

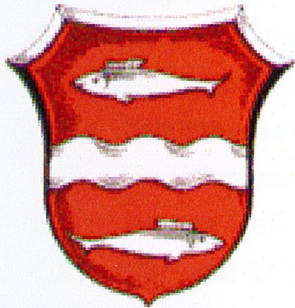
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Nr. 47

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET:

„Einzelhandel Augsburgener Straße“



Markt Fischach
LANDKREIS AUGSBURG

Die Satzung besteht aus:

- Teil A: - Planzeichnung M 1:1000
- Übersichtsplan M 1:1000
- Auszug aus dem FNP M 1:5000
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

Fischach, den 26.04.2016
i.d.F. 07.02.2017
i.d.F. 04.04.2017



Schwab-Quarg Architekten
Schöneckstraße 4
86163 Augsburg

Bearbeitung: Stefan Quarg
N. Schieferdecker

Grünplanung
R. Baldauf Landschaftsarchitekt
Georg-Odemer-Straße 2a
86356 Neusäß

INHALT:

Markt Fischach	1
Abkürzungen	3
Satzung über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 "Einzelhandel Augsburgener Straße" der Marktgemeinde Fischach	4
A Planzeichnungen	5
A. 1 Planzeichnung M 1:500 (Siehe Anhang).....	5
A. 2 Planzeichnung Ausschnitt.....	5
A. 3 Planzeichnung - Rechtsverbindlicher FNP-Ausschnitt Fischach	6
B Textliche Festsetzungen	7
B.1 Allgemeine Vorschriften.....	7
B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
Hinweise.....	17
C Begründung vom 26.04.2016 zur Satzung in der Fassung vom 04.04.2017	21
C.1. Lage und Bestand des Planbereiches	21
C.2 Veranlassung / Verfahren	22
C.3. Übergeordnete Planungen.....	22
C.4. Städtebaustrukturelle und raumästhetische Bewertung	24
C.5. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr	24
C.6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	26
C.7. Ver- und Entsorgung	27
C.8. Altlasten	27
C.9. Immissionsschutz	28
C.10. Kenndaten	28
Anlagen:	29

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
DIN 18005	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Städtebau
DIN 4109	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Hochbau
FNP	Flächennutzungsplan
LSP	Landschaftsplan
BP	Bebauungsplan
Fl. Nrn.	Flur-Nummern
GR	Grundfläche
ha	Hektar
m	Meter
LEP	Landesentwicklungsprogramm
SO	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
MIV	Motorisierter Individualverkehr
G+R	Geh- und Radweg
m ü. NN	Meter über Normal Null (Höhenfestlegungen)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
TH	Traufhöhe = Oberkante feste Bedachung bei Vorderkante Außenwand
FH	Firsthöhe = Oberkante feste Bedachung bei Vorderkante Außenwand
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoss
OK	Oberkante
VK	Vorderkante
PD	Pulldach
FD	Flachdach
o	offene Bauweise
Baufenster	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze (blau)
Lichte Höhe	Tatsächliche Höhe vom fertigen Fußboden bis fertige Decke
i.d.F.	in der Fassung
gem.	gemäß
i.d.R.	in der Regel
z.B.	zum Beispiel
bzgl.	bezüglich
etc.	et cetera (und so weiter)
Bek.	Bekanntmachung
max.	maximal
h	Stunde (Verkehrskürzel)
d	Tag (Verkehrskürzel)

Satzung über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 "Einzelhandel Augsburgener Straße" der Marktgemeinde Fischach

Der Markt Fischach erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 im Rahmen des §12 Abs. 1 i. V. m. §13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), dem Bayer. Naturschutzgesetz (BayRS 791-1-UG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S.588) und i.d.Ä. vom 24.07.2015 (GVBl. S.296) und des Art. 23 der (GO) Gemeindeverordnung (BayRS 2020 -1-1 -I) für den Freistaat Bayern den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Einzelhandel Augsburgener Straße“ i.V. als Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) vom 26.04.2016 i.d.F. vom **04.04.2017** und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 26.04.2016 i.d.F. vom **04.04.2017**.

Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen (Teil C) vom 15.06.2016 i.d.F. vom **04.04.2017**.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von Art.89 Abs.1 Nr. 17 BayBO handelt, werden auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

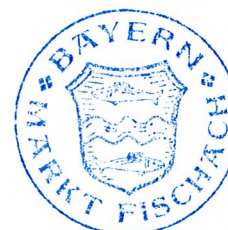
§ 5

Baurecht und Frist der Durchführung

Gemäß § 9 (2) Pkt. 2 BauGB erlischt das Baurecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Zeitfrist errichtet wurde.

