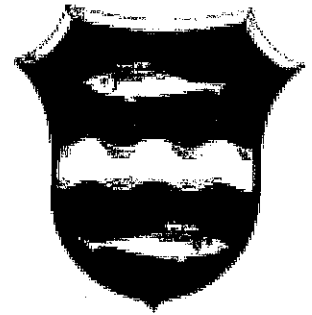


Markt Fischach



**Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan (VEP)
Nr.35**

„Holzmäher“

mit integriertem Grünordnungsplan

**für den Bereich
zwischen der Staatsstraße 2026 im Südosten, den
Fl.Nrn. 766/3, 766/6 und 606 im Südwesten, der Stauden-
bahn im Nordwesten und der Fl. Nr. 440/5 im Nordosten.**

Inkraftgetreten am:
- 8. Juli 2003

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A Planzeichnung im Maßstab 1:4000 als Übersichtsplan	5
B Zeichenerklärung vom 25.03.03	6
B.1 Festsetzungen durch Planzeichen	6
B.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
B.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
B.1.4 Verkehrsflächen.....	7
B.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	7
B.1.6 Grünflächen	8
B.1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	8
B.1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
B.1.9 Sonstige Planzeichen	9
B.2 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen	9
C Textliche Festsetzungen	11
C.1 Allgemeine Vorschriften	11
§ 1 Bestandteile.....	11
§ 2 Geltungsbereich.....	11
§ 3 BauNVO.....	11
C.2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	11
§ 4 Art der baulichen Nutzung.....	11
§ 5 Maß der baulichen Nutzung.....	12
§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
§ 7 Grünordnung und Naturschutz.....	13
§ 8 Hydrologie / Hydrogeologie.....	15
§ 9 Garagen und Stellplätze.....	16
§ 10 Abgrabungen / Aufschüttungen.....	17
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen.....	17
§ 12 Erschließungen.....	18
§ 12 Sonstige textliche Festsetzungen.....	19
C.3 Schlußbestimmungen	19
§ 13 Ordnungswidrigkeiten.....	19
§ 14 Inkrafttreten.....	19

D Begründung vom 25.03.03 zur Satzung	20
D.1 Lage und Bestand des Planbereiches	20
D.1.1 Größe, Lage, und Bestand des Planbereiches	20
D.1.2 Topographie	21
D.1.3 Geologie	21
D.1.4 Hydrologie.....	22
D.2 Planungsvorgaben	23
D.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	23
D.2.2 Regionalplan.....	23
D.2.3 Flächennutzungsplan	23
D.2.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	23
D.2.5 Eigentumsverhältnisse.....	24
D.2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	24
D.2.7 Befreiung aus der LSG-Verordnung.....	24
D.3 Anlass und Ziele der Planung	24
D.3.1 Anlass der Planung	24
D.4 Begründung des Planungskonzeptes.....	26
D.4.1 Städtebau.....	26
D.4.1.1 Städtebauliches Konzept.....	26
D.4.2 Grünordnung.....	28
D.4.2.1 Umweltbericht.....	28
D.4.2.2 Grünordnerisches Konzept.....	34
D.4.2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	35
D.5 Ver- und Entsorgung	40
D.5.1 Wasserversorgung	40
D.5.2 Abwasserentsorgung.....	41
D.5.3 Stromversorgung.....	41
D.5.4 sonstige Energieträger	41
D.6 Immissionsschutz.....	41
D.6.1 Grundlagen.....	41
D.6.2 Bewertung	42
D.7 Altlasten	43
D.8 Hydrologie/Hydrogeologie.....	44
D.8.1 Grundwasser/Geländehöhen.....	44
D.8.2 Oberflächenwasser.....	44
D.9 Erschließung	46
D.9.1 Fahrender Verkehr	46
D.9.2 Ruhender Verkehr	46
D.9.3 Fuß- und Radfahrerverkehr.....	47
D.10 Städtebauliche Statistik.....	47
D.15.1 Plangebietsfläche	47
Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	48

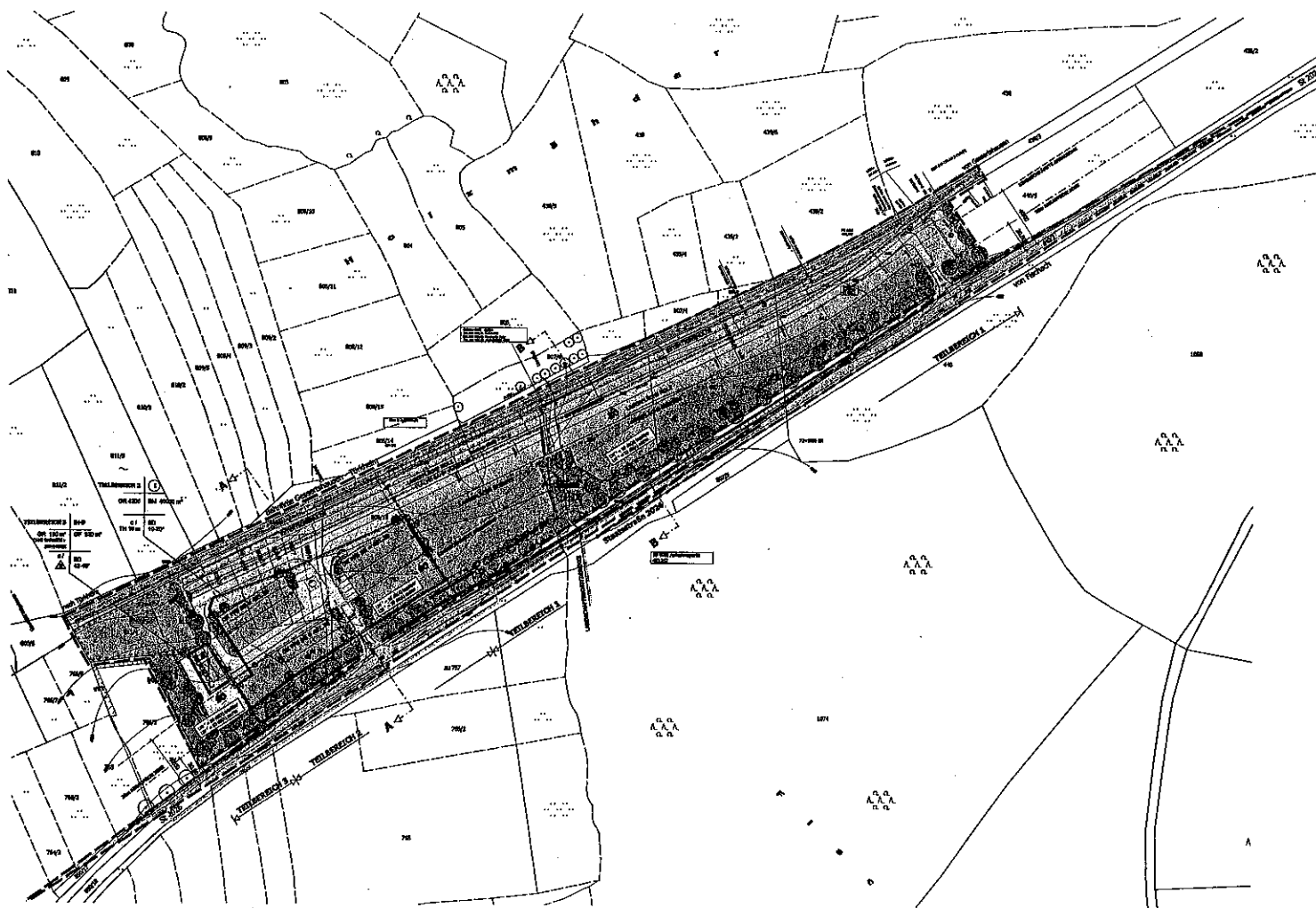
Verfahrensvermerke 49

E Anlagen.....51

Bebauungsplansatzung

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung:

A Planzeichnung im Maßstab 1:4 000 als Übersichtsplan




B Zeichenerklärung

B.1 Festsetzungen durch Planzeichen




B.1.1 Art der baulichen Nutzung

SO	Sonstige Sondergebiete
Güterumschlag Holz	

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

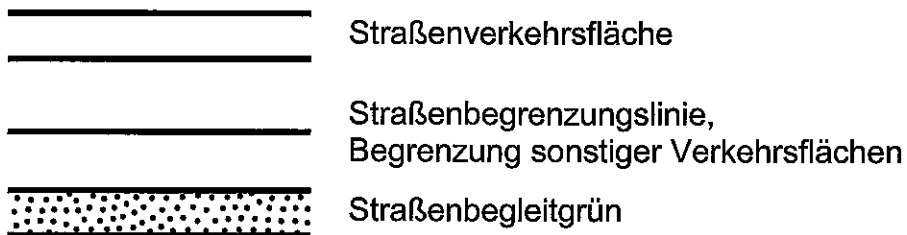
GF	Geschoßfläche (GF) als Obergrenze in Quadratmetern
BM	Baumasse (BM) als Obergrenze in Kubikmetern
GR 100m ²	Grundfläche (GR) als Obergrenze in Quadratm.
I+D	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze, wobei das oberste Geschöß im Dachraum liegen muß
	Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH=10.00	Traufhöhe (TH) in Meter als Obergrenze bezogen auf OK / EG Fertigfußboden
OK=491.20	Oberkante (OK / EG FFB) in Meter als Obergrenze über NN

B.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
SD	Satteldächer ausschließlich
	Baugrenze

B.1.4 Verkehrsflächen

B.1.4.1 Straßenverkehrsflächen



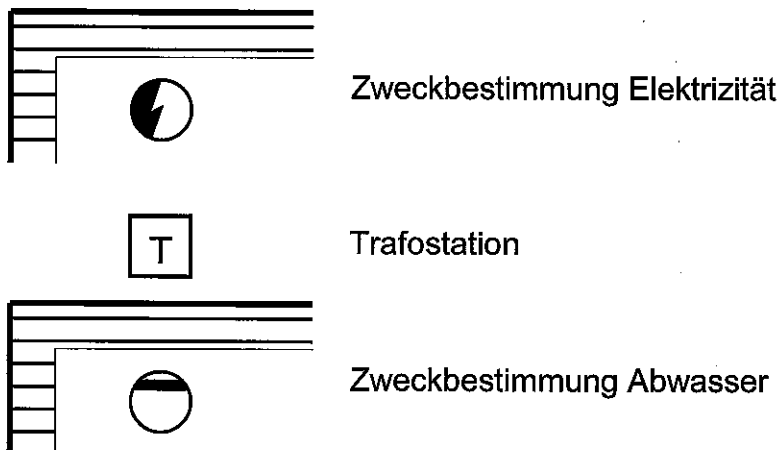
B.1.4.2 Bahnen



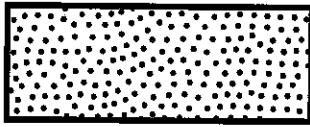
B.1.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen



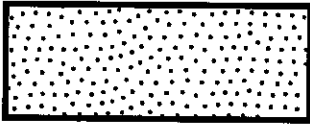
B.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung



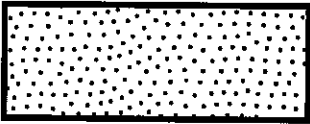
B.1.6 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

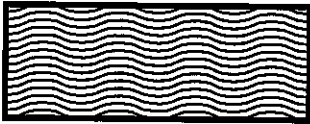


Private Grünflächen



Retentionsfläche (Graben)

B.1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

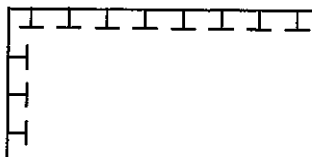


Wasserfläche/ Wasserlauf

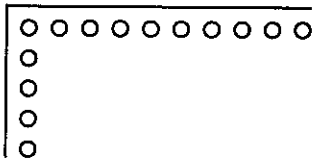
R

Hochwasserrückhaltebecken

B.1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Baum zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



Sonstige Bepflanzungen zu pflanzen



Baum zu erhalten

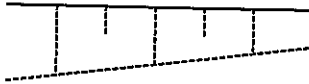
B.1.9 Sonstige Planzeichen

St

Fläche für Stellplätze

Ga

Fläche für Garagen



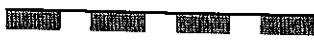
Aufschüttung (Böschung)



Abgrabung (Böschung)

⊕ 496,20

Höhenlage bei Festsetzungen in Metern über NN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planfeststellung „Gewerbegleis“



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

48°

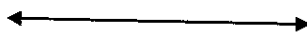
Dachneigung in Grad

SD

Satteldach

FD

Flachdach



Hauptfirstrichtung

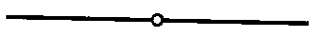
B.2 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen



Gemeindegrenze



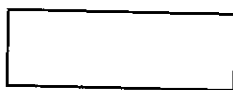
Gemarkungsgrenze



Flurstücksgrenze

766/3

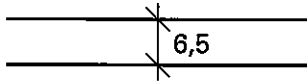
Flurstücksnummer



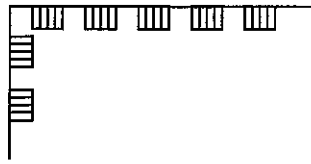
Geplantes Gebäude

● 490.00

Bestehende Höhenlage in Metern über NN



Maßangabe in Meter



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet



Naturpark

Str. 2026

Straßenbenennung

R+G

Rad und Gehweg nachrichtlich

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) bei GI
Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

C Textliche Festsetzungen

C.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichenerklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung mit Umweltbericht (Teil D) jeweils in der Fassung vom 25.03.03.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 3 Bau NVO

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132).

