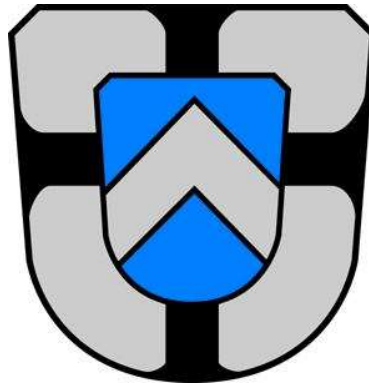


GEMEINDE HILTENFINGEN



BEBAUUNGSPLAN Nr. 13 „SÜDWEST“

**als qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für:
"GEWERBEGEBIET SÜDWEST"
„DÖRFLICHES WOHNGBIET SÜDWEST“**

**sowie als einfacher Bebauungsplan für:
„DORFGEBIET SÜDWEST“**

TEXTTEIL

Augsburg/Hiltenfingen, den 07.11.2024

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Hiltenfingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 30 und 34 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, des Art. 81 der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, sowie des Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan Nr. 13

'SÜDWEST'

in der Fassung vom 07.11.2024 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Hiltenfingen, bestehend aus den Flurnummern 1064, 1065 (Retentions-/Ausgleichsfläche), 1066, 1068 (Teilfläche), 1069 (Teilfläche), 1493, 1494, 1495/1 und 650 (Teilfläche, landw. Weg) sowie 1496 (Teilfläche, Gennachstraße), jeweils Gemarkung Hiltenfingen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 07.11.2024 mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 07.11.2024.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind außerdem:

- Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Relevanzprüfung) (BILANUM, Wemding) vom April 2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (BILANUM, Wemding) vom 06.10.2023
- Standort-Alternativenprüfung Quarg/BILANUM/Nardo v. 31.01.2024
- Schalltechnische Untersuchung Nr. 6339/B4/plu (Steger&Partner, München) vom 27.05.2024
- Geotechnischer Bericht Nr. 1336.21 (Geotechnik Augsburg) vom 08.04.2022

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als

Gewerbegebiet (GE) i. S. des §8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Dorfgebiet (MD) i. S. des §5 der BauNVO

dörfliches Wohngebiet (MDW) i. S. des §5a der BauNVO

festgesetzt.

Der Teilbereich des **MD** wird dabei als **EINFACHER BEBAUUNGSPLAN** festgesetzt.

ABSCHNITT A – Festsetzungen zu den Gewerbeflächen (GE gem. §8 der BauNVO)**A2. Art der baulichen Nutzung**

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind darüber hinaus:

- reine selbständige Lagernutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO;
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art;
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zum Verkauf an den Endverbraucher,
 1. wenn diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und
 2. die Verkaufsfläche (= Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen) der Verkaufsstelle 10 % der Geschossfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO), max. jedoch 200 m², des jeweiligen zugehörigen Handwerks- oder Gewerbebetriebs nicht überschreitet.
- Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO;
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen;
- Beherbergungsbetriebe.

A3. Maß der baulichen Nutzung**A3.1 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Diese darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

A3.2 Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,8 festgesetzt.

A3.3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über dem jeweils bauraumbezogen festgesetzten OK RFB EG (sog. Gebäudehöhe) wird auf 14,00 m festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der OK RFB EG (= unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,00 m überschritten werden, wenn die technischen Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante (Fassadenkante) abgerückt sind.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen auf Flach- und Pultdächern bzw. auf geneigten Dächern die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um max. 0,50 m überschreiten.

A4. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**A4.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

A4.2 Überschreitungen der Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer) in einer Tiefe von max. 1,5 m und auf max. Länge von jeweils 1,50 m überschritten werden.

A4.3 Die Geltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird angeordnet.

A5. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

A6. Festsetzungen zum Wasserrecht

Für die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude auf der Fläche gelten die in der Planzeichnung angegebene Höhenkoten der jeweiligen Teilbereiche als Mindest- bzw. Maximalhöhe. Gebäude sind bis zu dieser Mindesthöhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

A7. Gestalterische Festsetzungen

A7.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind nur Flachdächer oder geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Sheddach) mit einer Dachneigung von max. 25°.

Bei Sattel- und gegeneinandergestellten Pultdächern müssen beide Dachhälften die jeweils gegengleiche Dachneigung aufweisen (max. Abweichung von 5° ist bei Pultdächern zulässig).

A7.2 Überdachte Lagerplätze und offene Lagerhallen

Überdachte Lagerplätze bzw. offene Lagerhallen müssen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

A7.3 Einfriedungen

Lebende und nicht lebende Einfriedungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über dem zukünftigen Gelände zulässig.

Nicht lebende Einfriedungen sind hierbei nur ohne durchgehenden Sockel mit einer freibleibenden Höhe von mind. 0,15 m zulässig,

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht lebende Einfriedungen nur in Form von Metallgitterzäunen herzustellen; Hinterpflanzungen sind zulässig.

Geschlossene oder geschlossen wirkende Flächen von Einfriedungen (z. B. Steinkörbe, Wandscheiben etc.) sind auf max. 50 % der Länge der Einfriedung zulässig.

A7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Anlagen der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen der Fassadenwerbung dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Gesamthöhe einer Werbeanlage der Fassadenwerbung darf 2,0 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen (z. B. Pylone, Stelen) sind nur mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und nur mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,0 m über dem zukünftigen Gelände zulässig.

Entlang der Staatsstraße 2015 ist innerhalb der Anbauverbotszone (20 m) die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

A7.5 Gebäudegestaltung / Gliederung

Gebäude bzw. -teile von mehr als 50 m Länge sind durch bauliche und/oder gestalterische Maßnahmen (z. B. Farb- oder Glasflächen, Wandverkleidungen (Holzverschalung etc.) Fassadenbegrünungen oder Vor- und Rücksprünge optisch zu gliedern.

Die Firstlinie muss unterbrochen sein (Verhältnis z.B. 1/2:1/2 oder 1/3:2/3).

Wandflächen innerhalb der Dachflächen (z.B. bei versetzten Pultdächern; Lichtbänder etc.) dürfen nicht über die gesamte Gebäudelänge durchgehen.

A7.6 Farbwahl

An den Gebäuden sind Leuchtfarben sowie grelle, den Gesamteindruck störende Farben nicht zulässig.

A7.7 Mülltonnenhäuschen

Mülltonnenhäuschen sind nur in im Gebäude integrierter Form oder bei Standorten außerhalb von Gebäuden nur zulässig, wenn diese in pergola-ähnlichen Einhausungen aus Stahl/Holz eingefasst sind. Die Einhausungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

A8. Immissionsschutz**A8.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen**

Das festgesetzte Gewerbegebiet mit den Teilgebieten GE 1 bis GE 8 ist nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen intern gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK je m² Kontingentfläche nicht überschreiten:

	Emissionskontingente LEK [in dB(A)]	
	tags	nachts
GE 1	65	50
GE 2	64	49
GE 3	63	50
GE 4	65	50
GE 5	63	48
GE 6	63	48

GE 7	69	54
GE 8	65	50

Als emittierende Flächen (Kontingentflächen) gelten die Flächen innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden. Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2/s_0^2)$ mit $s_0=1\text{m}$ und $s=\text{Abstand in m}$, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen in Richtung Nord / Nordost (Fl.-Nr. 1495/1) sowie der Biogasanlage in Richtung Osten (Fl.-Nr. 1372), in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze].

A8.2 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Büroräume) nach DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens eingehalten werden.

In den Baufeldern GE1 und GE2:

erf. $R'_{w,ges} \geq 37 \text{ dB}$

In den übrigen Baufeldern im Gewerbegebiet:

erf. $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$

Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

ABSCHNITT B – Festsetzungen zu den Dorfgebietsflächen (MD gem. §5 der BauNVO)

Der Geltungsbereich der MD-Flächen entspricht einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des §30 Abs. 3 BauGB mit den nachfolgenden reduzierten Festsetzungen. Außerdem richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen nach §34 BauGB.

B2. Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind darüber hinaus:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO;
- Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO; ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstellen zum Verkauf an den Endverbraucher im Sinne eines ‚Hofladens‘ in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieb bis max. 200 m² Verkaufsfläche;
- Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO.

B3. Maß der baulichen Nutzung

B3.1 Grundflächenzahl (nicht festgesetzt)

B3.2 Geschossflächenzahl (nicht festgesetzt)

B3.3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (sog. Gebäudehöhe) wird auf 12,00 m festgesetzt. Für Siloanlagen und betrieblich bedingte, turmartige Gebäude- teile bis max. 60m² Grundfläche gilt eine max. zulässige Höhe von 15,00m.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der OK RFB EG (= unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen auf Flach- und Pultdächern bzw. auf geeigneten Dächern die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um max. 0,50 m überschreiten.

B3.4. Geschossigkeit

Es sind max. 3 Vollgeschoße zulässig.

B4. Überbaubare Grundstücksflächen (nicht festgesetzt)**B5. Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

B6. Festsetzungen zum Wasserrecht

In den Bestandsflächen des MD ist für die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens die jeweilige ermittelte Höhe eines HQ100 vorzusehen. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.).

