

BEBAUUNGSPLAN

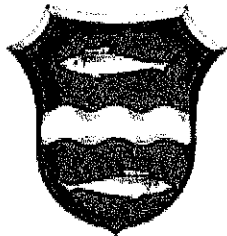
Nr.32

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN,

BAUGEBIET: „Weite Eiche II:“

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL C : BEGRÜNDUNG



MARKT FISCHACH

LANDKREIS AUGSBURG

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A : - Planzeichnung M 1:1000
- Übersichtsplan ca. M / 1:3000
- Auszug aus dem FNP / M 1:5000

Teil B : - Textliche Festsetzungen

Teil C : - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

Fischach, den 28. März 2006
Fassung vom 30.05.2006

Architektur und Raum

Quarg Dipl. Ing. Architekt
Kreuzeckstrasse 8
86163 Augsburg

Tel. 0821/585528
Fax. 0821/585232
Mail stadtbau@architekt-quarg.de

Zimmer Julia
Landschaftsarchitektin Dipl. Ing.
Tunnelstraße 34
86156 Augsburg
Tel. 0821/15999077
Fax 0821/15999079
Mail zimmer.julia@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

MARKT FISCHACH	1
Inhaltsverzeichnis	2
A. Planzeichnung im Anhang (1:1000).....	4
B. Festsetzungen und Hinweise	7
B.1 Festsetzungen durch Text	7
(7) Bei allen Gebäuden ist an den Traufen und Orgängen (Giebelseite) ein max.	10
Dachüberstand von 80 cm zulässig.	10
(4) Bei allen Gebäuden ist an den Traufen und Orgängen (Giebelseite) ein max.	11
Dachüberstand von 1,00 cm zulässig.	11
B.1.5 Technische Nebenanlagen und Werbeflächen	11
B.1.7 Baugrenzen	13
Öffentliche Pflanzfläche Lärmschutzwall.....	13
C. Begründung zur Satzung	22
In der Fassung vom 30.05.2006	22
C.1.1 Größe, Lage und Bestand des Planbereiches	22
C.1.2 Topographie	23
C.1.3 Geologie	23
C.1.4 Hydrologie / Hydrogeologie	23
C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	23
C.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	24
C.2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung	25
Bebauungsplan Nr. A 38 „Gewerbegebiet Holzmähder“ in Aretsried.....	25
Bebauungsplan Nr. 24 „Westlich des jüdischen Friedhofs“ in Fischach	25
Bebauungsplan Nr. WI 25 „Willmatshofen-Süd“ in Willmatshofen	25
Bebauungsplan Nr. 28 „Weite Eiche – Teil I“ in Fischach.....	26
Bebauungsplan Nr. WI 29 „Südlich der Itzlishofer Straße“ in Willmatshofen	26
Bebauungsplan Nr. 30 „Strassäcker“ in Fischach.....	26
.....	27
C.2.7.4 Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnbauflächen / Bedarf und Vermarktung	27
D.4.2.1 Umweltbericht.....	32
C.6 Immissionsschutz	33
C.7 Altlasten.....	34
C.10.1 Plangebietsfläche	36
Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	37
Denkmalschutz	37
2. Bestandsanalyse.....	44
Erforderliche Ausgleichsflächen: 55.545 m ²	51
Davon extern nachzuweisen 55.545 m ²	51

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Weite Eiche II“ des Marktes Fischach

Der Markt Fischach erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), der Art. 7 Abs. 1, 89 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (vgl. § 2).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) vom 28.03.2006 in der Fassung vom 30.05.06 und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 28.03.2006 in der Fassung vom 30.05.06 Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen (Teil C) vom 28.03.2006 in der Fassung vom 30.05.06.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 Bay Bo handelt, wer den auf Grund von Art. 91 BayBo erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

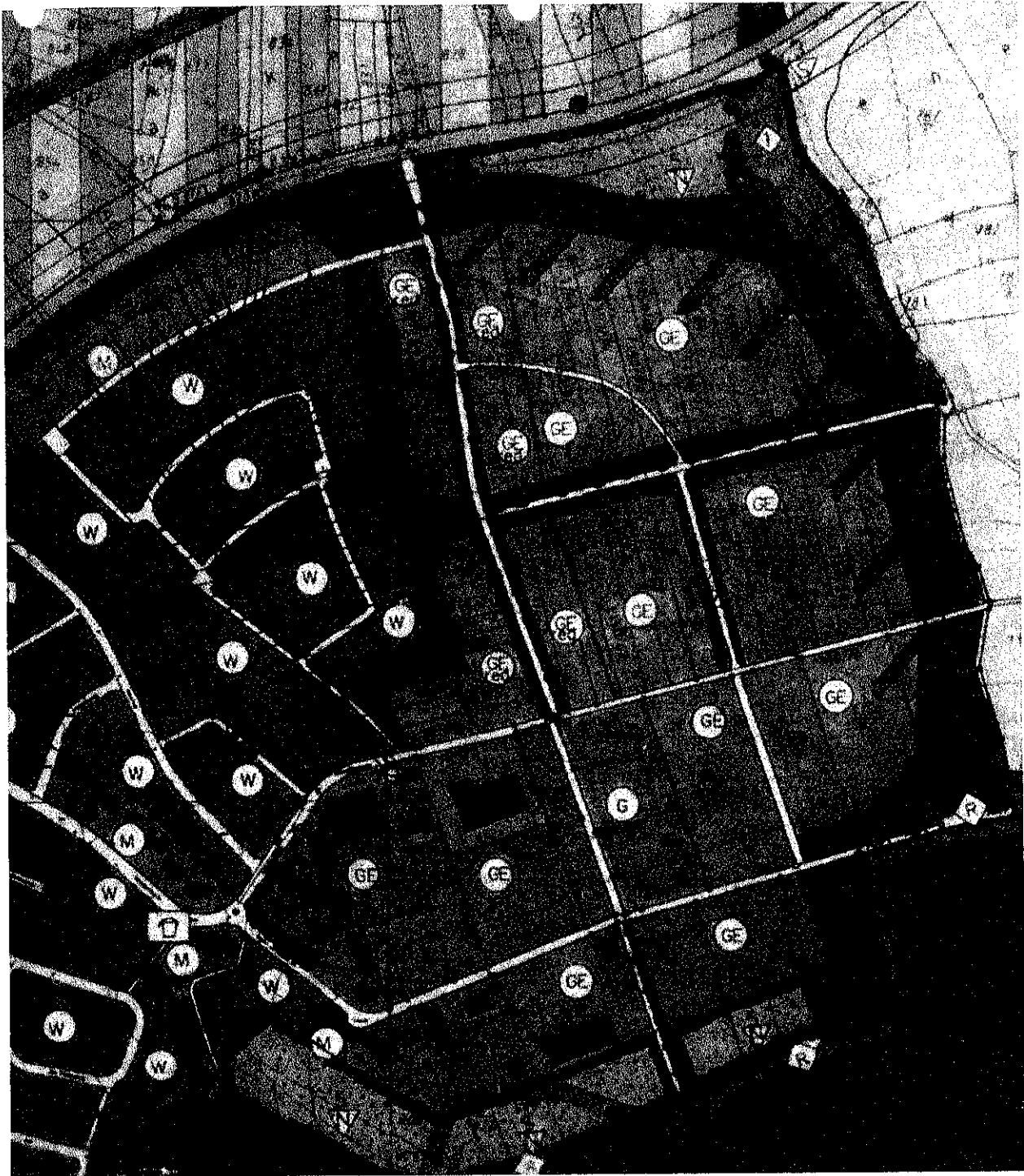
22. Juni 2006

Markt Fischach den


.....
1. Bürgermeister Fischer



.....
Siegel



Auszug Flächennutzungsplan M 1:5000

B. Festsetzungen und Hinweise

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Für den Östlichen **Teilbereich (Teil 2)** wird festgelegt:
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden mit folgender Einschränkung zugelassen:
- Einzelhandelsflächen, die mit ihrer Verkaufsfläche (VK) in Gewerbegebieten zulässig sind, dürfen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO keine innenstadtrelevante* Sortimente anbieten.
- * innenstadtrelevant = Food (Nahrungsmittel) generell
 Nonfood (Sonstige Konsumgüter) wie: Elektro, Kleidung und Schuhe, Hygiene und Reinigungsmittel, Bücher, Geschenkartikel
- (2) Für den Westlichen **Teilbereich (Teil 3)** wird festgelegt:
Allg. Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB werden nicht zugelassen.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für die **Teilbereiche 2 und 3** ist das Maß der baulichen Nutzung aus der Planzeichnung (Teil A) in den zugeordneten Nutzungsschablonen ersichtlich.
- (2) Die jeweils angegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) und jeweils angegeben Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die angegebenen Baumassenzahlen (BMZ), sind als Höchstmaße zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- (3) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

B.1.3 Bauweise, Höheneinstellungen und überbaubare Grundstücksflächen

B.1.3.1 Teilbereich 3 (WA)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

- (2) Die Bauweise ist zusätzlich in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen erfasst.
- (3) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen, die an eine Erschließungsstraße angrenzen zulässig.
- (3) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.
- (4) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind im Teilbereich 3 als Nebenanlagen nur im baulichen Zusammenhang mit Hauptgebäuden und Garagen zulässig.
- (6) Höhenfestlegung
Die Höhenfestlegung für alle Gebäude werden mit 15 cm (Bezug= OK FFB EG) über der natürlichen Geländeoberfläche festgeschrieben. Der Höhenbezug zum Gelände ist innerhalb des Baufensters* frei wählbar.
* des jeweiligen Grundstückes

Teilbereich 3 (WA) Alle Hauptgebäude

I+D / max 2 Vollgeschosse
Das 2. Vollgeschoss hat im Dachraum zu liegen.
38°-48° Dachneigung
TH = 4,20 m
FH = 9,80 m
KN = keine Festlegung
Nebengebäude und Garagen
Keine Festsetzungen (Siehe BayBO)
*Ausnahme B.1.41. Nr. 9

Erklärungen:

OK = Oberkante
VK = Vorderkante
FFB = Fertigfußboden
KN = Kniestock
TH = Traufhöhe
FH = Firsthöhe

Die Traufhöhe bemisst sich vom Schnittpunkt der Oberkante der Fertighöhe der Gebäudedachhaut im Bezug zum EG (OK FFB EG), gemessen an der Vorderkante der Außenwand.

Die Firsthöhe bemisst sich vom Schnittpunkt der Oberkante der Fertighöhe des Dachhochpunktes (Dachhaut) im Bezug zum EG (OK FFB EG).

- (7) Geländeveränderungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Eine Ausnahmen bilden geringfügige Geländeänderungen zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände*.
*Anböschungen für Terrassen, Eingänge, Höhendifferenzen durch das natürliche Gelände

B.1.3.2 Teilbereich 2 (GE)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Die Bauweise ist in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen erfasst.
Ausnahmsweise dürfen Gebäude, bei offener Bauweise, über 50 m Länge errichtet werden.
- (3) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsvorschriften des Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO anzuwenden.
- (5) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind uneingeschränkt zulässig.
- (6) Höhenfestlegung
Die Höhenfestlegung für alle Gebäude werden mit 15 cm (Bezug= OK FFB EG) über der natürlichen Geländeoberfläche festgeschrieben. Der Höhenbezug zum Gelände ist bei allen Gebäuden parallel zur Geländeneigung achsial (mittig / Längsachse) mit Vorderkante Außenwand festgelegt. Bei giebelständiger Bauweise zum Hang ist die Mitte der Querachse für den vorstehenden Höhenbezug ausschlaggebend. Bei einer diagonalen Gebäudestellung zur Hanglinie ist der bergseitig, höher liegende Höhenmesspunkt zulässig.
- (7) Sonstige Höhenfestlegungen, Geschossregelungen, Dachformen
In allen Teilbereichen sind alle Gebäude mit Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) als Maximalwerte festgesetzt.

Teilbereich 2 (GE) / Techn. Gebäude (Produktion, Lager, etc.)

