Für den Aretsriedergraben erscheint aufgrund des angrenzenden Geländes eine Mindestbreite von je 7 m ausreichend.

Es wird außerdem empfohlen, im Plangebiet zusätzlich eine mind. 3-5 m breite Zufahrtmöglichkeit zur Gewässerunterhaltung auszuweisen. Diese Zufahrt kann u.U. als beschränkt-öffentlicher Weg für Fußgänger und evtl. Radfahrer gewidmet werden.

Die erforderlichen Uferstreifen eignen sich für einen ökologischen Ausbau.

Hinweis: Der Bach hat relativ starkes Gefälle und schlängelt sich natürlicherweise (keine Mäander). Aufgrund der Vorbelastung sollte auf Seiten- und Altarme verzichtet werden. Eine starke Beschattung durch Gehölze mindert in diesem Fall die Vorbelastung erheblich.

### 3. Erschließung, Verkehr, Versorgung und Abwasser

#### 3.1 Erschließung

Da das Gebiet in zwei Teilbereichen verwirklicht wird, ist der nördliche Anschluß zur Arnoldstraße erst im Teil II möglich.

Die Erschließung erfolgt daher von Süden über den Ausbau eines bestehenden Feldweges der nach Norden in das Baugebiet abzweigt. Von da aus verläuft ein Weg, der im Endzustand einen Ringweg darstellt nach Nordwesten.

Der südwestliche Bereich wird über einen Stichweg mit Wendeplatz erfaßt.

#### 3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt ist.

#### 3.3 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an das bestehende Ortskanalnetz und somit zur vollbiologischen Kläranlage ist sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist somit ausreichend gewährleistet. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, falls beim Bau Hangdruckwasser austritt, daß dies in keinem Falle den Misch- oder Abwasserkanälen zugeführt werden darf.

Zur Zeit ist die Kläranlage insbesondere bei Regenwetter überlastet. Nachdem der Neubau der Kläranlage bevorsteht, die Haushaltsmittel ebenfalls schon bereit liegen, ist nach Abschluß der Baumaßnahme eine ausreichende Abwasserbeseitigung gewährleistet. Baugenehmigungen können erst nach Abschluß des Kläranlagenneubaus erteilt werden.

#### 3.4 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW.

Da der Bebauungsplan oberirdische Leitungen zur Elektrizitätsversorgung verbietet, erfolgt diese durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß im Baugebiet Kabelverteilerschränke (1,0 x 0,35 x 1,20 m) erforderlich werden. Die genauen Standorte können jedoch erst bei der Netzplanung festgelegt werden. Diese Verteilerschränke werden so in die Baugrundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

4. B a u f l ä c h e n

- 4.1 Größe des Geltungsbereiches = 22.073 m<sup>2</sup> = 100,00 %  
4.2 Nettobauland = 16.668 m<sup>2</sup> = 75,51 %  
4.3 Verkehrsflächen, Feldweg = 1.722 m<sup>2</sup> = 7,80 %  
4.4 Grünflächen und Wasser = 3.088 m<sup>2</sup> = 13,99 %

5. B e w o h n e r

(Haushaltsgröße 2,78 Personen)

5.1 Geplante Gebäude

19 Häuser I + D = 19 WE = 53 Einwohner

6. E r s c h l i e ß u n g

- 6.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich; voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

- a) Grunderwerb - entfällt - Umlegung . / .  
b) ca. 300 lfdm. Straße mit 5,5 m  
a'DM 590,00 = DM 177.000,00  
c) ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grünflächen mit Gestaltung  
a'DM 90,00 = DM 180.000,00  
d) ca. 370 lfdm. Wasserleitung  
a'DM 495,00 = DM 183.150,00  
e) ca. 9 Brennstellen  
a'DM 4.000,00 = DM 36.000,00  
DM 576.150,00  
f) ca. 350 lfdm. Kanal  
a'DM 640,00 DM 224.000,00

- 7.2 Nicht berücksichtigt ist hierbei der Grunderwerb und der Wert der öffentlichen Flächen.

- 7.3 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die gemeindlichen Satzungen.

- 7.4 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahmen:

Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt des Jahres 1990/91 einschließlich der Anliegerkosten.

7.5 Voraussichtliche Erschließungskosten pro m<sup>2</sup> Nettobauand:  
ca. 16.668,00 m<sup>2</sup> Nettobauand

Erschließungskosten ohne Kanal ca. DM 34,56  
Erschließungskosten mit Kanal ca. DM 48,00

## 8. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege, Grünordnung und Gestaltung

### 8.1 Lage im Raum

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Aretsried der Marktgemeinde Fischach zwischen der Kreisstraße A 2 im Westen und dem Entwässerungsgraben von Aretsried als östliche Grenze, sowie zwischen dem Feldweg Fl.Nr. 208 im Süden und der vorhandenen Bauzeile entlang der Arnoldstraße im Norden. Das Gebiet wird derzeit standortgerecht als Dauergrünland genutzt.