B7. Gestalterische Festsetzungen**B7.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind nur Flachdächer oder geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walmdach) mit einer Dachneigung von max. 45°.

Bei Sattel- und gegeneinandergestellten Pultdächern müssen beide Dachhälften die jeweils gegengleiche Dachneigung aufweisen (max. Abweichung von 5° ist bei Pultdächern zulässig).

B7.2 Einfriedungen

Lebende und nicht lebende Einfriedungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über dem zukünftigen Gelände zulässig.

Nicht lebende Einfriedungen sind hierbei nur ohne durchgehenden Sockel mit einer freibleibenden Höhe von mind. 0,15 m zulässig,

B7.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Anlagen der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Entlang der Staatsstraße 2015 ist innerhalb der Anbauverbotszone (10 m) die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

B8. Immissionsschutz**B8.1 nicht vorhanden****B8.2 Baulicher Schallschutz**

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Büro-, Wohn-, Schlafräume) nach DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens eingehalten werden.

Im dörflichen Wohngebiet sowie im Dorfgebiet:

erf. $R'_{w,ges} \geq 40$ dB

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.

Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zum Immissionsschutz unter A8 verwiesen.

ABSCHNITT C – Festsetzungen zum dörflichen Wohngebiet (MDW gem. §5a BauNVO)**C2. Art der baulichen Nutzung**

Die Nutzungen gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind darüber hinaus:

- Betriebe des Berherbergungsgewerbes § 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO;
- Anlagen für sportliche Zwecke nach § 5a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

C3. Maß der baulichen Nutzung**C3.1 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt.

Diese darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

C3.2 Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt.

C3.3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (sog. Gebäudehöhe) wird auf 12,00 m festgesetzt. Für Siloanlagen und betrieblich bedingte, turmartige Gebäudeteile bis max. 60m² Grundfläche gilt eine max. zulässige Höhe von 15,00m.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der OK RFB EG (= unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen auf Flach- und Pultdächern bzw. auf geneigten Dächern die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um max. 0,50 m überschreiten.

C3.4. Geschossigkeit

Es sind max. 3 Vollgeschoße zulässig.

C4. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**C4.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

C4.2 Überschreitungen der Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer) in einer Tiefe von max. 1,5 m und auf max. Länge von jeweils 1,50 m überschritten werden.

C4.3 Die Geltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird angeordnet.**C5. Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

C6. Festsetzungen zum Wasserrecht

Für die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude auf der Fläche gelten die in der Planzeichnung angegebene Höhenkoten der jeweiligen Teilberei-

che als Mindest- bzw. Maximalhöhe. Gebäude sind bis zu dieser Mindesthöhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

C7. Gestalterische Festsetzungen

C7.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind nur Flachdächer oder geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walmdach) mit einer Dachneigung von max. 45°.

Bei Sattel- und gegeneinandergestellten Pultdächern müssen beide Dachhälften die jeweils gegengleiche Dachneigung aufweisen (max. Abweichung von 5° ist bei Pultdächern zulässig).

C7.2 Einfriedungen

Lebende und nicht lebende Einfriedungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über dem zukünftigen Gelände zulässig.

Nicht lebende Einfriedungen sind hierbei nur ohne durchgehenden Sockel mit einer freibleibenden Höhe von mind. 0,15 m zulässig,

C7.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Anlagen der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Entlang der Staatsstraße 2015 ist innerhalb der Anbauverbotszone (10 m) die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

C8. Immissionsschutz

C8.1 nicht vorhanden

C8.2 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Büro-, Schlaf-, Wohnräume) nach DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens eingehalten werden.

Im dörflichen Wohngebiet sowie im Dorfgebiet:

erf. $R'_{w,ges} \geq 40$ dB

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung)

die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.

Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zum Immissionsschutz unter A8 verwiesen.



ABSCHNITT D – Allgemein gültige Festsetzungen**9. Grünordnerische Festsetzungen****9.1 Allgemeine Begrüpfungspflicht**

Die nicht durch Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze überbauten Flächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind nicht zulässig.

9.2 Pflanzbindungen

Im GE und im MDW ist pro angefangener 400 m² Fläche des Baugrundstücks (i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO) mind. ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestgröße der Bäume hat 10 - 12 cm Stammumfang zu betragen. Der Wurzelraum hat für jeden Baum mindestens 16 m³ zu betragen. Abgänge sind zu ersetzen.

Für das MD wird aufgrund der Bestandsstrukturen und der Wirkung als Einfacher Bebauungsplan keine flächenabhängige Pflanzbindung festgesetzt.

9.3 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind mit solchen wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen, die einen Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 aufweisen.

9.4 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° sind extensiv zu begrünen.

9.5 Ortsrandeingrünung (öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung)

Auf den als Ortsrandeingrünung festgesetzten Flächen ist auf 5m Tiefe, gemessen von der Grenze der Ortsrandeingrünung zu den Bauflächen, eine freiwachsende Hecke nach folgenden Maßgaben zu pflanzen:

- dreireihige durchgängige Heckenpflanzung
- Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m
- Baumanteil mind. 5 % bzw. eingestreut alle 8 - 12 m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum der 1. Wuchsordnung

Die Verwendung von Nadelgehölzen und Formschnitthecken ist in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z. B. gem. Pflanzliste. Es darf nur autochthones Pflanzgut der Herkunftsregion 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" verwendet werden.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

9.6 Pflanzliste

Pflanzliste 1: Bäume 1. Wuchsordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Roßkastanie	Aeculus hippocastanum
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Tagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste 2: Bäume 2. Wuchsordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula

Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
heimische Obstbaumsorten als Hochstamm	

Pflanzliste 3: Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Zaunrose	Rosa rubiginosa
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweide	Salix viminalis
wolliger Schneeball	Viburnum lantana
gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Berberitze	Berberis vulgaris

Pflanzenstandraum für Bäume:

Bodenstandraum mind. 9,0 m², Mindestbreite 2,0 m, Tiefe 1,0 m bzw. 16 m³

Mindestpflanzgrößen:

- Bäume: 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 6 - 8 .

9.7 Ausführungszeitpunkte der Pflanzbindungen:

Die Umsetzung der Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken muss spätestens mit Bezugsfertigkeit des Gebäudes erfolgen.

9.8 Sonstige Grünflächen / straßenbegleitendes Grün

Die straßenbegleitenden und sonstigen Grünflächen sind als artenreiche Wiesenflächen anzulegen, Zufahrten sind entsprechend auszunehmen. Es sollte geeignetes Regio-Saatgut von zertifizierten Anbietern aus der Herkunftsregion 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" verwendet werden. Als langfristige Pflege wird eine 2-schürige Mahd frühestens ab dem 01.06. mit Abtransport des Mähguts empfohlen.

10. Gefährdungsvermeidung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fortpflanzungsstätten von Vögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Baufeldfreimachung nur zulässig,

- wenn ab spätestens 15. Februar des jeweiligen Jahres Maßnahmen zur Vergrämung von bodenbrütenden Arten durchgeführt wurden. Als Vergrämungsmaßnahme in vorstehendem Sinne gilt insbesondere ein großflächiges Anbringen von Flatterbändern (z.B. rot-weißes Absperrband) im Abstand von max. 20 m und einer Höhe von 0,75 - 1,5 m über dem Boden (z.B. an Pflanzpfählen befestigt) im gesamten Plangebiet, wobei abgerissene Bänder durchgehend zu ersetzen sind.

oder

- wenn das Plangebiet vor Beginn der Baumaßnahmen in einer Übersichtsbegehung bei geeigneten Witterungsverhältnissen (tagsüber, jedoch nicht in den Mittagsstunden, bei trockenem, max. schwach windigem Wetter) nicht länger als 2 Tage vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine artenschutzfachlich qualifizierte Person auf bodenbrütende Exemplare kontrolliert wurde und hierbei keine bodenbrütenden Exemplare angetroffen wurden.“

11. Kompensationsbedarf und Ausgleich

Der Gesamt-Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 12 ha (119.372 m²). Dabei werden 4 Teilbereiche unterschieden:

- Geltungsbereich 1: Gewerbegebietsfläche (8,48 ha),
- Geltungsbereich 2: nördlicher Straßenanschluss (aufschiebend bedingt),
- Geltungsbereich 3: südlicher Straßenanschluss (aufschiebend bedingt) und
- Geltungsbereich 4: Dorfgebiet, dörfliches Wohngebiet (3,13 ha).

Bei einer ausgleichsrelevanten Eingriffsfläche von 61.909 m² für Geltungsbereich 1 und dem Kompensationsfaktor 0,60 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von rd. 37.145 m².

Der bedingte nördliche Straßenanschluss (Geltungsbereich 2) wird auf bereits versiegelten Flächen realisiert und führt damit zu keinem Eingriff. Durch die vorgesehene Straßenführung ergäbe sich eine (im Vergleich zum geplanten Gewerbegebiet ohne bedingten Straßenanschluss) etwas größere Ausgleichsfläche, die jedoch innerhalb des 20m-Streifens zur angrenzenden Straße liegt und daher nicht als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden kann.

