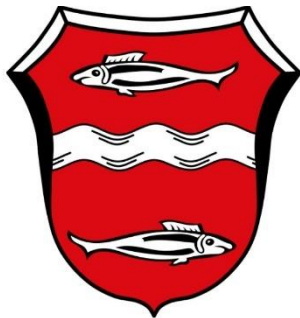


G) BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES NR. 6 "HUNGERBERG SÜD"



MARKT FISCHACH
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtverbindliche Fassung

Neusäß, den 07.02.2023

geändert am 20.06.2023

geändert am 26.09.2023



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	4
3.	Übergeordnete Planung.....	5
4.	Planungsalternativen	10
5.	Städtebauliche Ziele	10
6.	Art der baulichen Nutzung	10
7.	Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.	Erschließung	11
9.	Hochwasser, Außengebietswasser.....	11
10.	Ver- und Entsorgung	12
11.	Schutzgebiete.....	13
12.	Minimierungsmaßnahmen	14
13.	Flächen	15

1. Anlass der Planung

Der Markt Fischach hat in seiner Sitzung am 07.02.2023 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hungerberg Süd" beschlossen. Mit der Änderung beabsichtigt der Markt Fischach die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Im Bereich der Änderung ist zurzeit die Ausweisung eines Spielplatzes und Bolzplatzes rechtskräftig. Auf der Fläche befindet sich zurzeit eine Tischtennisplatte, die kaum genutzt wird. Im Marktgebiet befinden sich weitere Spielplätze, die aufgrund des besseren Angebotes öfter genutzt werden. Aus diesem Grund wurde eine Umnutzung der Fläche veranlasst.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortes und grenzt unmittelbar an das bestehende Wohnbaugebiet an. Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 600/35, Gemarkung Willmatshofen und hat eine Größe von 1.296 m².

Für die Wahl des Standortes spricht, dass lückenlos an das bereits bestehende Wohnbaugebiet angeschlossen werden kann.

Mit dem Beschluss des Bebauungsplanes werden nicht nur neue Entwicklungsflächen für Wohnbauflächen verfügbar gemacht, sondern die Ausweisung fügt sich auch in eine bereits gewachsene Wohnbaustruktur ein.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Marktes Fischach auf dem Flurstück 600/35 (Gemarkung Willmatshofen).