SD, PD, FD

Keine Geschossregelung

Keine Dachneigungsfestlegung

TH = 9,20 m (= Attika)

FH = 13,50 m

KN = keine Festlegung

Sonst. Gebäude Verwaltung, Sozialbauten, Sonderbauten)

SD, PD, FD

III / max. 3 Vollgeschosse

Keine Dachneigungsfestlegung

TH = 9,20

FH = 12,50

KN = keine Festlegung

Nebengebäude und Garagen

Keine Festsetzungen (Siehe BayBO)

Erklärungen:

OK = Oberkante

VK = Vorderkante

FFB = Fertigfußboden

KN	= Kniestock
TH	= Traufhöhe
FH	= Firsthöhe

Die Traufhöhe bemisst sich vom Schnittpunkt der Oberkante der Fertighöhe der Gebäudedachhaut (= auch Attikahöhe bei einem Flachdach) im Bezug zum EG (OK FFB EG), gemessen an der Vorderkante der Außenwand.

Die Firsthöhe bemisst sich vom Schnittpunkt der Oberkante der Fertighöhe des Dachhochpunktes (Dachhaut bei einem geneigten Dach) im Bezug zum EG (OK FFB EG).

Die max. zulässige Attikahöhe eines Flachdaches (FD) darf der max. zulässigen Traufhöhe eines geneigten Daches entsprechen.

(8) Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Eine Ausnahmen bilden geringfügige Geländeänderungen* zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände.

* ein Angleichen der Gebäude durch Höhenfestlegungen bis max. 2,0 m

B.1.4 Äußere Gestaltung der Gebäude und der Dächer

B. 1.4.1 Teilbereich 3 (WA)

- (1) Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Solaranlagen sind gestalterisch den Hauptgebäuden unterzuordnen. Es dürfen keine reflektierenden Metaldeckungen vorgesehen werden.

* Kleinformatige Dachplatten = Größen im Dachziegelbereich (max. 50/50 cm)

* gestalterisch unterzuordnen = Im Gebäude so zu integrieren, dass die tragenden Teile (Dach, Wand) noch als solche erkennbar sind.

* reflektierend Metaldeckungen = Chrom, polierte Metalle, Leuchtfarben auf Metallen

- (2) Auffallende unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
*unruhig = Bollerputze, Putze mit Oberflächenkörnungen über 12 mm
- (3) Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.
- (4) Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelgebäude sind zulässig. „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.
- (5) Im Bereich von Giebelwänden sind Vor- und Rücksprünge nicht zulässig (z.B. Erkertürme, Loggien, etc.).
- (7) Bei allen Gebäuden ist an den Traufen und Ortgängen (Giebelseite) ein max. Dachüberstand von 80 cm zulässig.
- (8) Bei allen Gebäuden mit Satteldächern sind nur gleichgeneigte symmetrische Satteldächer zulässig.
- (9) Bei geneigten Dächern der Nebengebäude und Garagen, die an Hauptgebäude angebaut werden, ist die gleiche Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden nachzuweisen, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Ansonsten gibt es keine Festsetzungen.
- (10) Grenzgebäude, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen max. eine Dachneigung von 45° aufweisen.
- (11) Haupt- und Nebengebäude, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze

giebelständig aneinanderggebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial mit durchgehender Trauflinie einheitlich zu gestalten. Priorität hat bei zeitversetzten Grenzbebauungen das früher errichtete Gebäude.

- (12) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als Schleppgauben oder stehende Gauben zulässig. Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig.

Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. 1/3 der davor liegenden Traulänge betragen.

B.1.4.2 Teilbereich 2 (GE)

- (1) Auffallende unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
*unruhig = Bollerputze, Putze mit Oberflächenkörnungen über 12 mm
- (1) Holzblockhäuser aus Rundlingen sind nicht zulässig.
- (2) Grelle Farben (Leuchtfarben) sind unzulässig
- (3) Bei allen Gebäuden ist an den Traufen und Ortgängen (Giebelseite) ein max. Dachüberstand von 1,00 cm zulässig.
- (5) Ausnahmsweise dürfen Vordächer (funktionsbedingt) bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausgebildet werden (z. B. Anlieferung mit durchlaufendem Vordach etc.)
*funktionsbedingt = Vordächer, die für die betriebliche Funktion unabdingbar sind.
- (6) Shed- bzw. Oberlichtverglasungen sind bei allen Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes ("GE") aus Belichtungs- und Konstruktionsgründen (Belichtungen, die sich bei Überdachtragsystemen ergeben) zulässig, wobei der max. Neigungswinkel der Verglasung 45° betragen darf. Die Verglasung der Oberlichter hat mit mattem Glas zu erfolgen.
- (7) Die zulässige Höhe der Sheds (OK der Konstruktion) ist bis max. 2,50 m über der max. zulässigen Attikahöhe einzustellen.
- (8) Dachtragkonstruktionen sind oberhalb der Dachhaut, ohne Verkleidung, (Siehe Punkt 6) unzulässig (z.B. Fachwerkbinder etc.).

B.1.4.3 Ausnahmsweise zugelassene Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind adäquat aller Auflagen der Gebäude des Teilbereiches 3 nach B.1.4.1 zu behandeln.

B.1.5 Technische Nebenanlagen und Werbeflächen

§ 8.1 Teilbereich 2

- (1) Sämtliche technische Nebenanlagen sind generell planlich exakt darzustellen.
- (2) Technische Nebenanlagen sind in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung in Dimension und Höhe im Einzelfall zu behandeln, zu bewerten und zwingend notwendig einer Genehmigung zuzuführen.
* Technische Nebenanlagen = Gebäudeteile oder Konstruktionen, die nutzungsspezifisch für die jeweilige Nutzung unabdingbar sind und die nicht in den Hauptgebäuden untergebracht werden können. (Essen, Silos, Funkeinrichtungen, Kräne etc).
- (3) Technische Nebenanlagen in Verbindung mit Werbeflächen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an max. zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Maximaler Flächenanteil pro Fassade 5 %.
- (4) Werbeanlagen, sowie private Beleuchtungsanlagen müssen mit ihrer

Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. der Attika verbleiben.

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und parallel zur Außenwand zu errichten.

Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur indirekt beleuchtet zulässig.

Werbepeylone sind unzulässig.

B.1.6 Garagen und Stellplätze

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahlen ist die Stellplatzsatzung des Marktes Fischach vom 21.05.1999 maßgebend, ansonsten sind die notwendigen Stellplätze und Garagen gem. BayBO zu ermitteln.

B.1.6.1 Teilbereich 2

- (1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig
- (2) In Gebäude integrierte Garagen sind von der Geschossflächenberechnung ausgenommen.
- (3) Besucherstellplätze sind gemäß der Nutzungen und der BayBO zu ermitteln und auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- (5) Die Zufahrten zu den Grundstücksanteilen sind innerhalb des Quartiers nicht festgelegt. Sie sind in Abhängigkeit der Nutzungen von den jeweiligen Erschließungsstraßen vorzusehen. Eigen Zufahrten von der Staatstraße aus sind unzulässig.
- (6) Tiefgaragen sind zulässig. Die Zufahrten sind innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Zufahrten haben ausschließlich über die Straßen A oder B zu erfolgen.

Bei Tiefgaragen ist:

- a) der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden,
- b) für den Torantrieb der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder dieser mit einer Funksteuerung auszurüsten,
- c) ein geräuscharmes Garagentor einzubauen,
- d) im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten,
- e) die Tiefgaragenentlüftung – sofern erforderlich – überdacht der jeweiligen Gebäudekomplexe vorzunehmen.

B.1.6.2 Teilbereich 3

- (1) Im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" dürfen Garagen, Carports (gedeckte Stellplätze) nur auf den in der Planzeichnung als Garage (GA) festgesetzten Flächen, an den seitlichen Grundstücksgrenzen, die an eine Erschließungsstraße angrenzen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Offene Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1.0 m zu öffentlichen Flächen nachweisen.
- (2) Tiefgaragen sind unzulässig.
- (3) Pro WE (Wohneinheit) sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen, hierbei ist mind. ein Stellplatz gedeckt auszubilden.
- (4) Der Stauraum vor der Garage muss mind. 6 m betragen. Er kann nicht als offener Stellplatz gewertet werden.

B.1.7 Baugrenzen

- (1) Die Baugrenzen pro Grundstück dürfen wie folgt überschritten werden:

Wintergärten bis max. 15 m², um max. 2,5 m Tiefe. Die Abstandsregelungen der BayBO neueste Fassung sind hierbei einzuhalten.

B.1.8 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

- (1) Im gesamten Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) (Teilbereich 3) sind pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Pro Doppelhaushälfte sind je 1 WE zulässig. Dies gilt adäquat für WG (Wohngebäude) die ausnahmsweise für Betriebsleiter und Betriebseigentümer zulässig sind auch im Teilbereich 2.
- (2) Mindestgrundstücksgrößen: für ein freistehendes Einzelhaus: 500 m².
für Doppelhaushälften 300 m²

B.1.9 Grünordnung und Naturschutz**B.1.9.1 Festsetzungen zu den Grünflächen**

- (1) Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Öffentliche Pflanzfläche Lärmschutzwall

Die ausgewiesene Pflanzflächen auf dem Lärmschutzwall sind zu mindestens 50 % mit Heistern und Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen, wobei der Anteil an Heistern mindestens 10 % ausmacht. Verbleibende Flächen sind als Wiese extensiv zu pflegen (d.h. 1 x jährliche Mahd nach dem 1. Juli).

- (2) Öffentliche Grünflächen mit Einzelbaumfestsetzung

2a) Gehölzpflanzung begleitend zu den Fuß- und Radwegen

Die Grünflächen entlang der dargestellten Fuß- und Radwegverbindungen werden als Wiese angelegt und gepflegt. Zur räumlichen Gliederung sind die in der Plandarstellung festgesetzten Einzelbäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.

2b) Gehölzpflanzung begleitend zu den Erschließungsstraßen

Zur Abgrenzung der Parkbuchten und zur Gliederung der inneren Erschließungsstraßen (Wohngebiet und Gewerbegebiet) werden in der Plandarstellung punktuell Einzelbäume der Artenliste 1 festgesetzt.

2c) Gehölzpflanzung begleitend zur Staatsstraße

Zur Ortsrandeinfassung sowie zur Hinführung auf den neuen Ortseingang ist entlang der Staatsstraße eine Baumreihe der Artenliste 1 zu pflanzen. Die verbleibenden Grünflächen entlang der Staatsstraße sind als Wiese extensiv zu pflegen (d.h. 1 x jährliche Mahd nach dem 1. Juli).

(3) Sonstige Grünflächen

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist entlang der Ost-West-Erschließung ein Grünzug von mindestens 15 m Breite von Bebauung freizuhalten. Die Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und zu entwickeln. Erschließungszufahrten zu den Gewerbeflächen sind möglich. Darüber hinaus ist je angefangene 200 m² Wiesenfläche ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

Die Grünflächen am westlichen Rand des Gewerbegebietes und entlang der Staatsstraße sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Die Lage der dargestellten Einzelbäume ist bindend.

(4) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 20 Bau GB

4a) Flächenbedarf

Art der geplanten Nutzung	Zusätzliche überbaute Fläche	Faktor für Ausgleich	Ausgleichsfläche
Gewerbe incl. Erschließg.	88.900 m ²	0,55	48.895 m ²
Wohngebiet incl. Erschl.	19.000 m ²	0,35	6.650 m ²
SUMME	107.900 m²		55.545 m²

Die Flächenberechnung ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von ca. 5,55 ha.

4b) Lage der Ausgleichsflächen:

Der erforderliche Ausgleich kann nicht im Planungsgebiet selber nachgewiesen werden. Folgende Ausgleichsflächen werden der Planung verbindlich zugeordnet:

Flächengröße in m ² (angerechenbare Teil)	Flur Nummer	Lagebeschreibung	
3.000,00	607	Südlich Kläranlage (Gesamtfläche 4.629 m ²)	Karte Nr. 2
1.000,00	317/5	Ökokonto zwischen Schmutter und Neufnach	Karte Nr. 3
60,00		Verzinsung 2% x 3 Jahre	
5.500,00	738 ✓	lange Fläche an Schmutter hinter Supermarkt Nord	Karte Nr. 4
1.050,00	766/7 ✓	bei Bahnline / Holzlagerplatz	Karte Nr. 5
3.730,00	814/5 Tfl.	bei Bahnline / Holzlagerplatz	Karte Nr. 5
16.000,00	788, 791, 781/2, 781/4 1150/42, 1150/43	Ortsrandeingrünung gemäß Landschaftsplan, jeweils Tfl.	Karte Nr. 6
7.200,00	817	Fläche mit Teich an Schmutter Nähe Heimberg (Gesamtfläche 8.180 m ² gem. Grundbuch)	Karte Nr. 7
19.119,00	192 Gem. Hairenbuch	Südwestlich Krumbach (Fläche gem. Grundbuch)	Karte Nr. 8
56.659,00	Flächenüberschuss:	674,00 m²	

4c) Ausgleichsmaßnahmen

Fl.Nr. 607

Der Fichtenbestand ist mittelfristig zu einem standortgerechten Erlen-Eschen-Auwald umzubauen. Die vorhandenen Mulden- und Grabenstrukturen sind zu sichern und im Zuge des Waldumbaus zu erweitern.