Der bedingte südliche Straßenanschluss (Geltungsbereich 3) wird z.T. auf dem asphaltierten Verbindungsweg nach Gennach realisiert. Die bereits versiegelte Fläche von 1.935 m² wird bei der Berechnung der Eingriffsfläche berücksichtigt (s. Tabelle 1). Für diesen Süd-Anschluss wird eine Fläche von 1.555 m² versiegelt (s. Abbildung 4), so dass hierfür ein Ausgleichsbedarf von 1.555 m² x 0,60 = 933 m² notwendig wird.

Insgesamt ergeben sich für Geltungsbereiche 1 - 3 damit eine Eingriffsfläche von 63.464 m² und ein Ausgleichsbedarf von 38.078 m².

Bei Geltungsbereich 4 beträgt die Grundflächenzahl 0,6, die Fläche ist ebenfalls dem Eingriffstyp A „hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Daher ergibt sich auch hier der Kompensationsfaktor von 0,60.

Bei einer ausgleichsrelevanten Eingriffsfläche von 18.500 m² für Geltungsbereich 4 und einem Kompensationsfaktor 0,60 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 11.100m².

Für detailliertere Angaben wird auf den Umweltbericht zu dieser Planung verwiesen.

12. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

12.1 Niederschlagswasser

- 12.1.1 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tau-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Als Versickerungsanlagen sind nur Mulden bzw. Muldenrigolen zulässig, soweit der notwendige Grundwasserabstand eingehalten werden kann. Sickerschächte sind

nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von unbeschichteten Kupfer-, Blei- und Zinkdächern ist nicht zulässig.

- 12.1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht und nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Diese Flächen, deren Verschmutzung keine Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich macht, sind zu überdachen, so dass hier kein verschmutztes Niederschlagswasser anfällt.

Sind die Kanäle nicht ausreichend dimensioniert, müssen entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern auf den entsprechenden Grundstücken zu erstellen.

12.2 Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem GE und dem MDW ist über eine Druckleitung vorgesehen. Abwasser, das in Menge und Art dem häuslichen Schmutzwasser entspricht, ist diesem Druckwassernetz zuzuführen und über dieses der Kläranlage zuzuleiten. Das MD ist bereits entsprechend erschlossen.

Gewerbe- und Industrieabwasser, oder Abwasser, das in seiner Beschaffenheit und -menge erheblich vom Hausabwasser abweicht, kann nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Bei abwasserintensivem Gewerbe muss die einleitbare Abwassermenge an die Kapazitäten des Kanalnetzes angepasst und ggf. durch bauliche/technische Maßnahmen zur Rückhaltung des Abwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend reduziert oder anderweitig entsorgt werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

12.3 Auflagen im Nahbereich zur Staatsstraße 2015

Das Gewerbegebiet grenzt an freier Strecke an die Staatsstraße 2015.

Entlang von Staatsstraßen gilt gemäß § 9 FStrG außerhalb des Erschließungsbereiches für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40m Abstand Baubeschränkung. Die Anbauverbotszone (20m) ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Das dörfliche Wohngebiet bzw. Dorfgebiet grenzt innerhalb der (künftigen) Ortsdurchfahrt an die Staatsstraße 2015. Hier wurde seitens des Staatlichen Bauamtes die Zustimmung zu einer Verkürzung des Abstandes vom befestigten Fahrbahnrand auf 10m für das Bauverbot in Aussicht gestellt. Im Übrigen gelten obige Ausführungen.

Bauflächen sind zur Staatsstraße tür- und torlos einzufrieden.

Werbeanlagen, die von der Staatsstraße aus sichtbar sind, sind auf ihre Vereinbarkeit mit der StVO und dem FStrG zu prüfen und deshalb im Einzelfall beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

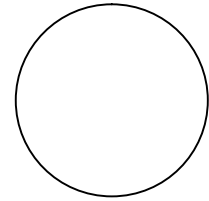
12.4 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn ständig freizuhalten.

13. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hiltenfingen, den __.__.2024



1. Bürgermeister Irmeler

Hinweise**Hinweise zum Immissionschutz**

- **Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Grundstücke werden auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage-, Getreide- und Zuckerrübenerte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futtermittelentnahme daraus.

Das gleiche gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.
- **Altlasten, Bodenbelastungen**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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 Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- **Gewerbegeräusche**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Immissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist nach DIN 45691 zu führen. Der Nachweis ist für den in den Festset-

zungen genannten Immissionsort nach Norden / Nordosten zu führen.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

Hinweise zum Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Hinweise zum Wasserrecht

▪ Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

▪ Stauwasser, Hausdrainagen

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung von Stauwasser wie auch von Hausdrainagen in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

▪ Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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 hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

▪ Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

- Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:
 - die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
 - die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden. Es besteht für dieses Gebiet eine allgemeine Anschlusspflicht an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung.

▪ Versickerung von Niederschlagswasser

Sofern die Versickerungsfähigkeit nicht oder eingeschränkt gegeben ist:

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf.

gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Niederschlagswasser von Straßen

Das von den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser ist in den straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

▪ Sonstige wasserrechtliche Hinweise

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet entlang der St 2015 Wasserstände von bis 0,5 m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“

Durch verschiedene Hochwasserschutzanlagen im Gewässersystem der Genach (mehrere Hochwasserrückhaltebecken und Hochwasserüberläufe zur Wertach im Oberlauf) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQ extrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. xx cm (z.B. 25 cm) über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht

und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Hinweise zum Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

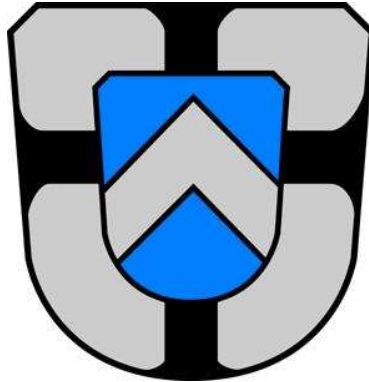
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Sonstige Hinweise:

- **Planzeichnung**
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- **Baumaterialien**
Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- **Beleuchtung**
Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass diese sich auf das Grundstück beschränkt und nicht in die freie Feldflur hinausstrahlt ('Lichtverschmutzung').
- **Abfallwirtschaft**
Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, oder wo keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten geeigneten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.



GEMEINDE HILTENFINGEN



BEBAUUNGSPLAN Nr. 13 „SÜDWEST“

**als qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für:
"GEWERBEGEBIET SÜDWEST"
„DÖRFLICHES WOHNGBIET SÜDWEST“**

**sowie als einfacher Bebauungsplan für:
„DORFGEBIET SÜDWEST“**

BEGRÜNDUNG

Augsburg/Hiltenfingen, den 07.11.2024

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Inhaltsverzeichnis:

1.	Anlass der Planung	23
2.	Verfahren	23
3.	Plangebiet (Geltungsbereich)	23
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	24
4.1.	Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen und Zielen	24
4.1.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	25
4.1.2.	Regionalplan der Region 9 – Augsburg	30
4.1.3.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiltenfingen	33
4.2.	Sonstige öffentliche Belange und städtebauliche Planungen.....	34
5.	Bedarfsnachweis der Flächenausweisung einer Gewerbefläche im Zuge des Anbindegebotes / 3.3 LEP Bayern (Voraussetzung: Standortalternativprüfung)	34
5.1.	Veranlassung	34
5.2.	Strukturdaten.....	34
5.2.1.	Lage im Raum	34
5.2.2.	Bevölkerungsstrukturen	34
5.2.3.	Arbeitsstrukturen vor Ort	35
5.2.4.	Flächenprüfung vor Ort	35
5.2.5.	Bestehende Gewerbeflächen in Gegenüberstellungen, Zuordnungen, Fehlentwicklungen und Neuentwicklungen.....	35
5.2.6.	Verkehrsstrukturen.....	35
5.2.7.	Restriktionsstrukturen.....	36
5.3.	Begründung des Anbindegebotes nach Ziffer (Z) 3.3 LEP Bayern für die vorliegende Planung.....	36
5.3.1.	Betriebsbeschreibung und Flächenbedarf eines ortsansässigen Bestandsbetriebes	36
5.3.2.	Flächenverfügbarkeiten	36
5.3.3.	Sicherung von Bestandsstrukturen und deren Entwicklungsbedarfe	36
5.3.4.	Siedlungsbestandsanbindung und Raumwirkung	37
5.3.5.	Zielvorstellungen	37
5.4.	Zusammenfassung	38
6.	Städtebauliche (Bestands-) Situation	38
7.	Ziele und Zwecke der Planung, Entwicklungsstrategie	39
8.	Eigentumslage.....	40
9.	Infrastruktur und Erschließung.....	40
10.	Festsetzungen.....	40
10.1.	Aufteilung qualifizierter / einfacher Bebauungsplan	40
10.2.	Art der baulichen Nutzung im GE	40
10.3.	Art der baulichen Nutzung im MD/MDW	41
10.4.	Maß der baulichen Nutzung im GE	42
10.4.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	42
10.4.2.	Geschossflächenzahl (GFZ)	42
10.4.3.	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	42
10.5.	Maß der baulichen Nutzung im MDW	43
10.5.1.	Grundflächenzahl (GRZ) im MDW	43

10.5.2.	Geschossflächenzahl (GFZ) im MDW	43
10.5.3.	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	44
10.6.	Bauweise im GE	44
10.7.	Bauweise im MD/MDW	44
10.8.	Überbaubare Grundstücksflächen im GE	44
10.9.	Überbaubare Grundstücksflächen im MDW	44
10.10.	Abstandsflächen	45
10.11.	Grünordnung	45
10.11.1.	Eingrünung	45
10.11.2.	Begrünungspflicht	45
10.11.3.	Pflanzbindungen	45
10.11.4.	Dachbegrünung	46
10.12.	Örtliche Bauvorschriften	46
10.12.1.	Dachform, Dachneigung	46
10.12.2.	Gebäude- bzw. Fassadengliederung	46
10.12.3.	Werbeanlagen	46
10.12.4.	Stellplätze	47
10.12.5.	Einfriedungen	47
11.	Umweltbezogene Auswirkungen	47
11.1.	Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgütern	48
11.2.	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	48
12.	(Faktisches) Überschwemmungsgebiet der Gennach	49
13.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	50
13.1.	Straßenmäßige Erschließung	50
13.2.	Bedingtes Baurecht für den Anschluss der Erschließungsstraße an die geplante Ortsumgehung Hiltenfingen	50
13.3.	Ver- und Entsorgung	50
14.	Denkmalschutz	50
15.	Immissionsschutz	51
16.	Flächenbilanz	52
17.	Verfahrensablauf	52



1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Hiltenfingen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes zu schaffen.

