

Begründung

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet 'Weite Eiche' "
der Marktgemeinde Fischach

Städtebau - Architektur

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

86159 Augsburg

Augsburg, den 10.06.1997
geändert am 21.01.1998
geändert am 24.03.1998



Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet 'Weite Eiche' " der Marktgemeinde Fischach.

1. Veranlassung

- 1.1 Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Marktgemeinde Fischach und schließt im Süden an das bestehende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 14) sowie im Westen an das Wohngebiet 'Schöppen' (Bebauungsplan Nr. 9) an.
- 1.2 Die Gewerbeflächenausweisung war Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und stellt die einzig zusammenhängende Reservefläche der Marktgemeinde dar. Im Erläuterungsbericht dieser Änderung werden konkrete Ansiedlungswünsche einheimischer Firmen aufgezeigt, die nun einer baldigen Realisierung bedürfen.
- 1.3 Um dem tatsächlich anstehenden Bedarf kurzfristig entsprechen zu können, hat die Gemeinde - auch aus Gründen der Verfügbarkeit der Grundstücke - eine daran angepaßte Ausweisung der Bauflächen durchgeführt.
- 1.4 Gerade höherqualifizierte Arbeitsplätze sind für Fischacher Bürger zu sichern und sollen nun im neuen Gewerbegebiet Platz finden.
- 1.5 Angrenzend zu dem Baugebiet 'Schöppen' (Meisenweg) wurde ein kleines Allgemeines Wohngebiet sowie als "Puffer" zu den südlich bestehenden Gewerbebetrieben ein Gewerbe mit reduzierten Emissionen geplant. Hier soll sowohl Wohnraum für die Ortsansässigen geschaffen werden als auch kleinen, nicht störenden Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 2.1 Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen aus. Eine geringfügig abweichende Nutzungsverteilung erscheint aufgrund der gewählten Immissionsschutztechnischen Auflagen vertretbar.

3. Verkehrerschließung

- 3.1 Erschließungstechnisch werden die Gewerbeflächen noch über die Wohnbauflächen (Industriestraße) angebunden. Im weiterführenden Realisierungsstadium wird entsprechend der Bauleitplanungsvorgabe im Bebauungsplan Nr. 14 eine verkehrsgerechte Anbindung der Rudolf-Diesel-Str. an die ST 2026 erfolgen und die Anwohner entlasten. Ein vorheriger Ausbau dieser Verkehrsstrasse kann aus Gründen der Effizienz nicht erfolgen.
- 3.2 In Abhängigkeit dieses Straßenausbaus ist entlang der Rudolf-Diesel-Straße abgetrennt durch öffentliche Stellplätze mit Straßenbegleitgrün - ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen.
- 3.3 Der landwirtschaftliche Fahrverkehr ist uneingeschränkt zu gewährleisten.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Durch strikte Vorgaben grundstücksbezogener Nutzungswerte mit entsprechenden maximalen Trauf- und Firsthöhen wird eine der Situation angepaßte Höhenentwicklung der Gebäude erzielt. Eine hohe Flexibilität in der Parzellierung ist durch teilweise durchgängige Baugrenzen gegeben. Die Vorgaben wurden weitestgehend in Abstimmung mit den Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 14 getroffen (Dachformen, Dachneigung für Wohn- und Bürogebäude etc.) und des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9.

5. Bauflächen

- 5.1 Das Plangebiet wurde in drei Teilflächen gegliedert, die im **Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen = GE 1** bzw. im **Gewerbegebiet = GE 2** im Nordosten des Areals bedarfsorientiert unterteilt werden können:

Teilfläche 1

Erweiterung der westlich angrenzenden Wohnbauflächen mit der Möglichkeit einer verkehrstechnischen, wohnbauspezifischen Anbindung evtl. später hinzukommender Wohnbauflächen im Norden.

