

**Begründung**

---

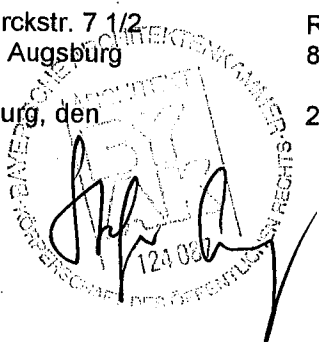
**Bebauungsplan Nr. 24 "Westlich des jüdischen Friedhofs"  
Marktgemeinde Fischach**

**Städtebau - Architektur - Grünplanung**

Stefan Quarg  
Dipl.-Ing. Architekt

Bismarckstr. 7 1/2  
86159 Augsburg

Augsburg, den



Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing.

Rottenhammerstr. 17  
86150 Augsburg

26.09.2000



**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 24  
„Westlich des jüdischen Friedhofes“ der Gemeinde Fischach**

**1. Veranlassung**

Die Marktgemeinde Fischach beabsichtigt seit längerer Zeit, diese innerörtliche Freifläche einer Bebauung zuzuführen. Das Gelände steht zum Teil im Eigentum der Gemeinde und soll vornehmlich einheimischen Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden. Die Überplanung dient insofern primär der Deckung eines örtlichen Wohnbaubedarfs.

Darüber Hinaus gibt es bereits konkrete Bauwünsche im näheren Umfeld des Jüdischen Friedhofes.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in derart exponierter Lage ergab sich ein konkretes Planungserfordernis.

**2. Lage im Raum**

Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsbereich der Marktgemeinde Fischach, südlich des alten Ortskerns. Zwischen dem baulichen Bestand entlang der Kreisstraße A 2, östlich angrenzend befindet sich das Areal des Jüdischen Friedhofes. Die südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Norden erfolgt der Anschluß an den Baubestand entlang der Kohlbergstraße.

Das Gelände weist als Westhang eine Höhendifferenz von ca. 15 m auf. Im östlichen Bereich befindet sich zum Jüdischen Friedhof hin ein markanter Höhenversatz.

Die Fläche wird derzeit noch als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt und weist damit nur eine durchschnittliche ökologische Wertigkeit auf.

**3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FLNP des Marktes Fischach als reine Wohnbaufläche mit starker Durchgrünung dargestellt.

Aufgrund der exponierten Lage der Freifläche, ihrer Fernwirkung sowie ihrer religiösen Bedeutung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Jüdischen Friedhof wurde im Erläuterungsbericht unter anderem auf eine besondere Durchgrünung Wert gelegt.

Im Abstand von 20 m zum Jüdischen Friedhof wird eine Gehölzstruktur angedeutet.

Die Bebauungsplanung sieht nunmehr gegenüber dem Ziel des FLNP's einer starken Durchgrünung partiell konzentriertes Grün vor. Die Marktgemeinde nimmt von der „üblicherweise“ vorgesehenen Durchgrünung Abstand, da

- nicht die gesamte im FLNP dargestellte Fläche überplant wird,
- noch größere Parzellen und damit eine „aufgelockerte“ Bebauung nicht mehr wirtschaftlich vertretbar sind,
- ein Mehr an „öffentlichem Grün“ als nun vorgesehen nicht mehr umlegbar, geschweige denn pflegbar ist.

Die Marktgemeinde Fischach vertritt die Auffassung, daß durch partiell konzentrierte Grünbereiche sogar verbesserte ökologische Wertigkeiten/Qualitäten ähnlich einer Ausgleichsflächenthematik erreicht werden können als durch viele kleinere Grünflächen.

Im nordwestlichen Bereich wurde deshalb in Nachbarschaft zum Jüdischen Friedhof eine größere öffentliche Grünfläche ausgewiesen und eine reduzierte Bebauung vorgesehen.

Der Grünflächenanteil am Gesamtbaugebiet liegt bei 20 %. Der Bebauungsplan entspricht insofern nicht dem FLNP.

#### **4. Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird durch eine auf die Kohlbergstraße mündende Erschließungsstraße mit einem abschließenden Wendehammer erschlossen.

Zusätzliche Privatwege sichern den Zugang am Rand liegender Grundstücke. Eine fußläufige Durchlässigkeit zur Kohlbergstraße hin erfolgt ebenfalls über Privatwege. Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m mit integriertem Gehweg wird als ausreichend angesehen.

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

Der exponierten Lage und der ländlichen Baustruktur entsprechend, wird die Nutzung der Einzel- und Doppelhäuser auf I+D festgesetzt; dabei sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Eine möglichst lockere Bebauung sowie entsprechende gestalterische Auflagen sichern das optische Gesamtbild. Im Umfeld des Jüdischen Friedhofes sowie im Bereich des Hanges ist eine reine Einzelhausbebauung vorgesehen. Lediglich im Bereich des „Hangfußes“ wird eine dichtere Bebauung im Fall von Doppelhäusern zugestanden.

#### **6. Grünordnung/-bestand**

Siehe Anhang!

#### **7. Bauflächen, Zahl der Wohnungen**

7.1 Für das Baugebiet sind 18 Grundstücke zur Wohnbebauung vorgesehen. Die Bebaubarkeit erfolgt dabei in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern.

7.2 Die Anzahl der Wohnungen ist je nach Haustyp begrenzt. Die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen ergibt sich aus § 9 Abs. 1, Ziff. 6 BauGB:

- Der Gebietscharakter der nachbarlichen Bebauung soll erhalten bleiben.
- Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus verkehrs- und schalltechnischer Sicht,
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen aus städtebaulicher Sicht, um die in der Planzeichnung vorgeschlagene Gebäudeanordnung und -größe zu sichern.

7.3 Es gelten folgende Empfehlungen für die Mindestgrundstücksgrößen:

Freistehendes Einzelhaus	520 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	300 m <sup>2</sup> .

## 8. Ver- und Entsorgung

In dem Plangebiet benachbarten Baubestand sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

- 8.1 Das Abwasser wird im Mischsystem entsorgt. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Flächen aufnehmen!

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken ist zu versickern oder über Zisternen nachzuhalten.

Sonstiges unverschmutztes Oberflächenwasser wird in Regenrückhaltmaßnahmen mit Drosseleinrichtungen gepuffert oder dem Untergrund zugeführt. Die Genaue Dimensionierung und Ausbildung erfolgt bei der Erschließung.

## 9. Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten wird zum jeztigen Zeitpunkt seitens der Gemeinde ausgeschlossen.

## 10. Auswirkungen

Die geplante Erweiterung läßt aufgrund der dem ländlichen Maßstab und der Exponiertheit angemessenen Bebauung, keinerlei negative Folgen erhalten.

Fischach, den **21. Dez. 2000**

  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