Fischach, den **- 9. Juni 2017**

.....
1. Bürgermeister Herr Peter Ziegelmeier

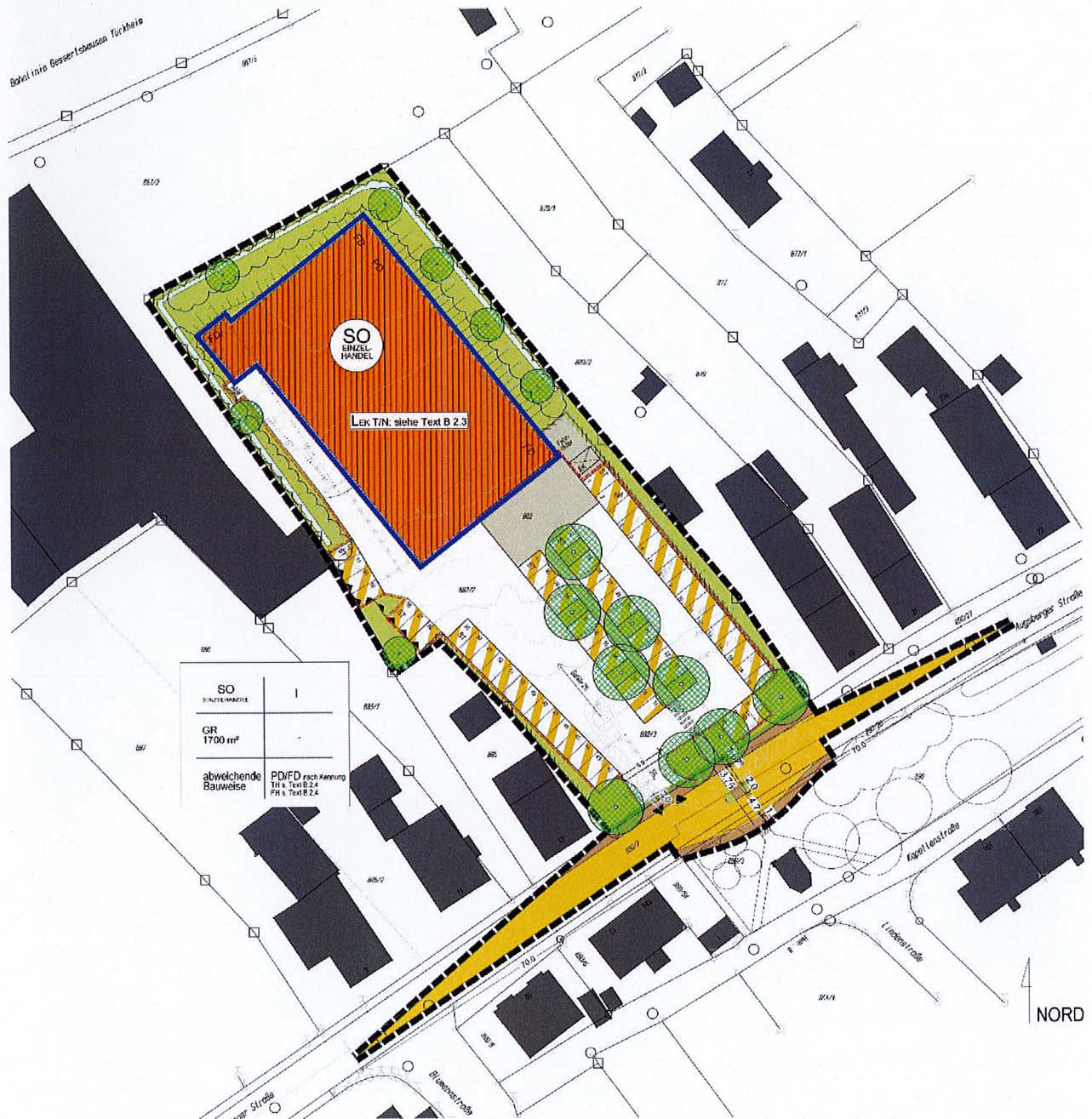


.....
Siegel

A Planzeichnungen

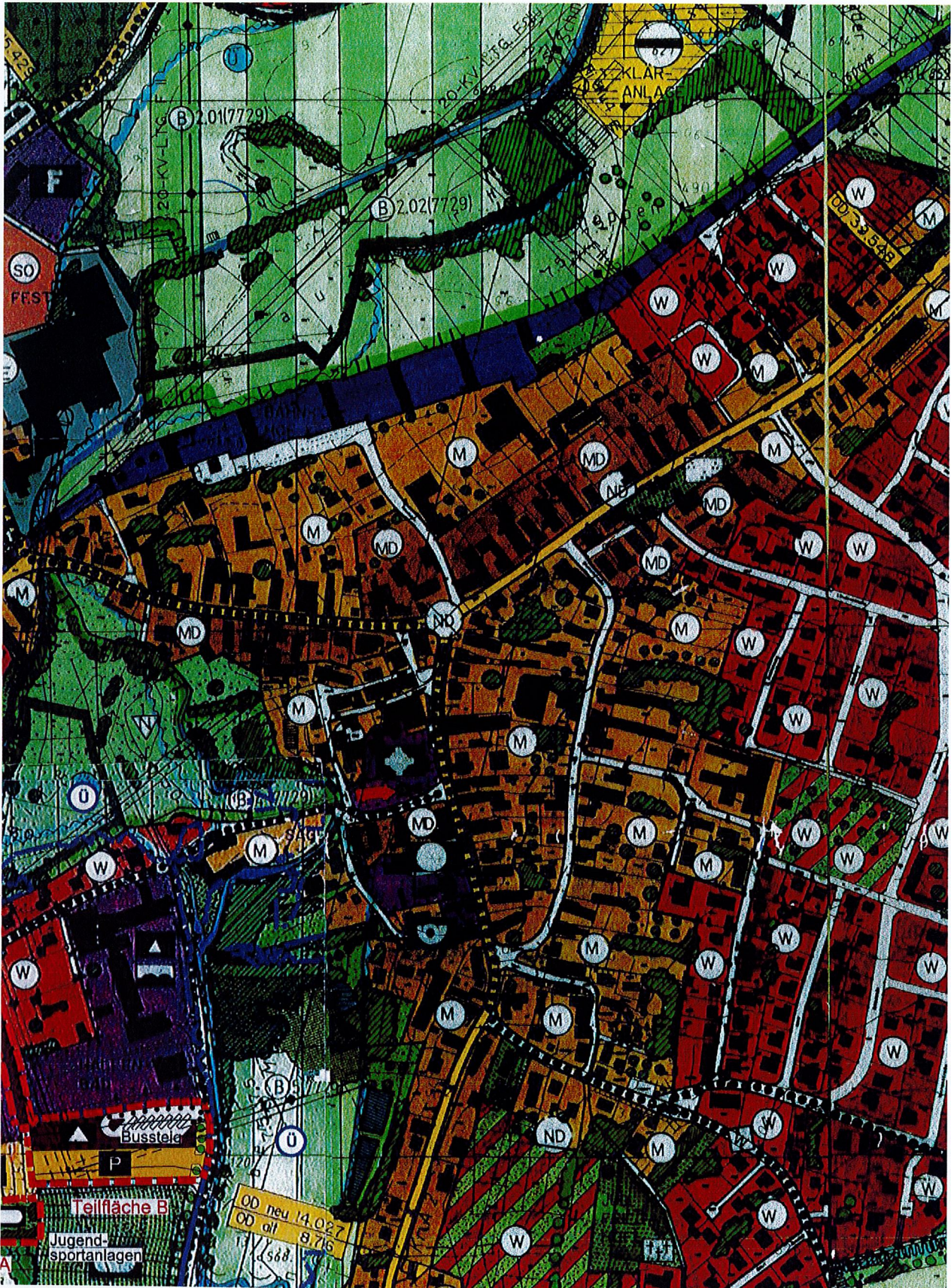
A. 1 Planzeichnung M 1:500 (Siehe Anhang)

A. 2 Planzeichnung Ausschnitt



unmaßstäblich

A. 3 Planzeichnung - Rechtsverbindlicher FNP-Ausschnitt Fischach



M 1:5000

B Textliche Festsetzungen

B.1 Allgemeine Vorschriften

B 1.1 Rechtsgrundlagen der Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Festsetzung dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 (BGBl I S. 1722).
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 G v.11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl I, S. 58).
- die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588 / 2007), zuletzt geändert durch § 3 G vom 24. 7. 2015 (GVBl. S. 296).

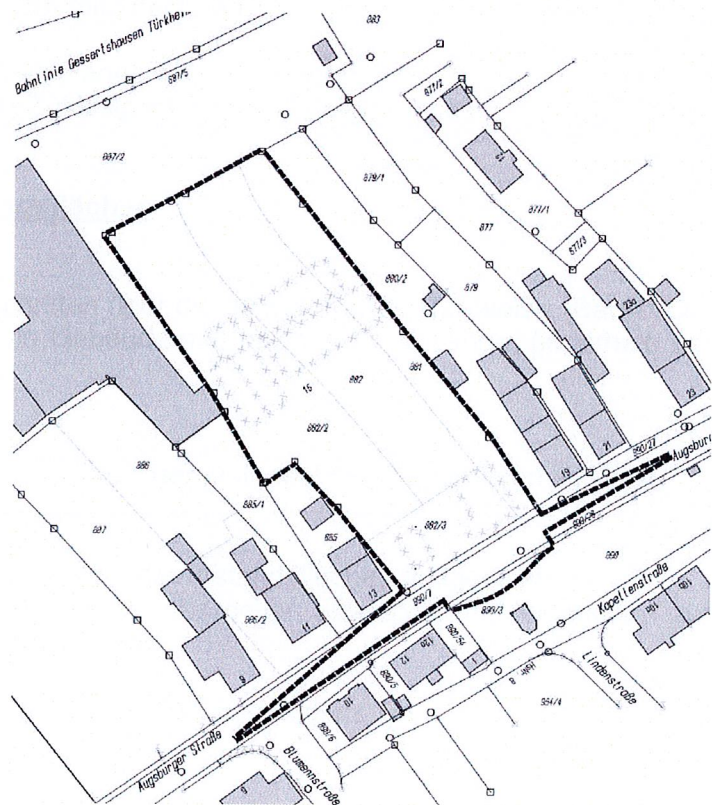
B 1.2 Flächenbestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Einzelhandel Augsburgur Straße“ erfasst:

Gesamtflächen Flurnummern: 881; 882, 882/2 und 882/3;

Teilflächen Flurnummern: 890/27, 890/7, 890/28 und 890/3

des Marktes Fischach.



