

Städtebau , Architektur
METROPLAN INDUSTRIEPLANUNG GMBH
Pappelallee 22-26
22089 Hamburg

Landschaftsplanung
Dr. H. M. Schober
Obere Hauptstraße 45
85354 Freising

INHALT

1.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.	BESTAND	6
2.1	Lage, Erschließung, Nutzung, Eigentumsverhältnisse	6
3.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Technische Infrastruktur	10
3.4	Verkehrs- und Erschließungsflächen	11
3.5	Grünflächen	11
3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
4.	DURCHFÜHRUNG	19
4.1	Bodenordnung	19
4.2	Kosten und Finanzierung	19
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	20
5.1	Fassadengestaltung, Farbgebung	20
6.	BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	21
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB	21
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	21
6.3	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	21

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Anlass für die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes A 34 ist die Ermöglichung eines Bauvorhabens.

Es handelt sich hierbei um das Neubauvorhaben eines Produktionsgebäudes, eines automatischen Hochregallagers, eines Versandgebäudes und dazugehöriger Büro-, Sozial- und Technikflächen der Molkerei Müller GmbH & Co auf der werkseigenen Fläche zwischen bestehendem Werksgelände und Birkenallee.

Mit dem Neubau wird die Molkerei Müller das Werk Aretsried sowohl innerhalb der Müller-Gruppe als auch am internationalen Markt konkurrenzfähig machen und somit den Standort sichern.

Auf der Basis umfangreicher Voruntersuchungen wurde der geplante Standort als geeignet bestätigt. Die Anordnung der Gebäude zueinander gewährleistet optimierte innerbetriebliche Abläufe. Die verkehrstechnische Anbindung an die bestehende Werkseinfahrt ist sehr gut möglich.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die allgemeinen Ziele des geltenden Flächennutzungsplanes bestehen weiterhin und werden durch den jetzigen B-Plan-Entwurf noch vervollständigt. Die ausgewiesene Fläche als Gewerbegebiet dient dem Werk als Erweiterungsfläche.

Im einzelnen soll das Ziel sein:

- Die Standortsicherung des Gewerbebetriebes mit dafür angemessenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Die Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und somit die Stärkung der sozialen Strukturen in dem ländlichen Raum.

1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Fischach gehört laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fortschreibung von 1992 dem ländlichen Teilraum an, „dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“.

Leitziel der Entwicklung sollte sein, den Raum „als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum unter Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur zu erhalten zu entwickeln“. Weiterhin ist einer Zersiedelung der Landschaft „durch klare Abgrenzung von Bebauung und freier Landschaft nachdrücklich entgegenzuwirken“.

In den regionalplanerischen Zielen wird zusätzlich eine „Verbesserung des Angebotes an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen“ gefordert.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemarkung Aretsried in der Fassung von 1995 stellt den Geltungsbereich des B-Planes A 34 als gewerbliche Fläche (GE-Fläche) dar. Sie wird auch in der Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2000 bereits als „potentielle Erweiterungsfläche der Molkerei Müller“ bezeichnet.

Die Änderung des FNP für einen südlich des Geländes entstandenes Autohaus erfolgte auch unter dem Gesichtspunkt, dass hier nach erfolgter Expansion der Molkerei Müller ein geschlossenes Gewerbegebiet entsteht.

Das grundsätzliche Ziel, hier im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erheblich belästigendes Gewerbe im Anschluss an bestehende Misch- und Wohngebiete anzusiedeln, wird aufrechterhalten.

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes wird im FNP auf die DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 verwiesen.

Als Bestandteil des B-Planes A 34 ist ein Schallschutzgutachten durch den TÜV Süddeutschland Bau und Betrieb mit Datum vom 20.03.2002, A. Nr. 2411 3087 erstellt worden.

2. Bestand

2.1 Lage, Erschließung, Nutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Kreisstraße, grenzt südlich an das bestehenden Werksgelände und nördlich an die Birkenallee an.

Die Flurstücke 224 / 225 sind im Besitz der Molkerei Müller.