Teilfläche 2

Das Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GERed) = GE 1 dient einerseits als "Pufferfläche" zur angrenzenden Wohnbebauung im Westen bzw. Norden und helfen andererseits, klare Nutzungsstrukturen zu schaffen und die Schallschutzthematik zwischen Gewerbe und Wohnen zu mildern.

Teilfläche 3

Diese Flächen wurden als Gewerbegebiet (GE) = GE 2 festgeschrieben.

Entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten planlichen Festlegung wird eine starke Randdurchgrünung der Gewerbegebiete angestrebt.

- 5.2 Grundstücksgröße im Einzelnen / Flächenbilanzierung (ca.-Angaben) bei Realisierung entsprechend der Planzeichnung:

Teilfläche 1 (WA)

2 DHH	à ca.	470 m ² =	max. 2 Whg.
2 DHH	à ca.	680 m ² =	max. 2 Whg.
1 Einzelhaus	ca.	540 m ² =	max. 2 Whg.
1 - " -	ca.	625 m ² =	max. 2 Whg.
1 - " -	ca.	650 m ² =	max. 2 Whg.
1 - " -	ca.	700 m ² =	<u>max. 2 Whg.</u>
			max. 12 Whg.

Straßenverkehrsfläche incl. 18 öffentl. Stellpl.	ca.	2.200 m ²
Fuß- und Radweg	ca.	725 m ²
öffentliche Grünfläche		700 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		2,5 ha

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke. Über dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbe mit reduzierten Emissionen verläuft in Nordwest-Südost-Richtung eine Freileitung der LEW mit beidseitigem 7,5 m breitem Schutzstreifen, die in dem Umspannmast 591 F auf der Flur-Nr. 1150/105 (Fa. Metzger und Mendle) endet. Ein teilweiser Abbau dieser Freileitung ist von der Gemeinde beabsichtigt; die bezeichneten Flächen werden dann nicht mehr tangiert.
- 6.2 Der Markt Fischach betreibt eine eigene zentrale Anlage zur Wasserversorgung (2 Tiefbrunnen). Der Anschluß eines neuen Hochbehälters (1000 m³) sichert die Versorgung weiterer Flächen. Die Abwässer werden in der nahe gelegenen Kläranlage Fischach behandelt. Hierzu können max 2 Grundstücke des Ge red sowie das WA über bestehende Abwasserkanäle entsorgt

werden. Darüber hinaus ist die neue Hauptentwässerungsleitung entlang der konzipierten Gewerbestraße in Richtung Staatsstraße zu erstellen und an die Kläranlage anzuschließen.

6.3 Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Augsburg sichergestellt.

7. Landschaft und Grünordnung

7.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet steigt von Nord nach Süd homogen um ca. 2,5 m an.

Der Unterboden besteht aus tertiären Molassesanden, die sich stellenweise mit lehmigem Solifluktionsmaterial aus den oberhalb anstehenden Deckenschottern vermischen. Darauf gründen mittel- bis tiefgründige Braunerden mit sandigen bis schluffigen Lehmen.

Die natürlichen Standortbedingungen werden im Agrarleitplan für die Landwirtschaft als günstig bis durchschnittlich bezeichnet. Westlich der Rudolf-Diesel-Straße wird das Areal als Ackerland genutzt, die östlichen Flächen als Grünland.

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum).

7.2 Das Konzept der Grünordnung sieht für das Areal, in dem keine Grünstrukturen bestehen, eine zeilenförmige dichte Ein- und Durchgrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern vor.

7.2.1 Beidseitig der Rudolf-Diesel-Straße ist auf öffentlichem Grund jeweils ein Grünstreifen zur Bepflanzung mit Bäumen (I. Wuchsklasse) vorgesehen. Dieser straßenbegleitende alleearartige Pflanzstreifen bildet in Verbindung mit der 15 m breiten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen" auf dem öffentlichen Grund zwischen Wohn- und Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen eine hangaufwärts verlaufende Grünstruktur, die bei Folgeplanungen (Straßenanbindung an die ST 2026) weitergeführt wird.

