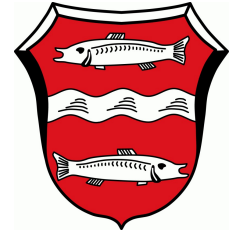


---

# MARKTGEMEINDE FISCHACH



Landkreis Augsburg

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „Schläulestraße“

OT: Siegertshofen

### C) BETRIEBSBESCHREIBUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

---

Fassung vom 13.05.2025

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0

Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)

I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24091

Bearbeitung: BS\_WD

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>C)</b>	<b>VORHABENSBE SCHREIBUNG VEP</b>	<b>3</b>
1.	Einleitung .....	3
2.	Baumhaus Nr. 2 (SO E1) .....	3
3.	Baumhaus Nr. 3 (SO E2) .....	4
4.	Nebenanlage – Hanggebäude (SO AT1) .....	5
5.	Zusammenfassung .....	6

## C) VORHABENSBE SCHREIBUNG VEP

### 1. EINLEITUNG

---

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von zwei Baumhäusern (SO E1 und SO E3) sowie einer Nebenanlage (SO AT1) auf dem Grundstück Flurstück 16/9, eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“. Die Baumhäuser sind speziell konzipiert, um in die bestehende naturnahe Laubholzstruktur eingebunden zu werden, ohne die Vitalität der Bäume zu beeinträchtigen.

Die baulichen Anlagen sind Teil eines naturnahen Gesamtkonzepts, das auf einen ruhigen, landschaftsverträglichen Tourismus in kleinem Maßstab ausgerichtet ist. Ziel ist es, Erholungssuchenden einen einfachen Aufenthalt inmitten der Natur zu ermöglichen, ohne dabei wesentliche Eingriffe in Landschaft, Boden oder Naturhaushalt vorzunehmen.

Die Befestigung der Baumhäuser (SO E1 und E2) erfolgt über innovative, langlebige Schraubsysteme, welche punktuelle Eingriffe in das Leitgewebe der Bäume erlauben, aber langfristig keine nachhaltigen Schäden verursachen. Der Eingriff in den Boden ist auf das Notwendige beschränkt und es findet lediglich eine Versiegelung im Bereich des Hanggebäudes (SO AT1) statt.

Die geplanten Bauwerke sind für eine naturnahe, ressourcenschonende Nutzung vorgesehen, die mit dem Landschaftsschutzgebiet und den geltenden Umweltschutzvorgaben in Einklang steht. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über bestehende Waldwege und neue, unbefestigte Fußpfade, die keine Nutzung durch motorisierte Fahrzeuge erlauben.

### 2. BAUMHAUS NR. 2 (SO E1)

---

Das zweigeschossige Baumhaus Nr. 2 verfügt jeweils über eine Grundfläche von etwa 25 m<sup>2</sup> pro Etage. Die beiden Ebenen werden durch zwei markante Türmchen verbunden, die als Bad und Treppenhaus dienen. Die Gebäudekonstruktion passt sich dank variabler Höhen – von etwa 1 m an der Rückseite bis zu circa 4 m an der Hangvorderseite – optimal der Hangtopographie an und sorgt somit für eine minimal invasive Silhouette im Wald.

Das Baumhaus ist als kleiner Holzbau konzipiert, der auf einer aufgeständerten Konstruktion ruht und dadurch in die Höhe versetzt wird. Die Befestigung erfolgt mittels Schrauben mit einem Durchmesser von 40 mm, die direkt in die Baumstämme eingebracht werden. Obwohl diese punktuelle Befestigung die Leitbahnen für Wasser- und Nährstofftransport verletzt, zeigen Studien, dass der natürliche Wundverschluss der Bäume solche Eingriffe gut kompensiert. Die Vitalität der Bäume bleibt mittel- und langfristig unbeeinträchtigt, da die Schrauben im Holz eingewachsen und dauerhaft stabil sind.