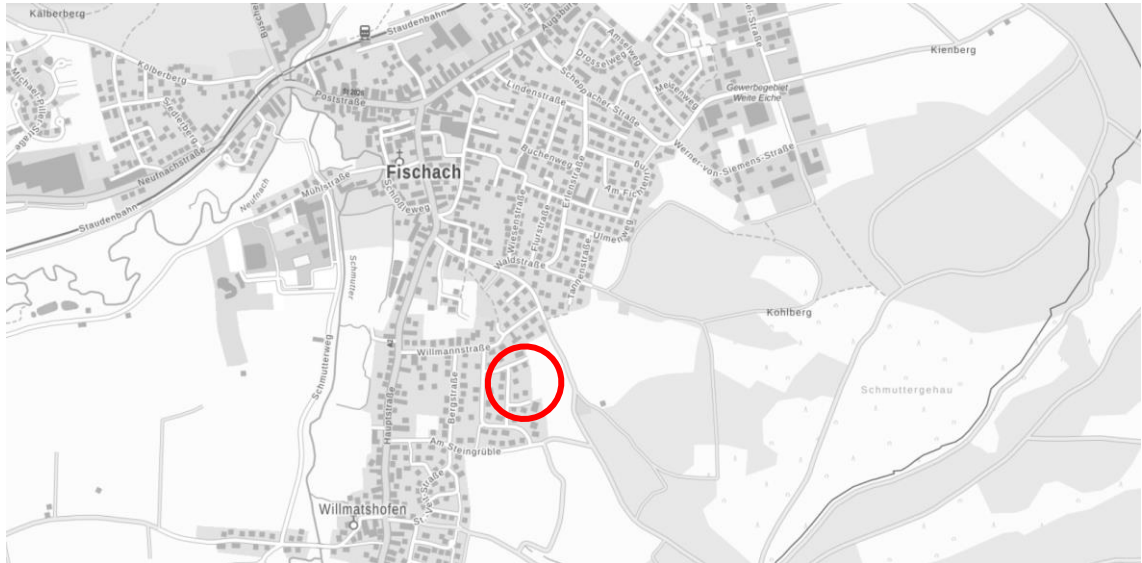


Abbildung 1 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2022

Derzeit wird die Fläche als Grünfläche mit einer Tischtennisplatte genutzt. Westlich, südlich und nördlich grenzen bestehende Wohnbauflächen sowie im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Planungsgebiet fällt Richtung Nordwesten ab.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als „Grünfläche“ und „Parkanlage“ ausgewiesen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt der Markt Fischach zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu Pkt. (Z) 2.2.1). Nach dem Grundsatz (siehe Kapitel 2.2.5.) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und sich weiterentwickeln kann.

Im LEP sind für den ländlichen Raum (Kapitel 2.2.5) folgende Grundsätze formuliert:

- Die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln
- Den Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen
- Die eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur zu bewahren
- Die Sicherung der landschaftlichen Vielfalt

Im Kapitel 3 Siedlungsstrukturen sind folgende Ziele und Grundsätze genannt:

- (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“. (LEP 2013, Kapitel 3.1, S. 40).
- (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (LEP 2013, Kapitel 3.3, S. 41).

Die Stärkung des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen bei.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hungerberg Süd" steht mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

3.2 Regionalplan der Region Augsburg

Im Regionalplan der Region Augsburg ist der Markt Fischach als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg als Kleinzentrum dargestellt.

Nach LEP haben Kleinzentren die Aufgabe, die überörtlich, häufig in Anspruch genommenen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen. Kleinzentren versorgen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs.

Die Kleinzentren werden anhand der Zentralitätskriterien, die im LEP konkret festgelegt sind, bestimmt. Diese Kriterien wurden bei der Fortschreibung des LEP jeweils neu gefasst. Der letzten Regionalplan-Fortschreibung lagen die Zentralitätskriterien des LEP in der Fassung vom 1. März 1994 zu Grunde. Diese Regionalplan-Fortschreibung wurde erst 2001 für verbindlich erklärt. Eine erneute Überprüfung erscheint daher nicht erforderlich. Die Änderung der Rahmenbedingungen sind nicht so umfassend, dass sie in diesem Kapitel zu geänderten Zielaussagen führen würden. Es verbleibt bei der gegenwärtig rechtsverbindlichen Fassung dieses Teilkapitels. Die bereits verbindlich bestimmten Kleinzentren werden beibehalten. Das Ziel erklärt sich somit daraus, dass bei der letzten Fortschreibung die seinerzeit gültigen Kriterien berücksichtigt wurden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Regionalplanes.