Es besteht aktuell eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Gemeinde. Insbesondere ein bereits heute in der Gemeinde ansässiger Bestandsbetrieb ist an die Gemeinde herantreten, um Flächen für eine Ausweitung seiner gewerblichen Tätigkeiten zu finden. Die Gemeinde hat daher ein besonderes städtebauliches Interesse daran, eine ausreichende, angemessene und zeitgemäße Versorgung mit Gewerbeflächen in der Gemeinde sicherzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a, 8c BauGB).

Außerdem vollzieht die Gemeinde mit den ausgewiesenen Flächen für ein Dorfgebiet und ein dörfliches Wohngebiet einen Lückenschluss zur bebauten Ortslage. Ziele sind hierbei die Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle für die künftige Weiterentwicklung sowie die Bereitstellung von Bauflächen als MDW für ‚kleine bis mittlere‘ gewerbliche Nutzungen. Gerade für typische Handwerksbetriebe in Verbindung mit Wohnnutzung (in den Gewerbeflächen ausgeschlossen) besteht ebenfalls Nachfrage, die die Gemeinde nachkommen möchte.

2. Verfahren

Mit Beschluss vom 08.09.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hiltenfingen die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Südwest“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 3 ff. BauGB aufgestellt.

3. Plangebiet (Geltungsbereich)

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Hiltenfingen.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 12,0 ha und ist aktuell überwiegend unbebaut; nur im Nordosten befindet sich als Übergang in die bebauten Ortslage eine landwirtschaftliche Hofstelle mit mehreren Gebäuden. Bei den unbebauten Bereichen handelt es sich um aktuell intensiv landwirtschaftlich (Wiesen und Ackerbau) genutzte Flächen.

Die Fläche ist topographisch nahezu eben.

Im Westen und Norden des Planungsgebietes verläuft unmittelbar die Staatsstraße 2015 (St 2015), die in den Ortskern führt. Westlich von dieser verläuft das Bierbächle. Im Nordosten und endet das Plangebiet im Bereich der Gennach sowie entlang deren Hochwasserkannte (HQ100) innerhalb des Grundstückes Fl.Nr. 1495/1.

Im Süden wird das Plangebiet westseitig der Erschließungsstraße durch die Grundstücksgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 1068 begrenzt, ostseitig durch die Grundstücksgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 1495/1.

Das Planungsgebiet umfasst Flächen der Grundstücke 1064, 1065 (Retentions-/Ausgleichsfläche), 1066, 1068 (Teilfläche), 1069 (Teilfläche), 1493, 1494, 1495/1 und 650 (Teilfläche, landw. Weg) sowie 1496 (Teilfläche, Gennachstraße), jeweils der Gemarkung Hiltenfingen. Das Gebiet ist bauleitplanungsrechtlich aufgeteilt in einen qualifizierten Bebauungsplan (Bereiche GE und MDW) sowie einen einfachen Bebauungsplan (Bereich MD).

Die Lage des Plangebiets kann nachfolgendem Lageplan entnommen werden.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1. Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen und Zielen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Bei dem geplanten Gewerbegebiet handelt es sich um eine Erweiterung der Siedlungsflächen der Gemeinde durch Neuinanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Für solche Flächenausweisungen sind insbesondere die landesplanerischen Vorgaben nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan 9 – Region Augsburg – zu beachten, welche im nachfolgenden Kapitel vertieft betrachtet werden.

4.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Folgenden werden – in kursiv – die für die Planung relevanten Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2020) aufgeführt sowie jeweils die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern behandelt.

LEP Kapitel 2 Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern zur Raumstruktur

Die Gemeinde Hiltenfingen ist Teil des ländlichen Raums im Großraum Augsburg. Mit der Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets stärkt die Gemeinde die örtlichen gewerblichen Strukturen nachhaltig, in dem Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe sowie Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Betriebe geschaffen werden. Hierdurch wird die Funktion der Gemeinde als eigener Gewerbe- und damit Arbeitsstandort langfristig verbessert, was die eigenständige Funktion der Gemeinde als Lebens- und Arbeitsraum stärkt.

Die geplanten Bauflächen liegen aktuell gut erreichbar in unmittelbarer Nähe an der Staatsstraße 2015 (Türkheimer Str.) und sind insoweit straßenmäßig gut erreichbar, was insbesondere für das Gewerbegebiet von Bedeutung ist.

Im Falle einer erfolgreichen Planfeststellung der aktuell geplanten Südumgehung von Hiltenfingen wird das Gewerbegebiet zudem auch (von Süden kommend) an diese unmittelbar angeschlossen sein, da geplant ist, dass die Erschließungsstraße nach derzeitigem Stand der Planung die neue Verbindungsstraße zwischen Ortskern der Gemeinde (Anschluss bestehende Türkheimer Str.) und neuer Südumfahrung bilden soll, so dass erst recht in diesem Fall von einem leistungsfähigen Anschluss an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur auszugehen ist. Dies ist auch für die MD-/MDW-Flächen von Vorteil.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern zur Raumstruktur.

LEP Kapitel 3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume 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 Zersiedelung – Anbindegebot

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,*
- *ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- *militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,*
- *in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder*
- *eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.*

(G) *Bei der Ausweisung von nicht angebondenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen,*

handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Vereinbarkeit der Gewerbeflächenplanung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern zur Siedlungsstruktur

Dieser Abschnitt befasst sich vorrangig mit den Untersuchungen zu den neuen Gewerbeflächen, da hierfür aufgrund ihres Flächenumfanges und ihrer strukturellen Ausprägung ein umfangreicher Begründungsbedarf gesehen wurde. Für das Dorfgebiet (Bestand) und das dörfliche Wohngebiet sind die Aussagen quasi ‚mitgedacht‘, wobei beide Gebiete per se aufgrund Ihrer Anbindung an die Siedlungsstruktur schon strukturell als vereinbar angesehen werden.

Die Gemeinde Hiltenfingen hat den Standort für das Gewerbegebiet im Südwesten der Gemeinde im Rahmen einer detaillierten Suche und Abklärungsphase als einzig möglichen Standort für eine sinnvolle gewerbliche Entwicklung identifiziert.

Innenentwicklungspotentiale für eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung bestehen nicht. Brach gefallene Flächen im Siedlungsbereich der Gemeinde, die für eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung in einer relevanten Größenordnung in Betracht kämen, existieren nicht. Eine weitere Flächenentwicklung im Bereich des nördlich des Ortskern gelegenen Gewerbegebiets „An der Birkenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 8 „An der Birkenstraße“) im Bereich der Gewerbestraße bestehen nicht. Im Übrigen stehen gewerbliche Nutzungen dort in unmittelbarer Wechselwirkung zu den westlich und südlich gelegenen Wohnbebauungen und lassen daher keine sinnvolle gewerbliche Nutzung zu. Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen daher nicht.

Andere Möglichkeiten als eine Neuausweisung von Gewerbeflächen bestehen daher nicht, es kommt nur eine Neuausweisung von Gewerbeflächen auf bisher baulich nicht in Anspruch genommen Flächen in Betracht.

Das Plangebiet stellt nach der Prüfung durch die Gemeinde die einzig mögliche, gleichmaßen geeignete und erschlossene Fläche dar, die für die Ausweisung eines Gewerbegebiets in Betracht kommt.

Das Plangebiet liegt südwestlich des Siedlungskörpers der Gemeinde. Der Anschluss der Gewerbeflächen an die bebaute Ortslage erfolgt durch die dazwischengelagerten Flächen des Dorfgebietes, das eine existierende landwirtschaftliche Hofstelle in ihrer Entwicklung sichert, und einem dörflichen Wohngebiet. Beide Flächen bilden den Übergang zwischen ‚normalen‘ dörflichen Strukturen inklusive Wohnnutzungen zu den Gewerbeflächen; zudem ist über das MDW sichergestellt, dass Konflikte zwischen emissionsintensiver landwirtschaftlicher Nutzung und immissionsempfindlichen Wohn-/Mischnutzungen möglichst ausgeschlossen werden; dies auch unter Berücksichtigung der nahegelegenen Biogasanlage auf Fl.Nr. 1372. Dem Anbindegebot ist im Rahmen dieser Ausweisung somit Rechnung getragen, dies wird auch weiterhin noch ausführlich begründet.

Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde sind durch die vorhandenen geschützten Gebiete sowie die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben erheblich eingeschränkt und lassen keinen anderen Standort als den gewählten zu.

Im Westen und Norden werden die Entwicklungsbereiche der Gemeinde durch das sich entlang der Wertach erstreckende landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Wertachtal mit Auwald (7)“ begrenzt. Dieses reicht bis zur westlichen Grenze der St 2015. Da in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet dem Landschaftsschutz besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG), kommt die Entwicklung eines Gewerbegebiets in diesem Bereich nicht in Betracht.

Eine Entwicklung in Richtung bzw. sogar über die Wertach hinweg ist hiernach nicht möglich, würde im Übrigen auch zu einer weiteren Zersiedlung führen.

Im Bereich der Wertach sowie vor allem im Bereich zwischen Wertach und der St 2015 sind mehrere karierte Biotope vorhanden (Nr. 7830-1009-01 bis 06 „Fischbachmähergraben“, Nr. 7830-1010-01 bis 04 „Bierbächle“). Zudem ist diese Fläche Teil des Arten- und Biotopschutzprogramm in Bayern (Flächen mit hoher Entwicklungsfähigkeit).

Im Nordosten des Gemeindegebiets grenzt das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Schwabmünchen an. Dieser Bereich scheidet für eine gewerbliche Entwicklung bereits aus. Hieran schließt sich in südlicher bzw. südwestlicher Richtung der Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebiets an, der zu großen Teilen auf Hiltenfingener Gemeindegebiet liegt. Für große Teile dieses Einzugsbereiches ist zugleich nach dem Regionalplan 9 (Z) 4.3.4 das Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung „Nr. T 101: Gemeinden Hiltenfingen, Langerringen, südöstlich von Hiltenfingen“ dargestellt (s. dazu noch im Folgenden), das insoweit zu berücksichtigen ist.

Die Zusammenschau der zu berücksichtigenden natur- und wasserrechtlichen sowie landes- und regionalplanerischen Planungsvorgaben und -grundsätze zeigt, dass keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde für ein Gewerbegebiet bestehen als in einem Korridor, der im Westen von der St 2015 und im Osten vom Einzugsgebiet des Trinkwasserschutzes bzw. dem dargestellten Vorranggebiet für den Trinkwasserschutz begrenzt wird.

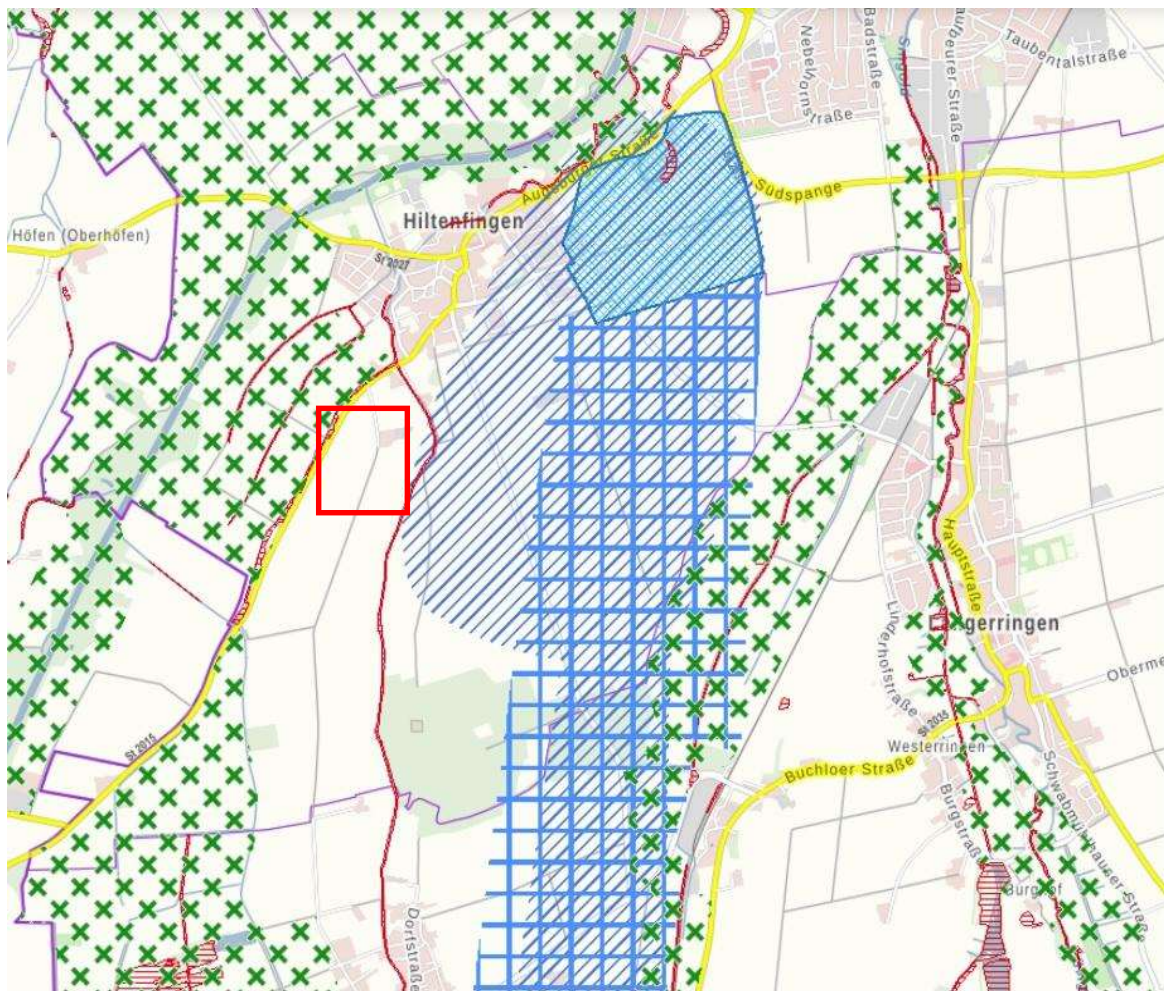


Abbildung 2: Lageplan mit Planungsvorgaben bestehend aus Trinkwasserschutzgebiet, Einzugsgebiet Trinkwasserschutzgebiet, landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet Trinkwasserschutz, Biotop(e) (Quelle: Bayernatlas, zuletzt abgerufen am 14.12.2022).

Unter diesen Planungsvoraussetzungen steht keine gleichermaßen geeignete und gleichermaßen verkehrlich angeschlossene Fläche für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung.

Insbesondere das (bisher) nordöstlich der Gemeinde zur Ausweisung vorgesehene Gewerbegebiet an der Augsburger Str., das bereits im FNP dargestellt ist, bietet keine nachhaltige flächenmäßig gleichwertige Entwicklungsmöglichkeit. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass keine ausreichend große Fläche für ein langfristig zukunftsfähiges Gewerbegebiet zur Verfügung steht. Zum anderen steht ein Gewerbegebiet dort sowohl mit der unmittelbar westlich hieran angrenzenden Wohnbebauung und dem unmittelbar östlich angrenzenden festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet (teilweise Lage in Zone III) unmittelbar in Konflikt.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Belange und Planungsvorgaben verbleibt für die Gemeinde insoweit nur der Korridor zwischen der St 2015 im Westen und dem Vorranggebiet für den Trinkwasserschutz im Osten für die Entwicklung eines Gewerbegebiets.

Innerhalb dieses Korridors stellt der gewählte Standort für das Gewerbegebiet den bestmöglich angebundenen Standort dar, der sich zudem noch im Nahbereich zum (Kern-)Siedlungsbereich befindet und baulich bereits vorbelastet ist.

Von einer noch näheren Situierung der eigentlichen Bauflächen des geplanten Gewerbegebiets nach Norden in Richtung des Ortskerns – d. h. auf Grundstück Fl.Nr. 1065 – wurde dabei abgesehen, da die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1065 fast vollständig Teil des (faktischen) Überschwemmungsgebiets HQ 100 der Gennach ist. Als solches wird die Fläche insbesondere bei Starkregenereignissen für den Rückhalt des sich östlich entlang der St 2015 sammelnden und nach Norden hin abfließenden Wassers benötigt. Die Freihaltung entspricht insoweit den rechtlichen Vorgaben (§§ 76 Abs. 1, 77 WHG).



Abbildung 3: Lageplan mit der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 der Gennach (Quelle: Bayernatlas, zuletzt abgerufen am 14.12.2022).

Die Planung entspricht insoweit auch den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern zur Raumstruktur.



Abbildung 4: Lageplan mit der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 der Gennach (Quelle: Bayernatlas, zuletzt abgerufen am 17.06.2024).