Die Fläche des Flurstückes 224 wird heute für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die landwirtschaftliche Erschließung erfolgt über die Birkenallee. Eine technische Infrastruktur gibt es nicht. Diese wird vom bestehenden Werk erfolgen.

Der Teil des Flurstückes 225, der im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes mit aufgenommen wurde, ist bisher in dem B- Plan A 17 als Grünzone definiert. Er liegt außerhalb der Baugrenze und wird bisher nicht genutzt.

Die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit LEW (Lech Elektrizitätswerke) ist auf eine nicht mehr bestehende Hochspannungsleitung zurückzuführen. Nach Angaben des Versorgungsunternehmens wurde die Leitung vollständig demontiert. Ein Streichen der Grunddienstbarkeit ist beantragt.

Das Flurstück 223 ist momentan im Besitz der Gemeinde.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 223 und 224 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 225 zwischen Flurstücksgrenze und bisheriger Baugrenze des B-Planes A 17.

Die Fläche auf dem Flurstück 225 liegt auf dem Plangebiet des Bebauungsplanes A17. Hier wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf einen ca. 170 m langen Streifen von der Grundstücksgrenze um 8,15 m nach Norden bis an die bestehende Baugrenze heran gelegt.

Flächen insgesamt

Flurstück 223	=	664 m ²
Flurstück 224	=	38.157 m ²
Teil des Flurstückes 225	=	1.396 m ²
Fläche Geltungsbereich	=	40.217 m² gerundet = 4,02 ha

Begründung:

Die Grundstücke 223 / 224 / 225 sind in der Bauleitplanung als GE Gebiet deklariert. Um die innerbetrieblichen Anbindungen zwischen Bestand und Neubau wirtschaftlich gestalten zu können, müssen die Neubauten der Molkerei Müller möglichst nahe am Bestand angeordnet sein. Weiterhin muss es Verbindungsbrücken geben.

Der Geltungsbereich des neuen B-Planes wird hier nach Norden erweitert, um eine Änderung des bestehenden B-Planes A17 neu, der im besagten Bereich eine Pflanzung vorsieht, zu vermeiden.

Das Flurstück 223 wird bis auf den Fahrradweg mit einer geplanten Breite von 3,00 m in den Besitz der Müller-Gruppe übergehen, so dass alle relevanten Flächen im Eigentum des Bauherrn sind.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die im Flächennutzungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als GE-Gebiet bleibt erhalten.

Die einschränkenden Festsetzungen beziehen sich auf den flächenbezogenen Schalleistungspegel, der nicht überschritten werden darf .

Schallschutz

- In der Umgebung des Bebauungsplangebietes ist eine schutzbedürftige Bebauung vorhanden. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden Planungsvorgaben in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln L_w erarbeitet, die einen ausreichenden Schallimmissionsschutz für die Wohnnachbarschaft sicherstellen. Bei einem Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes kann eine Prüfung der zu erwartenden Schallemissionen und ein Vergleich mit den nach Bebauungsplan zulässigen Emissionen u. U. zu überhöhten Anforderungen führen, da bei dieser Betrachtung eventuelle gegebene und wirksame Abschirmungen und Richtwirkungen unberücksichtigt bleiben. Bei der Prüfung des Bauvorhabens hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes ist eine Prüfung auf der Basis von maximal zulässigen Orientierungswertanteilen sinnvoll. In diesem Fall werden die bei der Schallausbreitung einfließenden Abschirm- und Richtwirkungen berücksichtigt. Wird nachgewiesen, dass z. B. infolge von Abschirmungen und/oder Richtwirkungen auch bei höheren Emissionen (als in den Festsetzungen angegeben) die Orientierungswertanteile eingehalten sind, so ist die Zulässigkeit des Vorhabens aus Schallschutzgründen dennoch gegeben. Für Einzelbauvorhaben sollte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Nachweis hierzu gefordert werden
- Im Rahmen der konkreten Prüfung des Einzelbauvorhabens (Erweiterung der Produktionsanlagen der Molkerei Müller) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung der in der Festsetzung aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungspegel nachzuweisen. Konkret ist dieser Nachweis unter Heranziehen der mit diesen flächenbezogenen Schalleistungspegel am Immissionsort 5 „Wohnhaus Rupp“ korrelierenden Orientierungswertanteilen in Höhe von tagsüber 50 dB(A), nachts 35 dB(A) zu führen.
- Für die weiteren berücksichtigten Immissionsorte ist im Rahmen der konkreten Prüfung des Einzelbauvorhabens die Einhaltung der in nachfolgender Tabelle aufgeführten zulässigen Orientierungswertanteile nachzuweisen.

