

Gemeinde Waltenhofen

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Hegge - Gewerbestraße"

Satzung und Begründung
Vorentwurf | Stand: 16.07.2019



GEGENSTAND

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Hegge - Gewerbestraße"
Satzung und Begründung | Vorentwurf | Stand: 16.07.2019

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Waltenhofen

Rathausstraße 4
87748 Waltenhofen

Telefon: 08303 79-34

Telefax: 08303 797-0

E-Mail: gemeinde@waltenhofen.de

Web: www.waltenhofen.de

Vertreten durch: Eckhard Harscher,
1. Bürgermeister



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph

Memmingen, den

Monika Beltinger
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Satzung	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	12
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	13
C	Begründung	18
1	Planungsanlass und Systematik	18
2	Übergeordnete Vorgaben	18
3	Plangebiet	21
4	Allgemeine städtebauliche und grünordnerische Zielvorstellungen	22
5	Begründung der Festsetzungen	23
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	27
7	Ver- und Entsorgung	28
8	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	28
9	Flächenbilanzierung	32
10	Bilddokumentation	33

A PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Waltenhofen die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestraße“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich von insgesamt ca. 1,96 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 430 (Teilfläche), 608/4, 608/5, 610, 610/9, 610/16, 610/24, 610/25, 611/4 (Teilfläche) und 625/7 (Teilfläche) der Gemarkung Waltenhofen.

Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestraße“ ersetzt die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes (Fassung vom 18.09.2002, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 27.06.2003) sowie der 1. Änderung (Fassung vom 19.05.2010) in diesem Bereich vollständig. Für die nicht im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestraße“ liegenden Flurstücke gelten weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestraße“ besteht aus dem Textteil vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____ beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).

-
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
 - Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen in der jeweils aktuellen Fassung vom 18.01.2012

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestraße“, bestehend aus dem Textteil (S. 1 bis 33) und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Waltenhofen, den __.__.____

1. Bürgermeister Eckhard Harscher

In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestraße“ der Gemeinde Waltenhofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Waltenhofen, den __.__.____

1. Bürgermeister Eckhard Harscher

B SATZUNG



Räumlicher Geltungsbereich

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(s. Planzeichnung)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

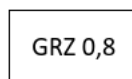
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 m² aufweisen.

(s. Planzeichnung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl,

hier: 0,8

(s. Planzeichnung)

DH_{max}=
730,0 m ü. NN

maximal zulässige Dachhöhe in Meter über NN (FH_{max})

hier 730,0 m ü. NN

gemessen ab der Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

(s. Planzeichnung)

FOK =
720 m ü. NN

maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses in Meter über NN (FOK),

hier 720,0 m ü. NN

(s. Planzeichnung)

Höhe von Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die für den Bereich festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Werbeanlage.

(s. Planzeichnung)

1.3 Bauweise und Baugrenze; sonstige Festsetzungen

o

offene Bauweise

(s. Planzeichnung)

a

abweichende Bauweise

Die offene Bauweise wird dahingehend modifiziert, dass die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf.

(s. Planzeichnung)



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein geringfügiges, oberirdisches Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis zu 1,50 m ist zulässig.

(s. Planzeichnung)

GA

Abgrenzung der Flächen für Garagen/Carports

Garagen/Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen/Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung der Flächen für Stellplätze

Nicht-überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung.

1.1 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Seitenflächen

befestigte Ausführung

(s. Planzeichnung)



Private Verkehrsfläche inkl. Seitenflächen

befestigte und unbefestigte Ausführung

(s. Planzeichnung)

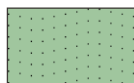


öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

unbefestigte Ausführung

(s. Planzeichnung)

1.2 Grünflächen, Grünordnung



private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

(s. Planzeichnung)



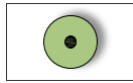
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung und Hangabsicherung

Grünstreifen zur Hangabsicherung; Bepflanzung, wo möglich.

Die Fläche ist von Bebauungen freizuhalten; Maßnahmen zur Hangabsicherung sowie zum Hangwasserschutz und die jeweils dafür notwendigen Anlagen sind zulässig.

Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff.3.2) auf mindestens 25 % der Fläche soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.

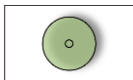
(s. Planzeichnung)



Bestandsbaum, zu erhalten

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten. Können aufgrund von Baumaßnahmen Bäume nicht erhalten werden, sind diese durch zwei Bäume der „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) zu ersetzen.

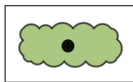
(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum, empfohlene Standorte

Baumpflanzungen zur regelmäßigen Durchgrünung der Stellplätze. Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

(s. Planzeichnung)



Gehölzpflanzung/Hecke, zu erhalten

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zu erhalten. Können aufgrund von Baumaßnahmen diese nicht erhalten werden, sind diese durch Gehölze der „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) zu ersetzen.