7.2.2 Auch an den nördlichen und südlichen Randbereichen der Baugrundstücke sind gezielte Pflanzungen vorgesehen. Den nördlichen Abschluß bilden parallel zum Hang verlaufende Baum- und Strauchpflanzungen, die längerfristig ein massives Erscheinen der Gewerbebauten verhindern sollen. Entlang der Industriestraße sind die öffentlichen Stellplätze - adäquat zur Westseite der Rudolf-Diesel-Straße - mit Straßenbegleitgrün von Fuß- und Radweg getrennt.

7.2.3 Dachflächeneingrünungen wären wünschenswert.

8. Erschließungskosten (in ca.)

a)	Abwasserbeseitigung	
	Schmutzwasserkanäle	500.-/lfm.
	Regenwasserkanäle	600.-/lfm.
b)	Wasserversorgung	
	Hauptleitungen	200.-/lfm.
c)	Straßenbau	
	Erschließungsstraßen	150.-/lfm.

9. Altlasten

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

10. Immissionsschutz

10.1 Hinweise

- Für das Planungsvorhaben der Gemeinde Fischach wurde die schalltechnische Untersuchung der Fa. UTP Umwelt - Technik und Planungs GmbH, Augsburg mit der Auftragsnr. "A1935/97 - PT" angefertigt, um die Auswirkungen der Lärmimmissionen der geplanten Gewerbegebietsflächen auf die schützenswerte Nachbarschaft bewerten zu können. Berechnungsgrundlage hierfür bildeten die Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurde die DIN 18005, Beiblatt 1 herangezogen.
- Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, daß die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.
- Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel bedeuten, daß auf der östlichen Gewerbegebietsfläche GE 2 zur Tagzeit in gewissem Maße eingeschränkter und zur Nachtzeit nur sehr eingeschränkter Gewerbebetrieb möglich ist. Auf der westlichen Gewerbegebietsfläche GE 1 ist am Tage die gewerbliche Nutzung eingeschränkt möglich, während sie in der Nacht nicht möglich ist.

Bei Planungsvorhaben auf den Gewerbegebietsflächen sind vor allem schallschutztechnische Aspekte bereits im Planungsstadium besonders zu berücksichtigen. Dies bedeutet, daß der beauftragte Planer eines Bauvorhabens bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll.

11. Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit "ländlichem Wohnen" vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

12. Auswirkungen

Diese Gewerbegebietsausweisung wird zukunftsweisend die Möglichkeit bieten, ansässige Arbeitnehmer vor Ort zu binden und weiterhin auch ökologischen Belangen Rechnung tragen, da ökonomisch weite Arbeitsanfahrwege entfallen.

Städtebaulich sind die gesamten geplanten Flächen topographisch, strukturell und verkehrstechnisch gut vertretbar. Ebenfalls sind optimale klimatische Verhältnisse gewährleistet, die Schall und Emissionen vom Ort fernhalten.

Gezielte Festsetzungen bzgl. der Höhenentwicklung entsprechend der Topographie sowie der äußeren Gestaltung lassen keine negativen Folgen erwarten.

13. Hinweise

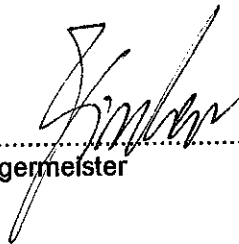
Evtl. auftretendes Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Sollten Keller gebaut werden, wird empfohlen, diese gegen drückendes Wasser zu sichern.

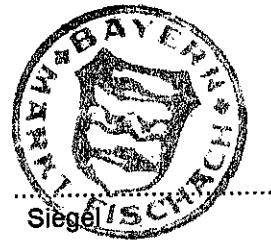
Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Kanal ist nicht statthaft.

Archäologische Funde sind meldepflichtig!