Immissionsort	Orientierungswertanteile in dB(A)	
	tagsüber	nachts
6, Grundstück, Flur-Nr. 29/1 (unbe- baut)	45	34
7, Wohnhaus im Bebauungsplange- biet A18	45	34
8, Wohn- und Geschäftshaus, Flur-Nr. 213	60	45
9, Wohnhaus, Bereich Mühlfeldstraße (Ustersbach)	50	35

- Im Rahmen der Prüfung des Einzelbauvorhabens sind die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm –TA-Lärm vom 26. August 1998 – zu beachten.
- Die vorliegende schalltechnische Untersuchung, A. Nr. 2411 3087 vom 20.03.2002 mit Änderungen vom 30.04.2002 und 06.05.2002, ist in ihrer Gesamtheit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)) und der Abgrenzungen der Höhenfestsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Gebäudehöhen über NN in Hinblick auf das geplante Projekt als Maximalhöhen für die erforderlichen Flächen fest, wobei teilweise Erweiterungen in der Fläche und für zusätzliche Geschosse berücksichtigt sind.

Der Hochregallagerbereich ist auf max. 556 m ü.NN festgelegt, der Bereich der Milchtanks im Osten des Planungsgebietes auf 551m ü.NN. Die Festsetzung für das Produktionsgebäude und zugehörnde Nebenfunktionen liegt bei 547m ü.NN, für das Versand-/Kommissioniergebäude mit Nebennutzungen und den Technikbereich bei 553m ü.NN. Für die Bauflächen am Rangierhof sind 548 m ü. NN festgesetzt.

Die jeweiligen Baugrenzen sind über die jeweiligen Ausmaße der derzeit geplant Gebäude hinaus leicht vergrößert worden.

Begründung:

Das Produktionsgebäude ist aufgrund der betriebstechnischen Abläufe zweigeschossig und mit zusätzlichen Aufbauten für technische Anlagen notwendig. Der Lagerbereich wurde nach den logistischen Erfordernissen und technischen Möglichkeiten konzipiert und der Kommissionier- / Versandbereich ist aufgrund des hohen Flächenbedarfs ebenfalls nur zweigeschossig (in der Erweiterung dreigeschossig) möglich. Zur Reduzierung der Höhen wurden die Gründungsebenen der Gebäude zueinander versetzt und im Rahmen der technischen Möglichkeiten weit unter das vorhandene Geländeniveau geplant. Die Sohlen werden im Nordwesten ca. 3,0 m – 5,0 m unter dem vorhandenen Gelände liegen.

Die Bereiche Hochregallager und Versand sind aufgrund ihrer Höhen im westlichen Teil des Planungsgebietes angeordnet. Der Produktionsbereich als niedrigste Zone ist dem Ort zugewandt.

Die im Osten angeordneten Milchtanks sind aus prozeßtechnischen Gründen nur im Zentrum der Gesamtanlage Müller (Produktion 1,2,3) möglich. Auf Bitten der Gemeinde wurde eine Höhenreduzierung der Milchtanks von 5,0 m aufgrund veränderter Durchmesser erreicht. Eine weitere Höhenreduzierung ist nicht mehr möglich, da sich die Verarbeitungsqualitäten der Milch verschlechtern würden.

Dem Grundgedanken der bestehenden Bauleitplanung wird im wesentlichen durch die Höhenabstufung der Gebäudeteile Rechnung getragen.