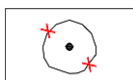
(s. Planzeichnung)



Zu Pflanzendes Gehölz/Hecke, Lage variabel

Die dargestellten Standorte sind in der Lage variabel. Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

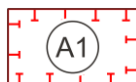
(s. Planzeichnung)



Rodung Bestandsbaum

(s. Planzeichnung)

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Abgrenzung Ausgleichsflächen (hier A1)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

In Kapitel 7 der Begründung zum Bebauungsplan (sowie in Kapitel 4 des Umweltberichtes) wird ein Ausgleichsflächenbedarf gemäß §1a BauGB (entsprechend den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003) von 4.161 m² ermittelt.

Für den ökologischen Ausgleich werden interne sowie externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

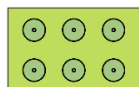
[Hinweis: Die externen Ausgleichsflächen liegen noch nicht fest und werden im weiteren Verfahren in den Planungsunterlagen ergänzt].



Entwicklung von Gehölzen

Anpflanzung von standorttypischen, einheimischen Gehölzen. Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

(s. Planzeichnung)



Aufbau einer Streuobstwiese

Anpflanzung von standorttypischen Obstbäumen im Raster von 10 x 10 m. Es sind Obstbaumarten aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

(s. Planzeichnung)

1.4 Immissionsschutz

$$L_{EK} = 61/46 \text{ dB(A)/m}^2$$

Emissionskontingente tags / nachts

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle und der Nutzungsschablone angegebenen Emissionskontingente LEK (Flächenbezug für die Schalleistung: 1 m²) nach DIN 45691, Dezember 2006, weder tagsüber (06 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 06 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1: zulässige Emissionskontingente

	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
	tags (06 -22 Uhr)	nachts (22 – 06 Uhr)
	61	46

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die vorhandene Bebauung östlich der Bahnlinie Kempten - Immenstadt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und auch bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691, Dezember 2006, nachzuweisen. Ausgenommen davon sind offensichtlich geräuscharme Nutzungen wie Bürogebäude, Wohngebäude etc.

1.5 Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten. Sofern dies nicht möglich ist, kann über Sickerschächte/Rigolen versickert werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist gesammelt in die Kanalisation einzuleiten.

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

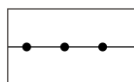
Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.



Geh- und Fahrrecht

Auf einem mindestens 5,0 m breiten Korridor ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 625, 625/5 und 625/6 zu gewährleisten.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

(s. Planzeichnung)

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

SD/FD/ PD/SH	<p>zulässige Dachformen hier: Satteldach, Walmdach</p> <p>Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben) und Nebenanlagen sowie Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.</p> <p>(s. Planzeichnung)</p>
DN= 0-35°	<p>Dachneigung; hier: 0 – 35°</p> <p>(s. Planzeichnung)</p>
Dachdeckung	<p>Die Dachdeckung ist nicht reflektierend auszuführen.</p> <p>Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.</p>
Fassaden	<p>Fassaden sind nicht-grell und nicht reflektierend auszuführen. Natürliche Baustoffe sollten bevorzugt werden.</p>
Solarthermie und Photovoltaikanlagen	<p>Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.</p>
Einfriedungen	<p>Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von bis zu 2,0 m zulässig.</p> <p>Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von 0,15m einzuhalten.</p>
Stützmauern	<p>Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind. Sie sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Erforderliche Stützmauern sollten abgestuft ausgeführt werden.</p>
Geländemodellierungen	<p>Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig.</p> <p>Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.</p>

Aufgrund der zu erwartenden Geländeänderungen ist zum Bauantrag die geplante Geländemodellierung und Höhenentwicklung der Gebäude anhand von Plänen (z.B. Lagepläne und Schnitte) nachzuweisen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

Erforderliche Stellplätze

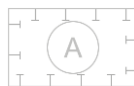
Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen in der jeweils aktuellen Fassung (aktuell: Fassung vom 18.01.2012) nachzuweisen.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

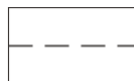
3.1 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



Immissionsorte
Siehe Lärmschutz-Gutachten vom 24.06.2019



Ausgleichsfläche, zu verlegen



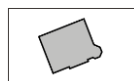
Grundstücksgrenze, Planung



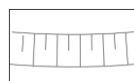
Flurgrenze, Bestand



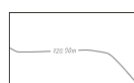
Flurnummer, Bestand



Bestandsgebäude



Vorhandene Böschung, Bodenmodellierung



Höhenlinie



Schmutzwasserkanal, Bestand



Regenwasserkanal, Bestand



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hegge -Gewerbestrasse“ (Fassung vom 18.09.2002, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 27.06.2003).



räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestraße“ (Fassung vom 19.05.2010).