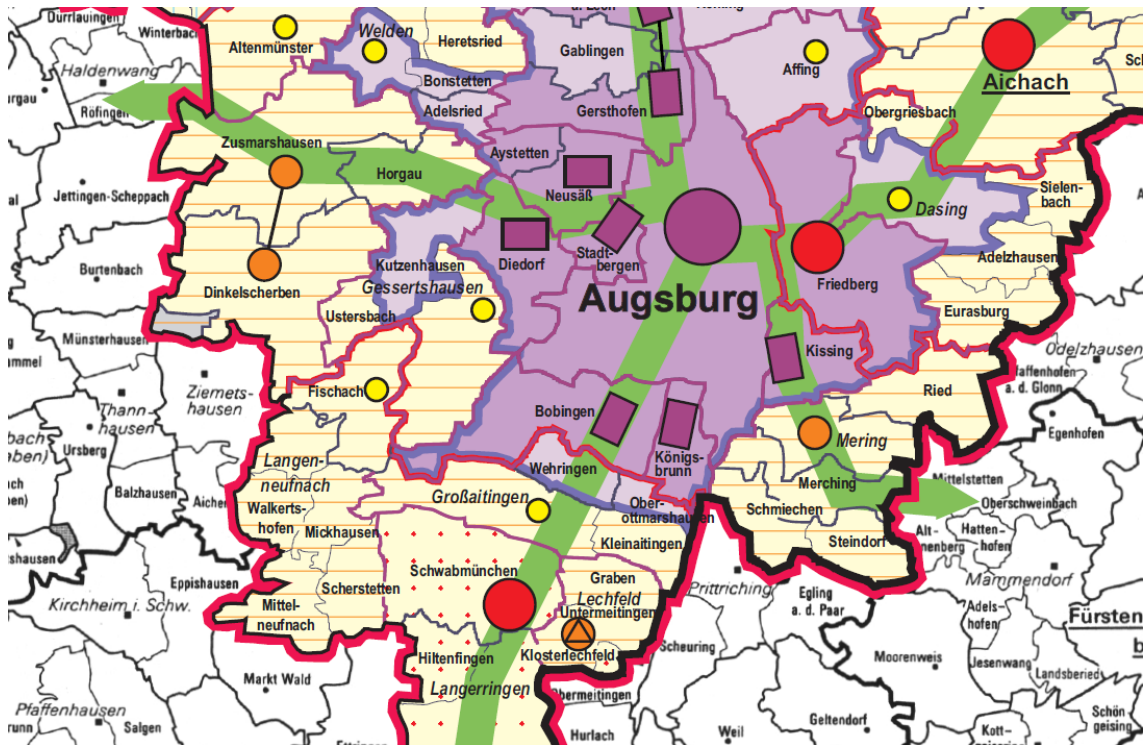


Abbildung 3 – Raumstrukturkarte Regionalplan

Quelle: Regionalplan Augsburg

- Kleinzentrum
- Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
- Unterzentrum
- Bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum
- Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum
- Grenze der Nahbereiche
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg

3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark Augsburg - westliche Wälder.

3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als „Grünfläche“ und „Parkanlage“ ausgewiesen. Damit entspricht die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hungerberg Süd" nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Eine Anpassung ist daher erforderlich. Das Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung 4 – Rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 21.11.1995