Fl.Nr. 317/5

Die im Rahmen des Ökokontos bereits naturschutzfachlich gestalteten Flächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern. Die Pflegemaßnahmen der Ökokontoplanung sind zu erfüllen.

Fl.Nr. 738

Die Feuchtwiese ist dauerhaft gegen Verbuschung zu sichern. Dazu ist die Fläche im 2-Jahres-Turnus zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu beseitigen.

Fl.Nr. 766/7

Die Feuchtwiese ist dauerhaft gegen Verbuschung zu sichern. Dazu ist die Fläche im 2-Jahres-Turnus zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu beseitigen.

Fl.Nr. 814/5 Tfl.

Die Fläche ist im Zusammenhang mit der Restfläche (=Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Aretsried-Süd) zu gestalten. Der Graben wird

aufgeweitet, wechselfeuchte Mulden werden angelegt. An der Uferböschung sind standortheimische Gehölze zu pflanzen. Die Wiese wird als gesteuerte Feuchtsukzession mit sporadischer Mahd erhalten.

Fl.Nr. 788, 781/2, 781/4, 791, 1150/42, 1150/43 jeweils Tfl.

Die Flächen sind als Ortsrandeingrünung gemäß Landschaftsplan zu entwickeln. Die Hanglage wird durch mindestens 5 m breite, 2-3-reihige freiwachsende Strauchhecken quer zum Hang gegliedert. Es sind mindestens 3 Hecken mit einer Einzellänge von mindestens 100 m zu pflanzen. Der Anteil an Heistern beträgt 5 %. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese mit 1-schüriger Mahd unter Abtransport des Mähgutes zu entwickeln. Der Hangfußbereich im Osten ist als Vernässungszone zu entwickeln und durch sporadische Mahd von Verbuschung freizuhalten.

Fl.Nr. 817

Der bestehende Teich ist unter Abflachung der Uferböschungen zu vergrößern. In den auf dem Plan dargestellten Bereichen sind standortheimische Ufergehölze (Einzelbäume und Strauchflächen) zu pflanzen. Standortfremde Gehölze sind in diesem Zuge zu entfernen. Im Norden des Flurstücks sind im Anschluss an den Weiden-Erlen-Saum mindestens 4 Einzelbäume zu pflanzen. Die Fläche zwischen Gerätestadl und südlicher Flurstücksgrenze ist als Feldgehölz mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese mit 1-schüriger Mahd unter Abtransport des Mähgutes zu entwickeln.

Fl.Nr. 192 Gem. Hairenbuch

Entlang der Gutnach ist ein mindestens 10 m breiter Streifen mit Muldenstrukturen (=wechselfeuchte Zonen, Retentionsraum) aufzuwerten. An der Uferböschung sind standortheimische Gehölze zu pflanzen. Der Wiesenstreifen wird als gesteuerte Feuchtsukzession mit sporadischer Mahd erhalten. Das Mähgut ist von der Fläche zu beseitigen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese mit 1-schüriger Mahd unter Abtransport des Mähgutes zu entwickeln.

4d) Sonstige Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen

Die Einzäunung der Ausgleichsflächen ist nicht gestattet. Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

(5) Festsetzungen zum Gehölzbestand

Der vorhandene Gehölzbestand (zwei Birken mit Feldkreuz im Nahbereich zur Staatsstraße) ist grundsätzlich zu sichern und zu erhalten.

B.1.9.2 Festsetzungen zu Bereichen innerhalb der Bauflächen

(1) Befestigte Flächen im privaten Bereich

Verkehrstechnisch gering belastete Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen (z.B. PKW-Stellplätze) sind so gering wie möglich zu versiegeln (Kiesbelag, Schotterrassen, Rasenpflaster, Pflaster). Abfließendes unverschmutztes Oberflächenwasser von Fahr- sowie Dachflächen ist über einen Trennkanal zu fassen und über das bestehende Regenrückhaltebecken der Schmutter zuzuführen.

(2) Einzelbaumfestsetzungen im privaten Bereich

In den privaten Gärten des Wohngebietes ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze gelten hierzu als Hinweis.

(3) Einfriedungen

Einfriedungen sind, so weit aufgrund der Hanglage möglich, zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger (Igel, Mäuse etc.) ohne Sockel zu gestalten.

B.1.9.3 Durchführung

(1) Pflanzqualität der Bäume

Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm

(2) Pflanzdichten und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen

Für die Anpflanzungen von Gehölzen gemäß Artenliste 1 und 2 beträgt die Pflanzdichte mindestens 1,5 x 1,5 m.

(3) Anlage extensiver Wiesenflächen

Extensive Wiesenflächen werden durch Ansaat standortgerechter Saatgutmischungen oder Mähgutübertragung angelegt. Die Pflege erfolgt durch jährliche Mahd nach dem 1. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen. Es darf nicht in den Traufrand der Bäume hineingemäht werden. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht erlaubt.

B.1.9.4 Gehölzarten(1) **Artenliste 1**, Bäume – standortgerecht + heimisch

Mindestqualität :

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm

Die mit * gekennzeichneten Arten eignen sich zum Einsatz im Ufer- und Feuchtbereich (Ausgleichsflächen)

Acer in Arten und Sorten	Ahorn
Alnus glutinosa*	Schwarzerle*
Betula pendula*	Sandbirke*
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior*	Esche*
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium*	Vogelkirsche*
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur*	Stieleiche*
Salix alba*	Silberweide*
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

(2) **Artenliste 2, Heister und Sträucher – standortgerecht + heimisch**

Mindestqualität:

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm

Sträucher, verpfl., mind. 3 Triebe, Höhe 60 - 80 cm

Die mit * gekennzeichneten Arten eignen sich zum Einsatz im Ufer- und Feuchtbereich (Ausgleichsflächen)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa*	Schwarzerle*
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweiggriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula*	Faulbaum*
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Arten*	Weide*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Viburnum opulus*

Gewöhnlicher Schneeball*

B.1.10 Abgrabungen / Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen bis 0,50 m unter dem natürlichem Gelände im Teilbereich 3 sind unzulässig.
- (2) Abgrabungen im Teilbereich 2 sind in Abhängigkeit der Höhenfestlegungen der Gebäude nach B.1.3.2 zulässig.
- (3) Aufschüttungen sind im Teilbereich 3 zum Angleichen des natürlichen Geländes bis 0,5 m zulässig.
- (4) Aufschüttungen im Teilbereich 3 sind, in Abhängigkeit der Nutzungen, zulässig.
Aufschüttungen sind darüber hinaus unzulässig (Anschüttungen von Hügeln etc.).

B.1.11 Immissionsschutz**B.1.11.1 Immissionsschutz Lärm**

1. Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{w,T}$ " (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{w,N}$ " (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{w,T}$ "	$L_{w,N}$ "
GE 2a-1	60	45
GE _{red.} 2a-2	52	37
GE 2a-3	57	42
GE 2b	65	50
GE 2c	60	45
GE 2d	60	45

Tabelle 1: immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A) / m²

2. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem

anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Sie ergeben sich aus den festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der Richtlinie VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1998 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände, ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der gewerblichen Bauflächen und ohne Berücksichtigung einer Lärmschutzeinrichtung. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen, hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt.
4. Angesichts der vorherrschenden Verkehrslärmimmissionen durch die Staatsstraße St 2026 dürfen im Fall von Betriebswohnungen auf den Gewerbegebietsflächen bis zu einer Entfernung von 8 m zur nördlichen Baugrenze Fenster zur Belüftung von Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmern nicht an der Nordfassadenseite eingebaut werden.

B.1.11.2 Landwirtschaftsklausel

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

B.1.12 Wasserrechtliche Festsetzungen

- (1) Unverschmutztes Oberflächenwasser
Das gesamte unverschmutzte Oberflächenwasser ist im Teilbereich 3 mittels

der bereitgestellten Rückhaltezysternen zu „puffern“ und dem Regenwasserkanal (Trennsystem) zuzuführen.

Das gesamte unverschmutzte Oberflächenwasser ist im Teilbereich 2, so möglich, zu „puffern“ (Retentionsräume zu schaffen), und dem Mischsystem zuzuführen.

(2) Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist dem Abwasserkanal bzw. dem Mischwasserkanal zuzuführen.

B.1.13 Sonstige textliche Festsetzungen

- (1) Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- (2) Sockel jeglicher Art sind im Teilbereich 3 unzulässig.
- (3) Sockel im Teilbereich 2 sind aus betriebsorganisatorischen Gründen bis 1,5 m über Terrain zulässig.
- (4) Fest installierte private Beleuchtungen sind nur in Verbindung mit Gebäuden zulässig.
Die Beleuchtungskörper sind generell mit Blenden zu versehen, um die Weitwirkung der Beleuchtung zu minimieren bzw. eine Blendung des Straßen- und des Bahnverkehrs zu verhindern.
- (5) Grundstücke im Teilbereich 2, die an die Staatsstraße angrenzen sind gegenüber der Staatstraße mit einem Mindestabstand von 4,5 m Tür- und Torlos einzufrieden.
Die Grundstücke sind zudem dicht gegenüber der Staatstraße einzugrünen.

B.2 Hinweise

- B.2.1 Archäologische Funde sind meldepflichtig!
Alle Beobachtungen und Funde (Auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten mitgeteilt werden.
- B.2.2 Während des Baus können Schichtenwässer bzw. Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
- B.2.3 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- B.2.4 Prinzipiell darf kein Wasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.

- B.2.5 Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- B.2.6 Die Bauwerber haben der Gemeinde zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße, gemäß den Textfestsetzungen, nachzuweisen.
- B.2.7 Bauwasserhaltungen sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Die gezielte Versickerung an dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV) sowie dem technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen. Bei allen Fällen des Einleitens von Oberflächenwasser in großem Umfang ist ein Gestattungsverfahren notwendig!
- B.2.8 Es ist eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über 2 Std. notwendig und einzurichten.
Es gelten die techn. Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331. Die Abstände zwischen Hydranten dürfen 140 m nicht überschreiten.
- B.2.9 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- B.2.10 Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.

C. Begründung zur Satzung

In der Fassung vom 30.05.2006

C.1. Beschreibung des Planbereiches

C.1.1 Größe, Lage und Bestand des Planbereiches

Der Geltungsbereich (ohne Ausgleichsflächen extern) beträgt ca. **9,9 ha**.

Das Plangebiet ist als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche mit einer nördlichen Neigung, ohne Gehölzstrukturen im Bestand vorhanden. Ansonsten: Siehe UVS!

C.1.2 Topographie

Das Gelände fällt von Süd nach Nord von ca. 508,00 NN bis 499,00 NN um ca. 8 m, wobei das Gelände im Nahbereich der Staatsstraße eine geringfügig stärkere Neigung aufweist.

C.1.3 Geologie

Das Plangebiet liegt im Schmuttertal mit morphologisch ansteigenden tertiären Hangbereichen, die aus Sedimenten gebildet und während des Miozäns als Sande, teils auch Kiese und Schluffe, in einem mäandrierenden Flußsystem abgelagert wurden. Es kam somit zu einem Nebeneinander von Schluffen, Sanden und Kiesen. Dies bedeutet, daß die einzelnen Ausbildungsformen linsenförmig ausgebildet und ineinander verzahnt auftreten können. Einzelne Schluff- und Sandhorizonte müssen nicht über größere Bereiche hinweg mächtig und durchgehend ausgebildet sein.

In jüngerer Zeit kam es durch Verwitterung und Erosion zur Ausbildung von Decklagen in den Talbereichen. Im Schmuttertal wurden z. B. Auesedimente abgelagert, über bindigen Sedimenten bildeten sich Feuchtgebiete.

Die jüngsten Auesedimente wie auch die umgelagerten tertiären Sedimente sind unter dem Begriff „Decklagen“ zusammenzufassen.