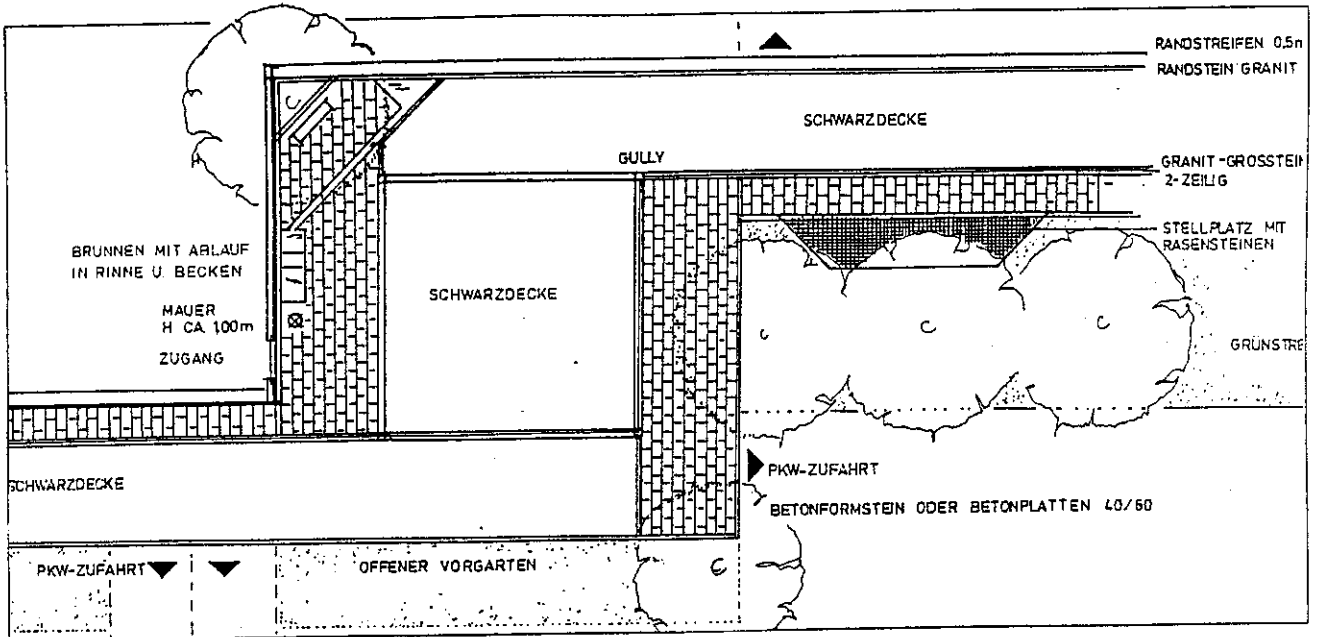
Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos zu beseitigen.