Kennzeichnend für den Geltungsbereich sind:

- ein zum Entwässerungsgraben abfallendes Gelände mit einer mittigen Kuppe an der Kreisstraße A 2 (ca. 519,00 ü. NN im Kuppenbereich, ca. 508,00 ü. NN an der Böschungsoberkante zum Entwässerungsgraben)
- der z.Z. grabenartige, raschfließende, im Ortsbereich von Aretsried verrohrte Bachlauf im Talgrund
- Grünlandgärten hinter den landwirtschaftlichen Gebäudekomplexen im Norden und Osten
- reizvolles Landschaftsbild talabwärts mit Einzelgehöften und den rasch hinter dem Ort ansteigenden Hängen im Osten
- harter Kontrast zwischen der überwiegend typ. schwäb. Ziegeldachlandschaft des Ortskerns und der "Skyline" der Industriebauten der Molkerei Müller im Norden und Nordwesten
- lockerer Einzelbaumbestand entlang der Kreisstraße A 2 aus Bergahorn, Eichen, Linden, Kirsche und Birken  
d = 20 - 45 cm.

### 8.2 Bewertung und Gestaltungsvorgaben

Aufgrund seiner Ortsrandlage ist bei der Gestaltung des geplanten Baugebietes sowohl auf die Nachbarschaft der vorwiegend angrenzenden Rückseiten landwirtschaftlicher Hofstellen in Form von großflächigen Grünlandgärten als auch auf die vorhandenen landschaftsprägenden Elemente

wie Bach, Hangverlauf, Kuppensituation und Vegetation Rücksicht zu nehmen. Hierzu bedarf es neben einer behutsamen, am Geländeverlauf orientierten Einfügung insbesondere der Gebäude und Verkehrserschließung auch umfangreicher und vielfältiger grünordnerischer Maßnahmen.

Aus der Sicht der Grünordnung könnte dies folgendermaßen erreicht werden:

#### 1. Verkehrsflächen mit besonderer Gestaltung

- geländeorientierter Wegeverlauf
- Einstreudecke als Wegebelag
- weitfugiges Rasenpflaster in den Parkbuchten
- nicht eingezäunte, vermagerte Grasstreifen entlang der Wege
- Straßenbegrenzung als sog. "Homburger Kante"

### 8.3

#### Bachrenaturierung

- Verbreiterung des Wiesengrundes durch mäandrierenden Bachlauf mit unterschiedlichen Breiten- und Tiefen; unterschiedlichen Böschungsneigungen, Still- und Flachwasserbereichen, sporadisch überfluteten, wechselfeuchten Flächen
- lockere Bepflanzung mit standortgerechten Auengehölzen insbesondere der Prallufer und steileren Böschungen
- Sukzessionsflächen für Hochstaudenfluren in standortspezifischer Ausprägung im Randbereich des Gewässersystems.

### 8.4

#### Grünzug

- Zwischen der Geländekuppe an der Kreisstraße A 2 und dem renaturierten Bachlauf zur Schaffung eines eigenständigen zentralen Fußwegsystems
- Anlage eines ländlich angemessenen Kleinkinderspielfeldes in der Siedlungsmitte
- fußgängerfreundliche Ausgestaltung der Kreuzungspunkte mit den Erschließungsstraßen durch Pflasterung und Verengung der Fahrbahn sowie Schaffung eines "Dorfplatzes" für das Baugebiet mit Sitzbänken und ggf. Maibaumstandort etc.
- wassergebundene Decke ohne Randeinfassung für den Fußweg im öffentlichen Grünzug
- Ausbildung der Grasflächen als kräuterreiche Wiese auf vermagertem Standort in standortspezifischer Ausprägung d.h. Halbtrockenrasen in trockenen Hanglagen bis zur Pfeifengraswiese in wechselfeuchten Tallagen
- mächtige Baumgruppe zur Kennzeichnung der Kuppe (Eichen) mit Aussichtspunkt.

## 8.5

### Ortsrand

- gestaffelte, geländeorientierte Abpflanzung des Baugebietes an der Südseite und massive, breite Eingrünung zur Kreisstraße im Westen jeweils mit einheimischen Laubgehölzen
- Eingrünung nach Osten durch die gewässerbegleitende Bepflanzung

Darstellungen von Gestaltungsvorschlägen siehe Anlagen. Es ist vorgesehen, im Zuge der Straßenplanung die Freiflächengestaltungsziele einschl. der Grünordnung durch entsprechende Fachpläne zu konkretisieren.