Der Zugang zum Baumhaus erfolgt über eine Treppenanlage. Im Obergeschoss befindet sich ein einfacher Innenraum, der für gelegentliche touristische Übernachtungen vorgesehen ist. Die Ausstattung ist bewusst minimalistisch gehalten, wobei beispielsweise keine Kochmöglichkeiten vorgesehen sind. Fensteröffnungen sorgen für ausreichend Tageslicht, Belüftung und ermöglichen den Blick auf die umgebende Landschaft.

Zusätzlich verfügt das Baumhaus über einen vorgelagerten Balkon, der Aufenthalte in der Baumkrone erlaubt, ohne den Baumbestand zusätzlich zu belasten. Die Konstruktion berücksichtigt die natürliche Beweglichkeit der Bäume durch Wind und Wachstum, weshalb flexible Verbindungen verwendet werden.

In ökologischer Hinsicht wird durch die punktuelle Schraubbefestigung die natürliche Wundheilung der Bäume gefördert, und es sind keine Maßnahmen erforderlich, die Bäume zu fällen oder dauerhaft zu schädigen. Die Baumhäuser ruhen auf Schraubfundamenten und Pfosten, wodurch keine Bodenversiegelung entsteht und das natürliche Bodenprofil erhalten bleibt. Dies schützt die Bodenfauna und -flora vor Beeinträchtigungen. Die Nutzung ist auf einen ruhigen Aufenthalt ausgelegt, es gibt keine motorisierte Zufahrt, was Lärmquellen ausschließt. Die Beleuchtung ist minimal und auf den Innenbereich begrenzt, um Lichtemissionen im Wald so gering wie möglich zu halten.

### **3. BAUMHAUS NR. 3 (SO E2)**

---

Das L-förmige Baumhaus Nr. 3 (SO E2) erstreckt sich über eine eingeschossige Fläche von etwa 25 m<sup>2</sup> und erreicht eine maximale Höhe von 3,6 m. Es besitzt einen ähnlich einfachen Nutzungscharakter wie Baumhaus Nr. 1 und umfasst Wohn-, Schlaf- sowie Sanitärbereiche. Ein Balkon ermöglicht den Blick in die Baumkronen, während die aufgeständerte Holzkonstruktion über eine Treppe zugänglich ist.

Das Baumhaus dient temporären Aufenthalten im Rahmen des Tourismus und bietet Übernachtungsmöglichkeiten, ist jedoch nicht für eine dauerhafte Bewohnung ausgelegt. Die Innenausstattung ist auf das Wesentliche reduziert, eine Versorgung mit Wasser oder Abwasser ist nicht vorgesehen. Die Betriebsweise zeichnet sich durch eine geringe Frequentierung aus, Ruhezeiten am Abend werden eingehalten, und es entstehen weder Verkehr, Lärm noch künstliche Beleuchtung.

Die Befestigung erfolgt ähnlich wie bei Baumhaus Nr. 2 (SO E1) mittels Schraubsystemen, die den Baum an ausgewählten Hauptpunkten schonend mit 40 mm dicken Schrauben verankern. Die Konstruktion ist so gestaltet, dass die Bewegungen der Bäume weiterhin möglich bleiben und keine dauerhafte Belastung auf die Bäume ausgeübt wird. Mit ihrer Höhe bleibt das Gebäude unterhalb der Baumkronen und fügt sich somit dezent in das Landschaftsbild ein.

Ökologisch betrachtet bleiben die Bäume intakt, da die schonende Befestigung die Vitalität kaum beeinträchtigt. Zwar sind am Standort keine geschützten Arten bekannt, dennoch bieten die Bäume weiterhin Lebensraum für verschiedene Vogelarten und Kleinsäuger. Da keine Flächenversiegelung erfolgt und der Boden in seiner natürlichen Struktur erhalten bleibt, ist die Versickerung von Niederschlagswasser gesichert. Die Standortwahl trägt zudem zur Minimierung von Erosionsrisiken am Hang bei. Emissionen sind ebenfalls gering, denn motorisierte Erschließungen oder technisches Equipment, das Lärm verursacht, sind nicht vorhanden. Die Beleuchtung ist zudem naturschonend konzipiert.

