

**Begründung**

---

**Bebauungsplan "Südlich der Itzlishofer Straße"  
Markt Fischach / OT Willmatshofen**

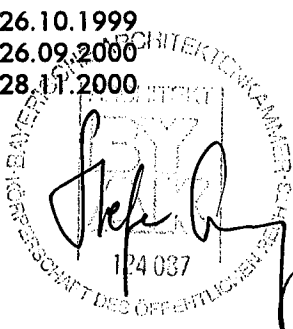
**Städtebau - Architektur - Grünplanung**

**Stefan Quarg**  
Dipl.-Ing. Architekt  
Bismarckstr. 7 1/2  
86159 Augsburg

**Julia Zimmer**  
Landschaftsarchitektin  
Rottenhammerstr. 17  
86150 Augsburg

**Augsburg, den**  
**Geändert am**  
**Fassung vom**

**26.10.1999**  
**26.09.2000**  
**28.11.2000**



## **Begründung nach § 9 Abs.8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 29 "Südlich der Itzlishofer Straße" der Gemeinde Fischach / OT Willmatshofen**

### **1. Veranlassung**

- 1.1 Auf dem Gelände, das zum Teil der Gemeinde gehört, sollen für Bauwillige aus dem Ort selbst Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Das Areal dient also der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.
- 1.2 Weiterhin besteht im Ort Bedarf an einer Fläche für ein Feuerwehr-Gerätehaus, für das unmittelbar an der Itzlishofer Straße in verkehrsgünstiger Lage eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen wurde.

### **2. Lage im Raum**

Das überplante Areal liegt im Süden des Ortsteiles Willmatshofen zwischen der Kreisstraße A2 nach Tronethofen im Westen und der Itzlishofer Straße im Norden und Osten. Das Baugebiet stellt künftig den neuen Ortsrand nach Süden/Südosten dar.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Fischach als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Teil ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist im FINP auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen. Da sich das im B-Plan vorgesehene Grundstück im Besitz der Gemeinde befindet, ist eine Realisierung hier vorrangig erwünscht.

### **4. Verkehrerschließung**

Das Baugebiet wird durch eine auf die Itzlishofer Straße mündende Erschließungsstraße mit abschließendem Wendehammer erschlossen. Zusätzliche Privatwege sichern den Zugang am Rand liegender Grundstücke. Eine fußläufige Durchlässigkeit zur Hauptstraße sollte, wenn privatrechtlich machbar, angestrebt werden.

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

Der Ortsrandlage und der ländlichen Nachbarstruktur angemessen, wird die Nutzung der Einzel- und Doppelhäuser auf I+D festgesetzt, dabei sind 2 Vollgeschoße zulässig. Zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Hausgruppengrundstücke sind diese Gebäude als II festgesetzt.

Entsprechende Auflagen sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch die Festsetzung möglichst reduzierter Baufenster sichern das optische Gesamtbild und werden der Ortsrandlage gerecht.

Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr werden keine Festsetzungen getroffen, um die Nutzung möglichst nicht einzuschränken. Hier wird bei der Realisierung von einer verantwortungsvollen Umsetzung seitens der Gemeinde ausgegangen.

## 6. Grünordnung und -bestand

( siehe auch Anhang „Bestandsanalyse+Maßnahmen“ als Bestandteil der Begründung)

Das Baugebiet wird im Osten durch eine hohlwegartige Böschung von ca. 5m Höhe begrenzt. Diese ist durchgehend mit dichtem, mehrschichtigem Gehölzbestand von unterschiedlicher Wertigkeit bewachsen. Der im Plan verzeichnete Bestand läßt aufgrund Größe und Alter der Bäume (Eichen, Fichten, Birke mit Stammdurchmessern von 30-120cm; mehrschichtiger dichter Unterwuchs) eine Ersetzbarkeit nur im langfristigen Rahmen von 50-100 Jahren zu und wird somit einer hohen Wertstufe zugeordnet.