Die gegenüber der Gebäudeplanung vergrößerten festgesetzten Baugrenzen sind notwendig, um gegebenenfalls auftretende leichte Modifikationen in den nächsten Planungsphasen abzufangen.

GRZ (Grundflächenzahl gem. § 17 und § 19 BauNVO)

Die GRZ wird auf die höchstzulässige Zahl von 0,8 festgesetzt.

(Die betrachtete Grundfläche beträgt: 40217 m², die geplante versiegelte und bebaute Fläche beträgt bei maximaler Ausbaustufe dementsprechend : 32173 m².)

Die bauliche Erweiterung wird stufenweise gemäß der Erhöhung des Produktionsvolumens erfolgen.

Begründung:

Die Gebäude werden aus betriebstechnischen Gründen und Abläufen in den dargestellten Ausmaßen nötig. Die befestigten Außenflächen wie Rangierhof mit Zufahrt im Westen, die Straße für die neue Milchannahme im Norden, eine Aufstellfläche für Autokräne (zur Aufstellung der

Milchtanks) im Osten und eine Feuerwehrumfahrt um alle Gebäudeteile sind ebenfalls zwingend notwendig.

Das bauliche Maß der Nutzung für ein Gewerbegebiet bezüglich der Grundflächenzahl darf maximal 0,8 betragen (§ 17 BauNO).

Im Sinne von intensiver Flächennutzung einer Gewerbeansiedlung ist eine Ausnutzung von 80 % bebaute bzw. versiegelte Fläche sinnvoll, um eine weitere Ausdehnung in die Fläche zu vermeiden.

Die geschlossene Bebauung und die zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen im Südosten, aufgrund des Vorziehens des Nebengebäude Produktion, haben für die gegenüberliegende Wohnbebauung den Vorteil einer reduzierten Lärmbelästigung.

Durch das Vorhandensein der Wall- und Grünstreifen im Westen und Süden des Planungsgebietes ist sichergestellt, dass ein Teil der betrachteten Flächen auch im Endausbau der Anlage unversiegelt und begrünt bleibt. Zusätzlich bietet der Randstreifen eine optische Trennung zur Umgebung.

Bauweise Gebäudelängen

Für den gesamten Planungsbereich gilt, dass Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge zulässig sind.

Begründung

Die Betriebsabläufe Produktion, Lagerung, Kommissionierung und Versand bedürfen aus hygienischen Gründen zusammenhängende geschlossene Gebäudegruppen.

3.3 Technische Infrastruktur

Ein separater Erschließungsplan faßt alle vorhandenen und neuen Medien zusammen.

Wasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist mit dem Konzept des schrittweisen Umbaus der bestehenden Kläranlage und der Leitungszuführung, gemäß Planung, gesichert.

Regenwasserentsorgung

Sammeln des Regenwassers in einem offenen Regenwasserrückhaltebecken südlich der neuen Werkserweiterung. Mittels Überlauf wird das Becken mit der Regenwassersammelleitung gekoppelt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist in den ersten Erweiterungssteps mit den bestehenden Anlagen gesichert. Für den Endausbau wird von Molkerei Müller Wasser, falls notwendig, zu gekauft.

Löschwasserversorgung

Eine neue Sprinklerzentrale wird mit der Erweiterungsmaßnahme zusammen errichtet.

Stromversorgung:

Die bestehende Stromversorgung im Werk ist auch für die Erweiterungsstufen ausreichend.

Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung erfolgt in Abstimmung und unter Aufsicht des LRA Augsburg.

3.4 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über bestehende Verkehrswege wobei die kombinierte Zu- und Ausfahrt im Westen neu gestaltet wird. Die Verkehrsanbindung zum Standort Aretsried erfolgt wie bisher über die Kreisstraßen A 1 und A 2 sowie die Bundesstraße B 300.

Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Betriebliche Zu- und Abfahrten auf, bzw. von der Kreisstraße A2 sind innerorts nicht zulässig.

3.5 Grünflächen

3.5.1 Textliche Festsetzungen

Die Grünflächen stellen sich als private Grünflächen dar.