Dem gegenüber erfolgte zwar zwischenzeitlich eine Neuberechnung der Hochwassergefahrenflächen (die sich mit den Hochwasserflächen nach den Starkregenereignissen im Juni 2024 weitgehend deckten), die so auch im Bebauungsplan aufgenommen wurde, doch wurden für die Planung rechnerisch die ursprünglichen Ergebnisse zugrundegelegt und das Grundstück 1065 weiterhin für Retentions- und Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

4.1.2. Regionalplan der Region 9 – Augsburg

Weiter sind die regionalplanerischen Vorgaben zu beachten, welche im nachfolgenden Kapitel vertieft betrachtet werden. Im Folgenden werden – kursiv – die für die Planung relevanten Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) des Regionalplans der Region 9 – Augsburg aufgeführt sowie jeweils die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans analysiert.

Regionalplan 9 – A II Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen

1.1 (Z) In den Mittelbereichen Dillingen a.d. Donau/Lauingen (Donau), Nördlingen, Donauwörth und Schwabmünchen soll auf eine Verbesserung der Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft hingewirkt werden. Die Infrastruktur soll hierzu ergänzt und ausgebaut werden.

1.2 (Z) Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden.

2 Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen

2.2 (Z) Die Feuchtgebiete und Auwälder im Donau-, Lech- und Wertachtal, die großräumigen Waldgebiete westlich und östlich von Augsburg und in der südlichen Frankenalb sowie die großräumigen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Ries und auf der Lech-Wertach-Hochebene sollen in ihren Ausgleichsfunktionen – unter Wahrung der ökonomischen Entwicklungsperspektiven – erhalten und gestärkt werden.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 9 zur Raumstruktur

Mit der Planung wird die Struktur der gewerblichen Wirtschaft im Ort Hiltenfingen und damit im ländlichen Raum gestärkt, da hierdurch zukunftsfähige Gewerbeflächen geschaffen werden, die aktuell in der Gemeinde nicht vorhanden sind. Dies betrifft sowohl die ausgewiesenen Gewerbeflächen als auch die im Sinne eines Mischgebietes nutzbaren ausgewiesenen MDW-Flächen für kleiner dimensionierte, z.B. handwerkliche Betriebe. Der durch den Eingriff erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebiets festgesetzt bzw. erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zudem durch die umfassende Eingrünung vermindert.

Die Feuchtgebiete entlang der Wertach werden durch die Planung nicht berührt.

Die Planung entspricht insoweit den Zielen des Regionalplans 9 zur Raumstruktur.

Regionalplan 9 - B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

1.1 (G) Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, insbesondere den Iller-Lech-Schotterplatten und der Fränkischen Alb zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.

(G) Nachteiligen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Klima ist vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg entgegenzuwirken.

1.2 (Z) Die grünlandgenutzten Aueböden im Donau-, Lech- und Wertachtal sowie in den Talniederungen von Zusam, Schmitter, Wörnitz, Eger, Ussel, Egau, Kessel, Paar, Friedberger und Pöttmesser Ach sollen erhalten werden.

3 Pflege und Entwicklung der Landschaft

3.1 (Z) Biotop, sowie die Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten, vor allem der Wiesenbrüter und des Weißstorks, sollen insbesondere im Donau- und Lechtal, in der Schwäbischen und Fränkischen Alb, im Ries und im Donau-Isar-Hügelland erhalten und gepflegt werden.

3.2 (Z) Naturnahe Waldbestände, insbesondere die Auwälder an Donau, Lech und Wertach, die Laubmischwälder in der Alb und an den Hangleiten entlang der Friedberger Ach und am Riesrand sollen erhalten und gepflegt werden.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 9 zu den natürlichen Lebensgrundlagen

Die Wertach sowie die Auwälder entlang der Wertach werden durch die Planung nicht berührt. Die kartierten Biotope im Bereich der Wertach und im Bereich zwischen Wertach und St 2015 (Nr. 7830-1009-01 bis 06 „Fischbachmähdergraben“, Nr. 7830-1010-01 bis 04 „Bierbächle“) werden durch die Planung ebenso nicht berührt. Gleiches gilt für die Genach östlich des Plangebiets (Nr. 7830-0028-003).

Für die Planung werden aktuell landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen überplant und erstmals einer Bebauung zugeführt. Die Bodenqualität hat eine nur eingeschränkte Qualität (Fl.Nr. 1066: Ertragsmesszahl 12728; Fl.Nr. ehem. 1067: Ertragsmesszahl 13596; Fl.Nr. 1068: Ertragsmesszahl 11149), was einer minderen Bodenqualität entspricht. Geschützte Grünlandflächen sind von der Planung nicht betroffen. Zur Einbindung des Plangebiets in die Umgebung werden Festsetzungen zur Eingrünung getroffen. Gleichzeitig nimmt die Planung entlang der Ostgrenze des Plangebiets den Verlauf der St 2015 auf, die insoweit eine Vorbelastung der Umgebung bzw. des Landschaftsbilds darstellt (Hinweis: Die Fl.Nrn. 1066 und 1067 wurden zwischenzeitlich verschmolzen zur Fl.Nr. 1066).

Die Planung entspricht insoweit den Zielen des Regionalplans 9 zu den natürlichen Lebensgrundlagen.

4.3 Wasserversorgung

4.3.1 (Z) Durch Ausbau und Erweiterung der bestehenden leistungsfähigen örtlichen Wasserversorgungen und der regionalen Gruppenwasserversorgungen sowie durch die Schaffung von überörtlichen Verbundleitungen soll die Versorgungssicherheit und Effizienz gesteigert werden. Dies gilt vor allem für das Tertiär-Hügelland im Bereich „Augsburg – Westliche Wälder“, für den Landkreis Aichach-Friedberg sowie für den Landkreis Donau-Ries im Bereich der Riesalb, der Stadt Donauwörth und des Lechmündungsgebietes.

4.3.2 (Z) Die Wasserschutzgebiete sollen im Hinblick auf den vorsorgenden Trinkwasserschutz entsprechend den jeweils neuen Erkenntnissen angepasst werden.

4.3.3 (Z) Das Grundwasser der tieferen Stockwerke soll als Trinkwasserreserve für die Zukunft erhalten werden.

Im großen Verdichtungsraum Augsburg sollen private, gewerbliche und öffentliche Tiefengrundwasserentnahmen nach Möglichkeit durch die Gewinnung oberflächennahen Grundwassers ersetzt werden. Bei der Bewirtschaftung der Tiefengrundwasservorkommen des Tertiär soll eine Dargebotsreserve für die öffentliche Trinkwasserversorgung in Notfällen, wie z.B. bei einer längerfristigen Schadstoffbelastung des oberflächennahen Grundwassers, berücksichtigt werden.

4.3.4 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

(Z) In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Trinkwasserversorgung (WVR und WVB) sollen die Grundwasservorkommen vor irreversiblen und grundwassergefährdenden Nutzungen geschützt werden.

4.3.4.1 Vorranggebiete für die öffentliche Wasserversorgung (WVR Wasserversorgung)

(Z) Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung werden [...] Vorranggebiete ausgewiesen. In den Vorranggebieten soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Sicherung von Trinkwasser Vorrang eingeräumt werden. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmt sich nach Karte 2 a „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 9 zum Gewässerschutz und zur Wasserversorgung

Die Planung berücksichtigt die im Regionalplan als Vorranggebiet Trinkwasserschutz unter Nr. T 101 bestimmte Fläche. Insoweit berücksichtigt die Planung nicht nur das Trinkwasserschutzgebiet, sondern auch dessen Einzugsbereich. Gleichzeitig ermöglicht die Planung aber insbesondere etwaige erforderliche Erweiterungen des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Schwabmünchen in den südlich bzw. südöstlich von Hiltenfingen gelegenen Zustrombereichen, die heute als Vorranggebiet im Regionalplan dargestellt sind. Die Planung entspricht insoweit den Zielen des Regionalplans 9 zum Gewässerschutz und zur Wasserversorgung.

Regionalplan 9 - B II Wirtschaft

1 Entwicklung der gesamten Region

1.1 (Z) Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiter entwickelt werden.

2.2 Ländlicher Raum

2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

2.2.2 (Z) Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern.

Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

- die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken und
- die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 9 zur Wirtschaft

Die Planung dient der dauerhaften Stärkung und Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur. Durch die Planung werden nicht nur Flächen für die Erweiterung bestehender vor Ort befindlicher Gewerbebetriebe geschaffen, die dringend Erweiterungsmöglichkeiten benötigen, sondern auch Flächen, auf denen dauerhaft neue Betriebe angesiedelt werden sollen. Die Planung zielt dabei gerade auf mittelständische Betriebe. Hierdurch wird die örtliche Wirtschaftsstruktur zukunftsfähig aufgestellt und Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft geschaffen. Die Planung entspricht insoweit gerade den Zielen des Regionalplans 9 zur Wirtschaft.

4.1.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiltenfingen

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde, bekannt gemacht am 17.07.2012 weist auf dem überplanten Gelände Flächen für Gewerbe aus. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2. Sonstige öffentliche Belange und städtebauliche Planungen

Der Planung stehen keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

Der Umgriff des Plangebiets liegt teilweise innerhalb der Anbauverbotszone und der Anbaubeschränkungszone zur westlich des Plangebiets verlaufenden Staatsstraße 2015 (St 2015). Die Lage der Anbauverbots- und der Anbaubeschränkungszone wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Das Plangebiet liegt teilweise in den (faktischen) Überschwemmungsgebietsflächen der Gennach (ermittelt am 09.09.2021), das sich – vor allem bei Starkregenereignissen – aus östlich entlang der St 2015 sammelndem und nach Norden hin abfließendem Wasser ergibt (s. Abbildung 3).