B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

B.2.1 Art der baulichen Nutzung

SO (Einzelhandel)

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als **Sondergebiet (SO)** im Sinne des § 11 Abs. 3. Satz 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der **Zweckbestimmung „Einzelhandel“** festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.060 m² Verkaufsfläche sowie ein angeschlossener eigenständig zu betreibender Backshop mit maximal 60 m² Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt sind damit maximal 1.120m² Verkaufsfläche mit dem Schwerpunkt Lebensmittel sowie ergänzender, branchenüblicher Randsortimente zulässig.

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung.

GR Grundfläche

Es sind ohne Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO **max. 1700 m² Grundfläche** (= Bruttogeschossfläche Hauptgebäude) zulässig. Die angegebene Grundfläche ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach §19 BauNVO ohne Abs. 4. Stellplätze und ihre Zufahrten sind nicht mitzurechnen.

Für Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

Hauptgebäude (I) Zulässig ist max. ein Vollgeschoss

B.2.3 Bauweise, Baugrenze und Abstandsflächen

Bauweise

Im Geltungsbereich gelten die Vorschriften über die **abweichende Bauweise** (BauNVO § 22 Abs.4) mit der Maßgabe, dass ein Gebäude mit maximal 61 m Länge, (innerhalb der Baugrenzen), zulässig ist.

Baugrenzen

Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Abstandsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden folgende Abstandsflächen festgesetzt:
Auf der Nord-, West- und Ostseite des Gebäudes gelten abweichende Vorschriften zur Tiefe der Abstandsflächen:

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt jeweils **0,5 H***, mindestens 3m.

* H = Definition nach BayBo Art. 6 (4)

Ansonsten gelten die Abstandsregelungen nach BayBO.

B.2.4 Höhenlage der Gebäude, Abgrabungen, Aufschüttungen

B.2.4.1 Höhe baulicher Anlagen

Hauptgebäude (siehe Kennung PD):

Traufhöhe TH:	max. 5,80 m = 501,40m ü. NN	(gemessen: OK FFB EG bis OK Bedachung an VK Traufwand)
Firsthöhe FH:	max. 6,70 m = 502,30m ü. NN	(gemessen: OK FFB EG bis OK feste Bedachung an VK Pultfirstwand)
Dachform:	PD (Pulldach)	
Dachneigung:	max. 5°	
Südseitige Attikawand:	max. 6,80 m = 502,40m ü. NN	(gemessen: OK FFB EG bis OK Attika an VK Ortgangwand)

Südlicher Anbau „Eingangskoffer“ (siehe Kennung FD):

Traufhöhe TH:	max. 4,30 m = 499,90m ü. NN	(gemessen: OK FFB EG bis OK Bedachung an VK Traufwand) Attika = TH (Traufwandhöhe OK)
Dachform:	FD (Flachdach)	

Westlicher Anbau „Laderampe/Leergut“ (siehe Kennung FD):

Traufhöhe TH:	max. 3,25 m = 498,85m ü. NN	(gemessen: OK FFB EG bis OK Bedachung an VK Traufwand) Attika = TH (Traufwandhöhe OK)
Dachform:	FD (Flachdach)	

Nördlicher Anbau „Anlieferung“ (siehe Kennung FD):

Traufhöhe TH:	max. 4,10 m = 499,70m ü. NN	(gemessen: OK FFB EG bis OK Bedachung an VK Traufwand) Attika = TH (Traufwandhöhe OK)
Dachform:	FD (Flachdach)	

Erklärungen:

OK	=	Oberkante
VK	=	Vorderkante
FFB	=	Fertigfußboden
TH	=	Traufhöhe
FH	=	Firsthöhe
Attika	=	Dachabschluss eines Flachdaches

B.2.4.2 Höhenfestpunkt des Gebäudes: OK FFB EG

OK FFB EG = +/- 0,00 m = 495,60 m ü. NN

B.2.4.3 Aufschüttungen sind bis max. 2,0 m zulässig und Abgrabungen bis max. 1,0 m. Soweit keine Stützwände oder Wandversätze vorhanden sind, ist das Gelände höhengleich an das Gelände der Nachbargrundstücke anzugleichen.

B.2.5 Dächer

B.2.5.1 Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf max. 5 Grad betragen.

B 2.5.2 Dachtragkonstruktionen sind oberhalb der Dachhaut ohne Verkleidung unzulässig (z. B. Fachwerkbinder etc.).

B.2.5.3 Für das Hauptgebäude ist an der Pultfirstseite ein Dachüberstand von max. 1,5 m ab VK Außenwand lotrecht gemessen am Schnittpunkt Dach/ Wand zulässig.
Für das Hauptgebäude ist an der Traufe ein max. Dachüberstand von 0,25m und Ortgängen ein max. Dachüberstand von max. 0,5 m ab VK Außenwand lotrecht gemessen am Schnittpunkt Dach/ Wand zulässig.

Bei Anbauten bzw. Gebäudeanteilen mit Flachdächern ist ein max. Dachüberstand lotrecht gemessen am Schnittpunkt Dach/ Wand von 0,25 m zulässig.
Dachüberstände sind generell über Baugrenzen auskragend zulässig. Dachüberstände innerhalb des Baufensters sind ohne Einschränkungen zulässig.

B.2.5.4 Bei dem Hauptgebäude ist der Dachhochpunkt (First) über die westliche Längsseite auszubilden.

B.2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude

B 2.6.1 Außenwandkonstruktionen sind auch mit Verkleidungen (curtain wall) zulässig.

Zulässige Fassaden - Materialien:

HPL-Platten (farbig) sowie Putzflächen (farbig).

Sichtbeton (auch eingefärbt) ist im Sockelbereich zulässig. Auf der westlichen Seite des Hauptgebäudes entlang der Anlieferung entspricht der Sockelbereich der Höhe bis zur OK Laderampe.

Leuchtfarben bzw. grelle Farben sind unzulässig, eine Ausnahme bildet der farblich abgesetzte Südliche Anbau „Eingangskoffer“, hier ist ein Gelbton -ähnlich „Schwefelgelb/Zinkgelb“ (RAL 1016/1018) - zulässig.

B 2.6.2 Die Dachdeckungen sind in Farbe und Form nicht festgelegt. Alleinig Leuchtfarben bzw. stark reflektierende Materialien sind unzulässig (z.B. Chrom / Spiegel).
Dacheindeckungen aus Metall (Uginox -Deckung, Kalzip etc.) sind zulässig.

B.2.7 Technische Festlegungen für Gebäude und Werbeanlagen

B.2.7.1 Kamine oder sonstige technische Nebenanlagen sind am Haupt- bzw. Nebengebäude zu situieren und innerhalb des Baufensters zulässig.

B.2.7.2 Techn. Nebenanlagen wie z. B. Gebäude für Lüftungsanlagen, Kamine oder Antennen dürfen die Firsthöhen oder Attiken bis max. 3,0 m überragen. Abstandsflächen der BayBO sind zu berücksichtigen.

B.2.7.3 Technische Nebenanlagen i.V.m. Werbeflächen sind unzulässig.

B.2.7.4 Werbeanlagen sind nur an max. einer Gebäudeseite zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dabei dürfen die Werbeanlagen insgesamt nicht größer als 5% der Fassadenfläche dieser Gebäudeseite sein.
Werbeanlagen am Gebäude sind als selbst leuchtende Schriftzüge unzulässig.

B.2.7.5 Werbeanlagen sowie private Beleuchtungsanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe/ Attika liegen.

B.2.7.6 Im Einfahrtsbereich zum Parkplatz darf max. eine Stele mit den max. Abmessungen 1,5m Breite und 3,4m Höhe, beleuchtet mit Marktlogo und dem Hinweis Parken aufgestellt werden. Werbestelen über die zugelassene hinaus sind unzulässig.

B.2.8 Garagen und Stellplätze

B 2.8.1 Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

B.2.8.2 Es sind mind. 62 Stellplätze herzustellen.

B.2.9 Grünordnung

B 2.9.1 Maßnahmen vor Baubeginn

Vorhandener Oberboden ist im Bereich des Bbauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern.

