

rechtskräftige Ausfertigung

Begründung

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

Städtebau - Architektur

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

86159 Augsburg

Augsburg, den 02.02.1999

**Begründung nach §9/8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 30
"Straßäcker" Markt Fischach OT. Fischach**

1. Veranlassung

Die Nachfrage nach einem Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Misch- oder Gewerbegebietes (mit entsprechenden Obergrenzen bei den Verkaufsflächen) führte aus folgenden Gründen zu den Standort innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes:

- a.) gute Anbindung an die Staatsstr. 2026.
- b.) Abrundung des geplanten Gewerbegebietes im Osten von Fischach.
- c.) Verfügbarkeit von Grundstücken.
- d.) Abrundende Projektierung der Gesamtentwässerung der erwähnten Gewerbeflächen im Osten von Fischach.
- e.) Ausweisung von einigen Wohnparzellen für Einheimische.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Zwei Drittel der überplanten Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten. Sie entsprechen den Festlegungen des Flächennutzungsplanes. Ein Teil der östlichen Gewerbeflächen sowie die Fläche (öffentliches Grün) für das Regenrückhaltebecken befinden sich im Aussenbereich, runden aber gesamtkonzeptionell den östlichen Ortsrand ab. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Eine nachfolgende Ergänzung des Flächennutzungsplanes gemäß BauGB §8 Abs. 4 Satz 2 wird erfolgen.

3. Verkehrserschließung

Mittelfristig wird ca. 70m östlich der östlichen Geltungsbereichsgrenze dieses B-Planes die Haupteerschließungsstraße aller Gewerbeflächen im Osten von Fischach in die Staatsstr. 2045 münden, so daß trotzdem die vorliegende Direktanbindung an die Staatsstr. vertretbar ist. Die Bauflächen auf dem natürlichen Niveau liegen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze bei ca. 70cm unter OK Staatsstraße und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 1,50m unter OK Staatsstraße. Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße ist eine Höhendifferenz von ca. 1,0m zu überwinden. Entsprechende Böschungflächen werden berücksichtigt. Das Freihalten von Sichtdreiecken sowie die Frequentierung der Staatsstrasse implizieren keine Linksabbiegerspur.

Die Erschließungsstraße A mit Gehweg (1,5m) zweier Schnellparkerspuren mit Verkehrsgrün (je 2,0m) sowie eine Fahrbahnbreite von 6,0m sind den Nutzungen angemessen. Eine Distanzgrün von 0,5m zur Einfriedung der Gewerbegebietsflächen fördert die Parkakzeptanz des angrenzenden Schnellparkstreifens.

Die Wohnstraße im nördlichen Geltungsbereich mit einer Breite von 5,5 m wird höhengleich den Gehweg integriert. Zu erwähnen ist noch die öffentliche Gehwegenbindung an den Rad- und Gehwegen entlang der "Staudenbahn".

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die **Mischbauflächen** des Einzelhandels sind auf die max. Nutzungswerte eines Einzelhandelsbetriebes innerhalb des §6 BauNVO zugeschnitten. Die Höheneinstellung orientiert sich an den westl. Wohnbauflächen.

Die Höheneinstellung der Gebäude der Gewerbeflächen, die Dachausbildung (42- 48°) sowie die GRZ / GFZ reagieren einerseits auf die Grundstücksgrößen und andererseits auf den angrenzenden Bestand. Natürlich ist eine 1+D-Bebauung der Ortsrandsituation angemessen.

Dies gilt adäquat für die Wohngebäude der Wohnbauflächen im nördl. Geltungsbereich.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 550 bis 750m². Die zwei Grundstücke mit jeweils ca. 800m² werden alternativ für Doppelhäuser freigegeben.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen mit reduzierten Emissionen soll dafür sorgen, daß sich in diesem Bereich auch wirklich Gewerbebetriebe ansiedeln und die häufig beobachtete Bebauung von Mischbauflächen mit Geschößwohnungsbauten verhindern (schleichende Entwicklung zum Wohngebiet). Schallwerte eines Mischgebietes sichern den Schutz der Anlieger vor unangemessener Lärmbelastung.

5. Bauflächen, Zahl der Wohnungen

5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Eine Ausnahme hiervon bilden Doppelhaushälften. Pro Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig. Die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen ergibt sich nach §9 Abs.1 Ziff. 6 BauGB:

1. Der Gebietscharakter der Nachbarschaft und ländlich strukturierten Bebauung der Einzelhäuser soll erhalten bleiben.
2. Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus verkehrs- und schalltechnischer sowie struktureller Sicht.
3. Begrenzung der Zahl der Wohnungen aus städtebaulicher Sicht, um die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Gebäudeordnung und Größe zu sichern. Ebenfalls bedingen mehr Wohnungen eine entsprechende Fassadengestaltung, die diesem ländlichen Bereich nicht angemessen wäre.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Lech-Elektrizitätswerke, wobei für sämtliche Neubauten Kabelanschlüsse geplant sind.

Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsmittel zu vermeiden ist der Einbau von Kabelverteilerschränken auf privatem Grund vorgesehen, wobei die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.

6.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die Kläranlage Fischach. Das Baugebiet wird zukünftig an den neuen Entwässerungshauptstrang (für die Gewerbeflächen Fischach Ost) angebunden.

7. Grünordnung und Freiflächengestaltung

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet am nord-östlichen Ortsrand von Fischach. Die nördliche und östliche Geltungsbereichsgrenze bilden den neuen Ortsrand. Das Baugebiet liegt im Talbereich der Schmutter, wird aber durch die erhabene Staatsstraße eher zum "gewachsenen" Ort gehörig empfunden. Der Höhenunterschied beträgt von Süd nach Nord ca. 2,0m wobei der Höhenversatz zur Staatsstraße nochmals 0,7m - 1,5m beträgt.

Die Böden sind definiert als Kolluvien tiefgründiger Sandböden mit Lehnteilen, Quellwasserböden sind laut Bodenbestandskarte nicht implizierbar. Der Grundwasserstand kann mit 1,7m bis 2,5m unter Terrain angenommen werden. An potentieller Vegetation würde sich eine Waldmeister-Tannen- oder Hainsimsen-Buchenwald-Vegetation einstellen. Die gesamte Fläche wird als Ackerland/Grünland genutzt. Entlang der Staatsstr. sind Feldgehölze minderer Qualität vorhanden.

Die Grünordnung verfolgt das Konzept der gemischten Grünflächenverteilung mit öffentlichem und privatem Grün. Die Mischbaufläche (Einzelhandel) wird bewusst extrem eingegrünt, um optische Milderungen zu erreichen. Die Vorbehaltsflächen für die Ver- und Entsorgung am nördlichen Ortsrand nehmen die Grünüberlegungen des Flächennutzungsplanes auf und runden den B-Plan ab.

8. Altlasten

Im Planbereich sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

9. Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauener der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen 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 Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

10. Auswirkungen

Die Ortsrandbebauung mit angemessenen Gebäudehöhen und entsprechender Begrünung läßt keine negativen Folgen erwarten. Die Marktgemeinde besitzt mit diesem B-Plan die Möglichkeit, rechtzeitig und sinnvoll (kostensparend) die Entwässerungsthematik der Gewerbeflächen mit zu lösen. Der erwartete Quellverkehr ist technisch und infrastrukturell vertretbar.

Fischach, den 6. April 1999



Bürgermeister Fischer