Südlich des geplanten Gewerbegebiets verläuft in West-Ost-Richtung die geplante Trasse der Ortsumgehung Hiltenfingen (sog. Südvariante), hinsichtlich derer zwischenzeitlich eine Vorfestlegung auf die Südvariante erfolgt ist. Das Planfeststellungsverfahren soll zeitnah eingeleitet werden. Für den Fall der Planfeststellung der beabsichtigten Trasse soll die gegenständliche Erschließungsstraße die Anbindung der Ortsumgehung an den Ortskern bilden. Hierzu wird die Verlängerung der Erschließungsstraße bis zu der geplanten Ortsumgehung mitgeplant (bedingtes Baurecht nach § 8 Abs. 2 BauGB). Aktuell ist zudem geplant, das aktuelle Teilstück der St 2015 zwischen der neuen Ortsumfahrung und dem bisherigen Ortseingang zurückzubauen.

Weitere relevante Planungen, wie z. B. Landschaftspläne, sonstige städtebauliche Planungen (Rahmenpläne) oder Fachplanungen sind nicht gegeben.

5. Bedarfsnachweis der Flächenausweisung einer Gewerbefläche im Zuge des Anbindegebotes / 3.3 LEP Bayern (Voraussetzung: Standortalternativprüfung)

5.1. Veranlassung

Im Rahmen einer notwendigen Expansion des überregional und national agierenden, ortsansässigen Betriebs Regenwerk GmbH, formaler und technischer innovativer Sanitärentwicklungen, kann der Bestandsstandort nördlich des Siedlungskörpers von Hiltenfingen (Fläche Nr. 5) nicht angemessen erweitert werden (bis zu 2 ha).

Ein ortsansässiger Alternativstandort wurde gesucht und wird mit der aktuellen 2. FNP-Änderung und dem parallel entwickelten Bebauungsplan „Südwest“ in Hiltenfingen gesichert.

5.2. Strukturdaten

5.2.1. Lage im Raum

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Hiltenfingen im südlichen Landkreis Augsburg des Regierungsbezirks Schwaben im Land Bayern, grenzt unmittelbar südwestlich des Mittelpunkts Schwabmünchen an die Grenze zum Landkreis Unterallgäu.

5.2.2. Bevölkerungsstrukturen

Die Gemeinde Hiltenfingen wies im Rahmen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans eine Einwohnerzahl von 1 505 Personen auf.

Zum Zeitpunkt der 2. Änderung des FNP der im Parallelverfahren zu dem vorliegenden Bebauungsplan GE „Südwest“ 2023/2024, weist die Gemeinde Hiltenfingen eine Einwohnerzahl von 1 662 EW auf.

Es ist bis 2023 eine Mehrung von 157 Einwohnern zu benennen.

5.2.3. Arbeitsstrukturen vor Ort

Der ortsansässige Betrieb Fa. Regenwerk GmbH und Regenwerk Manufaktur GmbH mit ca. 30 Mitarbeitern generiert für momentan 15 Mitarbeitern aus der Gemeinde und zahlreiche produktionsbedingte Aushilfskräfte Arbeit vor Ort. Der Betrieb für Sonderproduktionen für Individualprodukte hat sich im Laufe der Jahre zu einem bundesweit und partiell international agierenden Bad-Design und Bad-Technik-Betrieb entwickelt.

Die momentane Produktion am nördlichen Ortsrand ist durch die bisherigen Flächenangebote in der Lage gewesen, der Entwicklung Stand zu halten. Im Rahmen der erfolgreichen Expansion und Palettenbreite, sind An- und Ablieferungen (im Bestand in Einbahnregelung und sehr beengt) innerhalb und außerhalb der eigenen Gewerbefläche zukünftig nicht mehr zu bewältigen. Zudem sind die Produktions- und Lagerflächen, die Design- und Verwaltungsflächen und die interne Logistik für Personal und Gäste nicht mehr zeit- und gestaltungsgemäß.

5.2.4. Flächenprüfung vor Ort

Auf Grund der vorstehenden Fakten ist zwar im direkten Umgriff des bisherigen Bestandes eine 15–20 m breite und 150 m lange Erweiterung nach Westen gegeben, aber zusätzliche Flächen werden durch private Landwirtschaftsflächen weiter nach Westen gebremst. Zudem ist der kleinteilige, nach Norden, Nordwesten und weiter nach Westen empfindsame Naturraum und die gemeindlichen Bestands-Sportflächen restriktiv zu erfassen. Die, zwingend, sofort 10.000m² Entwicklungsfläche mit An- und Ablieferungsbereichen können keinesfalls im Norden der Gemeinde gewährleistet werden. Zudem würde langfristig der expandierende vitale Betrieb keine direkte Anbindung an die geplante überörtliche Südumgehung erhalten.

Eine Flächenexpansion innerhalb der Gemeinde ist unumgänglich und seitens der Gemeinde Hiltenfingen erwünscht und zu sichern.

5.2.5. Bestehende Gewerbeflächen in Gegenüberstellungen, Zuordnungen, Fehlentwicklungen und Neuentwicklungen

Im Rahmen der vorliegenden Standort-Alternativprüfung bestehender und angedachter Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Hiltenfingen vom 31.01.2024 wurden fundierte Bestandsdaten erfasst, bewertet und mit Entwicklungsüberlegungen für einen Zeitraum von 10–15 Jahre belegt. Diese Untersuchung wird hiermit Bestandteil dieser Bedarfsprüfung im Einzelfall für eine neue Gewerbliche Fläche über den südwestlichen Siedlungsraum hinaus.

Es wird unter 6. „Empfehlungen“ folgendes erfasst:

Es wird nach Auswertung aller Fakten empfohlen, ein neues Gewerbezentrum im Bereich des südwestlichen Siedlungsraumes zu entwickeln. Es wird hierbei die Bestandsfläche Nr. 5 (am sensiblen nördlichen Ortsrand) ausgespart, weil dort ein Rückbau anzustreben ist.

So verbleibt die einzige Fläche, in der größere bis große Gewerbenutzungen denkbar erscheinen, die Erschließung optimal gegeben ist, der Landschaftsraum mittel bis langfristig anspruchsvoll und nachhaltig rückgebaut werden kann und wirtschaftlich die Gemeinde Hiltenfingen eine Existenzgrundlage erhält einen Verbund mit den Flächen 1 und 1a zu bilden. Diese ist aber nur im Verbund machbar, da dieses Gewerbecluster das Anbindegebot (Z) 3.3 LEP Bayern erfüllen könnte.

5.2.6. Verkehrsstrukturen

Schon im Rahmen der Standort-Alternativprüfung ist offensichtlich, dass die zwei St 2015 und 2027 Voraussetzung für die Erschließung jeglicher neuer Gewerbeflächen sein müssen.

Zudem sollte eine exponierte südwestliche Gewerbefläche bei zukünftiger Verkehrsüberlegungen berücksichtigbar und sehr gut angebunden sein (evtl. Südumgehung).

5.2.7. Restriktionsstrukturen

Restriktionen aus dem Bayer. Landesplanungsgesetz gem. Art. 3 und dem LEP Bayern, hier vor allem Z 3.3 LEP mit Anbindegebot sind im Zuge des Bebauungsplanes zu bewältigen, um nicht primär den Standort zu schwächen.

Weitere Gesetzgebungen und Restriktionen sind im Rahmen der 2. FNP-Änderung und Landschaftsplanung der Bebauungsplanung „Südwest“ in Hiltenfingen sind zudem zu lösen.

5.3. Begründung des Anbindegebotes nach Ziffer (Z) 3.3 LEP Bayern für die vorliegende Planung

5.3.1. Betriebsbeschreibung und Flächenbedarf eines ortsansässigen Bestandsbetriebes

Betrieb „Regenwerk“ GmbH und Regenwerk Manufaktur GmbH

Mit der erwähnten Expansion im Südwesten Hiltenfingens soll die bestehende Mitarbeiter-schaft aus der Gemeinde um ca. 15 fest angestellte Mitarbeiter/-innen erhöht werden. Gesamt wird peu à peu die Belegschaft verdoppeln.

Mit dem neuen Standort ermöglicht man ein verbessertes Qualitätsmanagement und gesteigerte Kunden- und Individualbetreuung.

Hierfür sind nicht nur ausreichend Innenbereichsflächen mit guten Produktionskapazitäten, sondern auch Sozialflächen und ausreichende Außenbereichsflächen zur Verfügung zu stellen.

Produkten können hier ausgestellt werden, Betriebsveranstaltungen sind angedacht, der ruhende Verkehr ist auf eigenem Grund zu sichern, Arbeitsrückzugsflächen werden möglich und die Kundenpflege ist in allen Bereichen optimierbar. Letztlich soll diese Manufaktur auch mit baulicher Corporate Identity werbewirksam agieren.