C.2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung (abweichend von der BauNVO gem. § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB)

- (1) Abweichend von der BauNVO wird gem. § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB der mit SO Güterumschlag Holz bezeichnete Bereich als „Sonstiges Sondergebiet“ Güterumschlag Holz festgesetzt.
- (2) **Für den Östlichen Teilbereich (Teil 1) wird festgelegt:**
Zulässig sind: Ausschließlich (Holz) Lagerplätze die einem Lagerbetrieb nach Abs. 3 auf dem westlichen Teilbereich (Teil 2) unmittelbar dienen.
- (3) **Für den Westlichen Teilbereich (Teil 2) wird festgelegt:**
Allgemein zulässig sind: Gewerbebetriebe, die unbehandeltes Langholz aus der lokalen Forstwirtschaft beziehen und dieses über den kombinierten Verkehr –Strasse/Schiene- weiterveräußern.
Ausnahmsweise zulässig sind:

Gewerbebetriebe, die unbehandeltes und unbearbeitetes Holz verarbeiten, veredeln oder vertreiben (z. B. Herstellen von Hackschnitzel, Holzvertrieb ect.) und das Holz über den kombinierten Verkehr –Strasse/Schiene- weiterveräußern

Im Teilbereich 3 sind ausschließlich Wohnungen (max. 2 WE) für den Betriebsinhaber zulässig, die dem Gewerbebetrieb im Teilbereich 1 und 2 zugeordnet sind.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A) in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) In dem mit Teilbereich 2 und 3 bezeichneten Bereichen sind alle Gebäude mit max. Traufhöhen (TH) festgesetzt. Die Traufhöhe bemisst sich von der Oberkante der Fertighöhe der Gebäude im EG (OK FFB EG), die im Plan mit NN-Koten für jedes Gebäude festgeschrieben sind oder sich aus den Festsetzungen ergeben, bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Vorderkante der Außenwand.

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Die Bauweise ist in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (3) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.4 und 5 BayBo anzuwenden.
- (5) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind im Teilbereich 3 uneingeschränkt zulässig. Im Teilbereich 2 sind Nebenanlagen nur im baulichen Zusammenhang mit Hauptgebäuden zulässig.
- (6) Die Höheneinstellungen ergeben sich für die gewerblichen Gebäude durch Einschrieb der NN-Koten aus dem Plan.
Die Höhenfestlegung für das Betriebsinhabergebäude wird mit 15 cm (Bezug= OK FFB EG) über der natürlichen Geländeoberfläche festgeschrieben. Der Höhenbezug zum Gelände ist innerhalb des Baufensters frei wählbar.
- (8) Gebäude oder Bauteile (Keller) unter Terrain sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 7 Grünordnung und Naturschutz

7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) **Verkehrsflächen**
Die Verkehrsflächen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, sind entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzip mit begleitenden Grünstreifen auszubilden. Die Grünstreifen sind als Rasen- und Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) **Private Grünflächen**
- a) Die privaten Grünflächen sind entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzip, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als Wiesen anzusäen.
- b) Parallel zum Geh- und Radweg ist eine Baumreihe aus heimischen Laubbäumen 1. Ordnung zu pflanzen. Dabei ist im Bereich südlich der geplanten Gebäude ein Pflanzabstand der Bäume zueinander von maximal 15 m einzuhalten, im Bereich der östlich angrenzenden Holzlagerflächen von maximal 25 m. Die Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung betragen für die Baumreihe: Hochstämme 4 mal verpflanzt (4xv) Stammumfang (STU) 20-25 cm, Alleebaum gemäß Gütebestimmung FLL.
- c) Die parallel zum Rad- und Gehweg geführte Baumreihe ist entsprechend der Planzeichnung mit mehrreihigen Hecken und Einzelbäumen zu hinterpflanzen. Die geplanten Hecken sind mit Einzelbäumen einzugrünen.
Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung:
für Bäume: Heister oder Hochstämme, 3xv, Stammumfang 18-20 cm
für Sträucher: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe (h) 100-150 cm
- d) Im Bereich der geplanten Retentionsmulden sind durch Sukzession und Ansaat Uferhochstaudenfluren aus heimischen Wildkräutern zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
- e) Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.
- (3) **Wohnbebauung**
Je 250 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche in Teilbereich 3 ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Heister oder Hochstämme, 3xv, Stammumfang 18-20 cm

7.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- (1) Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundeigentümer entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen nach 7.1 (2) und (3) zu entsprechen.
- (2) Von den Festsetzungen nach 7.1 kann in der Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Art. 3 Abs. 4 BayNatSchG)

- (1) Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der Flurnummern 811/4 und 811/3 sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip, Geländemulden (Seigen) anzulegen und feuchtegeprägte Wiesengesellschaften, Röhrichte und Hochstaudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenflächen sind 2 x jährlich (Ende Juni und Ende September) zu mähen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Der vorhandene Vegetationsbestand außerhalb der neu anzulegenden Seigen ist im Bestand zu erhalten. Gehölzsukzession ist auf den gesamten Flächen nach Bedarf zu entfernen. Eine Nutzung der Fläche als Retentionsraum für unverschmutztes Niederschlagswasser ist zulässig, soweit damit keine baulichen Maßnahmen innerhalb der Fläche verbunden sind. Die Verwendung von Dünge- und / oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- (2) Im Bereich der Flurnummer 807 ist ein bisher verrohrter Abschnitt des vorhandenen Gewässers 3. Ordnung („Holzbach“) in mindestens der aufgrund des Vorhabens neu zu verrohrenden Länge zu öffnen, naturnah zu gestalten und mit standortheimischer Vegetation zu bepflanzen.

7.4 Belagsflächen (Art. 3 Abs. 4 BayNatSchG; Art. 91 Abs. 3 BayBO; §9 Abs. 4 BauGB)

- (1) Bei den in der Planzeichnung als „Lagerfläche / Schotter“ dargestellten Flächen ist eine Befestigung nur in dauerhaft wasserdurchlässiger Ausführung mit Tragschichten und wassergebundenen Deckschichten zulässig.
- (2) Eine weitergehende Versiegelung (Schwarzdecken, Pflasterbeläge) kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis einer adäquaten flächenhaften Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer erbracht wird.

§ 8 Hydrologie / Hydrogeologie

8.1 Grundwasser

- (1) Innerhalb des westlichen Geltungsbereiches (westlich des Gewässers 3. Ordnung, genannt „Holzbach“), ist das vorgefundene „gespannte Grundwasser“ zu erhalten. Bei jedem Bauvorhaben sind Fachleute für Gründungen und Hydrologie beizuschalten.
- (2) Ausnahmsweise kann eine partielle bzw. temporäre Grundwasser-Entspannung für tieferliegende Bauteile eines Bauvorhabens während der Baumaßnahme erfolgen.
Die Dichtigkeit der Deckschicht ist nach Beendigung der Baumaßnahme vollumfänglich wieder herzustellen.
Die schwebstofffreie Wasserableitung hat ausschließlich über das Gewässer 3. Ordnung, genannt „Holzbach,“ zu erfolgen.
Bei sämtlichen Bauvorhaben, die eine partielle und temporäre Entspannung des Grundwassers bedingen, ist das Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen.
- (3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Auftrieb und Schichtenwässer bzw. drückendes Wasser zu sichern.

8.2 Hochwasserschutz

Um den Hochwasserabfluß für das Plangebiet auch weiterhin zu gewährleisten, dürfen die bestehenden Durchlässe im Bereich der Staatsstraße und der Staudenbahn für den „Holzbach“ nicht verändert werden.

8.3 Entwässerung allgemein

- (1) Die Entwässerung im Plangebiet hat im Trennverfahren zu erfolgen.
- (2) Eine Einleitung der unverschmutzten, gereinigten verschmutzten Oberflächenwässer und geklärten Abwässer hat ausschließlich über Retentionsräume in den „Holzbach“ zu erfolgen.
- (3) Vor jeder Baumaßnahme ist dem WWA der Nachweis zu erbringen, daß die Teilentwässerung von verschmutztem und unverschmutztem Oberflächenwasser dem Entwässerungsgesamtkonzept entspricht.

8.4 Oberflächenentwässerung

- (1) Grünflächen mit angelegten begleitenden Oberflächengräben bzw. Dachflächen können unbehandelt über die Retentionsräume auf den Fl. Nm. 811/3 und 811/4 sowie am östlichen Geltungsbereichsrand dem „Holzbach“ zugeführt werden, oder direkt in den Holzbach eingeleitet werden. (Siehe: Oberflächenentwässerungskonzept Dr. Blasy und Mader)

- (2) Für Niederschlagswasser aus den Hof- und Verkehrsflächen sind die „Handlungsempfehlungen des ATV-Merkblatt M 153 zu beachten“. Zur schadlosen Ableitung sind verschmutzte Oberflächenwässer aus Hof- und Verkehrsflächenbereichen bei:

-breitflächiger Versickerung durch mind. 10 cm bewachsenen Oberboden

-dezentraler Flächen- und Muldenversickerung mit mind. 5 m Fließweg in Feinsand bis sandigen Schluff durch 20 cm bewachsenen Oberboden

-zentralen Mulden- und Beckenversickerung mit mind. 3 m Fließweg in sandigen Kies bis Mittelsand durch 30 cm bewachsenen Oberboden

zu führen.

- (3) Sämtliche Betriebsflächen (Verkehrsflächen, Lagerflächen und Flächen für das Gewerbegeleis) sind, im natürlichem Gefälle in einem 500 m langen, 5 m breiten und 30 cm tiefen Retentionsbecken parallel zur Staudenbahn zu entwässern, und zeitverzögert über „Auffüllkörper“ dem „Holzbach“ zuzuführen. Das Retentionsbecken ist waagrecht auszubilden und gemäß dem Längsgefälle abzutreten. Die einzelnen Grabenabschnitte sind mit geregelten Überläufen zu versehen.
- (4) Häusliche Abwässer sind, gemäß dem jeweiligen Stand der Technik, in einer unterirdischen Kompaktkläranlage mit integrierter mechanischer und biologischer Vor- und Nachreinigung zu sammeln und zu reinigen. Die Lage der Kläranlage ist in dem Plan (Teil A) festgelegt.
Die Entwässerungssatzung des Marktes Fischach vom 23.05.2001 ist zu beachten.

§ 9 Garagen und Stellplätze

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahlen ist die Stellplatzsatzung des Marktes Fischach vom 21.05.1999 maßgebend.

- (1) Im Bereich des Sondergebietes Teil 1 sind Stellplätze aller Art bzw. Garagen unzulässig.
- (2) Im Bereich des Sondergebietes Teil 2 sind sämtliche notwendigen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.
- (3) Die festgeschriebene Stellplatzfläche im Plan (Teil A) mit 5 Stellplätzen ist, unabhängig von den notwendigen nachzuweisenden Stellplätzen, als Mindeststellplatzanzahl zu errichten und ist Bestandteil der Stellplatzgesamtsumme.
- (4) Im Bereich des Sondergebietes Teil 3 sind für die Wohnung des Betriebsinhabers gemäß der Satzung des Marktes Fischach mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- (5) Garagen oder gedeckte Stellplätze (Carports) sind generell mit geneigten Dächern auszubilden. Hier sind Satteldächer (SD) bzw. Pultdächer (PD) zulässig.