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Garten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Stieleiche (*)	Quercus robur
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
-----------	----------------

Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

3.3 Sonstige Hinweise

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. In der chemischen Analyse der Baugrunduntersuchung vom 03.05.2019 stuft das Bodenmaterial als unbelastet ein.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Artenschutz

Die im vorab vorgenommene artenschutzrechtliche Relevanzbegehung hatte das Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten saP-relevanter Arten vorhanden sind. Die Fläche wird sporadisch zur Nahrungssuche aufgesucht, stellt aber kein essenzielles Nahrungshabitat dar. Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG, sind einzuhalten.

Zum Schutz der vorkommenden Vogelarten ist die gesetzliche Schonzeit vom 1. März bis zum 30. September (vgl. § 39 BNatSchG Absatz 5) einzuhalten, innerhalb der keine Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs entfernt werden dürfen.

- Baugrund** Für den Geltungsbereich liegt eine Baugrunduntersuchung der Fa. ICP vom 03.05.2019 (Untersuchungsbericht Nr. 190305) vor. In diesem wird für die Gewerbegebietsfläche ein ausreichend tragfähiger Untergrund im Geschiebemergel attestiert. Bezüglich der Straßen- u. Verkehrsflächen ist mit einer Bodenverbesserung zu rechnen, da die Verwitterungsdecke zu weich ist.
- Beleuchtung** Die Beleuchtung der Hallenkörper soll indirekt erfolgen, Im Bereich der Erschließungsstraßen sollten nur insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden.
- Bodenschutz** Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
- Bodendenkmäler** Es befinden sich keine Bodendenkmäler in der Nähe des Plangebietes. Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
- Brandschutz** Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten. Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.
- Hangwasser** Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines

tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

**Hinweise zur
Versickerung
von Nieder-
schlagswasser**

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt in der Regel eine Gewässerbenutzung dar und ist wasserrechtlich durch die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Oberallgäu) zu genehmigen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der DinA-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zu beachten.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

**Plangenaui-
gkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Waltenhofen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Anlass der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestraße“ sind die Erweiterungsabsichten eines langjährigen ortsansässigen Gewerbebetriebes, der sich südwestlich des Änderungsbereiches befindet (Fl.-Nr. 610/12). Geplant ist ein neues Betriebsgebäude, in welchem verschiedenste Betriebsabläufe untergebracht werden sollen.

Für den südöstlichen Teil auf den Fl.-Nrn. 608/5-7, 610/9 (Teilbereiche) wäre das Vorhaben bereits jetzt genehmigungsfähig, da für diesen Bereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hegge – Gewerbestraße“ bzw. dessen 1. Änderung ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist. Der Großteil des gegenwärtigen Änderungsbereiches liegt jedoch aktuell im Außenbereich, weshalb das geplante Vorhaben nicht zu realisieren wäre. Weiterhin wird 2. Änderung und Erweiterung zum Anlass genommen, dass bereits bebaute Grundstück auf den Fl.-Nrn. 610/16 und 610/24 mit in den Änderungsbereich einzubeziehen, da sich dieses ebenfalls bisher im unbeplanten Außenbereich befand.

Im Zuge der Änderung ist eine rechtsverbindliche Ausgleichsfläche zu verlegen und die Erreichbarkeit der nördlich gelegenen Grundstücke sicherzustellen.

Der Gemeinde Waltenhofen erwächst daher das Erfordernis, den Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Bayern 2018 (LEP 2018)

- | | |
|---|---|
| 1.1.1
Gleichwertige Lebens-
und Arbeitsbedingun-
gen | (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. |
| 1.1.3
Ressourcen schonen | (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. |
| 2.2.1
Teilräume | Darstellung der Gemeinde Waltenhofen als allgemeiner ländlicher Raum (s. LEP 2018, Anhang 2: Strukturkarte) |
| 3.1
Siedlungsstruktur | G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. |

	(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung	(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
3.3 Vermeidung von Zer- siedelung	(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
5.3.1 Einzelhandel	(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig: - für Betriebe bis 1.200 m ² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu 16

A I 1 Überfachliche Ziele	(Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
A II 1.2 Raumstruktur	(Z) Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.
A III 3	Einstufung der Gemeinde Waltenhofen als Unterzentrum (s. Karte 1 Raumstruktur)
B II 1.2 Wirtschaft	(Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

	(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
B V 1.2 Siedlungswesen	(Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
B V 1.3 Siedlungswesen	(Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegen gewirkt werden. (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Zu 3.1 bis 3.3 (LEP) und BV 1.2 bis 1.3 (Regionalplan): Die Festsetzung eines Gewerbegebietes an diesem Standort erfolgt in Anbindung an das bisherige Gewerbegebiet und an die vorhandene Siedlungsstruktur. Dadurch erfolgt eine maßvolle Ergänzung und Abrundung des nördlichen Ortsteils Hegge. Das geplante Gebäude fügt sich durch die getroffenen Festsetzungen zu in die Landschaftssituation ein.