Quelle: Flächennutzungsplan des Marktes Fischach

	Wohnbauflächen
	Parkanlage
	Grünflächen

3.5 Rechtsgültiger Bebauungsplan

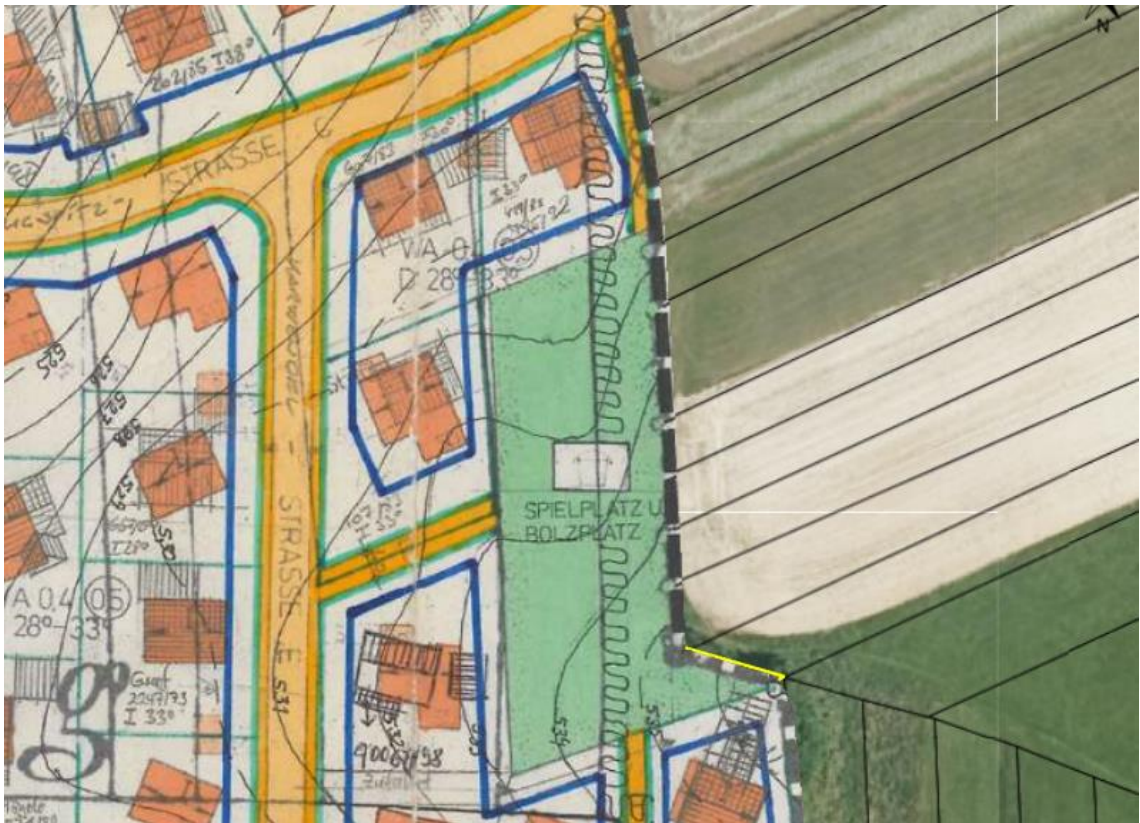


Abbildung 5 – Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 6 „Hungerberg Süd“

Quelle: okgis Augsburg



Abbildung 6 – 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 „Hungerberg Süd“

Quelle: okgis Augsburg

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 6 "Hungerberg Süd" ist die Fläche als Spielplatz und Bolzplatz ausgewiesen. Der südliche Teil des Spielplatzes und Bolzplatzes wurde bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 als Wohnbauflächen neu ausgewiesen. Mit der 6. Änderung wird die restliche Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bis auf die Nutzung bleiben die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes größtenteils unverändert.

4. Planungsalternativen

Im Zuge der Planung wurden zwei Varianten in Betracht gezogen. Es wurde ein Grundstück mit einem Einzelhaus und eine Teilung der Parzelle in zwei Grundstücke mit einem Doppelhaus betrachtet. Für die weitere Planung wird die Möglichkeit beider Varianten offengelassen.

5. Städtebauliche Ziele

Der Markt Fischach möchte aufgrund einer bestehenden Nachfrage den Bedarf an Wohnbauflächen decken.

Mit der Ausweisung der neuen Flächen wird an das bestehende Wohnbaugebiet im Norden, Süden und im Westen angeschlossen. Es werden die städtebaulichen Grundzüge des Bestandes aufgegriffen und in leicht veränderter Form, den heutigen Ansprüchen entsprechend, weiterentwickelt. Es wird eine dichtere Struktur bevorzugt.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird die geplante Bebauung so gesteuert, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonisieren.

6. Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend dem Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauGB werden für unzulässig erklärt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Spielplatz und Bolzplatz dargestellt. Dadurch entspricht die vorliegende Bauleitplanung nicht dem Flächennutzungsplan. Das Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem bestehenden Bebauungsplan und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei.

8. Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Grüntenstraße erschlossen. Es wird ein Privatweg zum Plangebiet am östlichen Rand der Fl. Nr. 600/80, Gemarkung Willmatshofen, hergestellt.