§ 10 Abgrabungen / Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen sind außerhalb der Baugruben unzulässig.
- (2) Aufschüttungen sind gemäß Höhenfestlegungen und zur Nivellierung und Modellierung des Geländes, in Abhängigkeit der Nutzungen, zulässig. Aufschüttungen sind darüber hinaus unzulässig.

§ 11 Gestaltungsfestsetzungen

Für die Teilbereiche 2 und 3 gelten folgende Gestaltungsfestsetzungen.

- (1) Alle gewerblich genutzten Gebäude sind in Holzkonstruktion oder holzverkleidet herzustellen.
- (2) Bei der Ausbildung eines geneigten Daches sind rotbraune bis dunkelbraune Beton- oder Tonplatten zu verwenden. Blechdeckungen sind unzulässig.
- (3) Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnet betriebstechnische Auf- oder Anbauten zulässig.
- (4) Antennenmasten sind unzulässig.
- (5) Bei geneigten Dächern ist an der Traufseite ein Dachüberstand (einschl. Regenrinne) von max. 1.00 m, und am Ortgang von max. 70 cm zulässig.
- (6) Die Fassadenoberfläche ist aus Holz zu erstellen. Es sind ausnahmsweise auch Holztafeln, Holzfaserverleimplatten, Holzschichtenplatten oder Dickholzwände zulässig. Fassaden aus sichtbaren Holzrundlingen sind unzulässig.
- (7) Das Gebäude der Betriebsinhaberwohnung ist prinzipiell den gewerblich genutzten Bauten in der Gestaltung anzugleichen. Ausnahmsweise ist auch ein geputztes Mauerwerk in gedeckten Farben zulässig.
- (8) Für dieses Gebäude sind ebenfalls keine reflektierenden Oberflächen oder Metalldächer zulässig.
- (9) Für das Wohngebäude sind stehende Gauben in gleichen Formaten bzw. ein Quergiebel mit mind. 1.50 m Vorsprung über die Außenwand des Haupthauses, und einer Firstoberkante mit mind. 1.00 m unter der des Firstes des Haupthauses, zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (10) Die Dachüberstände des Wohngebäudes dürfen an der Traufe (einschl. Rinne) max. 70 cm und am Ortgang max. 50 cm betragen.
- (11) Solaranlagen und Photovoltaik-Anlagen sind auf allen Gebäuden nach Süden (talraumabgewandt) zulässig.

§ 12 Erschließungen

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist seitens des Vorhabenträgers über den Markt Fischach bis spätestens zum Baubeginn der Gebäude zu gewährleisten.

12.2 Elektroversorgung

Entlang der Staatsstraße 2026 wird von Fischach aus die E-Versorgung des Plangebietes durch die LEW über ein 20 kV-Kabel gewährleistet. Die Position der Kompaktrafostation im Plan (Teil A) ist bindend.

12.3 Fahrerschließung

Die festgesetzte Linksabbiegespur im Bereich der westlichen Zufahrt zur und von der Staatsstraße 2026 ist parallel zur Errichtung des Gewerbegleises zu erbringen.

Die östliche Anbindung der Staatsstraße ist nur als Ausfahrt zulässig und entsprechend zu beschildern.

§13 Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die nachfolgend aufgeführten Nutzungsbeschränkungen für Lärmemissionen gemäß § 1 Abs. 4 BauNO (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel). Alle Anlagen müssen so errichtet und betrieben werden, dass die von ihnen ausgehenden Geräusche an keinem Punkt an der benachbarten Wohnbebauung einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Betriebes der nachstehende aufgeführte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel abgestrahlt werden würde. Diese Vergleichsgröße ist durch eine Ausbreitungsrechnung nach ISO 9613-2 unter Berücksichtigung des Dämpfungsterms aufgrund des Abstands (A_{div}) durchzuführen.

Folgender immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel wird festgesetzt:

Lw“ = 56 dB (A) tagsüber

Lw“ = 53 dB(A) nachts

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag des anzusiedelnden Holzgüterumschlagbetriebes bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen nachzuweisen, daß die festgesetzten immissionswirksamen

flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit den jeweiligen Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

§14 Sonstige textliche Festsetzungen

- (1) Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- (2) Innerhalb des Sondergebietes sind Werbeanlagen nur nach Süden, Westen oder Osten zugewandt zulässig.
Werbeanlagen dürfen nur in Verbindung mit Gebäuden ohne direkte oder indirekte Beleuchtung vorgesehen werden.
Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufen zulässig.
Die max. zulässige Buchstabenhöhe beträgt 1.2 m. Bewegliche oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig!
- (3) Einfriedungen sind nur im direkten Umgriff der Betriebsinhaberwohnung (Gartenbereich) zulässig. Diese Einfriedung ist bis max. 1.0 m Höhe ab Terrain, mit entsprechender Hinterpflanzung, zu errichten.
- (4) Sockel jeglicher Art sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Ausnahmsweise sind Höhenversätze (aus betriebsorganisatorischen Gründen) zulässig.
- (5) Fest installierte Geländebeleuchtungen 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.
- (6) Für notwendige Beleuchtungskörper sind ausschließlich Fluter mit NAV (Natriumdampf- Nieder-/Hochdrucklampen) zu verwenden.

C.3. Schlußbestimmungen

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

§ 16 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

D. Begründung zur Satzung

In der Fassung vom 25.03.2003

D.1. Beschreibung des Planbereiches

D.1.1 Größe, Lage und Bestand des Planbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Gemarkungsrand (ca. 800 m Luftlinie) des Marktes Fischach, ca. 300 m westlich der Reitenbacher Straße.

Im Südosten grenzt die Staatsstraße 2026, im Südwesten die Fl.Nr. 766/3, im Nordwesten die Staudenbahn und im Nordosten die Fl. Nr. 440/5 an.

Folgende Flurnummern sind betroffen:

Vollständig:

Fl.Nr. 811/4
 Fl.Nr. 811/3
 Fl.Nr. 810/5
 Fl.Nr. 810/4
 Fl.Nr. 809/8
 Fl.Nr. 809/7
 Fl.Nr. 809/6
 Fl.Nr. 808/15
 Fl.Nr. 809/10
 Fl.Nr. 766/4
 Fl.Nr. 767
 Fl.Nr. 767/2
 Fl.Nr. 807
 Fl.Nr. 807/3
 Fl.Nr. 441
 Fl.Nr. 440/2

Teilweise:

Teilfläche	Fl.Nr. 416/4
	Staudenbahn
Teilfläche	Fl.Nr. 890/18
Teilfläche	Fl.Nr. 807/7
Teilfläche	Fl.Nr. 440/3
	Staatsstraße 2026
Teilfläche	Fl.Nr. 767/3
Teilfläche	Fl.Nr. 767/4

Der Geltungsbereich (ohne Ausgleichsflächen extern) beträgt	5,43 ha.
Die Planungsfläche ohne Staudenbahn und Strasse beträgt	4,50 ha
Die Nutzungsteilfläche 1 (HK Bahn – Strassenbegrenzung) beträgt	2,56 ha.
Die Nutzungsteilfläche 2 –,-	beträgt 1,39 ha.

Das Plangebiet ist als intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche mit partiellem Großgrün und einem Schilfgürtel am westlichen Geltungsbereichsrand zu beschreiben.

D.1.2 Topographie

Das Gelände fällt von Nordwest nach Nordost um ca. 3,00 Höhenmeter und weist im nordöstlichen Geltungsbereich einen Höhenversatz von ca. 1,0 m gegenüber der Staatsstraße und ein Quergefälle in Richtung Staudenbahn von ca. 0,7 m auf. Im Bereich der Fl.Nr. 807 befindet sich der Geländeansatz auf Straßenniveau und fällt in Richtung Staudenbahn um ca. 3,50 m. In Geltungsbereichmitte befindet sich der tiefste Punkt mit 488.54 ü. NN.

Im westlichen Geltungsbereich beträgt der Höhenversatz zur Straße im Mittel ca. 0,5 m und das Quergefälle in Richtung Staudenbahn ca. 3,5 m.

Als Höhenmittel kann 491.50 ü. NN angenommen werden mit dem Hochpunkt von 493.96 ü. NN und dem Tiefpunkt von 488.54 ü. NN.

D.1.3 Geologie

Das Plangebiet liegt im Schmuttetal 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 Schmuttetal 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.

Entsprechend der geologischen Entstehungsgeschichte wurden im Bereich des Bebauungsplans „Holzmäher“ unter Decklagen (bestehend aus Torfen und teils organischen Schluffen sowie schluffigen, teils organischen Sanden) tertiäre Sedimente erkundet.

Es wurden Decklagenmächtigkeiten von bis zu 2.0-3.0 m unter Geländeoberkante festgestellt. Im Bereich der Teilfläche 2 wurden unter einem 0.7 m mächtigen Torfhorizont bis 2.1 m weiche Schluffe, teils mit organischen Einschaltungen, erkundet. In Geltungsbereichmitte und am nordöstlichen Geltungsbereichsrand betragen die weichen Schluffe 1.7 – 3.2 m (> mitteldichte Lagerung).

Alle schluffigen Sande werden von stark sandigen Tertiärkiesen unterlagert. Darunter sind tertiäre Schluffe anzutreffen mit steifer bis halbfester Konsistenz.

D.1.4 Hydrologie / Hydrogeologie

Den Geltungsbereich quert ein (teilweise verrohrtes) Gewässer 3. Ordnung (in diesem Verfahren als „Holzbach“ benannt) mit ca. 1.75 m Breite lichtem Querschnitt in Richtung Schmutter, sowie im westlichen Drittel ein weiterer kleiner Entwässerungsgraben mit einem lichten Querschnitt von ca. 0.50 m , das Planungsgebiet. Jeweilige Durchlässe des „Holzbaches“ im Bereich der Staatstraße mit 1.0 m Lichte und unter der Staudenbahn mit 1.6 m Höhe und 1.0 m Lichte sind zu erwähnen.

In dem Gutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 10.09.02 werden folgende Grundwasserverhältnisse beschrieben:

Die Wasserspiegel bzw. die Druckwasserhorizonte lagen (Untersuchungen vom August 2002) zwischen 0.1 m über und 0.43 m unter Gelände. Östlich des Gewässers 3. Ordnung („Holzbach“) wurden „gespannte“ Grundwasserverhältnisse festgestellt. Das Grundwasser wurde in den sandigen bzw. kiesigen Schichten nach Durchteufen der bindigen Decklagen (ca. 2.0-3.0 m unter Geländeoberkante) angebohrt und erreichte den benannten Druckwasserspiegel.

Ohne langjährige Beobachtungen der Wasserstände ist trotzdem anzunehmen, daß der Grundwasserspiegel im Hochwasserfall über Geländeoberkante ansteigen kann.

Es ist ein Grundwasserstand bis Gelände und über Gelände für den Auftrieb und die Dichtigkeit zu berücksichtigen.

Östlich des „Holzbaches“ wurde „entspanntes“ Grundwasser angetroffen, welches auf die vorhandene Tiefenentwässerung entlang der Staudenbahn zurückzuführen ist. Hier führt diese Drainage das Wasser dem „Holzbach“ zu.

Ca. 400 m östlich verläuft der „Adelsbach“ ein Gewässer 3. Ordnung in Richtung Schmutter. Dieses Gewässer befindet sich im Nahbereich der Ortsverbindungsstraße nach Reitenbuch. In diesem Gewässer sind seit geraumer Zeit Biber ansässig, die südlich der Staudenbahn und nördlich der Staudenbahn jeweils mit Dammbauten das Gewässer temporär angestaut haben.

D.2 Planungsvorgaben

Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.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)

D.2.2 Im **Regionalplan** der Region 9 wird dem Markt Fischach die Mittelpunktfunktion, 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.

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

D.2.3 Im **rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan** des Marktes Fischach ist die Fläche im Geltungsbereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Die Fläche ist als Bestandteil der empfindsamen Schmutterraue gekennzeichnet. Im Zuge dieses Verfahrens erfolgt parallel eine Änderung des Flächennutzungsplan um die planungsrechtliche Grundlage für die vorliegende Planung bieten zu können. Die Landschaftsschutzgrenze „Westliche Wälder“ quert in Nord-Süd- Richtung die zu überplanende Fläche (siehe Teil A / Planhinweis).