B 2.9.2 Bindungen für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die durch Planzeichnung und Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung anzulegen.

Weiterhin ist die dauerhafte Sicherung eines angemessenen, offenen Bodenstandraumes erforderlich. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt und nicht durch Befahren etc. verdichtet wird.

a) Ein- und Durchgrünung des Parkplatzes zur Augsburgur Straße

- Baumreihe entlang der Augsburgur Straße aus großkronigen Laubbäumen mit großem offenem begrüntem Bodenstandraum (Wiese)
Arten wie *Tilia cordata* „Greenspire“ (Winterlinde) oder *Tilia tomentosa* „Brabant“ (Silberlinde)
Mindeststückzahl und -pflanzgröße: 4 Hochstämme 3xv.STU 20-25 cm,
Lage leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des in der Planzeichnung dargestellten räumlichen Gesamtcharakters.
- mittige Baumreihen auf dem Parkplatz entlang des zentralen Fußweges aus großkronigen Laubbäumen mit großem offenem begrüntem Bodenstandraum (Wiese)
Arten wie *Acer platanoides* „Cleveland“ (Spitzahorn), *Tilia cordata* „Greenspire“ (Winterlinde), *Tilia tomentosa* „Brabant“ (Silberlinde) oder *Ginkgo biloba* (Fächerblattbaum, männliche Selektion)
Mindestpflanzgröße: 5 Hochstämme 3xv.STU 20-25 cm
- Begrünung der seitlichen Lärmschutzwände mit selbstkletternden und schlingenden Kletterpflanzen wie Efeu, Wilder Wein, Knöterich etc. sowie Bodendeckern, mindestens 1 wüchsige Kletterpflanze pro 2 m Wandlänge, Mindeststückzahl und -pflanzgröße Bodendecker: 700 Bodendecker mTb/Co, 30-40 cm
Arten wie: *Hypericum Hidcote* (Johanniskraut), *Hedera helix* (Efeu), *Potentilla fruticosa* (Fünffingerstrauch), *Spiraea bumalda* (Sommerspiere)

b) Eingrünung und Gliederung der Gebäudefassaden zum Schmuttertal bzw. zu den Nachbargrundstücken

- Baumreihe aus wüchsigen heimischen Laubbäumen
Arten wie *Acer campestre* i.S. (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Wildkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), Mindeststückzahl und -pflanzgröße: 6 Hochstämme 3xv.STU 18-20 cm

Lage leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des in der Planzeichnung dargestellten räumlichen Gesamtcharakters.

- Wandbegrünung zur Gliederung des Baukörpers mit Efeu, Wildem Wein, etc. mindestens 1 wüchsige Kletterpflanze pro 5 m Wandlänge
- flächendeckende Strauchpflanzung aus überwiegend heimischen, bodenbefestigenden und schnittverträglichen Laubgehölzen auf den Grünflächen zu den Nachbargrundstücken

Arten wie Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Viburnum lantana (wolliger Schneeball),

Mindeststückzahl und -pflanzgrößen: 125 Heister 2xv, 200-250 cm, 500 Sträucher 2xv, 60-100 cm

B 2.9.3 Versiegelung

Die Flächenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Fugenreiche, wasserdurchlässige Befestigungen sind zu bevorzugen und für die Stellplatzflächen mit einer Mindestfugenbreite von 10mm verbindlich anzuwenden.

Die Fahrgassen sind aus Schallschutzgründen zu asphaltieren.

B 2.9.4 Maßnahmen zur Ableitung und fachgerechten Versickerung auf dem Grundstück

- Einleitung von Oberflächenwasser in die Pflanzflächen zur direkten Versickerung
- Entwässerungsmulden entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze zur Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser
- Rigolen zur Versickerung auf dem Baugrundstück an der nordöstlichen und nördlichen Grundstücksgrenze.

B 2.9.5 Landschaftsrasen

Offene, nicht flächig zu bepflanzende Flächen unter den Bäumen im Parkplatzbereich und entlang der Augsburgener Straße sind nach Einbringung eines abgemagerten Bodensubstrats mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung oder einer reichblühenden Magerwiesenmischung einzusäen.

B 2.9.6 Unterhalt

Für alle Grünflächen ist eine fachgerechte und dauerhafte Pflege zu gewährleisten.

B 2.10 Behälter für Abfallbeseitigung

B 2.10.1 Die Müllbehälter müssen im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden bzw. Nebengebäuden errichtet werden.

B 2.10.2 Container müssen an einem mind. zweiseitig umschlossenen bzw. eingegrüntem Standort aufgestellt werden.

B 2.11 Immissionsschutz Schall

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 von $LEK = 60 \text{ dB(A) / m}$ tags (6:00 h – 22:00 h), sowie ein Emissionskontingent von $LEK = 40 \text{ dB(A) / m}^2$ nachts (22:00 h – 6:00 h) nicht überschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum

Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von ΔL_j erfolgt nach DIN45691, Abschnitt 4.5.

Für die in der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten und im Folgenden benannten Richtungssektoren k mit den Sektorenbezeichnungen A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren k

Tab. 6-1: Kontingente

Sektoren	Beginn°	Ende°	Emissionskontingent		Zusatzkontingent		Summenkontingent	
			LEK in dB(A) / m ²		LEK,zus in dB(A) / m ²		LEK + LEK,zus in dB(A) /m ²	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
A	0	74	60	40	3	3	63	43
B	74	225			4	4	64	64
C	225	0			-	-	60	40

Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Koordinaten $x = 4400497$ und $y = 5351319$.

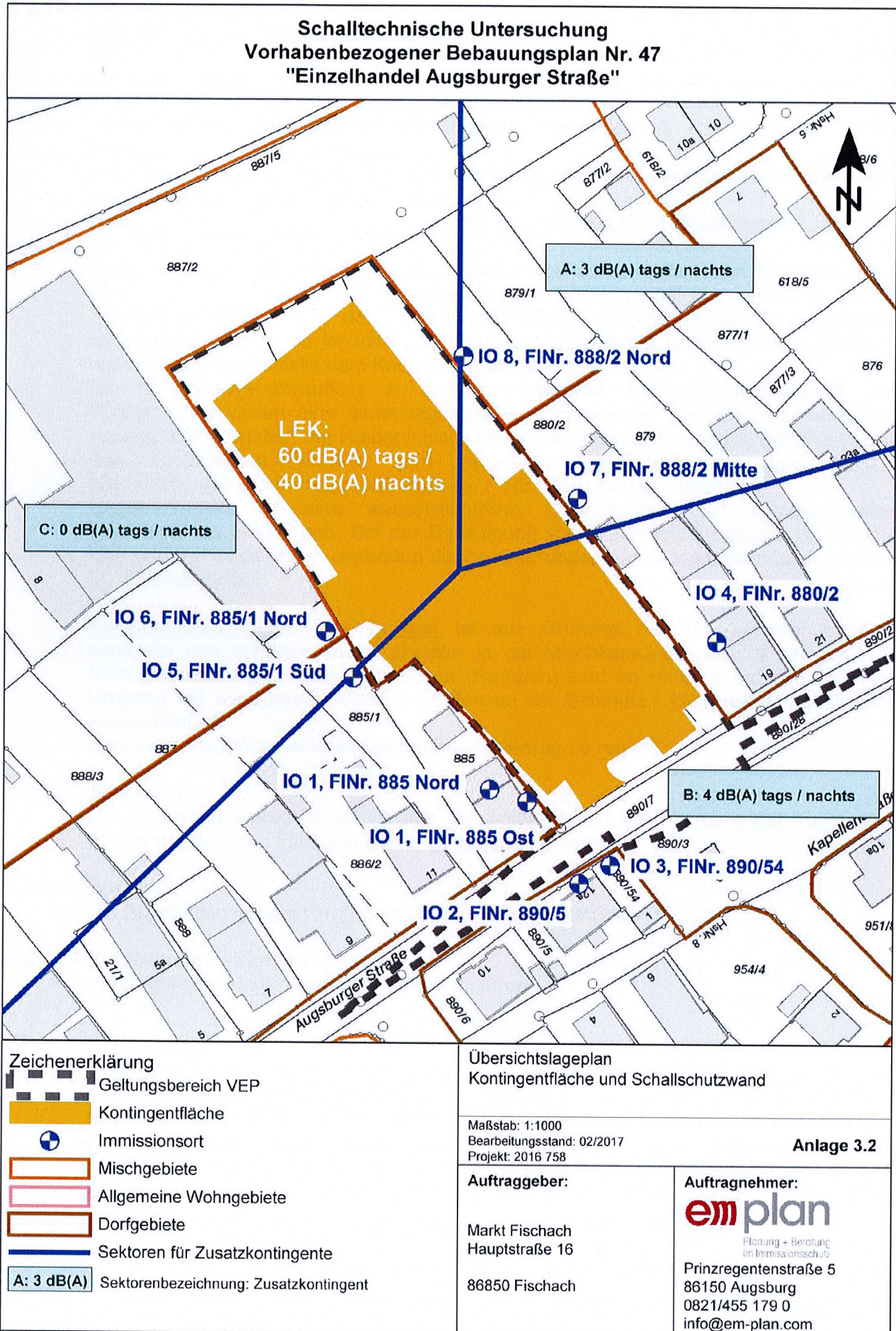
Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in der Gleichung (6) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK durch $LEK + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Mit Vorlage eines Bauantrages ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Die anzuwendende DIN 45691:2006-12, ist bei der Marktgemeinde Fischach zur Einsichtnahme hinterlegt.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998, sowie die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989.