Die Festsetzungen bezüglich aller privaten Grünflächen werden folgendermaßen festgelegt:

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind in der Größe Hochstamm, 3-4xv, m.B., STU 20 -25 cm zu pflanzen. Folgende Baumarten können für die Bepflanzung ausgewählt werden:

Spitz-Ahorn
Hänge-Birke
Winter- Linde

Acer platanoides
Betula pendula
Tilia cordata.

Gemischte Baum- / Strauchpflanzungen sind mit 10 % Heistern, H 150 - 200 und 90 % verpflanzten Sträuchern , Höhe 100 - 150, auszuführen.

Folgende Baumarten sind für die Heisterpflanzung geeignet:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Geeignete Straucharten sind:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Entlang der Gehölze wird nur sporadisch gemäht, um Kraut-Gras-Säume ausreichend Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Freie, unbepflanzte bzw. mit Einzelbäumen überstellte Bereiche werden als Magerwiese mit maximal 5 cm Oberbodenauftrag angelegt. Die Ansaat erfolgt mit einer der Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 (Landschaftsrassen, Trockenlagen mit Kräutern). Die Eingrünungsflächen selbst werden als unterbrochene Feldgehölze mit Krautsäumen in den Randbereichen und dichterem Bestand im Innern gestaltet.

Das Regenrückhaltebecken wird als langgestreckte Mulde zur Rückhaltung und Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers angelegt. Die Tiefe der periodisch wasserführenden Mulde beträgt bis zu 100 cm; Ausnahmen davon bilden drei mindestens 150 cm tiefe und insgesamt 200 qm große Senken. Die Gestaltung der Ufer erfolgt naturnah durch Anlage von Röhrichzonen sowie Pflanzung von Großseggen. Die Einleitung der Dachentwässerung kann nur durch die vorherige Klärung (Passage von Teilbereichen mit Rohrkolben-Bepflanzung zur biologischen Reinigung) erfolgen.

Weniger belastete Verkehrsflächen, die im Süden und Osten den Gebäuden vorgelagert sind (Feuerwehrezufahrt, Kranstellfläche), werden mit sickerwasserdurchlässigem und teilbegrütem Belag (z. B. Rasengitter, Schotterrasen) ausgestaltet. Die Ansaat der nicht befestigten Flächen in diesem Bereich erfolgt als Magerrasen (Saatgutmischung RSM 7.2.2).

Die Einzelbäume auf Fl.Nr. 223 entlang der Kr A 2 werden erhalten; während der Bauzeit werden Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchgeführt.

Durch das teilweise Einsenken des Gebäudes in das vorliegende Gelände sowie die Aufschüttung im Bereich des Rangierhofes erfolgt eine gewisse Terrassierung der Geländes. Das Ausziehen der neuen Böschungen (maximale Neigung) wird ein abwechslungsreiches und landschaftsangepasstes Geländere relief geliefert, das auch durch die Höhendifferenzierung der Pflanzung aufgegriffen wird. Die vorgesehene Stützmauer südlich des Rangierhofes wird als mit Oberboden hinterfüllte und begrünte Mauer mit einer Maximalhöhe von 3 m ausgeführt.

An der Ost- und der Südseite wird ein 3 m hoher Sichtschutzwall angelegt, der dicht mit Gehölzen bepflanzt wird. Dabei ist ein hoher Anteil an wintergrünen oder spät laubabwerfenden Gehölzen vorzusehen (Liguster, Hainbuche, Eiche), um möglichst ganzjährig einen Blickschutz herzustellen. Die in der Verlängerung vorgesehene Stützmauer südlich des Rangierhofes wird als mit Oberboden hinterfüllte und begrünte Mauer mit einer Maximalhöhe von 3 m ausgeführt.

Die naturschutzrechtlich notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt und durch einen öffentlich - rechtlichen Vertrag gesichert. Die Ausführung der Maßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung. Zur Sicherung der Maßnahmen wird durch die Fa. Müller Milch eine Bankbürgschaft in Höhe der Grunderwerbs- und Ausführungskosten hinterlegt.

3.5.2 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG).