Zur Sicherung der Gehölze soll ab der Geltungsbereichsgrenze nach (Süd-)Westen ein 6m breiter Krautsaum auf öffentlichem Grund entwickelt werden. Ein weiterer Sicherheitsstreifen von 3m soll zum Schutz des Wurzelwerks und der Gebäude (Windbruch) von Bebauung freigehalten werden. Restriktive Auflagen im Textteil sichern den angrenzenden Hohlweg (Biotop)

## 7. Bauflächen, Zahl der Wohnungen

7.1 Für das Baugebiet sind neben der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr 15 Grundstücke zur Wohnbebauung vorgesehen. Die Bebaubarkeit reicht dabei von Einzel- über Doppel- bis hin zu Reihenhäusern.

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

- 1) Der Gebietscharakter der nachbarlichen Bebauung soll erhalten bleiben.
- 2) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus verkehrs- und schalltechnischer Sicht.
- 3) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus infrastrukturellen Gründen.
- 4) Begrenzung der Zahl der Wohnungen aus städtebaulicher Sicht, um die in der Planzeichnung vorgeschlagene Gebäudeanordnung und -größe zu sichern.  
Ebenfalls bedingen mehr Wohneinheiten entsprechende Fassadengestaltungen, die diesem ländlichen Bereich nicht angemessen sind.

7.3 Es gelten folgende Empfehlungen für die Mindestgrundstücksgrößen:

Freistehendes Einzelhaus	500 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	350 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	140 m <sup>2</sup>

## 8. Ver- und Entsorgung

8.1 Im an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Baugebiet sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

8.2 Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken ist zu versickern oder über Zisternen rückzuhalten.

## 9. Altlasten

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

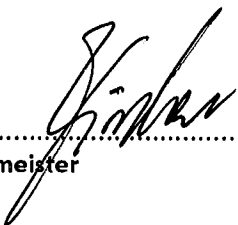
Das zufällige Entdecken (Information aus der Gemeinde) eines Holzbunkers aus dem 2. Weltkrieg am südöstlichen Geltungsbereichsrand (im Böschungsbereich der Itzlishoferstr.)

führte zu genauen Sondierungen der Bunkerausdehnung. Der Bunker wurde freigelegt und verfüllt. Die Bunkerfläche wurde auf öffentlichen Grund belassen (Krautsaum). Die Gebäudepositionen mußten der neuen Situation angepaßt werden. Ein Gebäude entfiel .

10. Auswirkungen

Die geplante Erweiterung läßt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung keinerlei negativen Folgen erwarten.

Fischach, den 21. Dez. 2000

  
.....  
1. Bürgermeister



## 1. Flächige Gesamtnutzung im Gelände

Das geplante Baugebiet an der Itzlishofer Straße in Fischach-Willmatshofen wird derzeit komplett landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ein schmaler Ranken mit Altgrasbestand durchzieht die Fläche entlang einer südlichen Flurstücksgrenze. Insgesamt fällt das Gebiet nach Norden hin ab.

## 2. Gehölzbestand im Gelände - Darstellung und Bewertung

### 2.1 Gehölzböschung

Das Baugebiet wird im Osten durch eine hohlwegartige Böschung von ca. 5 m Höhe begrenzt. Diese ist durchgehend mit dichtem, mehrschichtigem Gehölzbestand bewachsen.

Im beiliegenden Plan werden die nachfolgend beschriebenen Teilstücke dargestellt:

2.1.1 Das **nördliche Teilstück** von ca. 40 m Länge wird von dichtem Fichtenbestand gebildet. Die Bäume sind mit einem Kronendurchmesser von 3-4 m und einem Stammdurchmesser von 15-20 cm noch in der Jungwuchsphase. Sie können einer mittleren Wertstufe zugeordnet werden, da sie als junge Gehölze mittelfristig in einem Zeitraum von 5-10 Jahren ersetzbar wären

2.1.2 Das **mittlere Teilstück** der Gehölzböschung wird auf einer Länge von ca. 100 m von 22 Bäumen mit einem Stammdurchmesser zwischen 30 und 120 cm dominiert. Es lassen sich folgende Bäume dieser Größe finden:

16 Quercus robur (Stieleichen), 5 Picea abies (Fichten), 1 Betula pendula (Birke).

Im mehrschichtigen, dichten Unterwuchs finden sich folgende Arten:

Bäume, Stammumfang unter 30 cm:	Betula pendula	Birke
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Picea abies	Fichte
	Populus tremula	Aspe
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Salix caprea	Salweide
	Salix spec.	Weide
	Quercus robur	Stieleiche
Sträucher:	Corylus avellana	Hasel
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	Schlehe
	Prunus spec.	Kirsche
	Rubus fruticosus	Brombeere
	Rubus idaeus	Himbeere

Die Größe und das Alter der Bäume, die dieses Teilstück prägen, läßt eine Ersetzbarkeit nur langfristig innerhalb von 50-100 Jahren zu. Diesem Abschnitt wird daher eine hohe Wertstufe zugeordnet.