C.1.4 Hydrologie / Hydrogeologie

Grundwasserhöhen sind nicht bekannt, wobei im Umfeld eine Grundwasserhöhe (Schichtenwasser) von ca. 3,00 m unter Terrain anzutreffen ist. Auf jeden Fall müssen Gebäudeteile unter Terrain gegen Grundwasser (Schichtenwasser) wasserdicht ausgebildet werden. Inwieweit Auftrieb statisch zu berücksichtigen ist, hat der Bauwerber eigenverantwortlich mit den Baufachleuten zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen. Weiterhin ist bei jedem Bauvorhaben in Eigenverantwortung

der Grundeigner und Bauwerber zu prüfen, inwieweit der vorgefundene Bodenaufbau statisch belastbar ist. Es ist auf jeden Fall mit Lehm, Mergel, Löss und partiell mit Sand zu rechnen. Inwieweit auch vereinzelt Kies anzutreffen ist, ist partiell eigenverantwortlich zu prüfen.

C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation -Planungsvorgaben-

C.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm (LEP)** *im Ländlichen Teilraum, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.*

Dies beinhaltet:

- nachhaltige Verbesserung von Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Planungen die zur Stärkung des ländlichen Raumes beitragen ist Vorrang einzuräumen
- einseitige Wirtschaftsstrukturen sind aufzulockern
- landwirtschaftliche und somit auch forstwirtschaftliche Zweige sind vordringlich zu unterstützen

(Auszüge: A II Raumstrukturelle Entwicklung Absatz 3.10 ff)

- Nachweis der Zulässigkeit durch Gegenüberstellung von Flächenreserven und

Nachfragen nach Bauland (Siehe LEP B VI 1.1 Abs. 1 (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden).

C.2.2 Im **Regionalplan** der Region 9 wird dem Markt Fischach die Mittelpunktsfunktion, die Landschaftspflege und die Erholung zugewiesen. Diese Funktion beinhaltet die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren der Daseinsfürsorge und Bereitstellung von Arbeitsplätzen. (Arbeitsplatzzentralität). Fischach hat die Versorgung des kleinen Versorgungsverflechtungsbereiches „Schmutter-Neufnach“ zu übernehmen.

Vorrangig sind allgemein Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotentiale unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur zu berücksichtigen (RP 9 Ziel B II 1.4).

Ansonsten decken sich die Aussagen der Regionalplanung mit denen des Landesentwicklungsprogrammes.

C.2.3 Im **rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan** des Marktes Fischach ist die Fläche im westlichen Geltungsbereich des B-Planes großflächiger als Wohnbauflächen erfasst. Ca. 40m westlich der Gewerbestrasse A werden Gewerbeflächen dargestellt. Partiiell ist im Nahbereich der Staatsstrasse 2026 auslaufend ein Ortsrandgrün als Ausgleichsgrün im FNP dargestellt, wobei erst östlich des Geltungsbereiches große Ausgleichsflächen folgen. Im **Landschaftsplan** wird die räumliche Nähe der Ausgleichsflächen zu den Gewerbeflächen hervorgehoben. Die gewünschte Durchgrünung in West –

Ost – Richtung wird im B-Plan als Festsetzung (ohne örtliche Bindung) aufgenommen.

C.2.5 Eigentumsverhältnisse

Inzwischen sind ca. 50% aller Flächen im Eigentum des Marktes Fischach. Der Kauf weiterer Flächen vor dem Satzungsbeschluss wird angestrebt.

C.2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Siehe Anlage „Umweltverträglichkeitsstudie Stand 28.03.2006“

C.2.7 Nachweis der bedarfsorientierten Planung

Prinzipiell ist festzuhalten, dass in der Markt Fischach im OT Fischach und Willmatshofen und seinen Ortsteilen in der Vergangenheit Bebauungspläne ausgewiesen wurden, ohne primär als Gemeinde im Eigentum dieser Flächen zu sein. So sind vor allem private Wohnbauflächen mittelfristig bis langfristig nicht verfügbar und nutzbar. Die Bodenpolitik der Kommune hat sich hierbei in den letzten Jahren gewandelt, was dazu führt, dass vorrangig solche Flächen beplant werden, die im Eigentum des Marktes sind.

Weiterhin ist festzuhalten, dass die Flächenausweisung, die im Vorentwurf noch bei gesamt ca. 15,0 ha lag um ca. 1/3 reduziert worden. Folgende Fakten bauen auf den neuen Flächen auf.

C.2.7.1 Bauflächenreserven (Gewerbe) im Eigentum des Marktes Fischach

Bebauungsplan Nr. A 38 „Gewerbegebiet Holzmähder“ in Aretsried

Gewerbeplatz mit ca. 3.000 m²

Dieser Platz ist jedoch nicht für jeden Betrieb geeignet, da Lage und Erschließung nicht optimal sind. zusätzlich sind die Auflagen aus Immissionsrechtlicher Sicht wegen der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Müller Milch“ sehr eingeschränkt. Hier ist eine Zimmerei aus dem Umland in Verhandlungen mit dem Markt.

In Fischach selbst stehen keine freien Gewerbeflächen zum Verkauf. Auf private Flächen hat der Markt Fischach keinen Einfluss.

Reserveflächen nach § 34 sind zur Gänze in privater Hand und dienen allesamt als Erweiterungen für bestehendes Gewerbe.

C.2.7.2 Baulandreserven (Wohnen) im Eigentum des Marktes Fischach

Bebauungsplan Nr. 24 „Westlich des jüdischen Friedhofs“ in Fischach

Zur Verfügung: 3 Bauplätze (521 m² - 600 m² - 694 m²) mit insgesamt 1.815 m².

Bebauungsplan Nr. WI 25 „Willmatshofen-Süd“ in Willmatshofen

7 Bauplätze (519 m² - 452 m² - 531 m² - 557 m² - 559 m² - 703 m² - 787 m²) mit insgesamt 4.108 m²

Nachdem dieser B-Plan als Wohnmodell für Energiesparhäuser gedacht ist, stehen diese Flächen nur einem kleinen Interessentenkreis zur Verfügung, der nicht mit den üblichen Bauwerbern zu vergleichen ist. Momentan wird wieder mit einem Bauwerber verhandelt.

Diese Flächen werden nicht in dieser Ermittlung erfasst!

Bebauungsplan Nr. 28 „Weite Eiche – Teil I“ in Fischach

5 Bauplätze (720 m² - 686 m² - 704 m² - 650 m² - 792 m²) mit insgesamt 3.552 m².

Der Verkauf dieser Flächen krankt an der sehr schlechten Erschließung über den östlich gelegenen Wohnbestand mit rückläufiger Erschließung. zukünftig wird dieses Quartier von dem Baugebiet „Weite Eiche II mit zusätzlich erschlossen und über die Stichstraße zu Gewerbestraße an die Staatstraße 2026 angebunden.

Bebauungsplan Nr. WI 29 „Südlich der Itzlishofer Straße“ in Willmatshofen

1 Bauplatz mit 625 m²

Bebauungsplan Nr. 30 „Strassäcker“ in Fischach

2 Bauplätze (602 m² - 680 m²) mit insgesamt 1.282 m²

Diese Flächen liegen derart ungünstig, dass sie als Wohnbauflächen wohl nicht verkäuflich sind. Hier sind Umwidmungen in der Überlegung.

Flächen die gesamt zur Verfügung stehen: **11 Grundstücke ca. 7 274 m²**

Flächen, die nach § 34 BauGB bebaut werden können befinden sich nicht darunter. Hier stehen dem Markt Fischach keine Flächen zur Verfügung. Private Bauflächen stehen im Moment primär als verdichteter Wohnungsbau im Baugebiet „An der Neufnachstraße“ zur Verfügung direkt neben der

Staatstraße. Sonstige Flächen dienen primär einheimischen Nutzern und ihren Kindern. Hier sind Reserveflächen für Kinder brach liegend.

Effektiv sind ca. 7 274 m² Wohnbauflächen in gemeindlicher Hand für die üblichen Interessenten auf dem freien Markt, wobei die Hälfte hiervon (Weite Eiche I) im direkten Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet „Weite Eiche II“ steht.

C.2.7.3 Gegenüberstellung von Bestandsflächen und Flächenneuausweisungen

Einen Gegenüberstellung von Bestandsgewerbeflächen mit den neu auszuweisenden Gewerbeflächen ist hinfällig, da letztlich keine verwertbaren Bestandsgewerbeflächen im Eigentum des Marktes Fischach vorhanden sind.

Neuausweisungen **Gewerbeflächen** „Weite Eiche II“ **ca. 75 000 m²**

Bestand an **Wohnbauflächen** im Eigentum des Marktes Fischach
Gesamt **ca. 7 274 m²**

Hiervon sofort verfügbar: **ca. 3 166 m²**

Neuausweisungen an Wohnbauflächen „Weite Eiche II“ **ca. 16 200 m²**

Summe **ca. 23 474 m²**

C.2.7.4 Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnbauflächen / Bedarf und Vermarktung

Für **Gewerbeflächen** hat der Markt Fischach in den vergangenen Jahren verschiedenen Interessenten immer wieder Absagen erteilen müssen, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung gestellt werden konnten. Etliche Investoren haben deshalb andernorts investiert. Die Variabilität von Grundstücksgrößen ist Grundvoraussetzung, um Investoren einen Anreiz zu geben.

Die „weichen“ Standortfaktoren für die Ansiedlung von Betrieben ist schon beschrieben worden und selbstverständlich Grundlage für jegliche Weiterentwicklung. Hinzu kommt, dass drei Großbetriebe (Müller, Topstar und Hauser) im Umfeld ebenfalls Angebote für Auslagerungen oder logistische Verbesserungen somit erhalten können.

Folgende Flächen stehen zukünftig zur Verfügung:

	ca. 19 700 m ²
	ca. 18 600 m ²
	ca. 7 200 m ²
	ca. 15 500 m ²
	ca. 13,200 m ²

Die **Wohnbauflächen** werden seitens des Marktes für ca. 5 Jahre kalkuliert. Im Jahr 2005 hat der Markt Fischach 5 seiner Wohnbauplätze verkauft. Für das Jahr 2006 wird mit einem Bauboom wegen der MwSt – Erhöhung für 2007 im Sommer und Herbst gerechnet, da die Kommune momentan mit 3 Interessenten verhandelt und ca. 5 weitere Anfragen nach Wohnbauflächen vorliegen. Die kommenden Jahre wird mit den 5 Grundstücksverkäufen/ Jahr gerechnet.

<u>Flächen Verkauf:</u>	Bestand	11 Grundstücke	ca. 7 274 m ²
	Neu	24 Grundstücke (mit DHH)	ca. 16 203 m ²
	Summe	35 Grundstücke	ca. 23 477 m ²

Hiervon entfallen für Grundeigner als Einheimische bei den neuen Flächen 5 Grundstücke

<u>Entwicklung:</u>	2006	Verkauf von ca. 10 Grundstücken
	2007	Verkauf von ca. 4 Grundstücken
	2008	Verkauf von ca. 5 Grundstücken
	2009	Verkauf von ca. 5 Grundstücken
	2010	Verkauf von ca. 5 Grundstücken

Der kalkulatorische Zeitraum ist mit 5 Jahren angemessen um Grundstücke zu günstigen Preisen auf dem Markt anzubieten. Neben dem Effekt für Einheimische Bauland in Reserve zu halten und auf den Markt reagieren zu können, sind die Synergieeffekte bzgl. der Sicherung kommunaler Einrichtungen für die Zukunft (Kiga , Schule etc.) und vor allem die Regulierung des freien Marktes bzgl. Baulandpreise erwähnenswert.

C.3. Anlass und Ziele der Planung

C.3.1 Anlass der Planung

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ab 0,4 ha nimmt in Fischach konstant zu. Einerseits sollen einheimische Firmen, die beengt mit ihren Firmen agieren, hier eine Möglichkeit bekommen, zu expandieren, andererseits ist der Markt Fischach ein gesuchter Gewerbestandort, bedingt durch die gute Verkehrsanbindung, hervorragende „weiche“ Standortfaktoren, bestehende Großbetriebe als Synergieeffekt und einem neuen Holzschlagstandort (interessant für Holzverarbeitende Betriebe), so dass das „Spagat“ zwischen der Bereitstellung großer zusammenhängender Flächen und kleinteiligerer Flächen dadurch gelöst werden soll, dass keinerlei planliche Festlegungen eine Aufteilung behindern. Während des Verfahrens und dem Vollzug wird ausgiebig seitens des Marktes, die Ansiedelung neuer Betriebe, bzw. Umsiedlung vorhandener Betriebe forciert.

