

**Städtebau - Architektur**

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

86159 Augsburg

Augsburg, den 27.03.1995  
Fassung vom 24.10.1995



**Grünplanung:**

Rainer Mauer, Dipl. Ing.  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Lohwaldstr. 53

86356 Neusäß

## **Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. "A 17 neu" der Gemeinde Fischach / OT Aretsried**

### **0.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Dieser Bebauungsplan "A 17 neu" integriert alle bisherigen Bebauungspläne und ist als Gesamtplan ohne fragmentarische Elemente aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, entwickelt.

Der gesamte Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan befindet sich im 2. Verfahrensschritt und wird voraussichtlich im Frühsommer mittels Feststellungsbeschluss verabschiedet. Dieses neue Planwerk ist deckungsgleich mit der 5. Änderung des noch rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Zusätzlich wird im Süden im Zuge der Neuauflistung des Gesamtflächennutzungsplanes eine Gewerbegebieteserweiterung vorgesehen (siehe Anhang).

### **1.0 Lage im Raum**

Der Markt Fischach gehört gebietsstrukturell zum ländlichen Raum der Region 9.

Bei der Bestimmung der zentralen Orte der untersten Stufe (Kleinzentrum) ist die Einheitsgemeinde Fischach zum bevorzugt auszubauenden Kleinzentrum eingestuft worden. Aretsried als OT liegt an der Gemeindegrenze zu Ustersbach.

### **2.0 Veranlassung**

Die vorliegende Planung sichert der Molkerei Müller zusätzliche Bauflächen durch Betriebsverdichtung.

Im Hinblick auf die Stärkung und Sicherung der Arbeitsplatzstruktur (s. Regionalplan) sowie somit Verbesserung der Infrastruktur von Fischach, sei hingewiesen.

### **3.0 Städtebauliches Konzept**

Das den topographischen Verhältnissen und der Ortsrandlage der Gewerbeflächen entsprechende bisherige Konzept erfordert nun erst recht durch die Bauflächenerweiterung nach Norden bzw. durch neue Höhenfestlegungen eine sehr subtile und differenzierte Betrachtungsweise. Zum einen wird der enormen Baumassierung durch Höhenabstufungen und Vorsehen von Dachflächen Rechnung getragen.

Zum anderen dient der nördlich vorgelagerte Grünordnungsplan (s. Systemschnitt) der Milderung dieser exponierten Baumasse (s. Skyline).

Die bisherigen Bebauungsplanfestlegungen des Bebauungsplanes A 17 mit max. 18 m über gewachsenes Gelände (20 % der gesamtbebaubaren Fläche) wird, da sehr flexibel formuliert (Geländehöhen von 521,0 - 527,0 NN) nun mit 543,00, also 18 m über der mittleren Höhe festgeschrieben.

Bei Ausnutzung der Maximalhöhe kann nur eine GRZ von ca. 0,5 ausgenutzt werden und umgekehrt. Die Gebäudeproportionen sind somit gesichert.

Das Baugebiet ist hiermit nach Norden, Osten und nordwestlich abgeschlossen. Nach Süden ist zukünftig eine Weiterentwicklung vorgesehen.

### **4. Baustrukturen und Infrastrukturen**

Die Baukörpergestaltungen wurden absichtlich variabel gehalten. Einschränkungen dienen ausschließlich zur Milderung der "Fernwirkung" (s. Foto). Es ist Aufgabe des Hochbaus, eine Symbiose zwischen Gewerbearchitektur und konventioneller bodenständiger Architektur zu finden.

Der B-Plan orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an dem Entwicklungskonzept "Müller 2000" und sichert der Firma diese konzeptionellen Belange. Im Umkehrschluß muß die Fa. Müller die Entwicklungskonzepte einhalten, um dem B-Plan gerecht zu werden.

Infrastrukturell hat diese Gewerbemessung eher Fernwirkung, der mit Bushaltestellen (s. Plan A 17/1) und neu ausgewiesener Parkräume (s. B-Plan neu A 21) Rechnung getragen wird. Zulieferfirmen sind im direkten Umgriff ausgeschlossen. Der Wohnraumbedarf steigt dagegen rapide. Hier sind in Folge gesamtmarktgemeindliche Planungen von Nöten (s. Text Flächennutzungsplanerweiterung).

## **5. Erschließung**

Durch den erfolgten Bau der Umgehungsstraße im Westen ist die Erschließung voll gesichert und vorhanden. Gleichzeitig ist sichergestellt, daß der Werksverkehr nicht mehr den Ortsbereich belästigt.

Die Entsorgung hinsichtlich Abwasser und Oberflächenwasser ist durch die inzwischen bestehende betriebsinterne Kläranlage bei Fischach gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Buschelberggruppe sichergestellt.

Zusätzlich entnimmt die Fa. Müller aus 3 Tiefbrunnen Grundwasser für die Kühl- und Brauchwasserversorgung. Damit ist auch eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sichergestellt.

Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der LEW sichergestellt. Alle Gebäudeanschlüsse sind zu verkabeln.

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg.

## **6. Immissionssituation**

Für die bestehenden Anlagen einschl. der westlichen Zufahrt wurden die beachtenswerten Nachbarschaftsbereiche in einem schalltechnischen Untersuchungsbericht des TÜV Bayern e.V. untersucht, ebenso die möglichen Auswirkungen (s. Anhang).

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurde daher in den textlichen Festsetzungen der Dauerschallpegel begrenzt, um vor allem die nordöstl. liegenden, bebauten Grundstücke zu schützen.

Detaillierte Schallberechnungen und die Nachweise können erst bei den konkreten Bauanträgen erbracht werden, da bis jetzt noch keine ausgereiften Planungen vorliegen.