9. Hochwasser, Außengebietswasser

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Fließwegeanalyse durchgeführt. Diese ergab, dass das potentielle Außeneinzugsgebiet sehr klein ist und unter der Annahme einer Abflussspende von $4 \text{ m}^3 / (\text{s} \times \text{km}^2)$ bei einem 100-jährlichen Niederschlagsereignis würde sich ein Abfluss von $8,4 \text{ l/s}$ ergeben.

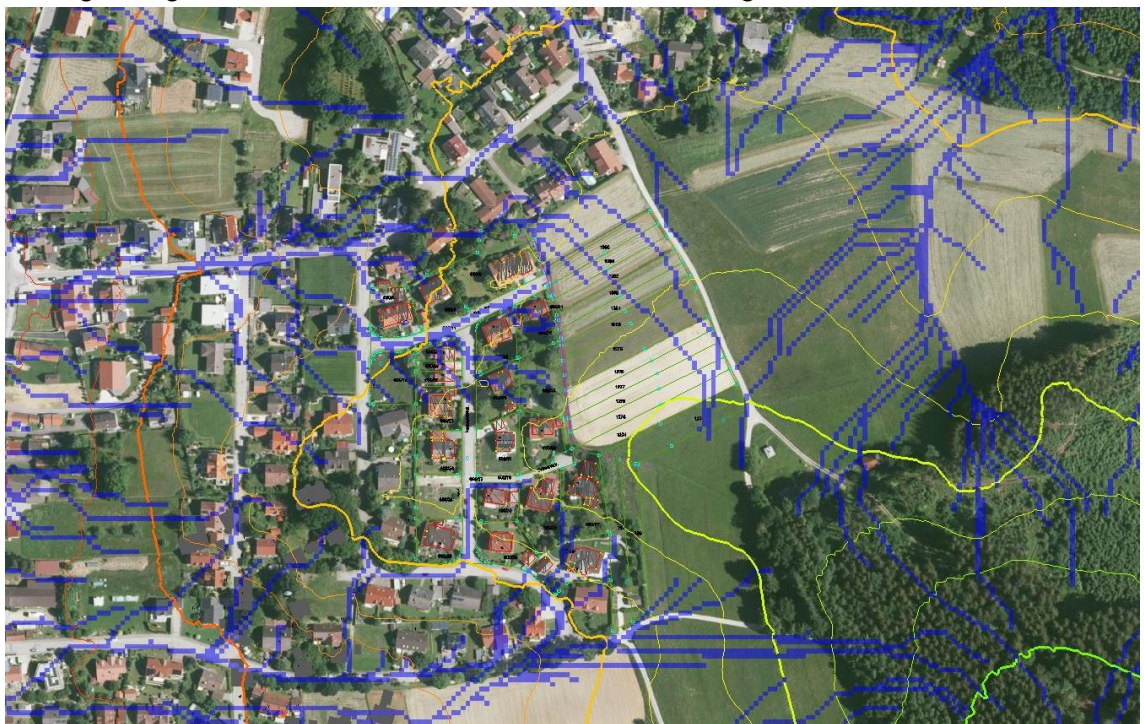


Abbildung 7 – Fließwegberechnung

Quelle: Steinbacher-Consult 2023

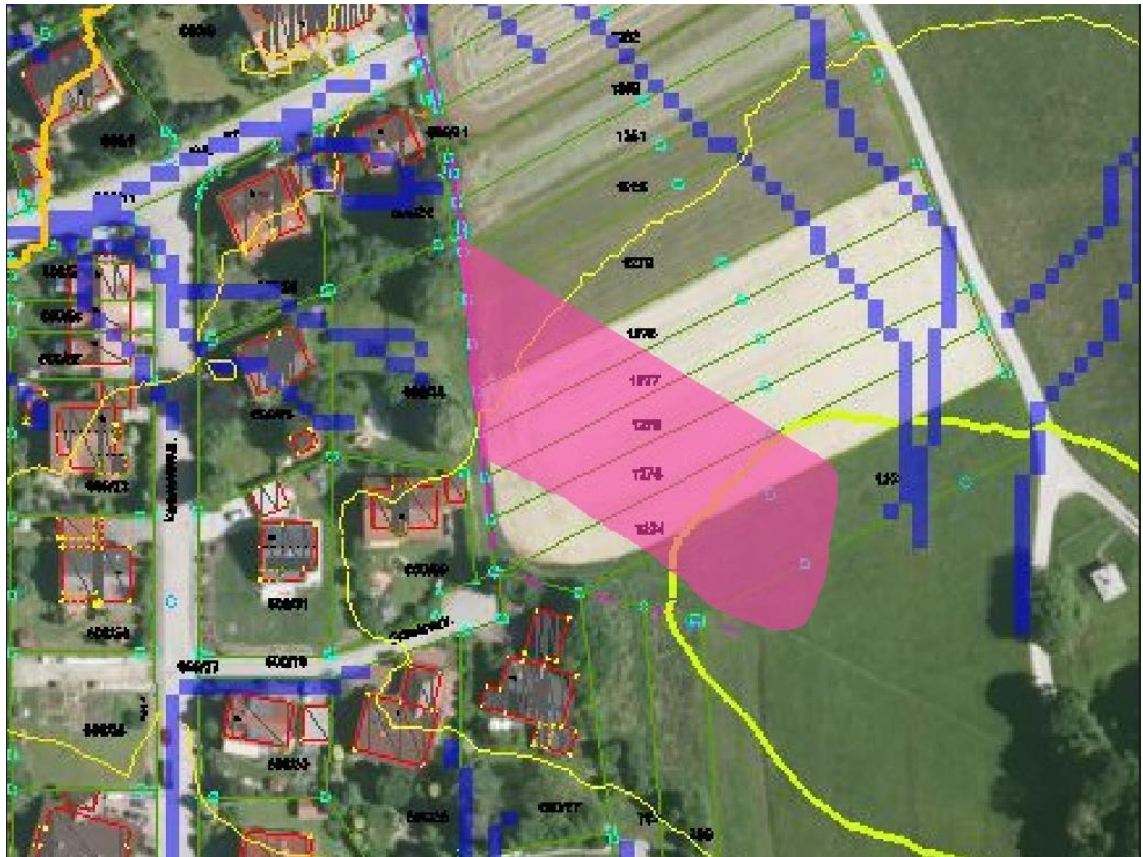


Abbildung 8 – Grobe Darstellung des Außeneinzugsgebietes (pink), dass auf Fl. Nr. 600/35 einwirkt

Quelle: Steinbacher-Consult 2023

Von einer maßgeblichen Gefährdung bei Starkregen durch ein Außengebiet muss auf Grundlage der durchgeführten Betrachtung nicht ausgegangen werden.

Es können jederzeit größere Regenereignisse auftreten, die dann zu größeren Abflüssen führen. Grundsätzlich ist daher zu empfehlen, Gebäudeeingänge wie Türen, Fenster, Lichtschächte etc. über Gelände zu errichten.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Entwässerung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll vorrangig durch eine Rückhaltung auf den Baugrundstücken gedrosselt und versickert werden. Ein Notüberlauf in den gemeindlichen Kanal ist zulässig.

10.2 Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

10.3 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen gesichert.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l/min über 2 Stunden erforderlich.

10.4 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke AG.

10.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen. Die Müllbehältnisse sind für die Leerung von den Grundstückseigentümern bzw. künftigen Bewohnern an der öffentlichen Verkehrsfläche (Karwendelstraße) bereitzustellen.

11. **Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet liegt am Rand eines Trinkwasserschutzgebietes mit zwei Tiefbrunnen 1 und 2 zur öffentlichen Wasserversorgung Fischach. Das Plangebiet liegt jedoch weder innerhalb des Schutzgebietes noch in den engen und weiteren Schutzzone der Brunnen 1 und 2. Darüber hinaus ist aufgrund der Nutzung des Grundstücks mit keiner Gefährdung des Schutzgebietes zu rechnen.