Folgende Eingriffe sind bei der Verwirklichung der geplanten Baumaßnahme zu erwarten:

Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser(durch Versiegelung)

Im Bereich des Neubaus kommt es zu einer großflächigen Neuversiegelung. Durch den Neubau des Gebäudes selbst und die notwendigen Erschließungswege und Betriebsflächen (z. B. Lager-, Park- und Stellplätze) werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Durch die Versiegelung gehen die Bodenfunktionen des Originalstandortes (Wasserrückhaltung und Grund-

wasserschutz, Klimaregulation wie Verdunstung und Abkühlung, Bodenleben, Puffer-, Filter- und Transformationseigenschaften) verloren.

Zielsetzung:

Die überbauten und asphaltierte/versiegelten Flächen sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und durch Pflanzflächen aufgelockert, weniger verkehrsbelastete Flächen mit sickerwasserdurchlässigem und teilbegrünbarem Belag ausgestaltet werden.

Eingriff in das Landschaftsbild

Das Landschaftsbild kann bereits jetzt durch das bestehende Werk als stark beeinträchtigt bezeichnet werden. Der geplante Baukörper wird jedoch sowohl von der Lage in dem leicht abfallendem Hang in Ortsrandlage, wie auch von seinem deutlich größeren Volumen, insbesondere aber von seiner Längsausdehnung her das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig verändern. Die geplante Gebäudeentwicklung ist exponierter als die bestehenden Gebäude und von Betrachtern aus näherer Entfernung deutlicher optisch wahrnehmbar als die mehr in Plateaulage befindlichen und niedrigeren bestehenden Gewerbebauten.

Zielsetzung:

Neugestaltung des gesamten Gebietsrandes mit Eingrünungsschwerpunkten im Westen, Süden und Osten. Pflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen und der benachbarten Straßen. Pflanzung von Gehölzgruppen in Übergangsbereich zur offenen Landschaft im Westen. Schüttung eines Sichtschutzwalles und dichte Bepflanzung mit Gehölzen auf der südöstlichen und östlichen Grundstücksseite, die der Ortschaft zugewandt sind.

3.5.3 Voraussichtliche Beeinträchtigungen, Vorkehrung zur Vermeidung und Kompensationsmaßnahmen

Vorgehensweise

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird ein Konkretisierungsgrad erreicht, der eine flächenscharfe Aussage zu den Kompensationserfordernissen gewährleistet.

Die Eingriffsermittlung baut auf dem Zustand vor Ort auf, wie er zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden ist. Um eine Abschätzung für das Kompensationserfordernis zu erhalten, wird die bebaubare Fläche des Geltungsbereiches mit dem derzeitigen Zustand der Landschaft verglichen. Die Differenz zwischen diesen beiden Zuständen wird anschließend der Ermittlung zugrundegelegt.

Die Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt nach der im Landkreis Augsburg praktizierten Vorgehensweise. Dabei werden folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Die räumliche Abgrenzung der einzelnen Einstufungskategorien erfolgt auf der Stufe der Bebauungsplanung zusammenfassend, so dass ein kleinteiliges Flächenmuster vermieden wird. Ziel ist es, eine durchschnittliche Eingriffsintensität und Zuordnung eines Berechnungsfaktors zu finden.
- Grundsätzlich wird auf der Ebene der Bebauungsplanung der obere Grenzwert nach der Matrix Abb. 7 des Leitfadens angesetzt, da konkrete Minimierungsmaßnahmen in diesem Planungsstadium nicht festgesetzt werden können.

Erfassen und Bewerten des Zustandes von Natur und Landschaft

Der gesamte Bereich wird bei der Einstufung des Zustandes für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgrund der großflächigen Ackernutzung den Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) zugeordnet. Diese Einstufung ist auch auf die Beurteilung beim Wasser, Boden und Klima übertragbar. Bei der Beurteilung von Landschafts- und Ortsbild ist zwar die Lage des Geländes auf einem exponierten Rücken von hoher Bedeutung, gleichzeitig muss aber berücksichtigt werden, dass sowohl die Fernwirkung als auch das Ortsbild durch die bestehenden Gebäude auf dem höchsten Punkt des Rückens eine erhebliche Vorbelastung darstellen.