Zu 5.3.1 (LEP): Um die Entstehung von Einzelhandels-Agglomerationen zu vermeiden, werden diese im Zuge der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen. Nur räumlich untergeordnete Verkaufsstätten, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet sind und eine Fläche bis zu 200 m² aufweisen sind zulässig. Diese Ausnahme erfolgt, um den Betrieben vor Ort eine Verkaufsmöglichkeit zu ermöglichen, bei gleichzeitigem Ausschluss von Einzelhandels-Agglomerationen. Damit werden die landesplanerischen Ziele berücksichtigt.

Die Planung steht in keinem weiteren Widerspruch zu den oben genannten Zielen des Landesentwicklungsplan Bayern 2018 und des Regionalplanes der Region Allgäu 16. Andere übergeordnete Planungen werden nicht beeinflusst.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen (Fassung vom 18.07.2001; überarbeitet am 27.11.2002) wird der Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestraße“ zum Teil als Gewerbegebiet, zum Teil als Grünfläche und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. Bilddokumentation). Am westlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft zudem eine Richtfunkstrecke. Da das in der 2. Änderung und Erweiterung festgesetzte Gewerbegebiet im nördlichen Bereich nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, wird dieser Teilbereich gem. § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren geändert.

2.4 Denkmalschutz

Es befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler in der Nähe des Änderungsbereiches. Generell ist für Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.5 Sonstige rechtliche Vorgaben

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert (s. auch Umweltbericht).

3 Plangebiet

3.1 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestrasse“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.430 (Teilfläche), 608/4, 608/5, 610, 610/9, 610/16, 610/24, 610/25, 611/4 (Teilfläche) und 625/7 (Teilfläche) der Gemarkung Waltenhofen, bei einer Fläche von ca. 1,96 ha.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils „Hegge“. Im Osten des Plangebietes grenzen unmittelbar die Schienen der Bahnstrecke „Kempten – Immenstadt“ an, anschließend folgt Bestandsbebauung (v.a. Geschosswohnungsbau). Südlich bzw. südwestlich schließt das Gewerbegebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestraße“ an. Im Westen und Norden geht der Geltungsbereich in die freie Landschaft über.

Das Plangebiet selbst ist, mit Ausnahme des Grundstückes auf der Fl.-Nr. 610/16, aktuell noch unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Am südöstlichen Rand zur Bahnstrecke hin befinden sich Gehölze.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über die „Gewerbestraße“, von wo aus die Bundesstraße 19 erreicht werden kann. Zudem ist das Gebiet über eine Bushaltestelle in der „Industriestraße“ an den ÖPNV angebunden. Der ehemalige Bahnhof, der sich gegenüber des Plangebietes befindet und über eine Fußgängerbrücke direkt erreichen lässt, ist nicht mehr in Betrieb.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung überschneidet sich mit dem ursprünglichen Bebauungsplan (Fl.-Nrn.: 608/4, 608/5, 610/9, 610 (Teilbereich) sowie 611/4 (Teilbereich)) bzw. des 1. Änderung (Fl.-Nrn.: 608/4 (Teilbereich) und 608/5).

Durch den Änderungsbereich verläuft die Erschließung der nördlich gelegenen Wohnbebauung auf den Fl.-Nrn. 625, 625/5 und 625/6.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt, da sich keine entsprechenden alternativen Flächen im Ortsteil befinden, auf welchen die Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebes umgesetzt werden könnten. Zudem liegt der bisherige Standort in unmittelbarer Nähe, so dass ein effizienter und auch umweltfreundliche Betriebsablauf möglich ist.

3.2 Topographie

Die Topographie innerhalb des Änderungsbereiches weist ein starkes West-Ost Gefälle auf. Auf einer Länge von ca. 95 m fällt das Gelände von ca. 730 m ü. NN (Westen) auf ca. 713 m ü NN (Osten).

4 Allgemeine städtebauliche und grünordnerische Zielvorstellungen

Vorrangig soll eine geeignete Fläche bereitgestellt werden, um ein bedarfsgerechte Gewerbeerweiterung zu ermöglichen. Der Standort eignet sich aufgrund der räumlich-strukturellen Vorprägung des Ortsteils „Hegge“ und der räumlichen Nähe zum bisherigen Gewerbegebiet, in dem sich auch der Stammsitz des Unternehmens, welches erweitern möchte, befindet. Dabei ist es ein wichtiges städtebauliches Ziel, die hinzukommende Bebauung bestmöglich in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu integrieren. Vor diesem Hintergrund wird ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung gelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Gebäudehöhen so konzipiert sind, dass eine effiziente Raumnutzung gemäß den betrieblichen Anforderungen ermöglicht werden kann, das Gebäude jedoch, bis auf einen kleinen Bereich im Nordwesten, nicht über die westliche Hangkante (ca. 730 m ü. NN) hinausragt. Dies wurde bereits in einem Termin mit dem Landratsamt Oberallgäu vorabgestimmt. Ziel ist es, durch die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zu Werbeanlagen etc. ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild zu erreichen.