Die Entscheidung, den Anteil der Wohnbauflächen gegenüber der FNP zu reduzieren, hat mit der Wohnbaupolitik Fischachs zu tun. Fischach hat einige Baugebiete mit Rechtskraft, die noch Bauland aufweisen (Siehe Nachweis) Hier herrscht als kein Siedlungsdruck.

Der Bau der entlastenden Gewerbestraße hat höchste Priorität. Sämtlichen Gewerbeeinheiten werden noch über Bestandsstraßen und zum Teil durch Wohngebiete, für den Verkehr von Osten sogar rückwärtig, erschlossen. Hier ist eine Entlastung des Bestandes unabdingbar.

Dies ist aber nur durch flankierende Gewerbeflächen zu realisieren. Gleichzeitig muss das neue Gewerbegebiet nachhaltig städtebaulich angebunden werden und eine organische Entwicklung entstehen. Dies ist nur durch eine flankierende Wohnbauflächenausweisung möglich. Nachdem erkannt wurde, dass durch Reduzierung der Baulandausweisung die organische Entwicklung nicht gestört ist und zusätzlich Mischbauflächen momentan in Fischach nicht notwendig sind entschloss sich der Markt Fischach den Geltungsbereich um ca. 1/3 zu reduzieren und die zweite Anbindung an die Staatsstraße aufzulassen.

Die Wohnbauflächenabrundung soll weiterhin primär als „Puffer“ zwischen den neuen Gewerbebestrukturen und dem Wohnbaubestand im Bereich des B-Planes Nr. 9 dienen. Zusätzlich werden die Wohnbauflächen im Bereich des B-Planes „Weite Eiche I“ besser angebunden und zusätzlich eine Entlastung des Bestandes erreicht.

Abschließend ist zu erwähnen, dass mit dem Neubau der Gewerbestrasse A (Verlängerung Rudolf – Diesel – Strasse) ein verkehrstechnisch und immissions-technisch ungelöstes Problem ---Anbindung der Gewerbeflächen im Bereich der „Weiten Eiche I“ und „Gewerbegebiet Nord-Ost“ --- nun, wie schon erwähnt, einer befriedigenden Lösung zugeführt wird. Die Erschließung aller Gewerbebestrukturen kann nun autark erfolgen. Die Belastung für die Anrainer der Gewerbeflächen wird minimiert!

C.4. Begründung des Planungskonzeptes und Begründung der Festsetzungen

C.4.1 Städtebau

C.4.1.1 Städtebauliches Konzept

Dem bisherigen Vorentwurfskonzept lagen 4 Alternativen zu Grunde, die folgende städtebaulich-verkehrstechnischen Ideen aufwiesen.

- Erschließung aller Flächen (auch der Wohnbauflächen und Mischbauflächen) über die Erschließungsstrasse A (Gewerbestrasse neu).
 Vorteil. Bündelung des Verkehrs (Immissionsschutz), Geringere Kosten im Bereich der Staatsstrasse.
 Nachteil: Zerschneiden der Gewerbeflächen mit wenig zusammenhängenden Flächen, Keine Identifikation einer Gebietszugehörigkeit (fehlender Wiedererkennungswert). Enorme Erschließungsflächen. Viele Mischbauflächen.
- Variante mit Kreisverkehr bei der Gewerbestrasse mit der späteren Option auch nördlich der Staatsstrasse bis zum Kreisverkehr Nutzungen vorzusehen.
- Erschließung der Wohnbauflächen im Bereich der Einzelhandelserschließung

mittels Abbiegespur bzw. Kreisverkehr autark nur für die Mischbauflächen und Wohnbauflächen. Erschließung der Gewerbeflächen ausschließlich über die Gewerbestrasse A.

- Vorteil: Hoher Wiedererkennungswert für die Wohnstrukturen. Klare Trennung Gewerbe – Wohnen. Optimaler Schallschutz mittels durchlaufender Schallschutzwälle.
- Nachteil: Der Verkehrsabfluss der Wohnbauflächen hat durch das gesamte Quartier zu erfolgen. Belastung des Wohnquartiers und Nachbarquartiere durch einen langwierigen Verkehrsabfluss. Verkehrskonzentrierung im Umgriff der Einzelhandelsflächen.

Die Lösung des Vorentwurfes war ein Kompromiss aus den vorstehenden Überlegungen.

- Vorteil: Die Gewerbeanbindung erlaubt optimale Aufteilungen der angebotenen Flächen. Eine gewisse Verkehrsbündelung ist durch die Doppelnutzung der Gewerbestrasse B gegeben. Der Verkehr aus den Wohnbauflächen kann sehr schnell abfließen. Die Rad-Wege-Verbindung aus dem Bestand kann Kreuzungsfrei erfolgen. Die Quartiersbildung bei den Wohnbauflächen erleichtert die Orientierung.
- Nachteile: Der Schallschutz an der Nahtstelle Gewerbe / Wohnen kann nur durch Gebäude gewährleistet werden. Es sind gesamt 3 versetzte Anbindungen der Staatstrasse notwendig.

Die vorliegende Lösung als Entwurf hingegen ist ein Angleichen des Konzeptes an raumplanerische Überlegungen und momentane Marktanalysen.

Im Rahmen des Entwurfes wurde generell die Gemengelagenstruktur des bisherigen Konzeptes hinterfragt. Mit dazu beigetragen hat das Markt und Standortgutachten des Büros Heider vom Dezember 1998. Hier ist im Tenor festgehalten, dass Fischach einen Kaufkraftabzug des Zentrums nicht vertragen kann und jegliche Einzelhandels – Dezentralisierungen mit den Einkaufsmärkten am östlichen Ortsrand, nördlich der Staatstraße, ihren Schlusspunkt finden müssen. Mit dieser Erkenntnis und der Einsicht, dass die ausgewiesenen Flächen zu groß sind, Mischbauflächen genau dem Einzelhandelskonzept zuwider laufen würden, und eine zweite Anbindung an die Staatstraße zur Zeit nicht notwendig ist, wurde auch das bisherige Konzept überdacht und modifiziert. Hierbei kam zu Gute, dass der Flurzuschnitt diverser nördlich gelegener Flächen fast deckungsgleich mit dem Wohnkonzept erarbeitet wurde und somit ohne gravierende konzeptionelle Veränderungen ein Alternativkonzept möglich war. Man kam aber zu der Überzeugung, dass das bisherige Konzept doch so tragfähig sei, dass die, aus dem Geltungsbereich genommene Planung, weiterhin „im Hintergrund“ informell

bestehen bleiben kann, auch um ein schlüssiges Gesamtkonzept für den östlichen Ortseingang Fischachs nachzuweisen. Inwieweit später Mischbauflächen oder Gewerbeflächen notwendig sind ist dann zu gegebener Zeit zu klären.

Die Anbindung der Wohnbauflächen wird nun durch das Gewerbegebiet und die Gewerbestraße zur Staatstraße erfolgen und einen direkteren Anschluss gewährleisten. Dies kommt flankierend den Wohnbauflächen im B-Plan „Weite Eiche I“ zu Gute.

Die Gewerbeflächenreduzierung entspricht den übersehbaren Nachfragen. Die Wohnbauflächenreduzierung entspricht (siehe Statistik) einem 5 – 6 - jährigen Vermarktungskonzept.

Weiterhin reduziert sich im Moment die Ausgleichsflächensuche, es ist die Immissionsproblematik im Bereich der bisherigen Mischbauflächen beseitigt und die Kosten für die Erschließungen reduzieren sich auf ein tragbares Maß.

Wohnbauflächen:

Die Wohnbauflächen sind dem ländlichen Raum in Art und Maß der baulichen Nutzung angeglichen. Die Grundstücksgrößen entsprechen der Marktlage und sind zwischen 550 und 700 angesiedelt.

Die Beschränkung der Wohneinheiten (WE) für Wohngebäude (WG) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist aus folgenden Gründen notwendig:

- Die Verkehrszunahme ist auf ein noch verträgliches Maß festgelegt. Mit mehr Wohneinheiten wird dieser Maßstab gesprengt.
- Die Straßenbreiten sind für Einzelgebäude als Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten ausgelegt.
- Die Raumwirkung und somit bauplanungsrelevante gestalterische Wirkung wird durch eine Zunahme von Dachfenster und Gauben, sowie durch Zunahme von Dachdurchbrüche für Entlüftungen und mehr Kamine negativ beeinträchtigt. Dies würde verstärkt werden, wenn Geschoss-wohnungsbauähnliche Fenstergrößen, Fensterrhythmen und Fenstermengen ihres dazu beitragen. Die Außenanlagen verändern sich ebenfalls .
- Die Einwohnerzahl wird in der Endausbaustufe für den Markt Fischach z. Z. noch integrierbar sein, da das beiliegende Vermarktungskonzept ca. 5WG a 2 WE x 2,3 E bedingen würden. Dies sind 23 Einwohner /anno.

Städtebaukonzeptionell wird auf eine hohe Transparenz im Neubau zum Bestand Wert gelegt. Hier ist als einzig negativer Punkt zu erwähnen, dass durch das Verkleinern des Geltungsbereiches die direkte Erreichbarkeit des Einkaufszentrums am östlichen Ortseingang nicht mehr gegeben

ist! Hier ist kurzfristig ein gesicherter Durchgang zu suchen, der mit einer Kanaltrasse deckungsgleich laufen könnte.

Gewerbeflächen:

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind in Größe und Flexibilität den Ansprüchen evtl. Investoren angemessen. Die Erschließungen der Flächen erfolgt über die Parkbuchten, die zu Ein- und Ausfahrten umgenutzt werden können. Die Auflagen durch das Immissionsgutachten erlauben für einzelne Flächen nur Misch-gebietscharakter, was andererseits in Abhängigkeit der Summenwirkung aller Emittenten unabdingbar ist. Hier ist schon in der Vermarktung unbedingt darauf hinzuweisen. Selbstverständlich sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzungen die Flächenzuschnitte veränderbar, was bauplanungsrechtlich dann zu sichern ist.

Die Auflagen im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung sind der Ortsrandlage und der Nutzungsrelevanz entsprechend festgeschrieben. Durch das Fixieren der Höheneinstellung aller Gebäude im Achsialbereich der Längsachse aller Häuser bei Gebäuden längs zum Hang und im Achsialbereich Querachse quer zum Hang ist gewährleistet, dass „erhabene „ Gebäude mit evtl. Kellernutzungen unterbunden werden und die Gebäude aber zum Teil in das Gelände gesetzt werden müssen. Die Längsstellung zur Hangneigung ist hiermit auch forciert.

C.4.2 Grünordnung

D.4.2.1 Umweltbericht

Siehe Anlage „Umweltverträglichkeitsstudie Stand 28.03.2006“

C.5. Ver- und Entsorgung

C.5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Kanalnetz des Marktes Fischach. Die Bereitstellung erfolgt über die Wasserzweckverband „Staudenwasser“

C.5.2 Abwasserentsorgung

Zwei Entsorgungstrassen werden den Geltungsbereich entsorgen.

Trasse 1

Mischwasserkanal im Bereich der zukünftigen Gewerbestrasse A mit Unterdückerung der Staatsstrasse 2026 DN 700. Hier wird das Mischwasser nördlich der Staatsstrasse einem unterirdischen Rückhaltebecken zugeführt und gedrosselt zur Kläranlage weitergeleitet. Bei besonderen Regenereignissen und dem max. Rückstau werden Regenrückhalteteiche

zwischengeschaltet, bis das Überfluswasser stark verdünnt dem Vorfluter Schmutter zugeführt wird. Die Projektierung ist abgeschlossen.

Trasse 2

Im Trennsystem ein Regen und Abwasserkanal aus dem B - Plan Gebiet Nr. 30 Strassäcker die an die Bestandskanäle des B-Planes „Strassäcker“ angebunden werden. Die Trassenführung war bisher im Straßenraum und einem öffentlichen Gehweg direkt zum Bestandskanal gedacht. Diese bisherige Trasse kann auch in dieser vorliegenden Lösung beibehalten werden, da die bisher angedachte Trasse zur Gänze auf der Fl. 812 verläuft, die im Eigentum des Marktes Fischach ist. Spätestens bei der Realisierung der Wohnbauflächen bzw. Realisierung der Erschließung ist der Kanalstich zur Fl. Nr. 812 zu sichern und auf dieser Fl. Nr. weiter zu führen.