Da damit die Bedeutung der abiotischen Faktoren nicht erheblich von der biotischen Bedeutung der Einzelflächen abweicht, wird für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses der Wert für Arten und Lebensräumen zugrunde gelegt.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. A34 des Marktes Fischach weist für den Erweiterungsstandort großflächig ein Gewerbegebiet aus. Dieses Gewerbegebiet ist im Westen und Süden von einer privaten Grünfläche umgeben. Im Osten und Süden schließen an das geplante Gewerbegebiet landwirtschaftlich genutzte Wege und Flächen an. Südlich des Geländes besteht eine landschaftsbildprägende Birkenreihe. Im Osten schließt sich an das Gewerbegebiet der Ortsbereich von Aretsried sowie ein Teil des bestehenden Molkereibetriebes an. An der Südostseite wurde vor kurzem ein kleinflächiger Gewerbebetrieb errichtet. Im Norden grenzt großflächig das bestehende Betriebsgelände der Molkerei Müller und der Firma Optipack an.

Der Vergleich der geplanten Nutzung mit dem derzeitigen Zustand in der Natur ergibt folgendes Bild:

geplante Flächennutzung nach Flächen-nutzungsplan	Anteiliger Flächenbedarf am Bebauungsplan
Gebäudefläche	2,53 ha
Verkehrsfläche (Straßen und Stellplätze)	0,83 ha
Private Grünfläche (festgesetzt)	0,44 ha
Sonstige Freiflächen (mit Feuerwehrzu-fahrt)	0,22 ha
Gesamtsumme	4,02 ha

Aufgrund der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,8 wird für die Ermittlung der Kompensationsfaktoren eine einheitliche Eingriffsschwere zugrundegelegt und das Gebiet generell dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugerechnet. Dabei werden die festgesetzten Grünflächen berücksichtigt und aus der Berechnung herausgenommen, da deren Lage und Größe feststehen. Daraus folgt, dass der Flächenbedarf für den Erweiterung der Produktion, der als Eingriffsfläche herangezogen wird, 3,58 ha beträgt.

Aus der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren werden entsprechend der gebräuchlichen Vorgehensweise im Stadium der Bauleitplanung die Faktoren der Obergrenze herangezogen. Aus Matrix leitet sich daher für das Bebauungsplanverfahren folgender Faktor ab:

Gebietskategorie	Kompensationsfaktor für Eingriffsschwere Typ A
Kategorie I	0,9

Durch die im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanungen zu konkretisierenden Minimierungsmaßnahmen können die Werte für die Kompensationsfaktoren reduziert werden. Jedoch wird im konkreten Fall die Belastung des Ortsbildes durch die neuen Gebäudekomplexe erheblich sein, so dass eine deutliche Reduzierung des Erfordernisses nicht erreicht werden wird.

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Entsprechend dem Leitfaden werden die Ergebnisse der Bewertung des Bestandes und der Eingriffsschwere überlagert. Dabei entstehen für die einzelnen Teilflächen des Bauvorhabens die in nachfolgender Tabelle dargestellten Erfordernisse zum Ausgleich:

Kategorie	Flächen-größe	Kompensationsfaktor	Kompensationserfordernis
Kategorie I	3,58 ha	0,9	3,22 ha

Mit dem Bau der Betriebserweiterung werden entsprechend 3,22 ha Flächen für Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Zusätzlich zu diesem Kompensationserfordernis können Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, die zur Neugestaltung des Landschaftsraumes im weiteren Umfeld des Standortes beitragen. Eine Festlegung hierzu wird erst dann erfolgen, wenn im Rahmen der konkreten Kompensationsflächenplanung ein tatsächliches Defizit festzustellen ist.

Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsflächen können nicht innerhalb des bestehenden Bebauungsplanumgriffs realisiert werden.