B 2.12.1 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlags- und Abwasser ist sachgerecht (Oberflächenwasser incl. Abwasser) bis max. 28l/sec dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

Inwieweit ober- oder unterirdische Rigolen dazwischen zu schalten sind, ist bei Realisierung zu prüfen und zu lösen.

Punktueller Grundwassereinleitungen über Sickerschächte und Schluckbrunnen sind nicht zulässig.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt Rigolen zugeführt werden.

Niederschlagswasser von Fahr-, Stell- und Wegeflächen sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone flächig versickert werden. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht gänzlich verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen ergänzend anzuwenden und notfalls dem Kanalnetz zuzuführen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch ableiten in die Mischkanalisation zu beseitigen. Die Einzugsbereiche von Umschlagplätzen (Rampen) sind im Hinblick auf den etwaigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen an die Schmutz-/ Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Exakte Festlegungen sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

B 2.12.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Mischkanal in der Augsburgers Straße des Marktes Fischach (siehe Durchführungsvertrag).

B 2.12.3 Abfall

Die Abfallentsorgung ist im Durchführungsvertrag festzulegen.

B 2.12.4 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.


B.2.13 Altlasten

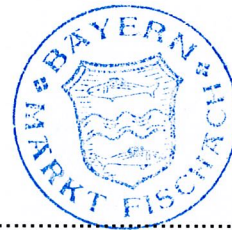
Nach der orientierenden Altlastenuntersuchung – Gutachten- (Projektnummer: 2315A-FN) der Fa. INGEO Mayle & Zimmermann Partnerschaft, Friedrichshafen, vom 20.03.2015 kann das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gemäß BBodSchV ausgeschlossen werden.

B 2.14 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Fischach, den - 9. Juni 2017.....


.....
1. Bürgermeister Herr Peter Ziegelmeier



.....
Siegel

Hinweise

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten genehmigt.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-5; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde
- Das WWA Donauwörth weist auf einen möglichen hohen Grundwasserstand hin.
- Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverständige_wasserrecht/index.htm
Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.
- Während des Baus können Schichtenwässer, bzw. Stauwässer auftreten. Die Schadloose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
- Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- Öffnungen in Gebäuden sind so zu konzipieren, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Die Bauwerber haben der Gemeinde zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße gemäß den Textfestsetzungen nachzuweisen.
- Bauwasserhaltungen während der Bauphase sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Die gezielte Versickerung auf dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV), sowie den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, DIN 1986 ff. erstellt werden.

- Bei Bauvorhaben, deren Gründungssole im Grundwasser liegt, ist der Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszuführen. Dies wird auch bei Schichtenwässern (Wasserführende Schichten bei angeschnittenen Hängen) vorgeschlagen.

- Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie evtl. Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagsfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen sie die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“)

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige zu prüfen.

- Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch bzgl. der max. Einleitmenge von 28 l/sec für alle Wässer dieses Projektes.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

- Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist im Gewerbebereich eine Bereitstellung von mind. 1600l /min über zwei Stunden erforderlich.
- Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.
- Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

- Bei der Bebauung einschließlich Geländeänderungen ist zu beachten, dass das wild abfließende Wasser (Hangoberflächenwasser) in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind. Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungsrinnen sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.
- Die Beleuchtungsanlagen sowie deren Betriebszeiten sind konkret im Durchführungsvertrag zu erfassen.
- Sichtdreieck
Zur Sicherung der Sichtverhältnisse an der Einmündung des Parkplatzes in die St 2026 „Augsburger Straße“ ist ein Sichtdreieck mit Seitenlängen 3/70m von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über den angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner 10 m ist und die Kronenhöhe mind. 2,7m beträgt.
- Die unmittelbare Zufahrt ist staubfrei zu befestigen und durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser der Staatsstraße zufließen kann. Die Zufahrtsbreite sollte max. 8,00 m betragen.
- Der Hochbord des Gehweges ist der neuen Zufahrtslage entsprechend - auf Kosten des Bauherrn abzusenken bzw. im Bereich der ehemaligen Zufahrt anzuheben. Der Gehweg ist wieder fachgerecht den neuen Verhältnissen anzupassen. Aufbau: mind. 20 cm Frostschutzkies, 8 cm Asphalttragschicht AC 22 TN, 2,5 cm Asphaltbeton AC 5 DL.
- Auf dem Sondergebiet muss für Pkw's und Lieferfahrzeuge eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden sein, damit aus Sicherheitsgründen ein Rückwärtsausfahren in den Verkehrsraum vermieden wird.
- Dem Straßengrundstück und seinen Entwässerungseinrichtungen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
- Zum Schutz von Lärmeinwirkungen, die vom Straßenverkehr auf der Staatsstraße ausgehen sind von Seiten des Bauherrn geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen und nachzuweisen.
- Lärm, Staub und Abgasemissionen können für die Zukunft bzgl. Entschädigungsansprüchen nicht geltend gemacht werden.
- Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei Aufwendungen so gering wie möglich zu halten sind.
Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten Sie um gesonderte Kontaktaufnahme.
Sollten Lagepläne der TK-Anlagen benötigt werden, können diese angefordert werden:
E-mail: Planauskunft.Sued@telekom.de;
Fax: 0049 391 580213737;
Tel: 0049 251 788777701

Die Verlegung neuer TK-Linien zur Versorgung des Planbereichs mit TK-Infrastruktur im u. außerhalb des Plangebietes bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, bitten Sie um Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen. Mindestens 4 Monate vor Baubeginn sollte man sich in Verbindung setzen mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Str. 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse ist auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.

- In der Augsburgener Straße sind alle Durchfahrtsbreiten für landwirtschaftliche Geräte zu gewährleisten.

C Begründung vom 26.04.2016 zur Satzung

In der Fassung vom 04.04.2017

C.1. Lage und Bestand des Planbereiches

C.1.1 Geltungsbereich

Mit den Fl. Nrn. 881; 882, 882/2 und 882/3; (Gmkg. Fischach) und Teilflächen der Fl.Nrn. 890/27, 890/7, 890/28 und 890/3 (Gmkg. Fischach) wird der Geltungsbereich definiert.