Fischach, - 1. Sep. 1998


.....
1. Bürgermeister

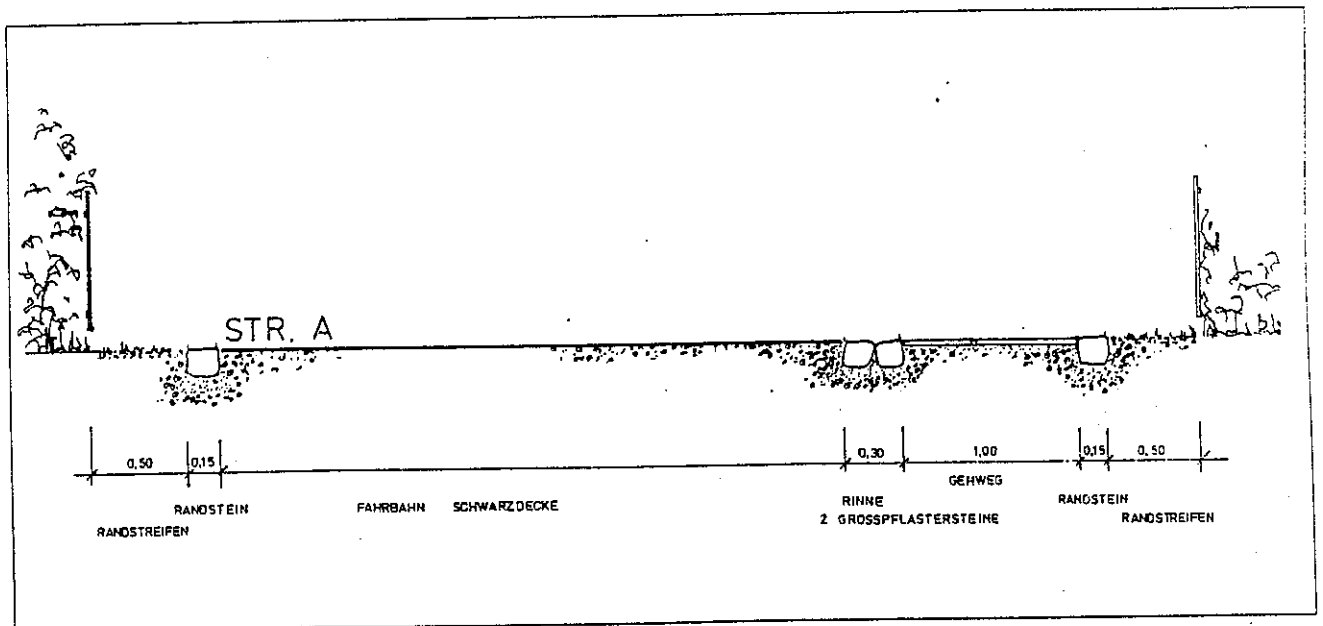


Belag



Straßen- / Platzbelag

Platzgestaltung mit Belagwechsel und offenen Vorgärten

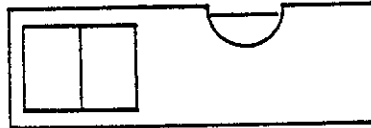


Straßenschnitt

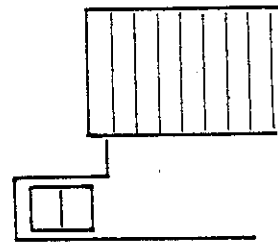
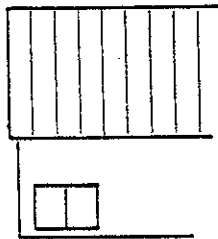
Abfallbehälter

Abfallbehälter sind generell baulich zu integrieren.