Im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen dem Markt Fischach und dem Landratsamt Augsburg werden jedoch Biotopverbundmaßnahmen festgesetzt, durch die die hauptsächlich betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft eine dem Leitfaden entsprechende Aufwertung erfahren. Dies kann im Rahmen folgender Biotopverbundplanungen erfolgen:

- Wiesenbrüteregebiet Reischenau (Gemeinde Gessertshausen)
- Talauen der Schmutter und Neufnach (Markt Fischach).

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1), Pkt. 21 BauGB)

1. Leitungsrecht 20 kV im Osten des Geltungsbereiches

Im Osten des Geltungsbereiches parallel zur Kreisstraße A2 wird ein Leitungsrecht für eine bestehende 20 kV-Leitung zugunsten der LEW festgesetzt

2. Leitungsrecht Regenwasserleitung

Im Osten des Geltungsbereiches parallel zur Kreisstraße A2 wird ein Leitungsrecht für eine bestehende Regenwasserleitung festgesetzt.

3. Geh- und Fahrrecht Fahrradweg

Im Osten des Geltungsbereiches parallel zur Kreisstraße A2 wird ein Geh- und Fahrrecht für einen Fahrradweg mit der Breite von 3,0 m festgesetzt.

4. Leitungsrecht LEW 20 kV im Norden des Geltungsbereiches

Die Hochspannungsleitung ist nicht mehr existent. Ein Streichen der Grunddienstbarkeit aus dem Grundbuch ist beantragt (siehe auch Punkt 2. Bestand).

4. Durchführung

4.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Grundstücksfläche ist baureif.

4.2 Kosten und Finanzierung

Der Kommune entstehen durch diese Bauleitplanung keine Kosten. Die Kosten übernimmt die Molkerei Müller GmbH & Co.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Werbung, Farbgebung

Es werden in dem B-Plan folgende Festsetzungen getroffen:

Werbeflächen:

Werbeschriftzüge sind nur unterhalb der Oberkante Attika der jeweiligen Gebäude erlaubt. Die konkrete festlegung erfolgt im Bauantrag.

Farbgebung:

Es wird eine helle Farbgebung festgelegt, die mit wenigen kräftigen Farbtönen akzentuiert wird.

5.2 Fassadengestaltung

Durch den Wall und die Bepflanzung auf der privaten Grünfläche an der Birkenallee wird die flächige Wirkung der Fassade bereits nur eingeschränkt wahrnehmbar. Unterstützend wird die Fassade eine zurückhaltende Gestaltung, also keine auffälligen Gestaltungselemente aufweisen.

Ein Sockelgeschoß faßt alle Gebäudeteile zusammen und bildet eine zusammenhängende Basis für die 3 unterschiedlichen Nutzungskomplexe. Über dem Sockelgeschoß sind leichte Stahl-Glas- und Aluminiumfassaden für die weitere Fassadenentwicklung vorgesehen. Höhengleich sind jeweils die Produktion 3 und das Versandgebäude. Die Gesamtanlage weist eine unaufdringliche Farbgestaltung auf. Es werden helle Silber- und Grautöne gewählt, die mit wenigen kräftigen Farbtönen stellenweise akzentuiert werden.

6. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB

Wurde in der Zeit vom Montag, 14.01.2002 bis Freitag, 15.02.2002 gemäß örtlicher Bedingungen durchgeführt. Die Abwägung der Anregungen und Bedenken hat in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 26.03.2002 stattgefunden.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB

Wurde in der Zeit vom Donnerstag, 10.01.2002 bis Freitag, 15.02.2002 gemäß örtlicher Bedingungen durchgeführt. Die Abwägung der Anregungen und Bedenken hat in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 26.03.2002 stattgefunden.

6.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB

Wurde in der Zeit vom Montag, 08.04.2002 bis Freitag, 10.05.2002 gemäß örtlicher Bedingungen durchgeführt. Die Abwägung der Anregungen und Bedenken hat in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 28.01.2003 stattgefunden.

Aufgestellt:
METROPLAN INDUSTRIEPLANUNG GMBH
Mai 2002



Monika Schlumbohm