C.1.2 Größe

Fläche des Geltungsbereichs: ca. 6583 m²

C.1.3 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich an der St 2026 „Augsburger Straße“ im Ortskern des Marktes Fischach, gegenüber der Kapelle St. Leonhard (Baudenkmal AN D-7-72-141-1) aus dem Jahr 1710/1759 und des Naturdenkmals des Baumbestandes. Die Bahnstrecke Gessertshausen - Türkheim verläuft nördlich des Planungsgebietes.



Kapelle St. Leonhard

C.1.4 Topographie

Das Bestandsgelände im Geltungsbereich fällt von Süden-Osten nach Norden-Westen um insgesamt ca. 5,50 m ab.

Alle zukünftigen baulichen Einrichtungen sind auf die Bestandshöhen der „Augsburger Straße“ oder auf die festgesetzte Höhenquote OK FFB EG m ü.NN zu beziehen.

C.1.5 Geologie

Siehe UVS

C.1.6 Kleinklimatische Besonderheiten

Siehe UVS

C.1.7 Landschaftsbild

Siehe UVS

C.1.8 Vegetation

Siehe UVS

C.2 **Veranlassung / Verfahren**

Veranlassung

Der Investor beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Einzelhandel Augsburgener Straße", einen Discounter an der **Augsburger Str. 15** zu realisieren. Bisher war auf den Grundstücken eine Gärtnerei angesiedelt, die aufgelassen wurde.

Der Discounter ist **bislang an der Augsburgener Straße 43**, am Ortsausgang Fischachs Richtung Gessertshausen angesiedelt. Der **bisherige Standort mit 890 m² VK** (incl. Backshop) soll aufgegeben werden und ein **neuer größerer Markt mit VK 1120 m²** im Ortskern realisiert werden. Der neue Standort liegt ca. 380 m weiter -in Westlicher Richtung zum Ortszentrum hin orientiert. In das Gebäude des alten Standorts soll ein Drogeriemarkt angesiedelt werden.

Um das neue Gebäude gemäß seiner Nutzung realisieren zu können, ist es nötig das Gelände der Nutzung anzupassen. Da das natürliche Gelände mit ca. 4,5% abfällt und der Parkplatz, der mit Einkaufswagen befahren wird, nur 2% Gefälle aufweisen soll, muss das Gelände im Südlichen Parkplatzbereich angeschüttet werden. Der Ausgleich zu den benachbarten Grundstücken muss mittels Abböschung oder einer Stützwand ausgeglichen werden. Über einen Einfahrtsbereich mit 5% Gefälle wird der Parkplatz von der „Augsburger Straße“ angefahren. Der gesamte Parkplatz weist dann 2% Gefälle - abfallend- bis zum Gebäude auf. Ab dem Eingangsbereich kann das natürliche Gelände an den Nordost- und Südwestlichen Grundstücksgrenzen beibehalten werden. Der Baukörper wird mit einer festgelegten FFB Quote in der Höhe fixiert. Durch das abfallende Gelände tritt der Baukörper auf seiner Nordwest Seite hoch in Erscheinung. Dies wird mittels der Grünordnung optisch gemildert, da die Wand mit Kletterpflanzen begrünt werden muss.

An den Nordöstlichen und Südwestlichen Geltungsbereichsgrenzen wird, im Bereich des Parkplatzes, eine 1,80 m hohe fugendichte, im Durchführungsvertrag festgesetzte Schallschutzwand errichtet.

Verfahren

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 Satz 1 wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 ff von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

C.3. **Übergeordnete Planungen**

C.3.1 Flächennutzungsplan

Die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fischach im Südlichen Teil (Parkplatzfläche) als Mischgebiet Dorf (MD) und im nördlichen Teil als Mischgebiet (M) dargestellt.

Für die städtebauliche Entwicklung ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen. Die vorliegende Planung bedingt durch ihre Größe die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „Einzelhandel“.

Die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ wird durch das BauGB mit folgenden Absätzen des Paragraphen §1 begründet:

-(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

-(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile **sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,**
- 8. die Belange
 - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

Eine Flächennutzungsplan - Änderung ist nicht zwingend notwendig, da das vorliegende Projekt nach §13a BauGB entwickelt wird.

Ein Angleichen des FNP hat zu gegebener Zeit zu erfolgen.

C.3.2 Landesentwicklungsprogramm (2013) und Regionalplan

Der Markt Fischach ist im RP 9 (Augsburg) zu einem Kleinzentrum (A III 1 (Z)) bestimmt worden und somit derzeit einem Grundzentrum gleichgestellt. Das Kleinzentrum Fischach stellt grundsätzlich einen geeigneten Marktstandort für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters dar.

(RP 16 BII 3 Handel):

(1) Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen.

(3) Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentsstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird.

(LEP 5.3.1 (Z)): Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

(LEP 5.3.2 (Z)): Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Der Standort des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ist nördlich der Augsburger Str. (Staatsstr 2026), im Ortskern. Die Umgebung südlich der „Augsburger Straße“ ist von Wohnbebauung geprägt, ein fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben.

Die Anbindung an ÖPNV ist vorhanden, die Haltestelle „Marktplatz A“ ist westlich des Vorhabens mit Anschluss an Regionalbuslinien (604 und 606) vorhanden. Im fußläufigen Einzugsbereich sind weitere Haltestellen. Der Standort erfüllt die landesplanerischen Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage.

(LEP 5.3.3 (Z))

Durch die gutachterliche Stellungnahme vom 07.06.2016 der Standort- und Wirtschaftsberatungs GmbH Dr. Heider, Bismarckstraße 5, 86159 Augsburg wird attestiert, dass der Markt Fischach als Grundzentrum ein geeigneter Standort für ein Einzelhandels Großprojekt der Grundversorgung bleibt.

In Ergänzung zu den Aspekten zur Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten (Lage im Raum, Lage in der Gemeinde, zulässige Verkaufsfläche) erfüllt das Projektvorhaben in Fischach einschlägige weitere Ziele bzw. Grundsätze des Landsentwicklungsprogramms Bayern 2013.

C.4. Städtebaustrukturelle und raumästhetische Bewertung

C.4.1 Städtebaustrukturelle Bewertung

In einer städtebaulichen Wirkungsanalyse innerhalb der gutachterlichen Stellungnahme vom 07.06.2016 der Standort- und Wirtschaftsberatungs GmbH Dr. Heider, Bismarckstraße 5, 86159 Augsburg werden vor allem die Wirkungen auf den besonders schützenswerten und konzeptionell ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte relevant. Dies führt zu folgender Stellungnahme:

Durch die Erweiterung des Netto-Marktes ist weder eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte noch sonstiger Nahversorgung in Fischach oder im Umland zu erwarten. Relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher Sicht durch die geplante Verlagerung mit Erweiterung des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes können demnach ausgeschlossen werden.

Der Projektstandort befindet sich in Kernortlage und ist Teil eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs, der in wesentlichen Teilen durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Das Planvorhaben verfügt über einen relativ umfassenden, unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich; eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung kann demnach gewährleistet werden.

Das vorliegende Projekt wird als Vorhaben und Erschließungsplan entwickelt. Wichtig hierbei ist, dass über die Schalltechnische Untersuchung die Verkehrsanbindung und Parkplatzemissionen des Einzelhandels gelöst werden.