#### 4. NEBENANLAGE – HANGGEBÄUDE (SO AT1)

---

Die geplante Nebenanlage ist als Hanggebäude mit einer Grundfläche von etwa 48 m<sup>2</sup> konzipiert und fügt sich durch ein extensiv begrüntes Flachdach harmonisch in die umgebende Landschaft ein. Das Dach übernimmt dabei nicht nur gestalterische, sondern auch ökologische Funktionen: Es fördert die Biodiversität, verbessert das Mikroklima und trägt zur Regenwasserretention bei. Die Außenwände erhalten entweder eine natürliche Holzverkleidung oder werden mit Backstein gestaltet, sodass sich das Gebäude optisch unauffällig in das Gelände einfügt.

Die Nutzung des Gebäudes beschränkt sich auf einen Wirtschaftsraum zur Lagerung von Gerätschaften und Materialien sowie zur Überwinterung von Pflanzen. Eine dauerhafte Nutzung oder ein regelmäßiger Aufenthalt ist nicht vorgesehen. Die Nebenanlage wird in das bestehende Hangprofil eingebettet, wobei die erdberührte Rückwand und die extensive Dachbegrünung die Eingriffsfläche zusätzlich minimieren.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über vorhandene, unbefestigte Waldpfade. Dadurch entstehen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen. Insgesamt zeichnet sich das Vorhaben durch eine sehr geringe bauliche Dichte und eine zurückhaltende technische Ausstattung aus, sodass die Auswirkungen auf die Umgebung äußerst gering bleiben. Mögliche Störungen durch Lärm, Licht oder Emissionen werden durch die Art der Nutzung sowie die bauliche Ausführung weitgehend ausgeschlossen.

Auch aus ökologischer Sicht ist das Vorhaben unbedenklich. Die begrünte Dachfläche wirkt regulierend auf den Wasserhaushalt, reduziert den Oberflächenabfluss und unterstützt die Versickerung von Regenwasser. Im Hinblick auf das Landschaftsbild bleibt die Anlage durch ihre Einbettung in die Hanglage und die naturnahe Gestaltung visuell kaum wahrnehmbar. Schließlich hat das Gebäude auch keine negative Auswirkung auf den Artenschutz: Es bietet keinen Lebensraum für Tiere, und da keine Außenaktivitäten oder dauerhafte Nutzung vorgesehen sind, wird die lokale Fauna nicht gestört.

## 5. ZUSAMMENFASSUNG

---

Die geplante Anlage umfasst zwei eigenständige Baumhäuser und eine ergänzende Nebenanlage mit Sanitär-, Technik- und Lagerfunktionen. Alle Gebäudeteile sind harmonisch in die vorhandene Waldstruktur eingebettet und folgen einer naturnahen, zurückhaltenden Nutzung. Die Gebäude stehen für zeitlich begrenzte Aufenthalte zur Verfügung.

Die dezentrale Anordnung der Baumhäuser unterstützt die Integration in das Gelände und sorgt für eine Entzerrung der Nutzungen. Eine Außenbeleuchtung ist nicht vorgesehen, um die natürliche Dunkelheit des Waldinnenbereichs zu bewahren.

Die Nebenanlage befindet sich ebenerdig und dient ausschließlich funktionalen Zwecken, etwa der Unterbringung von Geräten und Lagermaterial. Aufenthalte von Personen sind dort nicht vorgesehen. Durch die geringe Dimensionierung und den Verzicht auf technische Ausstattung entstehen keine relevanten Immissionen, wodurch visuelle oder schalltechnische Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Der Betrieb der Anlage ist auf eine naturnahe, ruhige Erholungsnutzung ausgelegt. Die Aufenthaltsdauer der Gäste ist in der Regel kurz, und es wird bewusst auf intensive Freizeitnutzung sowie verkehrsreiche An- und Abreisen verzichtet. Die Erschließung erfolgt fußläufig über bestehende Waldwege, was den Betrieb störungsfrei für Besucher und Natur hält. Die reduzierte bauliche Präsenz und zurückhaltende Nutzung gewährleisten eine dauerhafte Eingliederung in das Landschaftsbild ohne Beeinträchtigung ökologischer Funktionen.