Im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestraße“ werden auch die verkehrliche Erschließung und Anbindung an die „Gewerbestraße“ sowie die Fußwegeverbindung neu geregelt.

Die bestmögliche Integration in das umgebende Landschaftsbild ist die übergeordnete Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen. Dabei soll eine möglichst durchgängige und standortgerechte Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet werden. Der Westen des Geltungsbereiches ist von der freien Landschaft aus gut einsehbar. Aus diesem Grund soll hier eine aufgelockerte aber dennoch durchgängige, naturnahe und ökologisch hochwertige Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Die ökologische Durchlässigkeit für Kleinlebewesen/-säuger soll gewährleistet werden. Die private Verkehrsfläche soll durch straßenbegleitende Baumpflanzungen durchgängig durchgrünt werden. Die Inanspruchnahme von Fläche und der Grad der Versiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf ein Minimum reduziert werden.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Da die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen für einen ortsansässigen Betrieb dienen soll, wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Tankstellen und Vergnügungsstätten (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO) sind nicht zulässig, da zu erwarten ist, dass diese Nutzungen Konflikte hervorrufen würden und generell nicht in das Siedlungsgefüge zu integrieren sind.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 m² aufweisen. Diese Regelung erfolgt, um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, was Zielvorgabe des Landesentwicklungsplanes ist. Neben dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, ist die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die Gemeinde beabsichtigt, vornehmlich Flächen für Betriebe vor Ort zur Verfügung zu stellen und vorzuhalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche und der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich des Gewerbegebietes GE 1 (geplante Erweiterungsfläche) beträgt 0,8. Der Wert orientiert sich an dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hegge – Gewerbestraße“ und berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes aufgrund der Hanglage. Auf die Festlegung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da diese nur eine eingeschränkte städtebauliche Regelungsfunktion hat. Für den Bereich des Gewerbegebietes GE 2 im Südwesten ist die GRZ auf 0,4 reduziert. Dies entspricht der Bestandsbebauung inklusive geringfügigen Erweiterungsspielraum.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dabei sind Garagen und Carports bzw. Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Anordnung der Flächen für Stellplätze ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt.

Durch die Festsetzung einer Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes wird sichergestellt, dass sich die Baukörper möglichst in das Bestandsgelände einfügen. Mit der FOK soll vorrangig erreicht werden, dass eine nahezu ebenerdige Zufahrt des Untergeschosses möglich ist, das ohnehin stark bewegte Gelände aber nicht übermäßig modelliert wird. Die maximale FOK wurde hierbei wie folgt ermittelt: Die geplanten Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes werden

senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt ergibt die maximale Fertigfußbodenoberkante für die Bauparzelle.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Dachhöhe erfolgt zur Bestimmung der Kubatur der Gebäude. Durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen über Normalnull fügt sich die geplante Halle in das Landschaftsbild und die angrenzende Bestandsbebauung ein. Somit ist gewährleistet, dass die geplanten Gebäude nicht über die westliche Hangkante (ca. 730 m ü. NN) hinausragen. Einzig im nordwestlichen Eck des Gewerbegebietes GE 1 ist eine Firsthöhe bis zu 732 m ü. NN zulässig, um eine bedarfsgerechte Ausnutzung zu ermöglichen (in diesem Bereich ist eine Art „Denkfabrik“ geplant). Der Ortsrand in diesem Bereich ist hauptsächlich durch das Gewerbegebiet geprägt ist. Diese Höhenentwicklung erscheint städtebaulich vertretbar, weil es sich zum einen nur um einen kleinen, in Bezug auf das gesamte Gebäude, untergeordneten Bereich handelt. Zudem ist durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung gewährleistet, dass dieser Gebäudeteil (und der Rest) von Westen nicht einsehbar ist und das Landschaftsbild daher nicht wesentlich gestört wird. Somit wird ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild gewahrt.

Die Festsetzung der Höhe von Werbeanlagen erfolgt denselben Gründen.

5.3 Bauweise; Baugrenze

Als Bauweise gilt im Bereich des GE 2 die offene Bauweise, wodurch die Längenentwicklung von Gebäuden auf 50 m beschränkt ist. Da dies für den Bereich des GE 1 ein Hindernis für die angestrebte bauliche Entwicklung wäre, wird hier die offene Bauweise so modifiziert, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind (abweichende Bauweise a). Damit soll den spezifischen Bedürfnissen des Betriebs, dessen Erweiterung in dem betreffenden Gebiet vorgesehen ist, Rechnung getragen werden.

Um Spielraum für die Positionierung des geplanten Hallenbaus zu erlangen, ist die Baugrenze entsprechend großzügig festgesetzt.

