

Begründung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. A 33 "Gewerbegebiet Aretsried Süd"
Marktgemeinde Fischach / OT Aretsried**

Städtebau - Architektur

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

86159 Augsburg

Augsburg, den 26.09.2000



Grünplanung

Hans Marz
Dipl.Ing (FH) Landschaftsarchitekt
Holzara 17

86424 Dinkelscherben

Begründung nach § 30 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. A 33 " Gewerbegebiet Aretsried Süd" der Marktgemeinde Fischach

1. Lage des Planungsgebietes

- 1.1 Das Planungsgebiet erstreckt sich südlich der Vorbehaltsfläche für die Erweiterung der Molkerei Müller, westlich der Kreisstraße A2, am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Aretsried der Marktgemeinde Fischach.

Die zu überplanende Fläche beträgt ca. 0,3 ha. Das Gelände ist in Richtung Süden abschüssig und weist eine Höhendifferenz von ca. 4 m auf.

- 1.2 Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Verfahren ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlaß der Planung

Ein Betrieb für Kfz-Handel beabsichtigt auf dieser Fläche Betriebsgebäude zu errichten. Mit den Betriebsgebäuden sind ausreichende offene Stellplätze für anzubietende Pkw's vorzusehen. Mit dem Pkw-Handel ist die Reinigung der Fahrzeuge vorgesehen.

Kfz-typische Werkstatteinrichtungen sind nicht vorhanden (höhere Immissionswerte!)

Mit diesen Gewerbeflächen ist die Betriebsexistenz dieses Gewerbetreibenden zu sichern. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Fischach und stellt in Verbindung mit der Erweiterungsfläche Müller, Aretsried, den Gewerbestandort Aretsried Süd dar.

Der Markt Fischach wird in einem größeren Umfang diese Gewerbeflächenerweiterung nach Süden von Aretsried untersuchen. Hier sind in Abhängigkeit der Ausgleichsflächen, der Topographie und der raumästhetischen Wirkung bedingte Gewerbeflächen auszuweisen.

Priorität haben andererseits zusätzlich die Wohnbauflächen östlich der Kreisstraße A 2, die südlich gelegen angrenzen.

Die Gemengenlagenproblematik ist schalltechnisch zu bewältigen.

Durch eine parallel geschaltete FINP-Änderung, nur für den Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gewährleistet, daß die Planung aus dem FINP entwickelt ist. **Diese vorhabenbezogene Bauleitplanung ist nur gültig in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB.**

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan rundet die Planung ab.

3. Darstellung und Analyse des Planungsgebietes

Vier Grundkriterien prägen diese Planung:

1. Lage im Raum und Topographie
2. Schalltechnische Belange
3. Raumästhetische Belange mit Weitwirkung
4. Grünordnerische Belange

3.1 Lage im Raum und Topographie

Die "Leite" der Reischenau fällt in diesem Landschaftsraumabschnitt Richtung Süden kontinuierlich. Nach ca. 400 - 500 m verengt sich der Talraum, mündet in dem Schmuttertal bzw. Neufnachtal mit dem Hauptort Marktgemeinde Fischach.

Positiv zu bewerten ist eine Zwischenerhöhung südlich des Geltungsbereiches mit ca. 3 - 4 m, so daß das Bauvorhaben nur eine geringe Weitwirkung in Richtung Süden oberhalb von 4 m aufweisen wird. Die hier vorhandene Senke wird durch Naßzonen optimal genutzt. Somit ist gewährleistet, daß das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern kann.

3.2 Schalltechnische Belange

Die verhältnismäßig geringe Distanz zu den südöstlich angrenzenden Wohnbauflächen setzt voraus, daß das vorgegebene flächenbezogene Schallpotential in vollem Umfang eingehalten wird. Aus der Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels resultiert eine eingeschränkte gewerbliche Nutzbarkeit; dem entsprechen im Regelfall allein nur nicht störende Gewerbe- und Handelsbetriebe ohne Aktivitäten zur Nachtzeit.

Somit ist nur eine Kfz-Dienstleistungsnutzung implizierbar. Kfz-Werkstattnutzungen sind kategorisch auszuschließen, da die Schallkontingente durch die Molkerei Müller erschöpft sind.