Raumästhetisch wird der kompakte Gewerbebau in baulich zweiter Reihe entstehen und tritt hierdurch von der „Augsburger Straße“ aus nicht prägend in Erscheinung. Auf der hohen Rückseite des Baukörpers verläuft die Bahnlinie, die den freien Landschaftsraum im Norden schon vom bebauten Bereich des Ortskerns abgrenzt. In der Weitwirkung ist durch den gezielten Einbau von Großgrün die hohe Fassade zu mildern, wobei im direkten Umgriff große Baumassen relativierend in Erscheinung treten. Auf der westlichen Seite ist eine große gewerbliche Bestandshalle vorhanden, deren Ausmaß beinahe die gesamte Länge des neuen Baukörpers einnimmt. Die Weitwirkung Richtung Osten wird zudem mit einer Baumreihe gemildert, ebenso tragen die Festsetzungen bezüglich der zu begrünenden Fassaden zur optischen Milderung bei.

C.5. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

C.5.1 Fahrender Verkehr

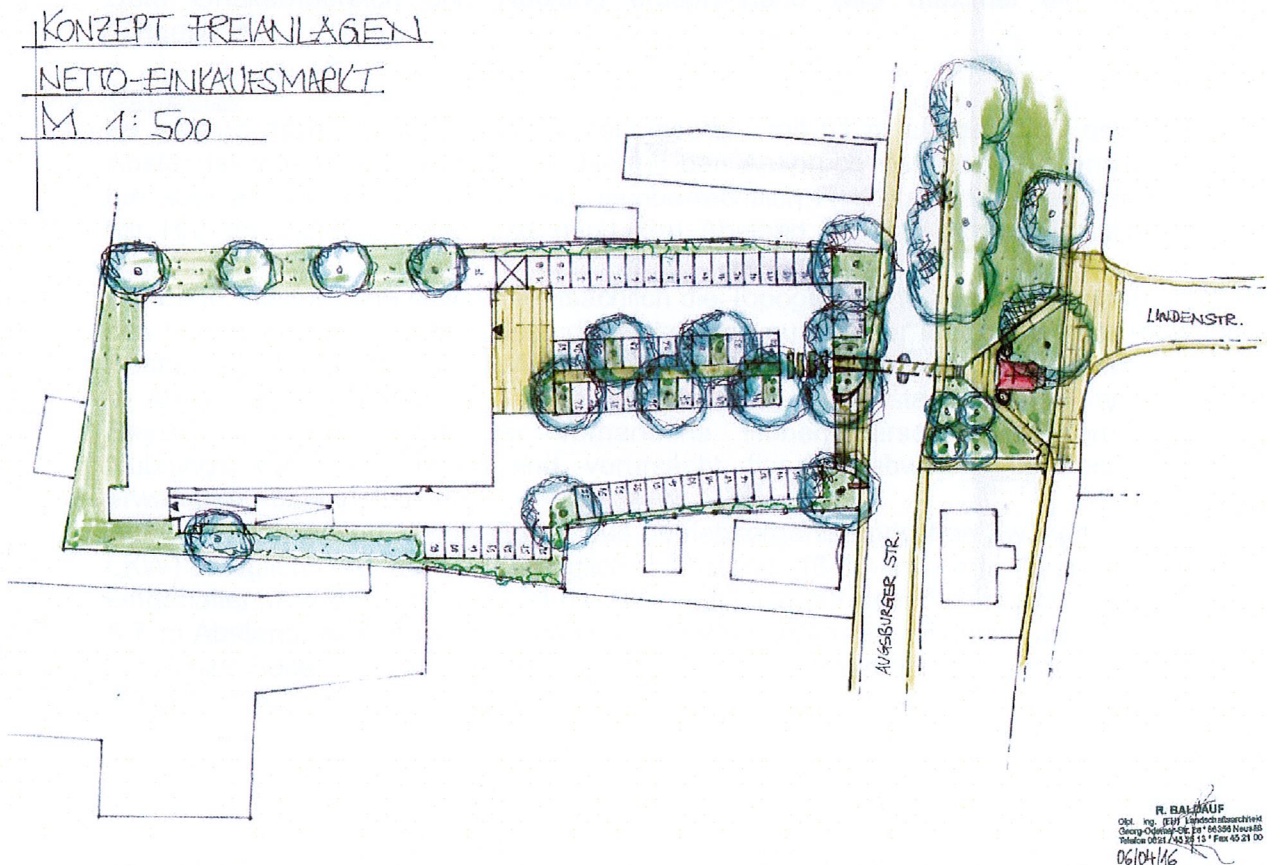
Die Anlieferung für den Vollsortimenter im Geltungsbereich soll über die „Augsburger Straße“ über den Parkplatz erfolgen. Der Anlieferverkehr durch LKWs und die Anlieferung für den Backshop erfolgen tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr). Der Besucherverkehr erfolgt ebenso von „Augsburger Straße“ aus. Ein Sichtdreieck von 3/70m fördert das sichere Ein- und Ausfahren in die Staatsstraße 2026.

C.5.2 Ruhender Verkehr

Der Ruhende Verkehr wird oberirdisch mit mind. 62 Stellplätzen realisiert (s. Planung).

C.5.3 Fußgängerverkehr

Entlang der „Augsburger Straße“ ist ein Gehweg vorhanden. Im Zuge der Realisierung des vorhabenbezogenen B-Planes sind noch weitergehende Überlegungen - nicht den Geltungsbereich betreffend - vom Markt Fischach angedacht worden. Da die erwähnte Kapelle St. Leonhard und der gesamte Kapellenplatz laut einer Vorbereitenden Untersuchung/Rahmenplan Ortsmitte (von Franz Arnold, Memmingen, aus dem Jahr 2012) aufgewertet werden soll, bietet es sich im Zuge dieses Bebauungsplanverfahren an Vorüberlegungen zu treffen und das Plangebiet miteinzubinden. Fußwege um die Kapelle und weiteres Grün (siehe Skizze) sind angedacht, die „Augsburger Straße“ könnte aufgeweitet und eine Querunginsel in der Mitte der Fahrbahn installiert werden. Somit könnte das südliche Wohngebiet sicher fußläufig erreicht werden. In der Achse der Querungshilfe findet der Fußweg im Plangebiet seine Fortsetzung. Über einen separaten Gehwegbereich mittig der zentralen Parkplätze kann der Eingang des Vollsortimenters erreicht werden, ohne die Fahrspuren für PKWs mitnutzen zu müssen.



Skizze Baldauf Landschaftsarchitekt

C.5.4 ÖPNV-Anbindung

Eine funktionsfähige und angemessene ÖPNV-Anbindung des Vorhabensstandort, welche den ortsüblichen Gegebenheiten entspricht, ist gewährleistet. (Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme zur Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit "Verlagerung Netto-Markt").

Insgesamt betrachtet erfüllt somit der Projektstandort die im LEP 2013 geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration.

C.6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

C.6.1 Art der baulichen Nutzung

Nachdem die 1 120m² Verkaufsfläche (VK) Erklärungsbedarf aufgeworfen hat wurde im Rahmen einer Gutachterlichen Stellungnahme zur Städtebaulichen Verträglichkeit Erweiterung Rewe-Markt Fischach vom 17.04.2014 durch die Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH Dr. Haider, Bismarckstraße 5, 86159 Augsburg in der Bewertung auf folgende Fakten hingewiesen:

Zusammenfassend bewertet kann die Verlagerung mit Erweiterung des bestehenden und eingeführten Netto-Lebensmitteldiscountmarktes in Fischach mit der vorgesehenen Neukonzeption in der geplanten Größenordnung und am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten als sowohl städtebaulich, als auch überörtlich/landesplanerisch verträglich bewertet werden. (Auszug Gutachten Dr. Heider).

Somit ist die Art der baulichen Nutzung gerechtfertigt.

C.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem Ortskernbereich und Nutzung entsprechend wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

C.6.3 Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt - mit 61 m Länge. Die Festsetzung der Abstandsflächen ist notwendig um hiermit den Anspruch des Bauvolumens Genüge zu tun aber auch wohnhygienisch und nachbarrechtlich Rechtssicherheit zu gewährleisten. Mit H/2 an drei Fassaden und mind. 3m Abstand zu Nachbargrundstücken ist dies gesichert.