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze und der Flächen für Stellplätze, die sich beidseitig der privaten Verkehrsfläche befinden, zulässig. Dies gewährleistet, dass bereits in der Bauleitplan ausreichend Platz für die erforderlichen Anzahl an Stellplätzen vorgehalten und der Straßenraum freigehalten wird. Die Festsetzung der Fläche für Garagen und Carports im Gewerbegebiet GE 2 dient der Bestandssicherung, da Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze und der entsprechenden festgesetzten Fläche zulässig sind. Dies soll die geordnete städtebauliche für diesen Bereich auch zukünftig planungsrechtlich sichern. Eine Grenzbebauung mit Garagen soll ermöglicht werden zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche.

Die Festsetzung, dass Leitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen sind, erfolgt, um auszuschließen, dass das Landschaftsbild durch oberirdische Leitungen gestört wird.

Die Abstandsflächen sind gemäß der Regelung in § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 2 BayBO einzuhalten. Dies ist notwendig, um die Belichtungs- und Belüftungssituation sowie den vorbeugenden Brandschutz in Bereich der 2. Änderung zu gewährleisten.

5.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung erfolgt über einen Wendehammer, wo der öffentliche Fahrverkehr endet. Der Wendehammer ist zum Wenden von Lastkraftverkehr ausreichend groß bemessen. Dieser Wendehammer dient dabei der Erschließung der Grundstücke 610/15 und 610/16 sowie dem neu geplanten Gewerbegebiet GE 1 und GE 2.

Von dem Wendehammer aus führt zuerst nach Osten und anschließend nach Norden eine Privatstraße, mit beidseitig senkrechten Parkmöglichkeiten (Mitarbeiter/Besucher). Diese private Verkehrsfläche dient zudem der Anbindung der im Norden ansässigen Einfamilienhäuser. Deren Haupterschließung erfolgt von Norden. Durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts auf der privaten Verkehrsfläche wird planungsrechtlich gesichert, dass die Erschließung der Grundstücke auch von Süden weiterhin gesichert ist. Zudem dient die private Verkehrsfläche der Nord-Erschließung des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 608. Dieses wird momentan zwar von Süden (Industriestraße) erschlossen. Um die Erschließung jedoch auch im Fall einer zukünftigen Grundstücksteilung zu sichern, erfolgt auch hier die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes.

In der Planung wird der bestehende Fußweg, der von Süden kommend zunächst am östlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft, um anschließend in einem Knick nach Westen Richtung B 19 weiterführt, als öffentlicher Fußweg festgesetzt. Über diesen Fußweg ist auch eine fußläufige Verbindung zum Ortskern über die neu gebaute Fußgängerbrücke möglich (s. Planzeichnung).

Im Gewerbegebiet GE 1 werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um v.a. den zu erwartenden Lieferverkehr zu bündeln.

Die äußere Erschließung erfolgt von Süden über die „Gewerbestraße“, von wo aus die Bundesstraße 19 erreicht werden kann. Zudem ist das Gebiet über eine Bushaltestelle in der „Industriestraße“ an den ÖPNV angebunden. Der ehemalige Bahnhof, der sich gegenüber des Plangebietes befindet und über eine Fußgängerbrücke direkt erreichen lässt, ist nicht mehr in Betrieb.

5.5 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll vornehmlich das Landschaftsbild und der Ortsrand gesichert und langfristig geschützt werden.

Aus diesem Grund soll im Westen eine aufgelockerte aber dennoch durchgängige, naturnahe und ökologisch hochwertige Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Die entsprechend festgesetzte Fläche ist dabei von Bebauung freizuhalten. Aufgrund der Hanglage sind jedoch Maßnahmen zur Hangabsicherung sowie zum Hangwasserschutz zulässig. Mindestens 25% der Fläche ist zu bepflanzen. Durch die Maßgabe, nur Gehölze gemäß der der Pflanzempfehlungen zu pflanzen und dem expliziten

Ausschluss von ortsfremden Ziergehölzen wird eine standortgerechte Bepflanzung mit möglichst einheimischen Gehölzen erzielt.

Im Osten erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit dem Ziel, eine trennende Wirkung zur Bahnlinie und der anschließenden Wohnbebauung zu erreichen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind dabei möglichst zu erhalten. Zudem sind die eingezeichneten Gehölze gemäß der der Pflanzempfehlungen zu pflanzen.

Die ökologische Durchlässigkeit des Plangebietes ist durch die Regelung, dass bei Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindesten 15 cm einzuhalten ist, gegeben.

Durch das Pflanzgebot soll eine gliedernde und sichtbare Baumreihe entlang der privaten Verkehrsfläche bzw. Stellplätze entstehen.

Durch die getroffenen Maßnahmen und die Ausgleichsflächen im Plangebiet selbst wird der Bereich ökologisch aufgewertet.