Darüber hinaus ist positiv festzuhalten, daß die Zufahrt zu dem beabsichtigten Hallenneubau (zu den technischen Räumen) wohnbauflächenabgewandt von Westen her erfolgt.

3.3 Das Gebäude ist im rechtskräftigen FINP als Auffüllfläche erfaßt. Die Auffüllungen erfolgten zwischen 1.5 - 4.0 m!

3.4 Raumästhetische Belange und Weitwirkung

Die Weitwirkung wurde schon im Zuge der Topographie behandelt. Die Kfz-Abstellflächen sind raumästhetisch nicht übermäßig positiv zu bewerten. Hier liegt es im Rahmen der Grünordnung, eine raumästhetisch mildernde Optik zu erzeugen.

Letztlich ist nur mit der Grünordnung eine landschaftsverträgliche Gestaltung dieses Bauvorhabens möglich.

4.0 Natur und Landschaft

Die Erweiterung des derzeit un bebauten Ortsrandes in westlicher Richtung, stellt wegen der leicht bewegten Geländegestalt eine Herausforderung an eine sorgsame und ortstypische Gestaltung des Ortsrandes dar!

Charakteristisch sind dort die straßenbegleitenden Baureihen entlang der Kreisstraße A2 aus großkronigen, vorwiegend Ahornbäumen. Sie bilden derzeit den westlichen Ortsrand von Aretsried

Auffallendes Gliederungselement der freien Landschaft ist die Baumreihe aus Birken, die sich entlang des angrenzenden Feldweges etwa 600 m nach Westen erstreckt. Sie markiert in etwa den Tiefpunkt der Geländemulde, welche vom Westen kommend in den alten Ortsbereich hinein verläuft und dort in den Talraum des Aretsrieder Grabens mündet

Die freie Landschaft bietet im näheren Umgriff keine naturnahen Strukturen. Eine Prägung und Gliederung erfolgt durch das schematische Feldwegenetz, welches die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerstandorte erschließt.

Planungsziel ist es, an den offenen Charakter der Talmulde durch die Pflanzung von großkronigen Bäumen und die Anlage von geschlossenen Feldgehölzgruppen anzuknüpfen. Die Zusammensetzung der Baum- und Straucharten ist landschaftstypisch.

1. Die wesentlichen Gestaltungselemente der Grünordnung sind:

- a) Der Aufbau eines lockeren Gehölzsaumes um das Betriebsgrundstück zur Einbindung der Gebäude und der Verkehrsflächen in die Landschaft und zur Begrünung eines neuen Ortsrandes.
- b) Schwerpunkt der Gehölzneupflanzung (Eingrünung, Sichtschutz) ist ein grabenbegleitender Grünzug von Westen nach Südosten.

FAZIT :

Alleinig die Existenzsicherung für den Gewerbetreibenden veranlaßt den Markt Fischach diese Fläche (im Markteigentum) zur Verfügung zu stellen.

Die Rahmenbedingungen würden eher ein Beibehalten der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen implizieren. Andererseits muß davon ausgegangen werden, daß die Vorbehaltsflächen für die Erweiterung der Molkerei Müller, Aretsried, zu gegebener Zeit ausgefüllt werden, und dieses Bauvorhaben mittelfristig eine Gewerbeeinheit mit den Erweiterungsflächen der Molkerei Müller darstellen wird, und die Existenzsicherung des Bauwerbers mit gewährleistet werden kann.

Ergänzend (dies wurde schon erwähnt) wird der Markt Fischach weitere Gewerbeerweiterungsflächen nach Westen und evtl. - soweit es schalltechnisch vertretbar ist - nach Süden vorsehen, da entspr. Bedarf existiert. In diesem Zusammenhang sind über umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen die Randeingrünungen und ökologischen Belange hinlänglich zu bewältigen.

Unter Berücksichtigung vorstehender Punkte kann diesem Bauvorhaben aus städtebaulicher und raumästhetischer Sicht zugestimmt werden.

Fischach, den 26.09.2000


.....
1. Bürgermeister Fischer