Durch die evtl. zukünftigen Baumaßnahmen wird (entsprechend Entwicklungskonzept Fa. Müller/2000) eine Lärmbelästigung im Ortsbereich und nordöstl. Gebiet entfallen.

## **7. Altlasten**

Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt seitens der Gemeinde nicht bekannt.

## **8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünordnung**

Das Gewerbegebiet in Aretsried erstreckt sich westlich der Kreisstraße A2 und des Ortes. Es beinhaltet das Firmengelände der Fa. Müller mit seinen dominanten Baukörpern sowie den großflächigen Verkehrs- und Stellflächen und umfaßt einen breiten Kuppenbereich, der nach Westen rasch zu einem landwirtschaftlich genutzten Seitentälchen abfällt, während er nach Südosten zum Ortskern von Aretsried relativ sanft ausläuft. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis an die Ustersbacher Straße, wo das Gelände bereits relativ steil in

Richtung Reischenau abfällt. Aufgrund dieser topographischen Verhältnisse und der massiven Gebäudeproportionen ergibt sich eine äußerst exponierte Lage der Gewerbeflächen.

Weiterhin wurde durch die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung die Errichtung eines bepflanzten Erdwalles nordöstlich des Becherwerkes II entlang der Ustersbacher Straße bis über die Ecke zur Kreisstraße A2 erforderlich.

Zusammen mit der beabsichtigten endgültigen Ortsrandausbildung erforderten bzw. erfordern diese Gegebenheiten entsprechend umfangreiche und wirksame grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung und als Ausgleich für die Eingriffe in Umwelt und Landschaftsbild:

- massive Randeingrünung im Westen, Norden und Osten durch eine mind. 10-20 m breite Gehölzpflanzung aus einheimischen Laubbäumen und Sträuchern sowie beidseitig der Gehölze vorgelagerte Abstands- und Wurzelraumschutzflächen mit extensiven Kraut- und Grasfluren in standortabhängiger Ausprägung, in die auf der landschaftszugewandten Seite Einzelbäume oder Baumgruppen eingestreut sind
- Überhöhung des vorh. Geländes im nördl. Kuppenbereich um ca. 5,0 m - angepaßt an den in der Umgebung vorhandenen Geländeverlauf - und hochwüchsige Kronenbepflanzung zur raschen, zumindest teilweisen Abschirmung der Gebäude, dabei lückenloser Anschluß an den in der 1. Änderung i. d. F. vom 12.09.1990 festgesetzten bepflanzten Erdwall
- intensive Bepflanzung des Erdwalles mit hochwüchsigen Bäumen und Sträuchern
- extensive Dachbegrünung für mind. 20 % der waagrechten Dachflächen als Ausgleich für die geplante massive Bebauung im Kuppenbereich
- Fassadenbegrünung zur Gliederung der Bauwerke
- Festsetzung von Maximalhöhen für Neubauten in Bezug auf die bereits vorh. Bebauung im Hinblick auf die Fernwirkung zur Reischenau bzw. auf die Abstimmung mit dem südöstlich anschließenden Dorfgebiet
- exakte verbale Festsetzung z. B. zu Oberflächenversiegelung, zeitliche Festlegung der erforderlichen Pflanzmaßnahmen etc.

Die Geländegestaltung der Randbereiche sowie die Randeingrünung wurden zwischenzeitlich weitgehend realisiert, sodaß nun das Gewerbegebiet im Osten, Norden und Westen, soweit sich dies mit grünordnerischen Mitteln bewältigen läßt, in die Umgebung eingebunden ist. Diese Grünflächen sind entsprechend der zuvor genannten Zielsetzungen für die Randeingrünung zu erhalten und durch eine fachgerechte Pflege zu ihrer endgültigen Funktionsfähigkeit (wirksamer Ortsrand) zu entwickeln.

Weiterhin unbefriedigend ist die Eingrünung der gesamten Südflanke - hier besteht weiterhin Handlungsbedarf. Zur Behebung dieses Mangels ist im neuen Flächennutzungsplan des Marktes Fischach langfristig eine Erweiterung des Gewerbegebietes mit einer wirksamen Eingrünung vorgesehen (siehe beiliegenden Planausschnitt). Falls diese Erweiterung mit der entsprechenden wirksamen Randeingrünung nicht innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab Rechtskräftigkeit dieses Bebauungsplanes erfolgt, muß durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Grundstücksgrenze innerhalb dieser Frist eine Verbesserung der Situation in diesem Bereich erfolgen.

Die Auflagen für Dach- und Fassadenbegrünung werden im Zuge der Realisierung der entsprechenden Baumaßnahmen durchgeführt.

## 9. Auswirkungen

Die nochmalige Erweiterung schließt den eingeleiteten Prozeß einer Gewerbegebietsmassierung ab.

Die Maßstäblichkeit der Gewerbegebäude zu den dörflichen Gebäuden von Aretsried ist schon seit Jahren nicht mehr vorhanden. Die Aufgabe der Bebauungspläne liegt letztlich nun darin, diese Bebauung in ihrer Wirkung zu relativieren und zu begrenzen.

Mit dem Hauptaugenmerk auf eine parallel laufende und rasche Be- und Durchgrünung sollte langfristig diese Gewerbefläche "gemildert" werden und sich 100 %ig am Konzept "Müller 2000" orientieren.

10. **Verwirklichung der Planung**

Nach Aussagen der Firma Müller erfolgt die Bebauung innerhalb der kommenden zwei Jahre.

Fischach, den ..... - 5. Juli 1996 .....

.....  
1. Bürgermeister