D.2.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden einerseits mit Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, andererseits mittels verbindlicher Regelung mit dem Investor im Durchführungsvertrag alle öffentlichen/privaten Interessen und Belange im erforderlichen Umfang geregelt. Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB ist bindender Bestandteil der VE-Planung und ist vor dem Satzungsbeschluss von den Vertragspartnern zu unterschreiben.

D.2.5 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Darüber hinaus ist das Grundstück 438/2 nordöstlich des Planungsgebietes ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers und steht aus hydrologischer Sicht zusätzlich zur Verfügung.

D.2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bau des geplanten Privatgleisanschlusses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Nach § 2a BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen.

Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte dieses Umweltberichtes (im Sinne des § 2a Abs. 3 BauGB) findet sich in Kap.

D 4.2.1 der Begründung. Der ausführliche Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

D.2.7 Befreiung aus der LSG-Verordnung

Für die im Landschaftsschutzgebiet "Augsburg – Westliche Wälder" gelegenen östlichen Teilflächen des Bebauungsplangebietes ist eine Befreiung gem. § 6 Abs. 1 der LSG-Verordnung erforderlich. Diese ist von der Unteren Naturschutzbehörde zu erteilen, und bedarf der Zustimmung der Regierung von Schwaben. Der Antrag auf Befreiung gemäß § 6 Abs. 2 BayNatSchG wurde bereits von der Gemeinde gestellt.

D.3. Anlass und Ziele der Planung

D.3.1 Anlass der Planung

Das Unternehmen BGL Schwaben GmbH mit Sitz in Fischach hat, beeinflusst durch die Sturmschäden 1992 (Wiebke), 1998 im Sommer, und im Jahr 2000 (Lothar), auf „dem Stockkauf“ basierend mit „Einschlagen des Holzes“, die Direktvermarktung bis zum Sägewerk, die Holzverwertung der Stauden, eines Teilbereiches des Allgäus, der Landkreise Aichach / Friedberg, Dillingen und Donauwörth „gebündelt“, und beliefert österreichische Großsägewerke.

Ab 1992 erfolgte die erste Bahnverladung in Gessertshausen (bei Molfenter), wurde durch die Stilllegung der Staudenbahn, dann gezwungenermaßen nach

Diedorf verlegt, und besteht nach Reaktivierung der Staudenbahn zur Zeit im Markt Fischach im Bereich der Bahnhofstraße. Die derzeitige Holzumschlagsituation ist als sehr beengt zu bezeichnen und schalltechnisch als äußerst problematisch zu werten. Dieser städtebauliche Missstand soll in erster Linie durch eine Aussiedelung des Betriebes behoben werden.

Auf dem vorliegenden Gelände besteht nun die Möglichkeit, unter Beibehaltung der zentralen Lage in Fischach, einerseits im Außenbereich, andererseits ohne innerörtliche Gemengelageproblematiken, wirtschaftlich die Holzverwertung abzuwickeln. Damit wird weiterhin gesichert, daß innerhalb von 21 Tagen (Kontokorrentzeit) vom „Einschlag bis zur Säge“ bei Direktbezahlung der Holzproduzenten die Holzindustrie in den genannten Gebieten gestärkt wird.

Der Zug wird zukünftig an diesem Standort zusammengestellt und fährt momentan 2-3 mal in der Woche in Richtung Oberhausener Bahnhof. Dort werden weitere Wägen angehängt (aus dem Aichach-Friedberger Bereich und dem Dillinger Bereich) und fährt anschließend in Richtung Österreich.

Nach intensiver Alternativstandortsuche wurde der Planbereich zwischen Margertshausen und Fischach präferiert.

Folgende Alternativstandorte kamen zur Untersuchung:

- Fischach, westlich der Fa. Hauser im Talraum der Neufnach
- In der Schmuttersenke am Bahnhof, nördlich der Staudenbahn
- Das Bundeswehrdepot bei Walkertshofen.

Ergänzende Standorte wurden geprüft, aber von den naturräumlichen Belastungen und den problematischen Erschließungen her wieder verworfen.

Die Fa. BGL Schwaben GmbH ist als unmittelbarer „Folgebetrieb“ (Lohndienstleister) der Forstwirtschaft, neben den feststellbaren beruflichen Tätigkeiten (Einschlagen von Holz, Abtransport von Holzhundlingen, Ablängen auf Güterverkehrsmaße, Weitertransport von Rohholz) schon von seinem äußeren Erscheinungsbild dem Aussenbereich zuzuordnen.

Nachdem forstwirtschaftliche Betriebe gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bei ausreichender Erschließung dann im Außenbereich zulässig sind wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, ist dies auf forstwirtschaftliche Lohndienstleister zu übertragen.

Die Lagerung von unbehandeltem Langholz ist ein Bild, das sich traditionell in bewaldeten Bereichen am Waldrand oder in der Nähe des Waldes beobachten lässt. Bei der Wahl des Standortes war dies als städtebauliches Leitziel für die Gemeinde von Bedeutung, insofern eine Ansiedlung in einem Gewerbegebiet sich aus dieser traditionellen und für die Forstwirtschaft als Teil der Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB auch rechtlichen Zuordnung nicht primär anbot.

Hinzu kommt, dass das Problem bei der Vermarktung des Holzes ist, daß vom „Schlagen des Holzes bis zur Säge“ der Baum seinen Naturzustand in der langen Lagerzeit qualitativ in der Regel nicht beibehalten kann. Hierzu werden entsprechende Insektizide eingesetzt, die den Wert des Holzes

schmälern. Je näher, sich der Güterumschlagstandort zu den gewerblichen Holzbeständen befindet (bei direkter Bahnverbindung / hier: von den Stauden, über Augsburg-Oberhausen bis zu den Sägewerken in Österreich) wird es dem Vorhabenträger ermöglicht in einer kurzen Zeitspanne den Transport abzuwickeln. So kann das gesamte Holz im Naturzustand belassen werden. (Siehe Erklärung im Anhang)

Ein weiterer wesentlicher Aspekt bei diesem Projekt ist, daß die privatisierte Bahnlinie Gessertshausen / Markt Wald, vormals Türkheim, durch die gewerbliche Nutzung gestärkt bzw. in ihrer Existenz gesichert werden kann.

Im Rahmen der „geförderten Agrarleitplanung für den Teilraum Stauden“ hat sich die Reaktivierung der Staudenbahn als unabdingbar für die Weiterentwicklung der Region erwiesen.

Alleinig durch Aktivitäten im Personenverkehr (Pendler und Tourismus) kann die Staudenbahn mittelfristig nicht wirtschaftlich betrieben werden.

Für die nahegelegenen Gewerbegebiete (Fischach-Ost, Mickhausen, etc.) und weitere, kann sich die Bündelung des Transportangebotes indirekt positiv auf deren Weiterentwicklung auswirken.

Neben der Stärkung und Sicherung der heimischen Wirtschaft werden durch Synergiefaktoren im Bereich „Holz“ weitere Arbeitsplätze entstehen. Die Fa. BGL Schwaben GmbH rechnet selbst mit einer Verdoppelung der Arbeitsplätze für ihren Betrieb (bisher 10 Personen). Vorsichtige Prognosen sprechen von ca. 100 zusätzlichen Arbeitsplätzen durch Synergieeffekte für die Region in den kommenden sieben Jahren.

D.4. Begründung des Planungskonzeptes und Begründung der Festsetzungen

D.4.1 Städtebau

D.4.1.1 Städtebauliches Konzept

Der bisherige Güterumschlag „Holz“ im Umfeld des Bahnhofes Fischach zeigt die Gemengelagenproblematiken der Nutzung mit dem Umfeld aus schalltechnischer und verkehrstechnischer Sicht auf.

Einerseits ist die Nutzung eng mit der Bahnlinie gekoppelt, andererseits ist eine Zersiedelung der Landschaft, bei gleichzeitigem Erhalt des wertvollen Naturraumes, zu unterbinden. Als Zielkonflikt ist hiermit vorgegeben, daß Nutzungen den empfindsamen Talraum der Schmutter tangieren.

Im westlichen Teilbereich (Teilbereich 2), ist eine Weitwirkung des Gebietes nach Norden hin, in den Talraum der Schmutter, durch zulässige Gebäude

nicht auszuschließen und eine Versiegelung der Oberfläche bedingt umfangreiche hydrologische Maßnahmen.

Die Abwägung der ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen prägen auch die städtebauliche Bewertung des Betriebes.

Der gesamte Betrieb wird innerhalb einer Sonderbaufläche mit der Nutzungsfestschreibung „Güterumschlag Holz“ gesichert. Die Sonderbaufläche wird in drei Teilbereiche eingeteilt:

- dem östlichen **Teilbereich 1**, in dem nur Güterumschlag und Holzlagerflächen, einschließlich der Verkehrserschließung zulässig sind;
- dem **Teilbereich 2**, westlich des „Holzbaches“, in dem ausnahmsweise dem „Güterumschlag Holz“ untergeordnete gewerbliche Strukturen zulässig sind,
- sowie dem westlichen **Teilbereich 3**, in dem für den „Güterumschlag Holz“ eine Betriebsinhaberwohnung als Einzelgebäude vorgesehen werden kann.

Dem Markt Fischach ist es wichtig, daß der Teilbereich 2 kein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO darstellt, um der Gefahr entgegenzuwirken, daß evtl. zu gegebener Zeit hier ein gänzlich anders geartetes Gewerbegebiet im Außenbereich entstehen würde.

Es soll durch die Festsetzungen und durch flankierende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag weiter sichergestellt werden, dass im Falle eines Betriebswandels oder zukünftiger Entwicklungen nur Betriebe ansiedeln, die unmittelbar mit der Holzverarbeitung sei es direkt als Abnehmer der Forstwirtschaft oder über Zwischenhändler einerseits, andererseits einer direkten Anbindung an den Verkehrsträger Schiene verbunden sind. Hierin rechtfertigt sich aus Sicht des Marktes die exponierte Lage ausserhalb der geschlossenen Ortslage, am Rande, bzw. im LSG.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll gesteuert werden, daß ausschließlich die beschriebenen Nutzungen zur Ansiedlung kommen.

Flankierende Maßnahmen, wie Festschreiben von Holzoberflächen für die beabsichtigten Gebäude und geneigte Dächer mit Plattendeckung, sollen die Einmaligkeit des Projektes im Außenbereich unterstreichen und den kausalen Zusammenhang zwischen Nutzung und Gestaltung herstellen.

D.4.2 Grünordnung

D.4.2.1 Umweltbericht

Für den Bau des geplanten Privatgleisanschlusses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Nach § 2a BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen.

Die nachstehenden Ausführungen enthalten die allgemeinverständliche Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte dieses Umweltberichtes (im Sinne des § 2a Abs. 3 BauGB), der ausführliche Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Beschreibung des Vorhabens

Nachstehend wird das geplante Vorhaben kurz nach Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden beschrieben. Zur weiteren Erläuterung der Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die entsprechenden Kapitel in der vorliegenden Begründung verwiesen.

Standort

Das Vorhabensgebiet liegt im Osten des Gemeindegebietes des Marktes Fischach außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, unmittelbar nördlich der Staatsstraße 2026 und südlich der Bahnlinie Gessertshausen - Türkheim (Staudenbahn).

Das Planungsgebiet ist Teil der Naturräumlichen Untereinheit "Mittleres Schmuttertal" am Rand zum "Südlichen Rauhen Forst". Im Westen, Norden und Osten des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (überwiegend Grünlandnutzung) an, im Süden neben Landwirtschaftsflächen auch Wald.

Art und Umfang

Das Planungsgebiet gliedert sich in eine

- Verkehrsfläche Bahn: ca. 1,35 ha (einschließlich der bestehenden Bahnanlage der Staudenbahn mit ca. 1,09 ha),
- Straßenflächen: ca. 0,79 ha (private und öffentliche Verkehrsflächen, einschließlich bestehender Straßenflächen im Bereich der St 2026 mit ca. 0,27 ha),
- Bauflächen: ca. 0,8 ha (maximale Grundfläche ca 0,44 ha; z.T. Überschneidung mit privaten Verkehrsflächen, Lagerflächen und Grünflächen)
- Lagerflächen: ca. 1,48 ha sowie

- Grünflächen: ca. 1,55 ha (einschließlich der geplanten Retentionsflächen).

