

Begründung

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30 "Straßäcker"
Markt Fischach / OT Fischach**

rechtskräftig seit 17.10.00

Städtebau - Architektur

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

86159 Augsburg

Augsburg, den
Fassung vom



21.03.2000
23.05.2000

Begründung nach §9/8 BauGB zumr 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 30 "Straßäcker" Markt Fischach OT. Fischach

1. Veranlassung

- 1.1 Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ergaben sich bei der Einmessung der Grundstücke und der Erschließungsstraße mehrere Differenzen zwischen den Katasterbeständen und der Realität. Diese wirkten sich auch auf die Baugrenzen und die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke aus und war somit so eklatant, daß eine Anpassung des Bebauungsplanes unumgänglich wurde.
- 1.2 An den Markt Fischach wurde der Wunsch herangetragen, den bisherigen Standort des Einzelhandels "Lidl" am östlichen Ortsrandbereich aus Parkplatz- und Grundflächenzwängen aufzulassen und ca. 200 m nach Osten in das Gewerbegebiet mit red. Immissionen zu wechseln.

2. Umfang der Änderung

- 2.1 Die Grundstücks- und Baugrenzen wurden entsprechend des Umlegungsplanes des Vermessungsamtes verschoben und weichen je nach Situation um ein bis drei Meter von der ursprünglichen Version ab. Der Bebauungsplan selbst bleibt im Wesentlichen unverändert, lediglich eine Wohnbauparzelle entfällt zu Gunsten geringfügig vergrößerter Bauplätze. Die Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.
- 2.2 Durch die Positionierung des Einzelhandelsbetriebes im Gewerbegebiet mit red. Immissionen mußte die öffentliche Grünfläche am Nordost-Eck des Geltungsbereiches weichen, und wurde an Stelle eines Wohnbaugrundstückes nach Westen verschoben (Pufferwirkung). Die Kanalisationsplanung bleibt erhalten. Die Ortsrandeingrünung wird mit 10 m im Mittel festgeschrieben (wie im rechtskräftigen Bebauungsplan). Die Festsetzungen der 1. Änderung für das Gewerbegebiet mit red. Immissionen wurden dem Einzelhandel im Mischgebiet angeglichen.

3. Durchführung

Die Grundzüge des Bebauungsplanes bleiben bestehen. Die städtebauliche Wirkung des Einzelhandels am Ortsrand kann nur durch die 10 m breite Ortsrandeingrünung gemildert werden, **deren Umsetzung durch den Grundeigner von dem Markt Fischach nach 24 Monaten geprüft wird.**

4. Wirtschaftliche Verträglichkeit

Im Zuge eines Wirtschaftsgutachtens aus dem Jahre 1998 wurde festgestellt, daß ein zusätzlicher Einzelhandel in Fischach nicht vertretbar ist, um die Läden im Zentrum zu sichern.

Nachdem bei dieser 1. Änderung der bestehende Einzelhandel um 200 m umzieht, wird kein neuer Betrieb angesiedelt. Die Bedenken des Wirtschaftsgutachtens sind somit gegenstandslos.
Im Gegenteil, der Fahrverkehr wird positiverweise an den Ortsrand verlagert.

5. Auswirkungen

Wenn die Ortsrandeingrünung zum östlichen Ortsrand konsequent erfolgt, und geprüft wird, ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes weitestgehend vermieden und vertretbar.

Fischach, ... **13. Okt. 2000**



.....
1. Bürgermeister Fischer



.....
(Siegel)