Generell sind Retentionszisternen mit einem Rückhaltevolumen von ca. 6m^3 im Teilbereich zwingend einzubauen. (Gesamtvolumen 10m^3) somit werden Spitzenbelastungen zusätzlich „gepuffert“!

Im Bereich der Gewerbeflächen ist die individuelle „Pufferung“ es eine „Kannbestimmung“!

C.5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über die LEW Schwaben sichergestellt. Alle Leitungsführungen haben unterirdisch zu erfolgen!

C.5.4 Sonstige Energieträger

Die Erdgasversorgung für das Baugebiet wird bereitgestellt. (Erdgas Schwaben)

C.6 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „2368.1/2006-PT“ der Firma Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur angefertigt, um einerseits die Lärmimmissionen durch die gewerblich genutzten Bauflächen an der angrenzenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft und andererseits den Schalleintrag durch die Staatsstraße St 2026 an möglichen Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Plangebietes quantifizieren zu können.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärmes die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln 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 ($L_{w,T}$ - und $L_{w,N}$ - Werte) bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen die gewerbliche Nutzung zur Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) in der Regel weitgehend uneingeschränkt möglich ist. Einschränkungen sind jedoch hinsichtlich der Tagnutzung auf der $GE_{red. 2a-2}$ - Fläche zu erwarten. Gewerbliche Tätigkeiten

zur wesentlich kritischeren Nachtzeit sind in der Regel nur unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Belange möglich.

Im Zuge der Planung eines Bauvorhabens sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist vor allem bei lärmintensiver Nutzung im Freien eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden bzw. von sonstigen Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der schützenswerten Wohnnachbarschaft vorzusehen.

Die relevanten Immissionsorte sind dem Lageplan der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer „2368.1/2006-PT“ der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur, Altomünster zu entnehmen.

Geplante Schlaf- und Ruhezimmer für Betriebswohnungen, die sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2026 mit Grenzwert-Überschreitung zur Nachtzeit befinden (bis 8 m zur nördlichen Baugrenze), sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen, indem Fenster dieser Räume von der nördlichen Fassadenseite weg orientiert werden. Darüber hinaus sollte im Bereich der Bauflächen mit zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (bis 8 m zur nördlichen Baugrenze) für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, in gleicher Weise eine geeignete Fensterorientierung angestrebt werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens sind die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) der schutzbedürftigen Räume so auszulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 bezüglich der erforderlichen Schalldämm- Maße erfüllt sind. Hierzu kann auf die schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 27.03.2006 zurückgegriffen werden.

C.7 Altlasten

Im Altlastenkataster, seitens des Wasserwirtschaftsamtes, und seitens der Marktgemeinde Fischach, sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt.

C.8 Hydrologie / Hydrogeologie

C.8.1 Grundwasser

Ein exakter Grundwasserstand ist nicht gegeben. Es wird das Grundwasser max. bei 3,00 m unter Terrain angenommen. Hier sind auf jeden Fall Schichtenwässer zu berücksichtigen so dass die Auflagen für wasserdichte Bauten unterhalb Terrain angemessen ist. Durch die großzügige Festlegung von 15 cm über Terrain am idealsten Punkt für den Bauwerber, kann davon

ausgegangen werden, dass die gesamte Wasserproblematik, die sich immer bei Hanglagen einstellt minimiert wird.

C.8.2 Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist generell dem Abwasserkanal zuzuführen. Je nach gewerblicher Nutzung können im Einzelfall restriktiverer Maßnahmen gefordert werden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser

Der Einsatz von Pufferzisternen entspricht dem heutigen Stand der Technik und puffert zum Teil die Spitzenwerte bei besonderen Regenereignissen. Weiterhin wird das unverschmutzte Oberflächenwasser der Wohnbauflächen über einen Regenwasserkanal und Retentionsbecken dem Vorfluter Schmutter zugeführt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Gewerbeflächen hingegen wird dem neuen Mischwasserkanal zugeführt der an die Kläranlage im Schmuttertal angeschlossen ist. Die Kläranlage kann dieses Wasser aufnehmen.

Durch die Oberflächenwasser – Festlegungen kann gewährleistet werden, dass der Vorfluter Schmutter durch dieses Baugelände nicht zusätzlich belastet wird. Eine Entlastung durch gezielte Maßnahmen ist wahrscheinlich.

Zusätzlich wird im Verfahren der hydraulische Nachweis für die ausreichende Dimensionierung des Oberflächenwassergrabens südseitig der Staatsstraße und die ausreichende Dimensionierung des Kanals unterhalb der Staatsstraße zum Ableiten des Grabenwassers in Richtung Vorfluter erbracht.

C.9 Erschließung

C.9.1 Fahrender Verkehr

Grundlagen: EAE-Richtlinien

Aus Flexibilitätsgründen wurde das neue Gewerbegebiet von zwei Gewerbestrassen angebunden. Durch Flächenreduzierung ist nur noch die Straße A als Hauptanbindung vorhanden. Hierbei übernimmt diese Gewerbestrasse A die Erschließung aller südlichen Bestandsgewerbestrassen und erleichtert den Abfluss des Verkehrs auf dem direkten Wege über eine angemessene Zu- und Abfahrt mit Linksabbiegespur auf die Staatsstrasse 2026. Mit 7,0 m Breite und einer 2,5 m breite Parkspur ist die Leichtigkeit des Gewerbeverkehrs sicher.

Die Gewerbestrasse B ist entfallen und kann zu späterer Zeit evtl. an die neue Wohnflächenanbindung angeschlossen werden.

Die Anliegerstrassen im Bereich der Wohnbauflächen werden mit integrierten Gehwegen ausgebildet so dass ein effektive Straßenbreite von 5,5 m als ausreichend angesehen werden kann.

Mit gezielten Einbauten von Großgrün und Besucherstellplätzen im Straßenraum wird die Voraussetzung für Tempo 30 erfüllt und der

Straßenraum optisch aufgewertet. Eine Direktverbindung zum Bestand ist gegeben.

C.9.2 Ruhender Verkehr

Prinzipiell sind die Stellplatzrichtlinien des Markes Fischach bindend und zu berücksichtigen.

Für Besucherstellplätze wurde in den Straßenräumen ausreichend Parkraum geschaffen. Im Gewerbegebiet werden LKW – Parkbuchten in ausreichender Menge dargestellt und sicherlich umgesetzt. Sonstige Parkplatzbindungen sind innerhalb der großzügigen Baugrenzen gegeben.

C.9.3 Rad- und Gehwege

Ein Rad- und Gehwegnetz spannt sich über den gesamten Geltungsbereich. Wichtig erscheint die West-Osttransparenz die im FNP gewünscht wird und durch einen noch nicht fixierten Grüneinbau mit Radweg gesichert werden soll. Weiterhin erscheint es unabdingbar, dass das Gewerbequartier sehr gut mittels Rad- / Gehwegtrassen direkt angebunden werden kann. Dies gilt ebenfalls für die Direktanbindung der Wohnbauflächen an den Einzelhandel nördlich der Staatsstrasse und die Bestandwohnflächen im Westen.

Ein Anschluss des Gebietes an den angedachten Rad – und Gehweg nach Margertshausen nördlich der Staatsstraße entfällt. Eine Unterquerung der Staatsstraße ist nicht mehr vorgesehen.

C.10 Städtebauliche Statistik

C.10.1 Plangebietsfläche

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Fläche des Geltungsbereiches	10,11 ha	100
Brutto - Fläche Teilbereiche 2 (Gewerbegebiet)	8,25 ha	81,6
Brutto - Fläche Teilbereich 3 (Wohngebiet)	1,86 ha	
Netto - Fläche Teilbereich 1 (ohne VK u. öffentl. Grün)	entfällt!	
Netto - Fläche Teilbereich 2 (ohne VK u. öffentl. Grün)	7,41 ha	
Netto - Fläche Teilbereich 3 (ohne VK u. öffentl. Grün)	1,65 ha	
Verkehrsflächen (VK) gesamt	1,32 ha	
Grünflächen (öffentlich)	0,46 ha	
	Stück	/.
Anzahl der Wohngebäude (WG) als Einzelhaus	20	
Anzahl der Wohngebäude (WG) als Doppelhaus	2	
Anzahl der Wohneinheiten (WE) mindestens	24	
Anzahl der Wohneinheiten (WE) maximal	44	

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Anzahl der Einwohner (2,3 E) statistisch mindestens	51	
Anzahl der Einwohner (2,3 E) statistisch maximal	101	
Anzahl der PKW statistisch mindestens	48	
Anzahl der PKW statistisch maximal	88	

Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplangebiets ist mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen, die unter Denkmalschutz stehen, zu rechnen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte und Knochen) müssen

dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände oder der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu geben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Verfahrensvermerke

- A) Der Marktrat Fischach hat in der Sitzung vom 16.12.03 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Weite Eiche II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.03.04 wurde mit Festsetzungen und Begründung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2004 den Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 05.05.04 vorgelegt.
Den Bürgern wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.03.04 bis 30.04.04 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- C) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.06 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie dem Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 10.04.06 bis 12.05.06 den Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gebracht und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zeitgleich öffentlich ausgelegt.
- D) Die Marktgemeinde Fischach hat mit Beschluss des Marktrates vom 30.05.06 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.05.06 als Satzung beschlossen.
- E) Der Satzungsbeschluss wurde am 23. Juni 2006 gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Fischach den 26. Juni 2006


.....
1. Bürgermeister

Für die Planung verantwortlich:

Architektur und Raum

Kreuzeckstrasse 8
86163 Augsburg
Quarg Dipl. Ing
Architekt

Julia Zimmer

Landschaftsarchitektin

Bearbeitung:

Frau Steck
Herr Fischer
Herr Quarg

Bearbeitung

Frau Zimmer

Markt Fischach, den... **22. Juni 2006**

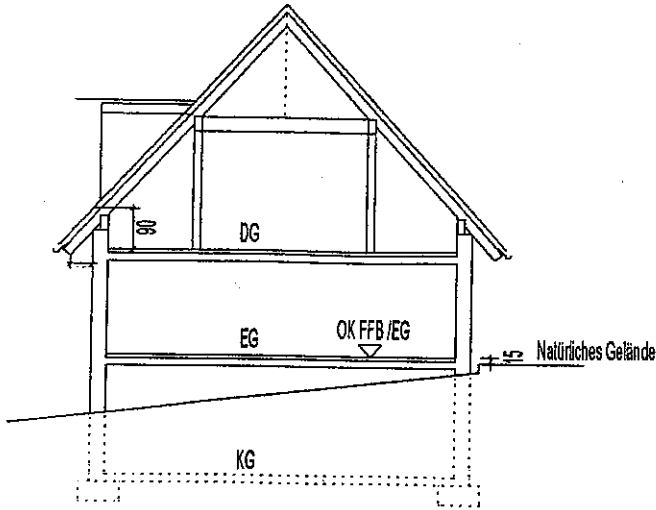

Bürgermeister Fischer



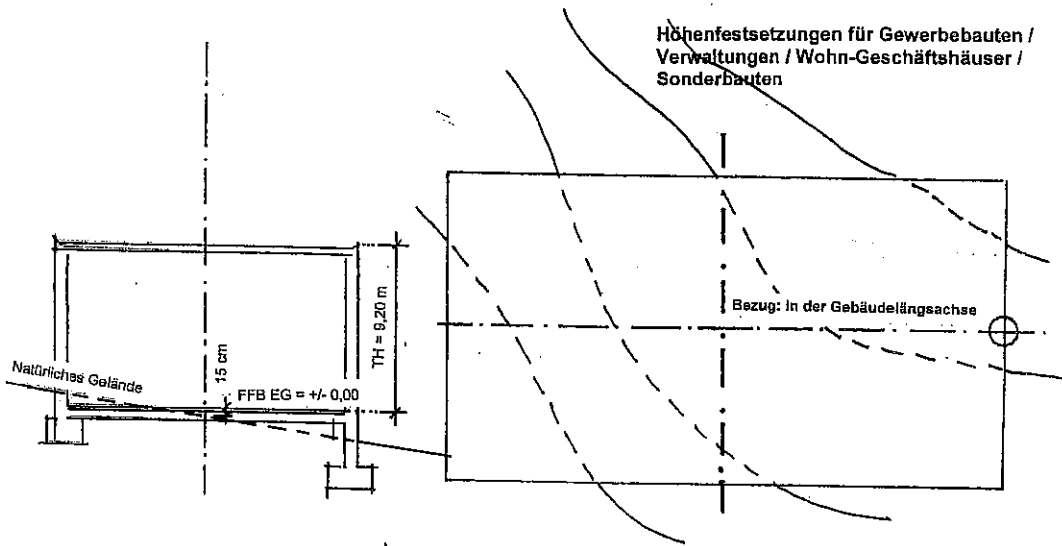
Siegel

D. Anlagen

- 1.) Systemschnitte
- 2.) UVS
- 3.) Anlagen Grünplanung



Häuserhöhereinstellung im WA



Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 32 „Weite Eiche II“ Fischach