5.6 Immissionsschutz

Die Firma Tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten (Allgäu), erstellte im Auftrag der Gemeinde Waltenhofen ein Gutachten zu den Fragen des Lärmschutzes. Die Untersuchung mit der Bericht-Nr. 19.035.1/F, Datum 27.06.2019, befasst sich mit der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit der Wohnbebauung im östlichen bis südöstlichen Umfeld des Plangebiets. Der Bericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei - insbesondere bei Immissionsorten auf den benachbarten Grundstücken - die Anforderungen der TA Lärm 1998 (Immissionsrichtwerte tags/nachts) einzuhalten.

Die festgesetzten Emissionskontingente für die Nachtzeit bedeuten, dass in der Regel nachts im Freien nicht gearbeitet werden darf (z.B. Lkw-Ladearbeiten). Durch eine geeignete Stellung der Baukörper kann eine Abschirmung gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt werden, so dass in geringem Umfang nächtliche Aktivitäten im Freien möglich sein werden.

Die DIN-Norm 45691 vom Dezember 2006 ist im Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, erschienen. Sie ist beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Die Baugrunduntersuchung der Fa. ICP vom 03.05.2019 (Untersuchungsbericht Nr. 190305) kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass die sickerfähigen Bodenschichten begrenzt sind. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück tatsächlich nicht zulassen, ist

das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation (hier Regenwasserkanal) einzuleiten. Sofern dies nicht möglich ist, kann über Sickerschächte/Rigolen versickert werden.

Weiterhin werden Vorgaben bezüglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Zum einen soll die Beleuchtung der Hauptgebäude indirekt erfolgen um im Bereich der Erschließungsstraßen sollten nur insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden. Hier gehört auch dazu, dass blinkende und bewegliche Werbungen nicht zulässig sind (Örtliche Bauvorschrift). Die Festsetzung, dass für Parkplätze und Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge zulässig sind, erfolgt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens möglichst zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Dach- und Fassadengestaltung

Nachdem der Änderungsbereich aufgrund der topographischen Lage und Situierung gut einsehbar ist, wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Gebäude hinsichtlich der Dach- und der Fassadengestaltung möglichst gut zu integrieren.

Für den Bereich des Gewerbegebietes GE 1 sind die Dachformen Satteldach, Flachdach, Pultdach und Sheddach zulässig. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen. Mit der Beschränkung der Dachneigung auf max. 35 ° wird ein ausreichender Spielraum für das geplante Gebäude eingeräumt. Im GE 2 beschränkt sich die Dachform auf Sattel- und Walmdächer, was dem Bestand und der angrenzenden Bestandsbebauung ähnlicher Größe entspricht. Hier ist eine Dachneigung zwischen 18 und 42° möglich.

Die Regelung für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen soll generell die Nutzung dieser regenerativen Energieformen ermöglichen, gleichzeitig aber störende Wirkungen nach Außen ausschließen und eine ruhige Dachlandschaft garantieren.

Einfriedungen, Stützmauern, Geländemodellierung

Die Vorgaben zu Einfriedungen dienen dazu, eine möglichst homogene Situation der Freiflächen zu erhalten und übermäßig hohe Einfriedungen auszuschließen. Aufgrund der schwierigen topographischen Situation ist davon auszugehen, dass Geländemodellierungen im Rahmen der Bauausführung notwendig sein werden, um insbesondere die geplante Halle in das Landschafts- und Siedlungsgefüge einzubinden. Aus diesem Grund sind für Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig, jedoch nur in dem dafür erforderlichen Maß. Dasselbe trifft auf Stützmauern zu. Diese sind nur dort zulässig, wo sie aufgrund der Topographie erforderlich sind. Zudem wird empfohlen, diese abgestuft auszuführen.

Gestaltung von Werbeanlagen

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird die Errichtung der Werbeanlagen hinsichtlich Gestaltung reglementiert: Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig (freistehend oder an der Fassade). Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen in der jeweils aktuellen Fassung. So ist gemäß der aktuellen Fassung vom 18.01.2012 z.B. für Werks- und Produktionsstätten 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche notwendig (ohne Stellplätze f. Besucher).

7 Ver- und Entsorgung

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Hegge - Gewerbestraße“ dar. Dieses ist bereits voll erschlossen. Von einer funktionierenden Ver- und Entsorgung wird daher ausgegangen.