## 8.6

### Pflege- und Entwicklungskonzept

für die naturnahen Vegetationsbestände im Geltungsbereich.

#### a) bachbegleitende Gehölzbestände

- sukzessiver Stockhieb der austriebsfähigen Erlen, Weiden und Eschen zur periodischen Verjüngung der Uferbepflanzung (Einzelgehölzentnahme)
- Beseitigung von unerwünschtem Gehölzaufwuchs

#### b) Staudenfluren im Uferbereich (Mädesüß-Hochstaudenfluren)

- seltene aber regelmäßige Pflegemahd (alle 2-4 Jahre) mit Mähgutabfuhr
- zu stark dominierende Arten selektiv zurückdrängen (z.B. Brennessel)
- Beseitigung von unerwünschtem Gehölzaufwuchs

#### c) Pfeifengraswiesen auf den höher gelegenen Flächen entlang des Baches sowie Magerrasen und Glatthaferwiesen im Hang- und Kuppenbereich

- einmaliger jährlicher Schnitt im Herbst nach der Samenreife
- bei sehr starkem Aufwuchs öfters mähen, zu stark dominierende Arten selektiv zurückdrängen
- Mähgutabfuhr zur Vermagerung des Standortes
- keine Düngung
- Entfernen von unerwünschtem Gehölzaufwuchs
- kein Abtrennen der Flächen

#### d) Feldheckenartige Abpflanzungen zu den Privatgärten

- periodisches Ausholzen zwischen Oktober und März, plenterartige Nutzung (Einzelgehölzentnahme) zur Verjüngung des Bestandes
- Entfernen von unerwünschtem Gehölzaufwuchs

## 9. Immissionschutz

(Auszug Stellungnahme Landratsamt)

Das Baugebiet liegt am Südostrand von Aretsried.

### 9.1 Landwirtschaft

Das Planareal wird im Norden, Osten und Süden von Landwirtschaftsflächen begrenzt. Im Osten liegen die landwirtschaftlichen Anwesen in ca. 80-100 m Entfernung und im Norden in ca. 160 m Entfernung.

Auf diesen Hofstellen werden Rinderhaltungen mit einem Tierbestand von etwa 20-60 Tieren (Milchvieh, Jungvieh, Mastbullen usw.) sowie weitere Tierhaltungen in unbedeutendem Umfang betrieben.

### 9.2 Straßenverkehr A2

Im Westen tangiert die Kreisstraße A 2 das Baugebiet. Auf Grund von Verkehrszählungen (DTV 1985 = 1683 KFZ/24 h) ergibt sich für 1995 in 25 m Abstand von der Straßenachse ein Emissionspegel von rd. 58 dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts.

Gemäß Schallschutz im Städtebau sollen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) die Beurteilungspegel von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

### 9.3 Molkerei Müller

Nordwestlich liegen in ca. 300-350 m Entfernung die gewerblichen Anlagen der Molkerei Müller.

Es ist nicht restlos auszuschließen, daß gelegentlich branchenspezifische Immissionen auf das Baugebiet einwirken. Es bleibt jedoch festzustellen, daß diese Emissionen entsprechend dem Genehmigungsumfang im Planbereich kaum mehr spürbar sind.

### 9.4 Schutzmaßnahmen

zu 9.1 Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Anwesen ist eine zeitweise Geruchsbelästigung nicht gänzlich auszuschließen. Die möglichen Beeinträchtigungen sind als dorfüblich anzusehen und somit hinzunehmen.

Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, daß auch durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen zeitweise Geruchsbelästigungen auftreten können. Ebenso ist mit Lärmbelästigungen auch vor 6.00 Uhr Früh, bedingt durch Futterholen, zu rechnen.

zu 9.2

Wie vor aufgezeigt, ist im westlichen Bereich, also in der Nähe der Kreisstraße, mit geringfügigen Überschreitungen der Planungspegel zu rechnen. Zwar liegen die Überschreitungen in der Toleranzgröße, aber im Hinblick auf die Wohnruhe wurden in den Textlichen Festsetzungen Schutzmaßnahmen festgelegt.

Fischach, den **25. Feb. 1991** .....



*Hinder*  
.....  
1. Bürgermeister

REGELDETAIL (M=1:100)  
 BODENSTANDRAUM UND -BEFESTIGUNG  
 FÜR STRASSENÄUßERE