Gebäudehöhereinstellung im GE

Systemschnitte

Umweltverträglichkeitsstudie

Stand 28.03.2006

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 32 „Weite Eiche II“ (Bauabschnitt 1)
im Gemeindegebiet Fischach

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung

- 1.1 Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung

2. Bestandsanalyse

- 2.1 Lage des Planungsgebietes
- 2.2 Schutzgut Boden
- 2.3 Schutzgut Wasser
- 2.4 Schutzgut Klima
- 2.5 Schutzgut Landschaft
- 2.6 Schutzgut Mensch
- 2.7 Schutzgut Tier / Pflanze
- 2.8 Bestehende Beeinträchtigungen
- 2.9 Übergeordnete Planungsvorgaben

3. Konfliktanalyse

- 3.1 Eingriffsbewertung
- 3.2 Flächenbilanz

4. Grünkonzept

- 4.1 Vermeidung von Eingriffen
- 4.2 Minimierung von Eingriffen
- 4.3 Ausgleich von Eingriffen

5. Abschließende Bewertung

6. Anhang

- 6.1 Kartenteil

1. Anlass der Planung

1.1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 03.08.2001)

Gemäß Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (05.09.2001) im BGBl I S.2350 sind mittlerweile auch Bebauungsplanverfahren unter gewissen Voraussetzungen der UVP-Pflicht unterworfen. Danach ist der vorliegende Bebauungsplan aufgrund seiner Lage am Ortsrand (nicht Innenbereich) sowie seiner Größe (Kategorie über 10 ha) im Aufstellungsverfahren einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3b Abs.1 UVPG zu unterziehen. Dies ergibt sich aus der Anlage 1 Pkt. 18.7.1 zum o.g. Gesetz.

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch, Tier und Pflanze werden im Nachfolgenden beschrieben und analysiert. Mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden aufgezeigt.

2. Bestandsanalyse

2.1 Lage des Planungsgebietes

(siehe Karte 1. Übersichtskarte und Karte 2. Landschaftsbild und Topographie)
Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortseingang von Fischach. Es liegt im Naturraum 046 „Iller-Lech-Schotterplatten“ und befindet sich in dessen Unterabschnitt A, der die Riedellandschaften der Iller-Lech-Schotterplatten umfasst und sich durch differenzierte Hanglagen, gegliedert durch Fluss- und Bachtäler, auszeichnet.

Das Planungsgebiet erstreckt sich über insgesamt 15,9 ha Fläche, die von der Staatsstraße St 2026 aus insgesamt 8 Höhenmeter nach Norden aufsteigt.

Weiterhin zum Planungsgebiet gehören die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die die Gemeinde im Nahbereich des Planungsgebietes zur Verfügung stellt. Die genaue Lage der Flächen wird im Verlauf des ersten Anhörungsverfahrens geklärt und spätestens mit dem zweiten Anhörungsverfahren festgelegt.

2.2 Schutzgut Boden

Im Planungsumgriff herrschen mächtige Decklehme vor, unter denen sich tiefgründige Parabraunerden und Braunerden mit guter landwirtschaftlicher Nutzungseignung entwickelt haben.

Über die Hälfte des Planungsgebietes ist durch Dauergrünlandnutzung ganzjährig gegen Bodenerosion geschützt. Die restlichen Flächen werden als Acker genutzt und sind daher, bedingt durch die Hanglage, in der vegetationsfreien Zeit eher erosionsgefährdet.

2.3 Schutzgut Wasser

Sämtliches im Planungsgebiet oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser wird über einen Entwässerungsgraben am Hangfuß (entlang der Staatsstraße) abgeführt. Es wird am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes unter der Staatsstraße hindurch in ein Regenrückhaltebecken geführt und von dort der Schmutter zugeleitet. Das Planungsgebiet wird nicht vom Grundwasser beeinflusst.

2.4 Schutzgut Klima

(siehe Karte 3. Klima)

Das Planungsgebiet liegt mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 800-900 mm im bayerischen Mittel. Als Bemessungsregen, z.B. zur Berechnung der Dimensionierung von Versickerungsanlagen, gilt ein Starkregenereignis mit ca. 12 mm / 15 min. Dies entspricht einem Wasseraufkommen von ca. 133 l / s / ha. Im Bereich des Planungsgebietes herrschen neben den großklimatisch bedingten Westwinden topographisch bedingte Fallwinde vor, die kalte Frischluft aus den Wäldern den Hang hinab zur Schmutterau fließen lassen. Klimatisch wichtig ist es, im dargestellten Planungsgebiet Möglichkeiten des Kaltluftabflusses zu erhalten, um die Entstehung von Kaltluftseen und Spätfrostinseln vor allem im Wohngebiet zu verhindern. Die Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraßen sowie der Nord-Süd-verlaufende Lärm- und Sichtschutzwall kommen dieser Forderung entgegen.

2.5 Schutzgut Landschaft

Durch die Lage am nordöstlichen Ortseingang entsteht durch die Umsetzung der Bebauungsplanung eine neue Eingangssituation in den Ort Fischach. Die nach Süden um insgesamt acht Meter ansteigende Hanglage lässt die Bauflächen den neuen Ortseingang dominieren. Besonders augenfällig wird diese Hanglage im Vergleich zur gegenüberliegenden Straßenseite, auf der sich in tieferer Lage die flache Schmutterau erstreckt. Eine entsprechende Gestaltung im Bereich der Staatsstraße ist zur Einbindung des neuen Baugebietes und zur Entwicklung einer hochwertigen Eingangssituation in den Ort daher unbedingt erforderlich. Im Osten wird das geplante Gewerbegebiet nach rechtsgültigem Flächennutzungsplan langfristig noch weiterentwickelt und erst an der dortigen Grenze umfangreich eingegrünt, so dass in der vorliegenden Planung ortsrandgestaltende Maßnahmen im Osten noch nicht umzusetzen sind. Die Eingrünungsmaßnahmen im Norden entlang der Staatsstraße werden als straßenbegleitende Großbaumreihe umgesetzt. Im Süden und Westen schließen sich geplante bzw. bereits bestehende Bebauung an, die hier den Ortsrand bilden.

2.6 Schutzgut Mensch

(siehe Karte 5. Bestandsplan Flächennutzung)

Das Planungsgebiet steht vollständig unter menschlicher Nutzung. Es wird landwirtschaftlich genutzt. Intensive Acker- und Grünlandbewirtschaftung sind in etwa in gleichem Umfang vertreten (44 % bzw. 56 %). Im östlichen Teilbereich erschließt ein Nord-Süd-verlaufender Feldweg das Gelände. Für die Naherholung spielt das Planungsgebiet aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Rolle.

2.7 Schutzgut Tier / Pflanze

(siehe Karte 4. Wichtige Lebensräume Tier / Pflanze und Karte 5. Bestandsplan Flächennutzung)

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet bietet für Tiere und Pflanzen nur untergeordneten Lebensraum. Allenfalls wenig anspruchsvolle „Allerweltsarten“ sind hier als Besiedler zu erwarten. Durch seine Lage zwischen den wichtigen faunistischen und floristischen Lebensräumen der Schmutter und ihrem Auebereich im Norden sowie den großräumig bewaldeten Bereichen der Westlichen Wälder im Süden kommt dem Planungsgebiet jedoch eine Verbindungs- und Durchgangsfunktion für wandernde Tier- und Pflanzenarten zu. Diese Funktion kann allerdings aufgrund der fehlenden Kleinstrukturen (Hecken, Ranken, Raine) im derzeitigen Zustand nur mangelhaft erfüllt werden.

Der Gehölzbestand im Planungsgebiet beschränkt sich auf zwei Birken, die beidseitig eines Feldkreuzes im Nahbereich zur Staatsstraße wachsen. Aufgrund ihres bereits mächtigen Stamm- und Kronendurchmessers (25/40 cm bzw. 8/10 m) sind sie als erhaltenswerte Gehölze einzustufen.

2.8 Bestehende Beeinträchtigungen

Von folgenden Bestandsstrukturen / Nutzungen gehen bereits Beeinträchtigungen auf den Planungsbereich aus:

Staatsstraße: Hohes Verkehrsaufkommen sowohl mit PKW als auch LKW und landwirtschaftlichen Fahrzeugen belastet den Planungsbereich im nördlichen Abschnitt bereits heute stark durch Lärm- und Schadstoffimmissionen. Von einer Störbandbreite von 30-40 m entlang der Staatsstraße ist auszugehen. Innerhalb dieses Bereiches können ökologische Aufwertungsmaßnahmen nicht in vollem Umfang angerechnet werden.

Es wird daher davon abgesehen, in diesem Bereich Ausgleichsflächen anzulegen.

Ackerbau / Grünlandnutzung: Die intensive Acker- und Grünlandnutzung im gesamten Planungsgebiet führte zur Entwicklung eines nährstoffreichen, eher artenarmen Standortes mit geringer ökologischer Bedeutung.

2.9 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Augsburg

Im Regionalplan der Region Augsburg werden für das Planungsgebiet keine Festsetzungen getroffen.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Augsburg (ABSP)

Das ABSP fordert im Bereich des Planungsgebietes allgemein die Neuanlage und Vernetzung von Kleinstrukturen (Gehölze, Raine, Trockenstandorte) in ausgeräumten Feldfluren sowie die Anlage von Trittsteinbiotopen zwischen den Waldgebieten und den Auebereichen.

Weiterhin wird die Schmutterraue zwischen Fischach und Westheim als eines der Schwerpunktgebiete für den Naturschutz im Landkreis dargestellt. Entwicklungsziele werden hier folgendermaßen formuliert:

- Erhalt als einer der bedeutsamsten Auelebensräume im Naturraum
 - Erhalt und Ausbau des Wiesenfluss-Charakters
 - Reaktivierung einer naturnahen Auen- und Hochwasserdynamik
- Zielvorgaben des ABSP sollten für die Ausweisung und Entwicklung der für die Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen die Leitlinie bilden.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Fischach

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen aus. Grünverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung begleiten die Erschließung, trennen Wohn- und Gewerbegebiet und bilden gleichzeitig ökologische Verbindungselemente zwischen Waldbereichen und der Schmutterraue.

Die Planung entspricht in ihren Grundzügen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Dennoch werden einige Flächenverschiebungen vorgenommen, die sich auf das Grünkonzept auswirken:

Gründurchgängigkeit mit Fuß- und Radweg:

Optimiert wird gegenüber dem FNP der Bebauungsplan dahingehend, dass eine direkte fußläufige Anbindung des bestehenden Wohngebietes über das Flurstück 800 / 11 im Nordwesten bereitgestellt wird. (erst 2. Bauabschnitt)

Weiterhin geschieht eine Optimierung der Durchgängigkeit in Nord-Süd-Richtung

durch Ausweisung einer Fuß- und Radwegverbindung entlang des Lärmschutzwalles am Ostrand des Wohngebietes. Eine zusätzliche Fuß- und Radverbindung wird im Nordwesten durch das Mischgebiet hindurch geschaffen, die direkt auf die bestehenden Supermärkte auf der Nordseite der Staatsstraße hinführt. (erst 2. Bauabschnitt)

Die West-Ost-Durchgängigkeit erfolgt im Bebauungsplan entlang der Gewerbeerschließung. Hier sind straßenbegleitend breite Wiesenflächen festgesetzt und im Plan beidseits der Straße dargestellt.