Bedarf an Grund und Boden

Mit der gegenständlichen Planung wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden für bauliche Anlagen (Neuversiegelung) in der nachstehenden Größenordnung zugelassen.

Nutzungsart	Fläche	Fläche möglicher Bodenversiegelung
Verkehrsfläche Bahn	ca. 0,26 ha	ca. 0,26 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,52 ha	ca. 0,52 ha
Baufläche	ca. 0,8 ha	ca. 0,44 ha
Lagerfläche	ca. 1,48 ha	ca. 1,48 ha
Gesamtfläche möglicher Neuversiegelung		ca. 2,70 ha

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden im Vorhabensgebiet

Beschreibung der Umwelt

Die Beschreibung der jeweiligen Schutzgüter erfolgt nur soweit, als sie für die Beurteilung im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Die einzubeziehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden, soweit relevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfaßt.

Schutzgut Boden

Nach Angaben des vorliegenden Baugrundgutachtens (Crystal Geotechnik, Utting / Ammersee, September 2002) finden sich im Planungsgebiet Decklagen aus Torf, Schluffen und Sanden über Kiesen und Sanden, die wiederum von Schluffen unterlagert werden. Die Hauptbodenart sind feuchte bis frische Bodenkomplexe der Gleye.

Die Böden weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf, und sind als sensibel gegenüber den mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen einzustufen.

Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet wird im westlichen Drittel von Süd nach Nord von einem Bach (benannt Holzbach) mit ca. 0,75 m Breite durchflossen, weitere Oberflächengewässer liegen nicht vor.

Nach Angaben des vorliegenden Baugrundgutachtens (Crystal Geotechnik, Utting / Ammersee, September 2002) wurde im Rahmen der Erkundungen das Grundwasser bei ca. 2 – 3 unter Geländeoberkante (GOK) angebohrt. Anschließend stieg der Spiegel des unter Druck stehenden Grundwassers auf ca. 40 cm unter GOK bis (theoretisch) 10 cm über GOK.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem gekennzeichneten Überschwem-

mungsgebiet der Schmutter, die Überschwemmungsgrenze der Schmutter liegt nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth mit deutlichem Abstand zum Planungsgebiet nördlich der Bahnlinie.

Wasserschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Der Bach wird aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (nur ca. 45 m freie Fließstrecke zwischen zwei verrohrten Abschnitten, grabenförmiges Profil) mittel bedeutsam eingeschätzt, das Grundwasser als gering bedeutsam. Die Empfindlichkeit des Planungsgebietes gegenüber den vorhabensbedingten Auswirkungen wird bezogen auf das Schutzgut Wasser sehr hoch eingeschätzt.

Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet selbst ist als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Ein möglicher Kaltluftabfluß nach Norden zum Schmuttertal hin ist durch den bestehenden Bahndamm beeinträchtigt, talabwärts nach Osten durch Gehölzflächen. Ein Bezug zu möglichen klimatischen Belastungsgebieten (Überwärmung in dicht bebauten Ortsteilen) ist nicht gegeben.

Die klimatische Bedeutung des Planungsgebietes ist demnach unerheblich, eine weitergehende Bewertung nicht erforderlich.

Schutzgut Luft

Für das Schutzgut Luft bestehen im Planungsgebiet relevante Vorbelastungen durch verkehrsbedingte Emissionen seitens der Staatsstraße 2026.

Eine weitergehende Betrachtung bzw. Bewertung des Schutzgutes ist nicht erforderlich, da diesbezüglich durch das Vorhaben keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet dominieren Grünlandgesellschaften (Wirtschaftsgrünland und Altgrasfluren) neben Hochstaudenfluren (Mädesüßfluren, Brennesselfluren und sonstige Hochstaudenfluren), Schilfröhricht und Gehölzen (bachbegleitender Gehölzsaum).

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (überwiegend Grünland, Acker), Gehölzbestände (Feldgehölze, Einzelbäume, Fichtenforst), Röhricht- und Hochstaudenbestände.

In der Biotopkartierung Bayern sowie der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Planungsgebiet keine Eintragungen enthalten. Weitergehende Untersuchungen zum Tierbestand erfolgten nicht, und werden aufgrund der beste-

henden Nutzungs- und Vegetationstypen nicht für erforderlich gehalten.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die benachbarten Verkehrsflächen (Staatsstraße).

Teilflächen (Hochstaudenfluren, Schilfröhricht und Gehölzbestand) sind nach Art. 13 des Bayerischen Naturschutzgesetzes geschützt. Diese werden in ihrer Bedeutung sehr hoch eingeschätzt, die übrigen Flächen (Grünlandgesellschaften) als mittel bedeutsam. Sämtliche Vegetationsbestände werden als sensibel gegenüber den mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen eingeschätzt.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist das für das Schmuttertal typische Bild einer überwiegend grünlandgenutzten Aue mit eingestreuten landschaftsbildbereichernden Vegetationsstrukturen auf (Gehölze, Schilf etc.). Es liegt im Naturpark Augsburg – Westliche Wälder, mit seiner östlichen Hälfte zudem im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Augsburg – Westliche Wälder".

Bedingt durch die technischen Linien der Staudenbahn und der Staatsstraße 2026 wurde der plangegegenständliche Teilbereich der Schmutterraue jedoch optisch gegenüber dem sonstigen Talraum abgetrennt (Vorbelastung).

Das Vorhabensgebiet ist sowohl auf kleinräumiger wie auf übergeordneter Betrachtungsebene als sensibel gegenüber den mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen einzustufen.

Schutzgut Kulturgüter

Im Umgriff des Planungsgebietes liegen keine als Kulturgüter anzusprechenden Objekte. Eine weitergehende Betrachtung / Bewertung ist demnach nicht erforderlich.

Schutzgut Sachgüter

Im Umgriff des Planungsgebietes liegen keine als Sachgüter anzusprechenden Objekte. Eine weitergehende Betrachtung / Bewertung ist demnach nicht erforderlich.

Schutzgut Mensch

Dem engeren Planungsgebiet kommt als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche weder eine Wohnfunktion noch aufgrund der Vorbelastungen durch die St 2026 und fehlender Infrastruktur (z.B. Fuß- oder Radwege) eine besondere Erholungsfunktion zu.

Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt ca. 1.400 m westlich des Planungsgebietes in Fischach und ca. 900 m nordwestlich im Ortsteil Heimberg. Zudem

ist gemäß Flächennutzungsplan ein weiteres Wohngebiet östlich Fischach geplant, dessen geringster Abstand zum Planungsgebiet ca. 1.100 m betragen wird.

Nach Angaben der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner, Augsburg, September 2002) sind für diese Wohngebiete mit dem Vorhaben keine erhebliche nachteiligen Auswirkungen verbunden, so daß eine weitergehende Betrachtung / Bewertung nicht erforderlich ist.

Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf die entsprechenden Ausführungen im Kapitel zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verwiesen. (Kapitel D 4.2.3)

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit dem geplanten Vorhaben sind die nachstehenden umweltrelevanten Wirkfaktoren verbunden.

Flächenversiegelung und sonstige Flächeninanspruchnahme

Im Planungsgebiet werden voraussichtlich bis zu 1,22 ha vollständig versiegelt (Verkehrs- und Bauflächen), weitere 1,58 ha werden mit einer Schotterdecke (Lagerfläche) befestigt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Aufgrund der geplanten Auffüllung des Geländes sowie der nicht ausreichenden Tragfähigkeit der Decklagen ist im gesamten Planungsgebiet (auch im Bereich der Lagerflächen) mit einem Abtrag der oberen Bodenschichten, und damit einem gänzlichen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:

Der vorhandene Bach wird mit der geplanten Verrohrung auf ca. 35 m Länge erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die vorhandenen Vegetationsbestände im Planungsgebiet werden vollständig beseitigt. Mittelbare Auswirkungen sind für die westlich angrenzenden feuchtegeprägten Vegetationsbestände zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Landschaft**:

Das Erscheinungsbild des engeren Planungsgebietes wird vollständig verändert, in der Außenwirkung des Vorhabens sind nachteilige Beeinträchtigungen insbesondere durch die geplanten Gebäude zu erwarten. Diese beschränken sich räumlich und bezogen auf die Zahl der Betroffenen auf einen begrenzten Bereich.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter **Klima, Luft, Sach- und Kulturgüter** sowie **Mensch** sind nicht zu erwarten.

Trennwirkung, Zerschneidungseffekte

Die geplanten Verkehrs- und Lagerflächen führen zu neuen Barrierewirkungen (Zufahrtsstraße) bzw. zur Verstärkung der Trennwirkung bereits vorhandener Barrieren (Bahnlinie Gessertshausen - Türkheim).

Auswirkungen auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen**:

Der geplante Verrohrung des Baches verstärkt die bereits vorhandenen Barrieren nördlich (Bahnlinie) und südlich des Planungsgebietes (St 2026).

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter **Boden, Wasser, Klima, Luft, Sach- und Kulturgüter** sowie **Mensch** sind nicht zu erwarten.

Emission von Fremdstoffen

Schadstoffemissionen sind durch den Betrieb in Form von Abgasen (Zulieferverkehr LKW und Verladetätigkeit) sowie durch Abwässer (Reifenabrieb, Tropfverluste Öl etc., Auswaschungen aus den Lagerflächen) zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bezüglich der Luftschadstoffe sind dadurch aufgrund der nur geringen Frequentierung (durchschnittlich 15 LKW pro Tag im Vergleich zu einer derzeitigen Verkehrsstärke von täglich ca. 7.100 Fahrzeugen auf der St 2026) nicht zu erwarten.

Ebenso können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die vorgesehenen Maßnahmen vermieden werden: ausschließliche Verwendung von unbehandeltem Holz, Reinigung und Drosselung von belasteten Niederschlagswässern bzw. Abwässern.

Lärmemission

Lärmemissionen sind durch den betriebsbedingten Verkehr (Bahn, Straße) sowie die Verladetätigkeit zu erwarten.

Nach Angaben der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner, Augsburg, September 2002) sind damit erhebliche nachteiligen Aus-

wirkungen nicht verbunden.

Visuelle Reize

Visuelle Reize sind durch Beleuchtung des Betriebsgeländes bei Dunkelheit zu erwarten. Mögliche Beeinträchtigungen können durch die vorgesehenen Maßnahmen vermieden bzw. vermindert werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

Übersicht über geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planungen wurden die nachstehenden Alternativstandorte im Umgriff des betrieblich relevanten Suchraumes von Fischach bis Walkertshofen auf ihre Eignung geprüft, und aufgrund der genannten Gründe aus der weiteren Bearbeitung ausgeschieden:

- Fischach, westl. der Fa. Hauser im Talraum der Neufnach:

erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, Flächenbegrenzung, Erschließungsprobleme, privatrechtlich nicht verfügbar

- Fischach, Schmuttersenke am Bahnhof nördlich der Staudenbahn:

erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, schalltechnische Probleme, Flächenbegrenzung und Gemengelagenprobleme mit angrenzenden Firmen, Erschließungsprobleme

- Bundeswehrdepot bei Walkertshofen:

nicht verfügbar

Ebenso wurden weitere nicht einzeln benannte Standorte entlang der Staudenbahn überschlägig geprüft, aufgrund der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der problematischen Erschließung jedoch nicht weiter verfolgt.

Am ausgewählten Standort wurde eine Planungsalternative mit einer zusätzlichen Weiche im Westen aufgrund technischer und naturschutzfachlicher Gründe (Eingriff in naturschutzfachlich besonders hochwertige Feuchtgebiete) nicht weiter verfolgt.

D.4.2.2 Grünordnerisches Konzept

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist einerseits die Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (in Verbindung mit weiteren Vorgaben insbesondere zur Gebäudegestaltung) bzw die Neu-

gestaltung des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6a Abs. 1 BayNatSchG, andererseits die Vermeidung und Minderung bzw. der Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Bezüglich des Landschaftsbildes ist dabei eine effektive Eingrünung des Vorhabensgebietes nach Süden zur St 2026, nach Westen und Osten vorgesehen, sowie, soweit aufgrund der betrieblichen Vorgaben möglich, auch nach Norden zum Schmuttertal hin durch Einzelbaumpflanzungen am Rande der geplanten Baukörper. Die naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des Bachlaufes (Holzbach) trägt neben dem Ausgleich von Beeinträchtigungen zur Gliederung des Planungsgebietes bei.