8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

8.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none">• Beschränkung der maximal zulässigen Baukörperhöhe auf 10 m bzw. 12 m (Teilfläche im Nordwesten)• Eingrünung des Gewerbegebietes• Gewährleistung der erforderlichen Emissionsrichtwerte

Schutzgut	Projekt- wirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten privaten Eingrünungen (mit Baum- / Heckenpflanzungen) • Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen • Schaffung ökologisch bedeutsamer Lebensräume innerhalb der Ausgleichsflächen • Durch indirekte Beleuchtung der Hallenkörper und die Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen im Bereich der Erschließungsstraße sollen die negativen, betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna vermieden bzw. reduziert werden • Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen
Fläche	Sparsame Flächen- auswei- sungen	<ul style="list-style-type: none"> • Bestmögliche Ausnutzung der ausgewiesenen Gewerbefläche (GRZ 0,8)
Boden	Abtrag und Bo- denversie- gelung	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Parkplätzen und Stellplätzen als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wasser-gebundene Flächen • Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß • Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
Wasser	Überde- ckung, Schadstoff- feinträge	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau von privaten Parkplätzen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise • Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Dies führt zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate.

Schutzgut	Projekt- wirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Klima und Luft	Überbau- ung	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Beeinträchtigungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Grünflächen, Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume) • Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der Versiegelung durch Ausführung der Parkplätze und Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung • Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen
Landschaft	Fernwir- kung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen • Die Dachdeckung ist nicht reflektierend auszuführen • Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen • Bauvorschriften zur Regulierung von Werbeanlagen • Schaffung ökologisch und landschaftlich bedeutsamer Elemente innerhalb der Ausgleichsflächen • Beschränkung der Bauhöhen zur Vermeidung von negativen Sichtbezügen von und zu bestehenden Siedlungskörpern und möglichen Baudenkmalern • Fassaden sind nicht-grell und nicht reflektierend auszuführen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Freilegung	<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG

8.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

8.2.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren prinzipiell nach den „GRUNDSÄTZEN FÜR DIE ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN

DER BAULEITPLANUNG“, die 1992 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.

Die durch das Vorhaben verursachten Versiegelungen und Überbauungen werden maßgeblich Gebiete geringer Bedeutung beeinflusst. Die jeweilige Gebietstypisierung und die Herleitung der entsprechenden Kompensationsfaktoren ist dem beigefügtem Umweltbericht zu entnehmen. Im Zuge der Eingriffsregelung wurde ein Ausgleichsbedarf von ca. 4.161 m² ermittelt.

8.2.2 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs können Grünflächen in einem Umfang von rund 1.985 m² ökologisch aufgewertet und als Ausgleichsflächen festgesetzt werden (A1 – A3).

Dabei werden die folgenden übergeordneten Ziele verfolgt:

- Entwicklung von Gehölzen zur Stärkung der bestehenden Gehölzstruktur entlang der Bahnlinie
- Eingrünung der Gewerbefläche durch die Entwicklung von Gehölzen
- Aufbau einer Streuobstwiese zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Erhöhung der Artenvielfalt

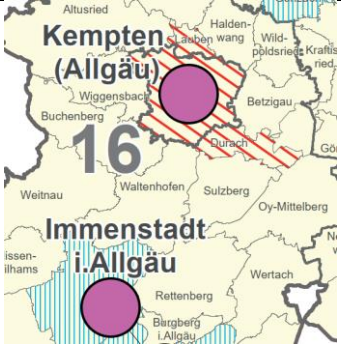
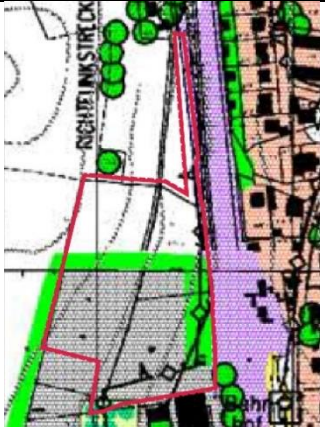

Eine konkrete Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Umweltbericht enthalten, auf den hier verwiesen wird.

Der noch fehlende Bedarf von 2.176 m² wird durch eine externe Ausgleichsfläche erbracht. Die konkrete externe Ausgleichsfläche ist zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung noch nicht abschließend festgesetzt und wird im Laufe des weiteren Verfahrens (bis zur Erstellung der Entwurfsunterlagen) ergänzt.

9 Flächenbilanzierung

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Gewerbegebiete GE 1 und GE 2	11924,4	60,8
private Grünfläche	2.657,9	13,6
Ausgleichsfläche intern	1984,6	10,1
öffentliche Verkehrsfläche	854,4	4,4
private Verkehrsfläche	1.729,7	8,8
öffentlicher Fußweg	445,6	2,3
Gesamt	19.596,6	100

10 Bilddokumentation

<p>Auszug aus LEP 2018, Anhang 2: Strukturkarte: Darstellung der Gemeinde Waltenhofen als allgemeiner ländlicher Raum</p>	
<p>Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Darstellung des Geltungsbereiches (rote Umrandung) als Gewerbegebiet (GE), Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft</p>	
<p>Blick nach Südosten: Planbereich; im Hintergrund Bahnlinie und angrenzender Geschosswohnungsbau</p>	
<p>Blick nach Nordwesten: Planbereich mit Hangkante</p>	