2.1.3 Das **südliche Teilstück** der Gehölzböschung, das nicht mehr an das geplante Baugebiet grenzt, wird ebenfalls auf seiner gesamten Länge von ca. 60 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser zwischen 30 und 120 cm geprägt. Dabei sind 15 *Quercus robur* (Stieleichen), 3 *Picea abies* (Fichten), 2 *Populus tremula* (Aspen) und 1 *Prunus avium* (Vogelkirsche) zu finden.

Der dichte, mehrschichtige Unterwuchs setzt sich entsprechend des mittleren Teilstückes zusammen.

Aufgrund der Größe und des Alters der Bäume in diesem Teilstück ist wiederum nur eine langfristige Ersetzbarkeit innerhalb von 50-100 Jahren zu bescheinigen. Auch dieser Abschnitt erhält daher eine hohe Wertstufe.

## 2.2 Bestehender Garten mit Gehölzrand

Im westlichen Bereich des Baugebietes befindet sich ein Wohnhaus mit Privatgarten, der zur Zeit den südlichen Ortsrand von Willmatshofen bildet. Die randliche Eingrünung setzt sich aus folgenden Gehölzen zusammen:

*Larix decidua* (Lärche), *Picea abies* (Fichte), *Pinus nigra austriaca* (Schwarzkiefer), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Malus spec.* (Apfel), *Prunus spec.* (Kirsche), *Ribes rubrum* (Johannisbeere), *Salix spec.* (Weide), *Sambucus nigra* (Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder).

Die Gehölze von unterschiedlichem Alter und verschiedener Größe bilden eine lockere Ortsrandeingrünung, sind jedoch mittelfristig in 15-20 Jahren ersetzbar. Sie erhalten daher eine mittlere Wertstufe.

## 3. Empfehlungen und Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung sollten folgende Empfehlungen und Maßnahmen hinsichtlich des Gehölzbestandes berücksichtigt werden:

### 3.1 Gehölze hoher Wertstufe (mittleres und südliches Teilstück der Gehölzböschung):

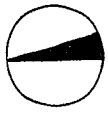
Ein mindestens 5 m breiter Streifen entlang des westlichen Gehölzrandes sollte auf öffentlichem Grund als Krautsaum (1-2-malige Mahd im Jahr) entwickelt werden. Weitere 5 m sollten aufgrund des Wurzelschutzes (hohe Empfindlichkeit der Eichen!) sowie zum Schutz der Gebäude von Bebauung freigehalten werden. Damit entsteht entlang der Gehölze hoher Wertstufe ein Mindestabstand von 10 m bis zur Bebauung sowie ein ökologisch wertvoller Saumbereich.

### 3.2 Gehölze mittlerer Wertstufe (nördliches Teilstück der Gehölzböschung sowie Eingrünung des vorhandenen Gartengrundstückes):