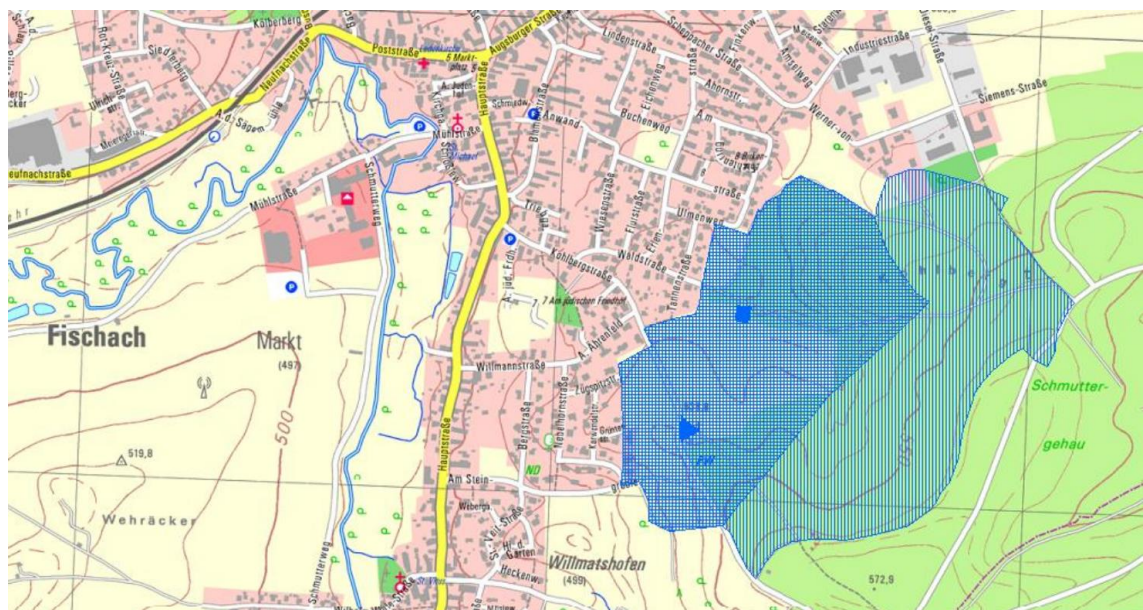


Abbildung 9 – Wasserschutzgebiet Willmatshofen

Quelle: Landratsamt Augsburg

12. Minimierungsmaßnahmen

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an Bebauungen an.

In der Planung wird sowohl eine geringe zulässige Grundfläche festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Gemäß § 13a BauGB ist kein Ausgleichserfordernis notwendig. Dennoch sind Maßnahmen zu Natur und Landschaft umzusetzen.

12.1 Prüfung der Belange des BNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass die Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden (BayernAtlas, UmweltAtlas, 2022).

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
- Landschaftsschutzgebiete: Die Planung befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg - westlichen Wälder“
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.
- gesetzlich kartierte Biotop: Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich kartierten Biotop.
- Für Amphibien, Reptilien, Libellen und Fische fehlen passende Habitatstrukturen, wie Trockenstandorte, Feuchtgebiete oder Gewässer.
- Baugrund:

Baugrundtyp:	Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
Beispiele für Gesteine:	Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen
Mittlere Tragfähigkeit:	mittel bis hoch
- Denkmal: Innerhalb des Plangebietes befindet kein Denkmal.

Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise, dass die geplante Bebauung Verbotstatbestände des § 44 Nr. 1 – 3 BNatSchG auslösen kann.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

13. Flächen

Geltungsbereich	1.296 m ²	100 %
<hr/>		
Wohnbauflächen	1.116 m ²	86 %
Privatweg	180 m ²	14 %