Durch Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf einer Fläche im Nordwesten des Planungsgebietes (Teilflächen der Flur-Nummern 811/3 und 811/4) kann ein Teil der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

D.4.2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Grundsätze der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, insbesondere zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs, sind in dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (BayStMLU, September 1999) dargelegt. Dieser Leitfaden wird in der vorliegenden Planung der Behandlung der Eingriffsproblematik zugrunde gelegt.

Bewertung des Bestandes

Zur näheren Beschreibung des Bestandes siehe die entsprechenden Ausführungen im Kapitel Umweltbericht.

Das Plangebiet wird überwiegend als "Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild" eingestuft, Teilflächen (insbesondere die nach Art. 13e und 13d BayNatSchG geschützten Bestände) auch als "Gebiet hoher Bedeutung". Dabei wird auch die Lage des Plangebietes angrenzend bzw. teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Augsburg – Westliche Wälder" berücksichtigt.

Beschreibung der Eingriffe und Bewertung der Eingriffsschwere

Die geplanten Verkehrs- und Lagerflächen sowie die gewerblichen Bauflächen werden der Kategorie "Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad" zugeordnet, der Bereich der geplanten Betriebsinhaberwohnung der Kategorie "Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad".

Mit dem Vorhaben ist überwiegend der Verlust / die Versiegelung von intensiv genutzten Grünlandflächen und kleinflächig von Schilf- und Hochstaudenbeständen (z.T. Schutz nach Art. 13d BayNatSchG) sowie eines gewässerbe-

gleitenden Gehölzsaumes (Schutz nach Art. 13e BayNatSchG) verbunden. Weiter ist die Verrohrung eines Baches (Gewässer 3. Ordnung) auf einer Länge von ca. 35 m erforderlich.

Mit dem Vorhaben sind darüber hinaus Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplanten Bau-, Verkehrs- und Lagerflächen verbunden. Auswirkungen sind dabei insbesondere mit den geplanten Gewerbebauten zu erwarten. Unter Berücksichtigung bestehender Gehölzbestände im Schmuttertal (insbesondere den Gehölzsaum entlang der Schmutter), sowie der geplanten Eingriffsmaßnahmen beschränken sich diese jedoch auf einen begrenzten Umgriff im näheren Umfeld des Baugebietes. (vgl. Anlage)

Die beeinträchtigten Bereiche sind zudem keine besonderen Erholungsgebiete (es fehlt z. B. ein durchgehendes Wegenetz) sodaß auch der Kreis der Betroffenen begrenzt sein wird.

Die Beeinträchtigungen aus den übrigen Vorhabensteilen (Verkehrs- und Lagerflächen) werden als weniger bis nicht erheblich eingeschätzt, aufgrund ihrer unmittelbaren Benachbarung zu bereits bestehenden Verkehrsflächen (Staatsstraße 2026 und Bahnlinie Gessertshausen – Türkheim) sowie der geplanten Nutzung der Lagerflächen für Rundholz, die am Rande ausgedehnter Waldflächen durchaus als landschaftstypisch bezeichnet werden kann.

Für die Beseitigung der nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Bestände ist eine Ausnahme gemäß Art. 13d Abs. 2 BayNatSchG erforderlich, für die nach Art. 13e BayNatSchG geschützten Bestände eine Befreiung gemäß Art 49 Abs. 1 BayNatSchG.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe

Eine Vermeidung der beschriebenen Eingriffe (insbesondere im Bereich der geschützten Bestände nach BayNatSchG) ist aufgrund der technischen und betrieblichen Vorgaben im Rahmen des geplanten Vorhabens nicht möglich. Eine Vermeidung bzw. Minimierung durch Verlagerung des Vorhabens an eine andere Stelle wurde im Vorfeld der Planung geprüft: als Ergebnis dieser Vorprüfung wurde unter den verfügbaren und unter betrieblichen Gesichtspunkten geeigneten Flächen der gegenständliche Standort bezüglich potentieller Eingriffsschwere am günstigsten beurteilt (vgl. entsprechende Aussagen im Umweltbericht).

Zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen sind Maßnahmen zur Gestaltung der Baukörper (Holzbauweise, Dachform und -deckung ect.) sowie zur Bepflanzung und Eingrünung vorgesehen. Weitere Beeinträchtigungen werden durch Vorgaben zur Beleuchtung bzw. zu Werbeanlagen vermieden bzw. vermindert.

Für den Fall, daß der vorhandene Sichtschutz durch bestehende Gehölze entfällt (z.B. durch wasserwirtschaftliche Unterhaltungsmaßnahmen an der Schmutter) wird im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt, daß in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hierfür durch geeignete Maßnahmen ausreichender Ersatz geschaffen wird.

Minimierungsmaßnahmen bezüglich des Schutzgutes Boden sind im Rahmen der Baudurchführung die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau des Bodens, bezüglich des Schutzgutes Wasser die Vermeidung von Schwebstoffeintrag in den Holzbach durch geeignete bautechnische Maßnahmen gegeben.

Der Betrieb der Lagerflächen erfolgt ausschließlich unter Verwendung von unbehandeltem Holz. Auf unbeschichtete Dachabdeckungen aus Metall wird verzichtet. Dies vermeidet bzw. mindert mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Zur weiteren Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist die Vorbehandlung und Drosselung verschmutzter Niederschlagswässer (Retentionsbecken) bzw. Abwässer (Kleinkläranlage) vorgesehen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers bzw. des Vorfluters (Holzbach) zu vermeiden.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Für Teile des Planungsgebietes (Ladegleis mit begleitenden Lager- und Verkehrsflächen einschließlich Zufahrten) ist die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens erforderlich und vorgesehen. Der für die Flächen innerhalb der Planfeststellungsgrenze (in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt) erforderlich werdende Ausgleichsbedarf wird im Rahmen dieses Planfeststellungsverfahrens geregelt, und ist demnach im Bebauungsplanverfahren nicht mehr gesondert nachzuweisen. Für den genannten Bereich wurde ein Kompensationsbedarf in einer Größenordnung von ca. 1,38 ha ermittelt, der im Umgriff der Flur-Nummern 747, 747/2, 747/3, 747/4, 748, 748/2 und 748/3 (außerhalb des Geltungsbereiches vgl. unten) nachgewiesen wird.

Für die ebenfalls im Rahmen des genannten Planfeststellungsverfahrens erforderlich werdende Verrohrung des Baches (benannt Holzbach) wird als Ausgleichsmaßnahmen die Öffnung und naturnahe Gestaltung eines Abschnittes in gleicher Länge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Für die verbleibenden Flächen im Planungsgebiet werden die nachstehenden Kompensationsfaktoren festgelegt.

Geplante Nutzung	Bestand	Fläche	Komp.-Faktor	Komp.-Bedarf
Verkehrsfläche	Wirtschaftsgrünland	ca. 640 m ²	1,0	640 m ²
Verkehrsfläche	Hochstaudenflur / Schilf (Art. 13d BayNatSchG)	ca. 20 m ²	3,0	60 m ²
Lagerfläche	Wirtschaftsgrünland	ca. 8.400 m ²	0,8	6.720 m ²
Baufläche Gewerbebau	Hochstaudenflur / Schilf (Art. 13d BayNatSchG)	ca. 570 m ²	3,0	1.710 m ²
Baufläche Gewerbebau	Nasswiese (Art. 13d BayNatSchG)	ca. 180 m ²	2,0	360 m ²
Baufläche	Wirtschaftsgrünland	ca. 6.340 m ²	1,0	6.340 m ²

Gewerbebau				
Baufläche Betriebsinhaberwohnung	Wirtschaftsgrünland	ca. 1.200 m ²	0,5	600 m ²
Mittelbare Beeinträchtigung durch Bau	Schilf- / Hochstaudenbestand	ca. 70 m ²	3,0	210 m ²
Kompensationsbedarf gesamt				16.640 m²

Insgesamt ergibt sich für das Planungsgebiet (außerhalb der Planfeststellungsgrenzen) ein Bedarf an Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von ca. 1,66 ha.

Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Ein Vollaussgleich des ermittelten Flächenbedarfs ist vorgesehen, wobei eine Lage im näheren Umfeld des Plangebietes bzw. im gleichen Naturraum (Schmuttertal) angestrebt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche von insgesamt ca. 0,25 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Teilfläche der Flur-Nummern 811/3 und 811/4). Auf dieser finden sich feuchte bis nasse Grünlandbestände und Schilfröhricht, die zu großen Teilen dem Schutz nach Art. 13d Bay-NatSchG unterliegen (ca. 0,16 ha). Auf den verbleibenden ca. 0,09 ha werden zur naturschutzfachlichen Aufwertung Seigen angelegt und in Ergänzung zum Bestand feuchte Vegetationsbestände (Wiese, Röhricht, Hochstaudenbestand) entwickelt.

Eine ggf. erforderliche Nutzung der Ausgleichsfläche als Retentionsraum für unverschmutztes Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet steht den naturschutzfachlichen Zielsetzungen nicht entgegen, soweit damit keine baulichen Maßnahmen innerhalb der Flächen verbunden sind.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Wertigkeiten im Gebiet und der u.U. erforderlichen Nutzung als Retentionsraum werden die durch Maßnahmen aufgewerteten Flächen mit dem Faktor 0,8 in die Ausgleichsbilanz eingestellt. Somit ergibt sich intern eine anrechenbare Fläche von $0,09 \times 0,8 = \text{ca. } 0,07 \text{ ha}$.

Es verbleibt ein extern zu deckender Ausgleichsbedarf von 1,66 ha – 0,07 ha = 1,59 ha.

Ein Teil dieses verbleibenden Bedarfs kann auf den nicht im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens als Ausgleichsfläche herangezogenen Teilflächen der Flur-Nummern 747, 747/2, 747/3, 747/4, 748, 748/2 und 748/3 nachgewiesen werden, die ca. 600 m nordwestlich des Planungsgebietes im Schmuttertal liegen (vgl. Übersichtsplan im Anhang). Die Eignung dieser Flächen wurde mit der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde im Land-

ratsamt Augsburg) abgestimmt.

Die genannten Flur-Nummern weisen eine Gesamtfläche von ca. 3,25 ha auf, wovon ca. 3.300 m² in der Biotopkartierung Bayern als Biotop Nr. 7730/1 erfaßt sind.

Die Flächen grenzen im Norden an die Schmutter, im Süden an die Bahnlinie der Staudenbahn, im Westen an ein Grundstück mit Fischteichen sowie einen ausgedehnten Feuchtgebietskomplex und im Osten an Wirtschaftsgrünland.

Der Bestand auf den Ausgleichsflächen wird geprägt von feuchten bis nassen Grünlandgesellschaften unterschiedlicher Nutzungsintensität (z.T. seggen- und binsenreich), die von mehreren Entwässerungsgräben mit begleitenden Schilf-, Hochstauden- und Seggensäumen von Süd nach Nord durchzogen werden. Am nördlichen Rand an der Schmutter findet sich ein Gehölzsaum mit Erlen und Weiden mit brennesseldominierter Hochstaudenflur.

Die Flächen sind gut für eine Aufwertung im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geeignet, und bieten neben der Nähe und naturräumlichen Identität zum Eingriffsort die Möglichkeit einer Wiederherstellung der beeinträchtigten Vegetationsbestände im Sinne des Art. 13d Abs. 2 Bay-NatSchG.

Als Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen ist eine Ausformung bzw. Neuanlage von Seigenstrukturen, die Aufweitung bzw. ggf. Offenlassung von Gräben, sowie die Steuerung der Vegetationsentwicklung im Gebiet durch ein abgestuftes Pflegeregime vorgesehen, mit unterschiedlichen Formen extensiver Grünlandnutzung bis hin zu Sukzessionsflächen. Ziel ist die Schaffung eines Extensivierungsgradienten zwischen den östlich angrenzenden intensiver genutzten Grünlandflächen und dem westlich gelegenen Feuchtgebietskomplex.

Aufgrund ihrer bereits vorhandenen naturschutzfachlichen Wertigkeit können die Flächen nur mit einem Faktor von 0,8 in die Ausgleichsbilanz eingestellt werden. Die bereits in der Biotopkartierung erfaßten Bereiche können in der Ausgleichsbilanz nicht berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung des in der Biotopkartierung erfaßten Flächenanteiles sowie der im Rahmen der Planfeststellung bereits als Ausgleichsflächen beanspruchten Teilflächen (ca. 1,73 ha) verbleibt eine anrechenbare Fläche von: $3,25 - (0,33 + 1,73) = 1,19$ ha. Damit können extern derzeit $1,19 \text{ ha} \times 0,8 = 0,95$ ha des noch ausstehenden Kompensationsbedarfs gedeckt werden.