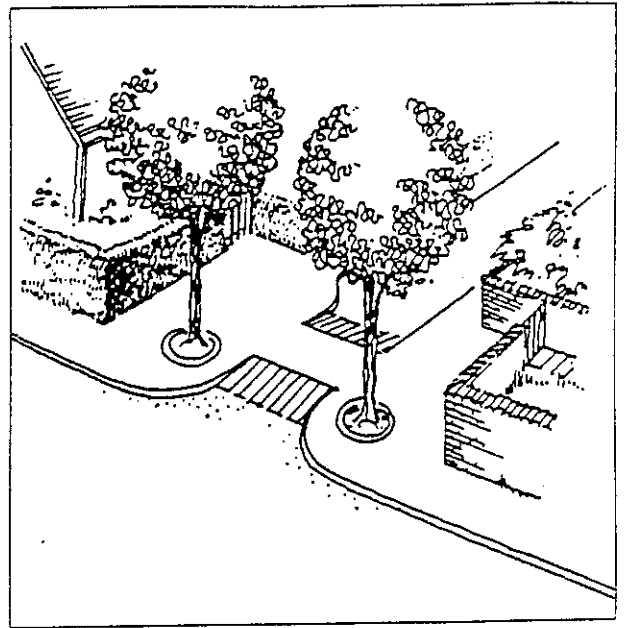
a) in Umfassungsmauern integriert



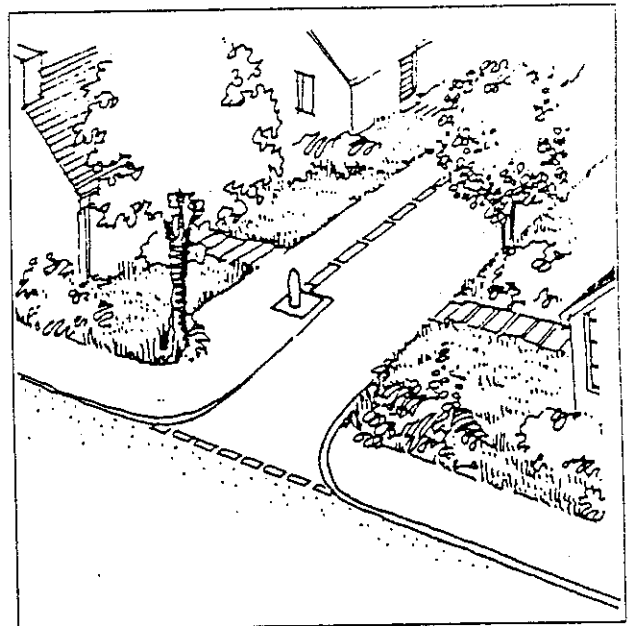
b) im Gebäude integriert



Einmündungen von Wohnstraßen und befahrbaren Wohnwegen



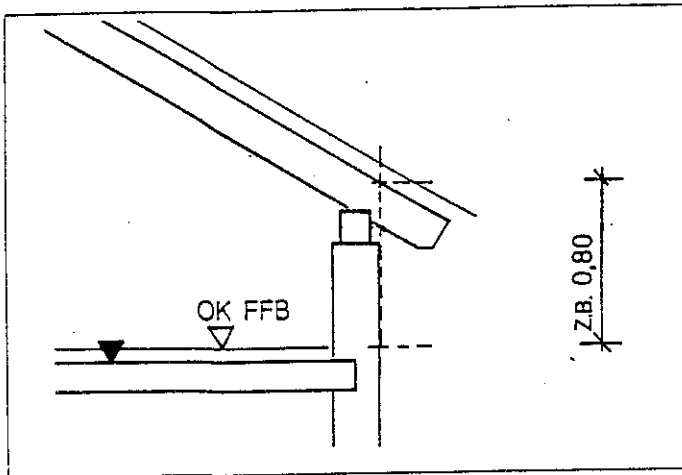
bei geschlossener Gestaltung der Vorgärten



bei offener Gestaltung der Vorgärten

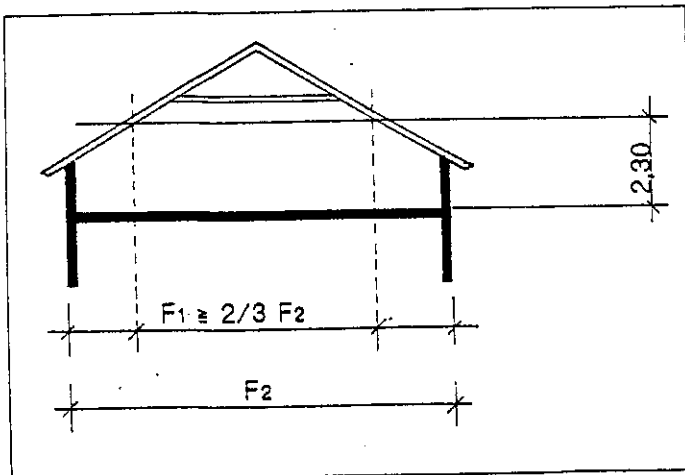
ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

1. Definitionen



Kniestock

Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis Oberkante Sparren, gemessen an Vorderkante Außenwand



Vollgeschoß im Dach

Wenn mehr als $\frac{2}{3}$ der Fläche über 2,30m Höhe aufweisen.