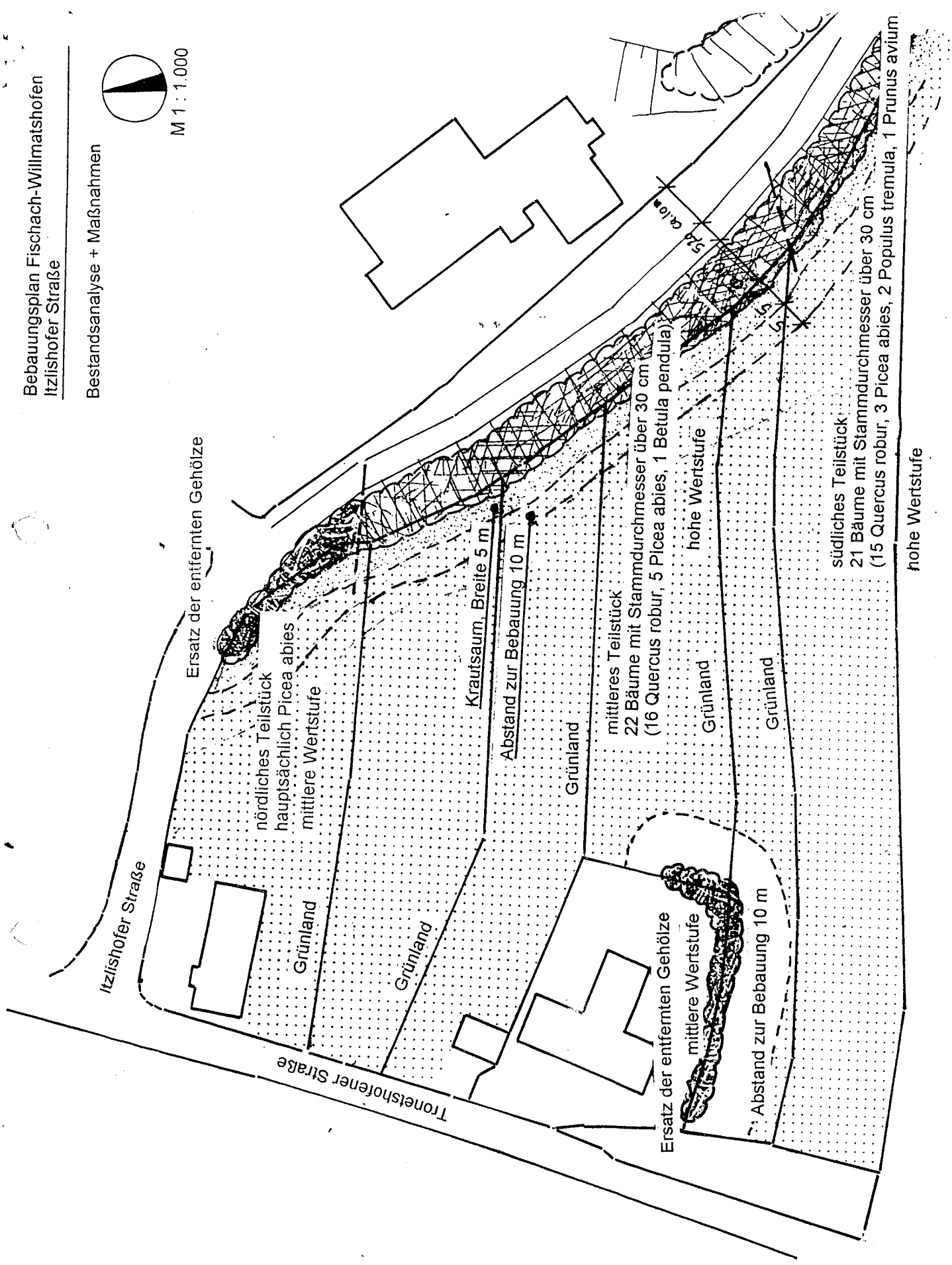
Diese Gehölze können, falls im Zuge der Bebauung (Feuerwehr) unbedingt erforderlich, entfernt werden, müssen jedoch in gleichem Umfang an anderer Stelle ersetzt werden. Andernfalls gilt auch hier ein Mindestabstand von 10 m bis zur Bebauung.

Bebauungsplan Fischach-Willmatshofen  
Itzlishofer Straße

Bestandsanalyse + Maßnahmen



M 1 : 1.000



Ersatz der entfernten Gehölze

nördliches Teilstück  
hauptsächlich Picea abies  
mittlere Wertstufe

Krautsaum, Breite 5 m

Abstand zur Bebauung 10 m

Grünland

mittleres Teilstück  
22 Bäume mit Stammdurchmesser über 30 cm  
(16 Quercus robur, 5 Picea abies, 1 Betula pendula)

hohe Wertstufe

Grünland

Grünland

südliches Teilstück  
21 Bäume mit Stammdurchmesser über 30 cm  
(15 Quercus robur, 3 Picea abies, 2 Populus tremula, 1 Prunus avium)

hohe Wertstufe

Itzlishofer Straße

Tronsthoferer Straße

Ersatz der entfernten Gehölze  
mittlere Wertstufe

Abstand zur Bebauung 10 m