Die Lage, Ausformung sowie hauptsächlich die Topographie mit 5,5 m Höhenunterschied, des Grundstückes bedingen, dass die Nutzfläche nur mit der Maßgabe einer reduzierten Abstandsfläche auf der Nord- West- und Ostseite des Gebäudes realisiert werden kann. In Annahme eines ebenen Grundstückes würden die Abstandsflächen mit 1 H nach BayBO ausreichen. Da der vorhandene Höhenunterschied so groß ist und Nutzungszwänge vorhanden sind, verursacht dies die abweichende Festsetzung der erwähnten Abstandsflächen.

Auf der Ostseite wurde, soweit dies aus betriebsorganisatorischen Zwängen (Anlieferung LKW) möglich ist der größtmögliche Abstand (8,50 m) zur Grundstücksgrenze eingehalten. Auf der Westseite ist die Bestandshalle auf dem Nachbargrundstück mit ca. 5,7 m Abstand, sehr nahe zur Grenze errichtet worden. Es ist davon auszugehen, dass auf dieser Seite die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse eingehalten sind und keine Nachteile durch die abweichende Festsetzung 0,5 H gegeben sind, zumal lediglich der Anbau „Laderampe“ und die Laderampe selbst einen Abstand von min. 3m zur Grenze einhält. Der Bauhauptkörper ist mind. 8,50 m von der Grenze entfernt.

Die nördliche Grundstücksgrenze weist eine Grenzbebauung auf, offene Überdachung sowie eine geschlossene Halle und teilweise eine massive Stahlbetonmauer. Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass Nachbarrechtliche Belange hier nicht berührt werden.

Deshalb kann die Abstandsfläche ohne negative Folgen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB verkürzt werden. Die verkürzte Abstandsfläche wird jedoch nicht vollumfänglich ausgeschöpft. Lediglich an der knappsten Stelle beträgt der Abstand 3m zur Grundstücksgrenze.

Aus Städtebaulicher Sicht sind aus der Bauweise keine negativen Auswirkungen für die Gemengelage und die Raumästhetik zu erwarten. (Auszug Gutachten Dr. Heider)

C.7. Ver- und Entsorgung

C.7.1 In der an den Geltungsbereich angrenzenden „Augsburger Straße“, sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

C.7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

- Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird in ausreichendem Umfang durch das vorhandene Leitungsnetz bzw. durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

- Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

- Die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind laut Baugrunduntersuchung von INGENIEUR Mayle & Zimmermann Partnerschaft (Projektnr. 2315G-FN) vom 21.04.2015 bei ca. 2m unter GOK, kann aber durchaus noch höher liegen.

C.7.3 Abwasserbeseitigung

Konkrete Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag festzulegen.

- Das Abwasser wird im Mischsystem entsorgt.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Ansonsten siehe Durchführungsvertrag.

- Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonst. Gewässerschädliche Nutzungen stattfinden (z.B. Ladezone/ Anlieferung). Ansonsten siehe Durchführungsvertrag.

- Unverschmutztes Niederschlagswasser

Prinzipiell ist aus der Sicht der Marktgemeinde Fischach für dieses Projekt jegliches Oberflächenwasser dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Pufferzisternen oder Rigolen sind zu prüfen und evtl. zwischenschalten.

-Maximale Einleitmengen

Für dieses Projekt sind max. 28 l/sec an Entsorgungsmengen (Abwasser , verschmutztes und unverschmutztes Oberflächenwasser) dem vorhandenen Kanalnetz zuführbar.

- Kläranlage

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

C.8. Altlasten

Nach der orientierenden Altlastenuntersuchung – Gutachten- (Projektnummer: 2315A-FN) der Fa INGENIEUR Mayle & Zimmermann Partnerschaft, Friedrichshafen, vom 20.03.2015 kann das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gemäß BBodSchV ausgeschlossen werden.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das LRA ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

C.9. Immissionsschutz

C.9.1 Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung **em plan** Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg mit der Projektnummer 2016 758 BV vom Februar 2017 vor. Bewertungskriterium ist die Errichtung eines Einzelhandelsobjekts mit Backshop, Werbeanlagen und Stellplätzen.

Vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Nutzung erfolgte nach Maßgabe der DIN45691, Geräuschkontingentierung, die Definition von Emissionskontingenten für die Sondergebietsfläche. Der Bebauungsplanentwurf enthält hierzu entsprechende Festsetzungen.

Dem anzusetzenden voraussichtlichen Betrieb liegt das abgestimmte Betriebskonzept zugrunde. Die Einhaltung der Anforderungen wurde an 9 Immissionsorten geprüft.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Basis der rechtlichen Grundlagen und der vereinbarten Randbedingungen eine bestimmungsgemäße Nutzung des Lebensmittelmarktes möglich ist. Die zulässigen Immissionskontingente werden tags und nachts durchwegs unterschritten.

Die Untersuchung weist ebenso nach, dass eine Parkplatznutzung in der Spanne von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr vor dem Hintergrund der lärmimmissionsschutztechnischen Anforderungen nicht möglich ist. Damit ist eine Verlängerung der Ladenöffnungszeit von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr ausgeschlossen.

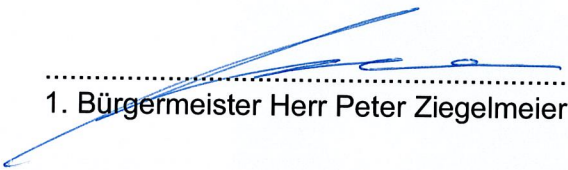
Die durch das Vorhaben induzierten Verkehre im öffentlichen Straßenraum führen nicht dazu, dass für dieses Vorhaben die Bedingungen der TA Lärm für verkehrslenkende Maßnahmen erfüllt sind. Eine Prüfung organisatorischer Maßnahmen wird nicht notwendig. Folgende Empfehlungen sind veranlasst:

- Lieferverkehre und Ladetätigkeiten sowie die Parkplatznutzung dürfen werktags nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr stattfinden.
- An Sonn- und Feiertagen sind Lieferverkehre und Ladetätigkeiten nicht zulässig, davon ausgenommen ist die Belieferung des Backshops in der Zeit zwischen 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr.
- Fahrgassen sind asphaltiert auszuführen.
- Die maximale Laufzeit der Kühlaggregate der LKWs ist auf 2 Std. in der Tagzeit zu begrenzen, alternativ sind die Kühlaggregate beim Verladen an eine entsprechende Andockstation anzuschließen.
- Die dargestellte Schallschutzwand ist schalltechnisch untersucht und ist für das Bauvorhaben notwendig. Sie ist 3m hoch und entspricht in der Positionierung der bayerischen Bauordnung.

C.10. Kenndaten

Geltungsbereich	6 583 m ²
Grundstück	5 826 m ²
Baufenster	1 700 m ²

Fischach, den 9. Juni 2017


.....
1. Bürgermeister Herr Peter Ziegelmeier



.....
Siegel

Anlagen:

- Planzeichnung M 1:500 i.d.F. 04.04.17
- Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit nach § 3c (1) Satz 1 UVP-Gesetz / Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) von Landschaftsarchitekt Baldauf i.d.F. 26.04.16 (S. 1-10)
- Schalltechnische Untersuchung vom Februar 2017 (S. 1-20 u. Anlagen)
- Gutachten zur Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit Verlagerung Netto Markt (S. 1-35)
- Altlasten-Gutachten vom 20.03.2015 (S. 1-9 u. Anlagen)
- Baugrund-Gutachten vom 21.04.2015 (S. 1-21 u. Anlagen)
- Vorhaben- und Erschließungsplan