Für das verbleibende Defizit von $1,59 \text{ ha} - 0,95 \text{ ha} = 0,64 \text{ ha}$ ist derzeit kein Nachweis möglich, so daß der Vorhabensträger in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zum Nachweis einer geeigneten Fläche diesbezüglich zur Leistung einer Bürgschaft verpflichtet wird.

Art und Umfang dieser Bürgschaft sowie die Gestaltung der externen Ausgleichsflächen im einzelnen werden im Rahmen des begleitenden Durchführungsvertrages geregelt.

Die flächenmäßig nicht erfaßte Verrohrung des Bachlaufes wird durch die Öffnung und naturnahe Gestaltung eines unmittelbar südlich angrenzenden und bisher verrohrten Abschnittes des selben Baches in mindestens gleicher Län-

ge (ca. 35 m) ausgeglichen.

Nachfolgend werden die vorgesehenen Teilflächen und Maßnahmen zur Deckung des Naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs zusammenfassend dargestellt.

Bezeichnung der Fläche	vorgesehene Maßnahmen	Größe	anrechenbare Fläche
Flur Nrn. 811/3 und 811/4 (Teilflächen); im Geltungsbereich B-Plan	Anlage von Seigen und feuchtegeprägten Vegetationsbeständen	ca. 0,25 ha	0,07 ha
Flur-Nummern 747, 747/2, 747/3, 747/4, 748, 748/2 und 748/3 (Teilflächen); extern ca. 600 m nordwestlich des Plangebietes im Schmuttertal	Anlage von Seigen und feuchtegeprägten Vegetationsbeständen; abgestimmtes Pflegeregime zur Entwicklung eines Extensivierungsgradienten	ca. 1,19 ha	0,95 ha
Sicherung über Bürgschaft	-	-	ca. 0,64 ha
Flur-Nummer 807 (Teilfläche)	Öffnung und naturnahe Gestaltung / Bepflanzung eines verrohrten Bachabschnittes	ca. 35 m Länge (ohne Flächenangabe)	
Ausgleichsfläche gesamt			1,66 ha

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

D.5. Ver- und Entsorgung

D.5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann vom östlichen Siedlungsrand des Marktes Fischach (siehe Anlage) nördlich der Staatsstraße 2026 in der Verlängerung der geplanten Gewerbestraße erfolgen. Die vorhandene PVC-Leitung weist eine Dimensionierung von DN 150 auf. Im Bereich des geplanten Rad- und Gehweges besteht die Möglichkeit die Leitungsführung für Brauchwasser in den Geltungsbereich zu verlängern. Sollte die Realisierung des Rad- und Gehweges mittelfristig aus privatrechtlicher Sicht nicht möglich sein, bestünde die Möglichkeit mit Zustimmung des Straßenbauamtes im Bankettbereich der Staatsstraße 2026 die Leitung zu verlegen.

Laut Vorhabenträger ist kurzfristig eine Wasserversorgung nicht unbedingt nötig, da die Errichtung der Gebäude noch nicht ansteht. Hier ist aus gesundheitlich-hygienischen Gründen für den Lager- und Umladevorgang des Holzes für die momentan 3 beschäftigten Personen auf dem Gelände ausnahmsweise und befristet ein Sanitärwagen mit Wassertank auf dem Grundstück einzurichten. Der Sanitärwagen ist so zu situieren, daß er schwer eingesehen werden kann. Er hat Waschmöglichkeiten und Toiletten in ausreichender Anzahl (Arbeitsstättenrichtlinien) aufzuweisen.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes kann nicht vom Markt Fischach aus erfolgen, da der Unterhalt der Leitung ein wöchentliches Spülen der Leitung

bedeuten würde. Hier ist vor Ort eine Löschwasserbevorratung gemäß der techn. Regeln ADK 628.1:614 Bereitstellen von Löschwasser einzuhalten. Der Löschwasserbedarf hat einer Leitungsdurchflußmenge von 1600l/min für 2 Std. zu entsprechen.

D.5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird über eine unterirdische Kleinklärkompaktanlage mit mechanischer und biologischer Vor- und Nachreinigung, erfolgen. (Siehe Anlage)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist diese Entsorgungsanlage im Nahbereich eines späteren Gebäudes, geplant.

Für die notwendige Zwischenlösung ist die mobile angemessene und vorgeschriebene Entsorgung der Abwässer aus dem Tank des Sanitärwagens zu gewährleisten.

D.5.3 Stromversorgung

Über die LEW wird die Energieversorgung von Fischach aus im Straßenbegleitgrün der Staatsstraße 2026 gewährleistet.

Im Geltungsbereich wird hierfür eine Fläche für eine Kompakttrafostation mit max. 550 kV ausgewiesen. Die Trafostation wird über ein gesichertes 20 kV-Kabel versorgt.

D.5.4 Sonstige Energieträger

Die gesamte Telekommunikation wird laut Vorhabenträger über Mobilfunk kurz- und langfristig abgewickelt. Ein Festnetzanschluß ist nicht notwendig!

D.6 Immissionsschutz

D.6.1 Grundlagen

Grundlage für die Beurteilung der vom Planungsgebiet ausgehenden, auf das Planungsgebiete einwirkenden Geräusche, ist die mit der Bekanntmachung Nr. II B 8-4641.1-001/87 des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren eingeführte DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau mit dem zugehörigen Beiblatt 1 [1].

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005, Teil 1 [1] sind ein in der Planung zu berücksichtigendes Ziel, von dem im Einzelfall (jedenfalls bei Verkehrslärmeinwirkungen) nach oben und unten abgewichen werden kann.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1 betragen:

Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart, tags 45 bis 65 dB(A), nachts 35 bis 65 dB(A).

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Gewerbelärmeinwirkungen entsprechen hinsichtlich der Zahlenwerte überwiegend den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm [2]. Um, aufgrund der später festgelegten immissionsrechtlichen Verbindlichkeit der Werte der TA-Lärm [2], nur schwer lösbare Lärmkonflikte im Zuge der Bauleitplanung zu vermeiden, erfordert der Belang des Schallimmissionsschutzes bei Gewerbe- und Anlagenlärmimmissionen einen Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte.

D.6.2 Bewertung

Mit dem Schallschutzgutachten der Ing. Möhler und Partner vom 29.08.02 wird der Nachweis erbracht, daß die gewerbliche Nutzung im Planungsgebiet mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm im Einklang steht.

Auch die Belastung des Planungsgebietes durch Verkehrslärm gemäß Orientierungswerten der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen werden am geplanten Wohngebäude eingehalten.

Es wird der Nachweis erbracht, daß in immissionsrelevanten Wohnbereichen von Heimberg und Fischach Ost (Reitenbuch und Margertshausen sind weiter entfernt und nicht tangiert) tagsüber in der nächstgelegenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (2) um mindestens 23 dB(A) und nachts um 6 dB(A) unterschritten werden. Darüber hinaus wird das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm (2) eingehalten.

Folgender Nachsatz hat den Markt Fischach veranlasst, eine flächenbezogene Lärmkontingentierung zu präferieren.

Die am östlichen Ortsrand von Fischach ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen können durch die Immissionsvorbelastung aus diesem Planungsgebiet Einschränkungen der zusätzlichen möglichen Geräuschemissionen erfahren. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Hierzu wurde das Gutachten zum 24.10.02 ergänzt. Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

Die Schallimmissionen der Fa. BGL Schwaben GmbH im Planungsgebiet ergeben einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

$L_w'' = 56 \text{ dB(A)}$ tagsüber

$L_w'' = 58 \text{ dB(A)}$ nachts

Wie im Hauptgutachten schon festgehalten, werden die Immissionsrichtwerte tagsüber bei allen schallrelevanten Bereichen um mehr als 20 dB(A) unterschritten.

Nachts werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte am IO Fischach um mind. 6 dB(A) unterschritten. Unterstellt man, dass die Geräusentwicklung

eines Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen üblicherweise einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w'' = 60$ dB(A) tags und $L_w'' = 45$ dB(A) nachts entsprechen, so ergeben sich in der Summe der Gewerbelärmentwicklungen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes am IO Fischach um ca. 1 dB(A) nachts. Für den Fall, dass im Osten Fischachs im Rahmen der weiteren Bauleitplanung (Ausweisung weiterer Gewerbegebiete gemäß FNP) mit nachts relevanten Geräuschentwicklungen (z.B. Speditionen, Lager und Fabriken mit nächtlicher Warenanlieferung, Diskotheken o.ä.) angesiedelt werden sollten, resultieren in der Summe vsl. noch höhere Überschreitungen und daher aus dem Planungsgebiet zusätzliche Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbegebiete.

Die Festsetzung eines Lärmkontingents gewährleistet, dass der Immissionsbeitrag aus dem Planungsgebiet an den maßgeblichen Immissionsorten keinen nennenswerten Beitrag liefert. Dies ist gemäß Nummer 2.2 der TA Lärm (2) der Fall wenn der Beurteilungspegel aus dem Planungsgebiet mind. 10 dB(A) unter dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsrichtwert liegt. Dies entspricht einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w'' = 53$ dB(A) nachts.

Die Einhaltung dieses flächenbezogenen Schalleistungspegels kann seitens des Betreibers durch Verzicht auf lärmintensive Verladetätigkeit im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) oder vsl. durch den Einsatz eines lärmarmen Baggers gewährleistet werden.

D.6.3 Festlegungen

Die Verladetätigkeit und gleichzeitiges Rangieren kommt zu keiner Zeit (somit auch nicht nachts) in Frage und ist betriebslogistisch ausgeschlossen. Der bereitgestellte gesamte Holztransportzug wird ohne Rangiertätigkeiten beladen und verlässt „am Stück“ das Gewerbegeleis in Richtung Gessertshausen.

Für das Gebäude mit Betriebsinhaberwohnung ist eine Orientierung ruhebedürftiger Räume zu lärmabgewandten Seiten sowie eine Bauausführung entsprechend den einschlägigen Vorgaben der DIN 4109 vorzunehmen.

D.7 Altlasten

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

D.8 Hydrologie / Hydrogeologie

D.8.1 Grundwasser/Geländehöhen

Gemäß des hydrogeologischen Gutachtens der Fa. Crystal vom 10.09.02 sowie dem hydrologischen Gutachten der Fa. Dr. Blasy und Partner vom 07.10.02 wurden die Grundwasserverhältnisse exakt eruiert.

Das vorgefundene „gespannte“ Grundwasser im westlichen Teilbereich des Planungsgebietes (westlich des „Holzbaches“) muß unberührt bleiben. Ein Durchstoßen der ca. 2.0 m starken Deckschicht über dem Grundwasser würde bedingen, daß das Wasser mindestens den Bestandsterrainhorizont erreichen würde. Die Standsicherheiten und Dichtigkeiten der Verkehrsflächen bzw. der Gebäude wären nur mit enormem Aufwand zu gewährleisten.

So liegt es nahe, den Geländebestand zu sichern und im Bereich der Erschließungsstraßen, und vor allem im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes, Höhenfestsetzungen zu treffen, die mindestens die Geländehöhe sichern bzw. Aufschüttungen bedingen. Vor allem im Zentralbereich befindet sich eine natürliche Senke, die mit 489.00 m ü.NN, ca. 2.0-2.3 m Höhendifferenz zum angrenzenden Staudenbahngleis aufweist. Hier wird das Niveau auf ca. 489.90 m ü.NN angehoben.

Zukünftige Gebäude sind statisch „schwimmend“ flach zu gründen oder bei Tiefengründung ist durch Abdichtmaßnahmen das „gespannte“ Grundwasser zu sichern. Ein temporäres und partielles „Entspannen“ des Grundwassers während der Bauphasen wird in dem hydrologischen Gutachten angesprochen, zugelassen und dieses Wasser kann direkt dem „Holzbach“ zugeführt werden.

In der Satzung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bau von Kellern ausgeschlossen.

D.8.2 Oberflächenwasser

In dem hydrologischen Gutachten von Dr. Blasy und Mader vom 07.10.02 werden zwei hydrologische Modelle der Bewältigung der Oberflächenwasserproblematik erwähnt.