Eingrünung an der Staatsstraße

Durch die Verkleinerung der Wohnbauflächen und die Vergrößerung der Gewerbeflächen im Vergleich zum FNP (Begründung siehe Städtebau) verschiebt sich das Trenngrün zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet nach Westen. Aus diesem Grund führt diese Grünverbindung nicht mehr an den Mündungsbereich der Haupterschließung zum Gewerbegebiet heran, sondern läuft parallel zur untergeordneten Erschließung des Gewerbe- und Wohngebietes auf die Staatsstraße zu. Der Lärmschutzwall wird an einer Stelle zur Erschließung des Wohngebietes durchbrochen, ansonsten verlaufen alle Grünzüge im Bebauungsplan kreuzungsfrei. Die großflächige Eingrünung am Einmündungspunkt der Haupterschließung zum Gewerbegebiet, die im FNP mit der Mündung des Grünzuges zusammenfällt, ist aufgrund der Flächenverschiebungen und damit der Verschiebung des Grünzuges in der im FNP dargestellten Breite nicht mehr haltbar. Im Bebauungsplan werden die Gewerbeflächen bis auf ca. 20 m zur Staatsstraße herangeführt. Dies erweist sich einerseits aus Gründen der Wirtschaftlichkeit als sinnvoll (Ausnutzung der Erschließungsstraße auf voller Länge), zum anderen ist aus grünplanerischer Sicht die Frage zu stellen, ob sich eine Eingrünungsmaßnahme entlang der hochfrequentierten Staatsstraße mit ihrem bereits dargestellten Störband von 30-40 m sowie an der vielbefahrenen Haupterschließung zum Gewerbegebiet als wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln kann, zumal hier aufgrund der erforderlichen Sichtdreiecke Gehölzpflanzungen nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich sind.

Die großflächig dargestellte Eingrünung im FNP wird daher an dieser Stelle im Bebauungsplan auf 20 m beschränkt, der ausgewiesene Grünstreifen wird durch eine Baumreihe gestaltet und führt so auf den neuen Ortseingang zu.

3. Konfliktanalyse

3.1 Eingriffsbewertung

Durch die Baumaßnahme entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden folgendermaßen bewertet:

Art des Eingriffs	Folge des Eingriffs	Bewertung
Überbauung von Flächen durch Gebäude, Zufahrten oder Platzflächen	Natürliches Bodengefüge wird zerstört Kleinklima verändert sich (Erwärmung) Niederschlagswasser kann hier nicht mehr versickern	Der Eingriff in Bodengefüge und Kleinklima kann nicht im Planungsgebiet sondern nur flächig (über Ausgleichsfläche) erfolgen. Der Ausgleichsfaktor orientiert sich am Leitfaden des BayStMLU. Das Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken der Schmutter zugeführt und damit wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht.
Beseitigung von landwirtschaftlich genutzten Flächen	Intensiv genutzte, nährstoffreiche, eher artenarme Strukturen werden überbaut bzw. als Grünfläche gestaltet.	Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen entsteht eine ökologische Aufwertung der Flächen hinsichtlich Nährstoffgehalt (weniger Dünger und Pflanzenschutzmittel) und Artenvielfalt. Überbaute Flächen entfallen jedoch als Lebensraum für Flora und Fauna.
Lärm- und Schadstoffimmissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und durch gewerbliche Nutzungen	Beeinträchtigung der Anwohner	Der Eingriff ist nur teilweise über Lärmschutzwall ausgleichbar. Durch ein Schallschutzgutachten sind erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu klären.
Einfluss auf das Landschaftsbild	Der landwirtschaftlich dominierte Ortseingang wird in seiner Gesamtwirkung verändert und verlagert sich nach Nordosten.	Eine neue Ortsrandgestaltung vor allem entlang der Staatsstraße ist zur Einbindung in das Landschaftsbild erforderlich.

3.2 Flächenbilanz
(siehe Karte 6. Analyse der Eingriffsschwere)

Art der Nutzung	Bestand in m ²	% - Anteil	Planung in m ²	% - Anteil	Differenz
überbaute / überbaubare Flächen	3.600 m²	3,3 %	101.100 m²	93,2 %	+ 97.500 m²
Wohnbaufläche incl. Erschließung	0 m ²	0 %	18.600 m ²	17,1 %	+ 18.600 m ²
Gewerbefläche incl. Erschließung	0 m ²	0 %	82.500 m ²	76,1 %	+ 82.500 m ²
Mischgebiet incl. Erschließung	0 m ²	0 %	0 m ²	0%	+ 0 m ²
Sonstige befestigte Wege	3.600 m ²	3,3 %	0 m ²	0 %	- 3.600 m ²
Genutzte Freiflächen	104.800 m²	96,7 %	500 m²	0,5 %	- 104.300 m²
Grünland	71.000 m ²	65,5 %	0 m ²	0 %	- 71.000 m ²
Acker	33.300 m ²	30,7 %	0 m ²	0 %	- 33.300 m ²
Entwässerungsgraben	500 m ²	0,5 %	500 m ²	0,5 %	+/- 0 m ²
Sonstige Grünflächen	0 m²	0 %	6.800 m²	6,3 %	+ 6.800 m²
Öffentliche Grünfläche im Wohngebiet	0 m ²	0 %	400 m ²	0,4 %	+ 400 m ²
Öffentliche Grünfläche im Gewerbegebiet	0 m ²	0 %	3.900 m ²	3,6 %	+ 3.900 m ²
Lärmschutzwall + Flächen zum Anpflanzen	0 m ²	0 %	2.500 m ²	2,3 %	+ 2.500 m ²
Summe	108.400 m²	100 %	108.400m²	100 %	0 m²

4. Grünkonzept

Die Eingriffsregelung im Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6) schreibt vor, vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und letztendlich die verbleibenden Eingriffe entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Leitlinien auszugleichen.

4.1 Vermeidung von Eingriffen

Die geplante Baumaßnahme ist an dieser Stelle die sinnvolle Weiterentwicklung eines gewachsenen Ortes mit großräumiger Abrundung durch gewerbliche Strukturen und langfristiger Schaffung eines neuen Ortsrandes. Die Umsetzung der Baumaßnahme erfüllt langfristig die Erfordernisse des Wohnraumbedarfs und der Nachfrage nach Gewerbegebieten. An der geplanten Stelle greift sie in Flächen mit ökologisch eher geringer Wertigkeit ein und kommt daher dem naturschutzfachlichen Ziel, ökologisch höherwertige Flächen zu schützen, entgegen.

Die Planung ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Veränderungen gegenüber dem FNP sind unter 2.9 „Übergeordnete Planungen“ dargestellt, erläutert und begründet.

4.2 Minimierung von Eingriffen

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt werden folgendermaßen minimiert:

- Anfallendes Oberflächenwasser wird über einen Trennkanal und ein Regenrückhaltebecken der Schmutter zugeführt und damit im natürlichen Wasserkreislauf belassen.
- Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung werden entlang der Staatsstraße (durch Gebäudestellung) sowie zum Gewerbegebiet (durch Lärmschutzwall) gewährleistet.
- Der Abfluss von Kaltluft kann aufgrund der Gebäudekörper nicht mehr großflächig geschehen, wird jedoch über die öffentlichen Grünflächen kanalisiert und bleibt weiterhin gewährleistet.
- Insgesamt werden knapp 7 % der Gesamtfläche als öffentliche bzw. bepflanzte Grünfläche gestaltet und entwickelt, so dass der Biotopverbund zwischen Schmuttertal und Waldgebieten durch gehölzbetonte Verbundelemente verbessert wird.

4.3 Ausgleich von Eingriffen

(siehe Karte 6. Analyse der Eingriffsschwere)

Der Ausgleich der unvermeidbaren und minimierten Eingriffe erfolgt extern auf der Planung rechtsverbindlich zugeordneten Flächen. Die Ausgleichsflächen werden von der Marktgemeinde Fischach zur Verfügung gestellt.

Die erforderliche Größe der Ausgleichsfläche wurde aufgrund der ökologischen Einstufung der überbauten Flächen (flächendeckend Kategorie I „Gebiete mit geringer ökologischer Bedeutung“) sowie der Eingriffsschwere (Wohngebiet, Gewerbegebiet) ermittelt.

Eingriffsart	Zusätzliche überbaute Fläche in m ²	Anzurechnender Ausgleichsfaktor bei ökologischer Einstufung in Kategorie I	Erforderliche Ausgleichsfläche
Wohngebiet, GRZ < 0,35 incl. Erschließung und öffentlichem Grün	19.000 m ²	0,35 (Baugebiet liegt zurückgesetzt im Gelände, lockere Bebauung, mittelfristig verdeckt von vorgelagerten Bauflächen)	6.650 m ²
Gewerbegebiet incl. Erschließung und öffentlichem Grün	88.900 m ²	0,55 (Grünflächen und Lärmschutzwall mit eingerechnet, so dass Faktor verringert werden kann)	48.895 m ²
Summe	107.900 m²		55.545 m²

Erforderliche Ausgleichsflächen: 55.545 m²

Davon im Geltungsbereich nachgewiesen: 0 m²
 Davon extern nachzuweisen 55.545 m²

Gehölze:

Die im Planungsgebiet bestehenden Gehölze werden von der Umsetzung der Planung nicht betroffen.

5. Abschließende Bewertung

Schutzgut	Auswirkung der Baumaßnahme auf Schutzgut	Vorgesehene Minimierung oder vorgesehener Ausgleich im Rahmen der Bebauungsplanung	Bewertung
Boden	Überbauung, Veränderung des natürlichen Gefüges	GRZ nimmt auf ländliche Strukturen Rücksicht	Ausgleich über externe Ausgleichsfläche erforderlich und möglich
Wasser	Grundwasserneubildung durch Überbauung verändert	Unverschmutztes Oberflächenwasser wird über einen Trennkanal zum Vorfluter abgeleitet	Eingriff ist im Planungsgebiet ausgleichbar
Klima	Einschränkung des Kaltluftabflusses	Kaltluftabfluss durch Grünstreifen hangabwärts kanalisiert möglich	Eingriff ist im Planungsgebiet ausgleichbar
Landschaft	Optische Veränderung des Ortseinganges und der Hangsituation	Ortseingang wird durch Pflanzmaßnahmen gestaltet	Eingriff ist im Planungsgebiet teilweise ausgleichbar
Mensch	Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung wird beseitigt. Verstärkung der Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße	Falls keine Verkaufsbereitschaft der Grundeigner besteht, sollten landwirtschaftliche Tauschflächen gesucht werden. Bereits Vorbelastung entlang der Staatsstraße vorhanden.	Ausgleich über externe Ausgleichsfläche erforderlich und möglich Lärmschutz für das neue Wohngebiet wird entlang der Straße durch Gebäudestellung sowie innerhalb des Baugebietes durch Lärmschutzwall gewährt. Der Eingriff ist im Planungsgebiet ausgleichbar.
Tier / Pflanze	Bestehende Gehölzstrukturen werden nicht beeinträchtigt	Erhaltenswerte Gehölzstrukturen werden geschont Kleinstrukturen werden durch Pflanzmaßnahmen neu geschaffen	Eingriff entsteht nicht Verbindungselemente zwischen Wald und Schmutter werden neu geschaffen

Die zusammenfassende Darstellung der Schutzgüter, Eingriffe und Ausgleichsmöglichkeiten verdeutlicht, dass die Bauvorhaben im aufzustellenden Bebauungsplan durchaus Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich bringen, die großflächige Ausgleichsflächen erfordern. Dennoch lässt sich erkennen, dass die zu erwartenden Eingriffe durchwegs ausgleichbar sind.

Die Umweltverträglichkeit für die Baumaßnahmen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes „Weite Eiche II“ in der Marktgemeinde Fischach wird auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte positiv beurteilt.

Den Belangen von Natur und Landschaft kann durch die entsprechende Planung und Umsetzung der dargestellten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

6. Anhang

6.1 Kartenteil:

1. Übersichtskarte	M 1 : 25.000
2. Landschaftsbild und Topographie	M 1 : 25.000
3. Klima	M 1 : 25.000
4. Wichtige Lebensräume Tier / Pflanze	M 1 : 25.000
5. Bestandsplan Flächennutzung	M 1 : 2.000
6. Analyse der Eingriffsschwere	M 1 : 2.000