Das Modell „A“ (Adelsbach) geht davon aus, daß das anfallende unverschmutzte und verschmutzte Oberflächenwasser nicht im Geltungsbereich „gepuffert“ und dem Vorfluter letztlich zugeführt wird.

Hier könnte, über eine ausreichend dimensionierte Drainageleitung oder ein offenes Gerinne das anfallende Oberflächenwasser in Richtung Osten dem Grundstück mit der Fl.Nr. 438/2 zugeführt werden, in einem Sedimentationsbecken gesammelt und gereinigt werden, und gedrosselt unter der Reitenbacher Straße hindurch dem Adelsbach zugeführt, in Richtung Schmutter abfließen.

Kosten, und vor allem die Unabwägbarkeiten in Verbindung mit dem Biber, haben seitens des Vorhabenträgers und der Fachplaner zu einem Präferieren der zweiten Lösung mit der Kennung „H“ (Holzbach) geführt.

Bei dem Modell „H“ werden alle anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer (Grünflächen, Dachflächen) entweder partiell direkt dem „Holzbach“ zugeführt oder „gepuffert“ über die westlich angrenzende Fl.Nr. 811/4 sowie ein Retentionsbecken am östlichen Geltungsbereichsrand ebenfalls zeitverzögert in den Holzbach eingeleitet.

Verschmutztes Oberflächenwasser, und hier sind die Erschließungsstraßen und das Gewerbegleis, sowie die späteren versiegelten Bereiche im Umgriff der Gebäude zu erwähnen, werden direkt einem Retentionsbecken entlang der Staudenbahn mit 5.0 m Breite, ca. 500 m Länge und 0.3 m Tiefe zugeführt. Die Filterung des Abflusses durch eine Bodenpassage in dem Auffüllkörper bietet sich zur Erreichung der erforderlichen Drosselung und Reinigung an. Die Zuleitung des Sickerwassers zum Holzbach kann bei Bedarf über Drainrohre erfolgen, die auf der Sohle des Auffüll- und Bodenaustauschkörpers verlegt werden. Diese Sohlfläche wird weitgehend dem derzeitigen Gefälle der derzeitigen Geländeoberfläche folgend zum Geländetiefpunkt hin profiliert. Dieser Tiefpunkt wird auch jetzt schon über den Holzbach entwässert. Dieser Retentionsraum ist in der Satzung dinglich gesichert, wird gemäß der Geländelängsneigung ca. 4 Höhenversätze aufweisen und ist entsprechend einem 2-jähr. Regenereignis ausgelegt.

Auch bei stärkeren Regenereignissen muss einerseits eine für das Erschließungsgebiet schadlose Ableitung des Wassers erfolgen; andererseits sollen die Hochwasserspitzen in den Oberflächengewässern gegenüber der derzeitigen Situation nicht nachteilig verändert werden.

Dies wird in dem Gutachten durch einen Graben auf natürlichem Niveau zusätzlich zu dem Retentionsraum (als Überlauf) mit einer Direktentwässerung gewährleistet.

Das, seitens des Vorhabenträgers aus Kosten und Platzgründen, beabsichtigte „Anheben“ des Entwässerungsniveaus über den Bestand hinaus (ohne offenen Graben auf Bestandsniveau entlang der Staudenbahn), wird mit dem Ergänzungsschreiben vom 09.10.02 der Gutachter Dr. Blasy und Mader positiv bestätigt.

(Siehe Anlage)

Um den Bahndamm vor dem Eindringen von drückendem Wasser zu schützen, ist offensichtlich auch jetzt schon im östlichen Bereich des Planungsgebietes eine „Tiefendrainage“ vorhanden und wirksam. Es bietet sich nunmehr an, das, durch die geplante Auffüllung entlang des Bahndammes, künstliche Anheben des Vorfluterniveaus in vergleichbarer Weise durch die Errichtung eines Entwässerungssystems bestehen aus einem Sickerschlitze mit Sohlendrainage auszugleichen.

Dieses Entwässerungssystem kann und muss so eingerichtet und ausgelegt werden, dass die Entwässerung des Bahndammfusses in etwa auf oder unter derzeit möglichem Druckspiegelniveau erfolgt.

Somit wird im Notfall das Oberflächenwasser bei „Volllaufen“ des Retentionsraumes nicht dem offenen Begleitgraben zugeführt, der auf dem natürlichem Niveau das Wasser direkt dem „Holzbach“ zuführt, sondern ist über einen „Notüberlauf“ am östlichen Geltungsbereichsrand, unter dem Gewerbegleis hindurch, über eine ausreichend dimensionierte Drainage oder offenes Gerin-

ne entlang der Staudenbahn dem erwähnten Grundstück mit der Fl.Nr. 438/2 zuzuführen. Dieses Grundstück ist im natürlichem Gefälle zu erreichen und liegt ca. 3.0 m tiefer als das Retentionsbecken.

D.9 Erschließung

D.9.1 Fahrender Verkehr

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Augsburg werden zwei Erschließungen des Planungsgebietes direkt über die Staatsstraße 2026 zugelassen.

Die westliche Erschließung bei km 41,225 kann für alle Richtungen ausgebaut werden. Hierzu wird im Bereich der St. Str. 2026 eine Linksabbiegespur gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K-1), mit 3.00m Breite, 20.00 m Aufstelllänge und 80.00 m Verziehungslänge notwendig. Die Straßenverbreiterung erfolgt in Richtung Norden, um den West-Ostverkehr in Richtung Margertshausen beizubehalten. Auf eine Rechtsabbiegespur konnte verzichtet werden. Die Radien nach DIN und ein Sichtdreieck von 10/200 m sind für die Verkehrssicherheit notwendig. Die private Erschließungsstraße kann laut Vorhabenträger auf 5.00 m Breite reduziert werden, da das Planungsgebiet im Einbahnverkehr (Zufahrt im Westen und Ausfahrt im Osten) erschlossen werden soll. Temporäre Ausfahrten im Westen sind bei 5.00 m Breite trotzdem möglich.

Die östliche Erschließung bei km 40,800 wird nur für Ausfahrten zugelassen. Auch hier sind die privaten Straßenbreite, die Radien nach DIN und die Sichtdreiecke mit 10/200 m für die Verkehrssicherheit notwendig. Eine entsprechende Beschilderung ist unabdingbar.

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse im Bereich der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der Staatsstraße ständig freizuhalten.

D.9.2 Ruhender Verkehr

Gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Fischach vom 21.05.99 sind alle notwendigen Stellplätze nach tatsächlicher Nutzung zu ermitteln.

Hierbei wird Wert darauf gelegt, daß in dem ausgewiesenen Stellplatzbereich im Teilbereich 2 des Planungsgebietes die Mindestanzahl von 5 Stellplätzen festgeschrieben wurden, um generell Besucherstellplätze zu sichern.

Alle weiteren Stellplätze sind innerhalb des großzügigen Baufensters auszuweisen. Somit sind die Stellplätze in der Nähe der Gebäude positioniert und treten in der Raumwirkung weniger in Erscheinung. Stellplätze sind nur in den Teilbereichen 2 und 3 zulässig.

D.9.3 Fuß- und Radfahrverkehr

Der ausgewiesene 4.00 m breite Rad- und Gehweg, nördlich der Staatsstraße 2026, entspricht dem Vorentwurf dieser Rad- und Gehwegverbindung Fischach – Margertshausen. Er wird nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches festgeschrieben, da er in keinem kausalen Zusammenhang mit dem Projekt steht. Dieser Verkehrsstreifen wird auf Straßenniveau einzustellen sein und soll von Alleebäumen (Siehe Satzung) gesäumt werden.

Die Realisierung der gesamten Verkehrslinie ist in Abhängigkeit der Grundstücksverfügbarkeit für die kommenden 2-3 Jahre vorgesehen. Der Rad- und Gehweg soll eine Schwarzdecke erhalten und kann gleichzeitig den Sparten dienen.

Bei den Einfahrten zu dem Planungsgebiet sind die später bevorrechtigten Radfahrer mit Sichtdreiecken von 3/30 m zu sichern. Die Sichtdreiecke wurden, in Rücksprache mit dem Straßenbauamt, zeichnerisch nicht erfasst, da sie in die Straßensichtdreiecke fallen.

D.10 Städtebauliche Statistik

D.10.1 Plangebietsfläche

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete (Planung)		
▪ Sondergebietsflächen (SO)	4,5	
Fläche der Baufenster Teilfläche 2 und 3		
Fläche des Baufenster Teilfläche 2	0,76	16,9
Hiervon bebaubar	0,42	
Fläche des Baufensters Teilfläche 3	0,035	0,9
Hiervon bebaubar	0,018	
Bahnanlagen (Gewerbegleis)	0,26	5,8
▪		
▪		
Verkehrsflächen und sonstige Flächen		
Straßenverkehrsfläche privat mit Schwarzdecke	0,32	7,1
Lagerfläche Holz (1.Ausbaustufe/Schotter = Planfeststellungsumgriff)	0,75	16,7
Lagerfläche Holz zusätzlich (Endausbaustufe/Schotter)	0,97	21,6
Gesamtfläche ohne Rad- und Gehweg, ohne Retentionsflächen, Wasserflächen und alle Grünflächen		68,95

Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

F.1 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 unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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 23.07.2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Holzmäher“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2002 wurde mit dem Planungsbericht gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.07.2002 den Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 30.08.2002 vorgelegt.
Den Bürgern wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.07.2002 bis 30.08.2002 Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung gegeben.
- C) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2002 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 30.12.2002 bis 31.01.2003 den Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gebracht und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zeitgleich öffentlich ausgelegt. Die Anhörung wurde im eingeschränkten Verfahren vom 27.03.2003 bis 15.04.2003 nach § 3 Abs. 3 abgeschlossen.
- D) Die Marktgemeinde Fischach hat mit Beschluss des Marktrates vom 01.07.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2003 als Satzung beschlossen.
- E) Der Satzungsbeschluss wurde am 8. Juli 2003 gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Fischach den 10. Juli 2003


.....
1. Bürgermeister

Für die Planung verantwortlich:

Architektur und Raum

Kreuzeckstrasse 8
86163 Augsburg
Quarg Dipl. Ing
Architekt

Eger und Partner

Neidhardstraße 10
86159 Augsburg
Dinger Dipl. Ing
Landschaftsarchitekt

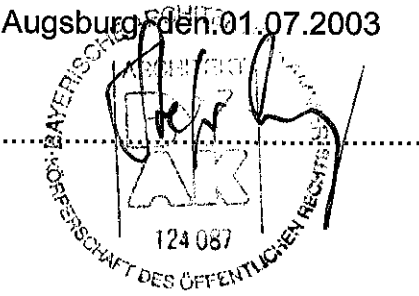
Bearbeitung:

Frau Ölschläger
Herr Scheiffele
Herr Quarg

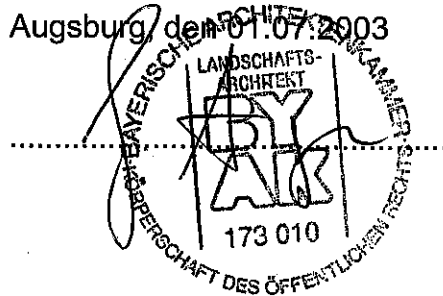
Bearbeitung:

Herr Nowak
Herr Dinger

Augsburg, den 01.07.2003

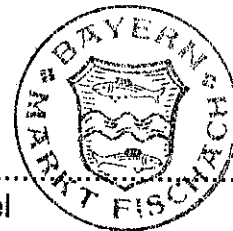


Augsburg, den 01.07.2003



Markt Fischach, den 10. Juli 2003

Bürgermeister Fischer



Siegel

E. Anlagen (nur während des Verfahrens)

- 1.) **Flächenkennung**
- 2.) **Umweltbericht vom 25.03.03**
- 3.) **Hydrologisches Gutachten vom 07.10.02
Ergänzungsschreiben vom 10.10.2002**
- 4.) **Hydrogeologisches Gutachten vom.10.09.2002**
- 5.) **Schallschutzgutachten vom 29.08.2002**
- 6.) **Pläne Wasserversorgung**
- 7.) **Prospekt Kompaktkläranlage**
- 8.) **Systemschnitte Gewerbeleis**
- 9.) **Systemschnitt Nutzungsfreiraum für die Holzlagerung**
- 10.) **Anlagen Grünplanung**
- 11.) **Schreiben „Unbedenklichkeitserklärung“**