Mit dem neuen Standort ist es möglich das Unternehmen effizienter und standorttreu weiterzuentwickeln.

- Büro- und Arbeitsflächen werden sofort vervierfacht
- Service bis Kundendienst entwickeln sich adäquat.
- Interne und externe Lagerflächen von ca. 4000 m² müssen sofort verdoppelt und mittelfristig vervierfacht werden.
- Zukünftig sollen auch 40 t -LKW abgefertigt werden.

5.3.2. Flächenverfügbarkeiten

Der, von dem Betriebswunsch unabhängigen, Standort-Alternativprüfung entsprechend, werden die diversen Ansprüche und zwingenden Flächenbedarfe (kurzfristig: 1ha und zeitnah: nochmals 1ha) der Regenwerk GmbH alleinig im Südwesten Hiltenfingens, im Kontext mit Ergänzungsflächen verkehrstechnisch und strukturell gedeckt. Die Nachhaltigkeit und Naturraum-Berücksichtigung wird landschafts-planerisch durchgängig und in Folge, begleitet. Die sensible Hydrogeologie wird über HQ 100 gewährleistet.

5.3.3. Sicherung von Bestandsstrukturen und deren Entwicklungsbedarfe

Der südöstlich bestehende Siedlungsbestand wird nach Westen durch die St 2015 mit dem parallel verlaufenden Bierbächle und Großvegetation, nach Süden durch das lineare Gewässer der Gennach mit begleitender Großvegetation gerahmt. Sehr gut ersichtlich wird dies, durch eine Drohnenaufnahme aus dem Bestandsort, aufgenommen mit Blick in den südwestlichen Teilraum der potentiellen Flächen 1 und 1a, unter Punkt 4.1 der Standort-Alternativprüfung.



Erst durch das räumliche Rahmen der besagten Entwicklungsflächen 1 und 1a ist der geringe Bestands-Übergang im Brückenbereich der St 2015 mit der Gennach mit den vorgelegerten Landwirtschaftlichen Bestandsflächen anbindegerecht.

Die Weitwirkungen nach Westen und Süden müssen und werden zwingend im Grünbestand mit Großgrünergänzungen minimiert.

Zudem ist der umfangreiche landwirtschaftliche Bestand entlang der Gennach in seiner Nutzung (MD) zu sichern und abzurunden. Hier bedingen privilegierte Nutzungen nach Südwesten (sehr große Biogasanlage) begründungsfördernd Fakten.

5.3.4. Siedlungsbestandsanbindung und Raumwirkung

Die Hochwasserbelange der Gennach sind, unabhängig der Bestandsbedarfe bzgl. Hochwasserschutz, so zu lösen, dass die Retentionsflächen unangetastet bleiben.

Distanzgrün aus hydrologischer, naturschutzfachlicher oder verkehrsstruktureller Sicht müssen beachtet und gelöst sein.

Die Verkehrserschließung hat zwingend nur an einer Stelle über die St 2015 zu erfolgen.

Landwirtschaftliche Bestandsrechte sind zu gewährleisten.

Die Bestandsnutzungen im nordöstlich angrenzenden Siedlungskörper mit einem Palettenlagerplatz und einseitigen MD-Nutzungen entlang der innerörtlichen St 2015 erleichtern die nachgewiesenen Immissionsschutzbelange des organisch gewachsenen Ortsrandes. Über die des Bebauungsplanes „Südwest“ hinausgehende Entwicklungen bedingen stets eine Zersiedelung und muss unterbleiben.

5.3.5. Zielvorstellungen

Durch den Verbund der Flächen 1 und 1a der Standort-Alternativprüfung kann im Rahmen eines Bebauungsplanes das Anbindegebot (Z) 3.3 LEP Bayern gewährleistet werden.

Hierbei sind sämtliche restriktive Zwänge innerhalb und um die ,Flächen des Bebauungsplans zu lösen und nachhaltig zu entwickeln.

Mit der kurz- bis mittelfristigen Südumgehung der St 2027 kann diese Entwicklungschance bzgl. der örtlichen Arbeitsplätze gem. LEP, der Gemeindefinanzen und nachhaltigen Raumstrukturen Hiltenfingen gefördert werden.

5.4. Zusammenfassung

Wie in Punkt 4.1.1. dieser Begründung ausgeführt, folgt die vorliegende Siedlungsentwicklung den Grundsätzen des LEP zur Siedlungsstruktur / nachhaltiger und ressourcenschonender Siedlungsentwicklung (vgl. Auszüge S. 25ff). Ergänzend kann angeführt werden:

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. (...)

Die ausgewiesenen Flächen entsprechen den ermittelten Bedarfszahlen für eine nachhaltige und weitsichtige Fortentwicklung der Gemeinde. Die Gewerbeflächen decken die aktuelle Nachfrage ab und lassen noch ein gewisses Potential übrig; dies gewährleistet, dass nicht sofort wieder planerische Maßnahmen erforderlich sind, wenn der neue Gewerbestandort weitere Interessenten anzieht.

Dass mit dem MDW neben den beabsichtigten (klein-)gewerblichen Nutzung und der Sicherung der dorftypischen Landwirtschaften auch Wohnen etabliert werden soll, resultiert aus der Nichtzulässigkeit von Wohnnutzungen im GE. Dieses soll nicht durch schutzwürdige Bebauungen in seinen Nutzungsmöglichkeiten über die ermittelten und festgesetzten Schallpegel hinaus eingeschränkt werden. Es ist aber damit zu rechnen, dass der Wunsch bestehen wird, Wohnungen für Betriebsinhaber, -leiter oder Aufsichtspersonal in unmittelbarer Nähe zu errichten und dass ein Ausweiten der gewerblichen Nutzungen mit mehr Arbeitsplätzen auch zu einem gewissen Zuzug führen wird. Dieser Wohnraumbedarf ist innerhalb der Gemeinde nicht ohne weiteres darstellbar, weshalb die Ansiedlung im Nahbereich zum Arbeitsplatz lange Arbeitswege unnötig macht und mit entsprechender Kosten- und Energieersparnis als attraktiv und nachhaltig angesehen wird.

Das dörfliche Wohnen im MDW minimiert etwaige Konflikte aus der Schaffung von zuzugbedingtem Wohnraum und der landwirtschaftlich geprägten Dorfstruktur im Westen Hiltenfingens und schafft auf Dauer Abrundung und Übergang vom kleinteiligen Dorfgebiet hin zu den größeren Gewerbeeinheiten. In diesem Zwischenbereich ist auch eine bauliche Verdichtung denkbar, ohne dass dadurch das gewachsene Erscheinungsbild des Dorfinnenen beeinträchtigt wird.

Insbesondere die gemeinsame Nutzung des westlichen Anschlusses an die künftige Umgehungsstraße stellt eine wirtschaftliche und flächensparende Ausnutzung leistungsfähiger Erschließungsachsen dar. Synergieeffekte sind aber auch in Verbindung mit der nahegelegenen Biogasanlage zur Versorgung der neuen Einheiten denkbar.

Das LEP Bayern hat 2023 eine Fortschreibung erfahren. Die Kernpunkte sind dabei:

- Gleiche Lebensverhältnisse in Stadt und Land
- Sichere Energieversorgung
- Klimaschutz und Flächenverbrauch reduzieren
- nachhaltige Mobilität

Diese Punkte liegen, sofern für diese Planung überhaupt zutreffend oder umsetzbar, generell in der übergeordneten Planungsabsicht der Gemeinde, die sich mit dieser Planung verantwortungsvoll ihrem weiteren Entwicklungsbedarf stellt und diesem die Grundsätze des LEP als Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit des ländlichen Raumes zugrundelegt.

6. Städtebauliche (Bestands-) Situation

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Hiltenfingen und wird bislang als landwirtschaftliche Fläche inkl. einer Hofstelle genutzt.

Nordöstlich befindet sich die bebaute Ortslage Hiltenfingens. Unmittelbar im Nahbereich befindet sich eine Biogasanlage (Fl.Nr. 1372).

Nördlich und westlich zieht sich die St 2015 um das Plangebiet herum.

Im Übrigen grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an das Plangebiet an.

7. Ziele und Zwecke der Planung, Entwicklungsstrategie

Mit der gegenständlichen Planung beabsichtigt die Gemeinde Hiltenfingen die Neuausweisung von Gewerbeflächen am Südwestrand des Gemeindegebietes. Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem attraktive, gut erreichbare und variable Gewerbeflächen geschaffen werden, mit den Arbeitsplätze im Ort gehalten, aber auch neu geschaffen werden können. Hierdurch soll die Gewerbesituation in der Gemeinde nachhaltig und langfristig gestärkt werden. Dies insbesondere da die Gemeinde aktuell über keine relevanten Gewerbeflächen mehr verfügt, ihr aber Anfragen für Erweiterungs- bzw. Vergrößerungsvorhaben von bestehenden Betrieben vor Ort vorliegen.

Ziel der Planung ist dabei ein Gewerbegebiet, das vorwiegend für „klassisches“ Gewerbe genutzt werden soll und in dem die in einem Gewerbegebiet oftmals üblichen Begleitnutzungen (z. B. Anlagen für kulturelle oder sportliche Zwecke) weitgehend ausgeschlossen sein sollen. Hierdurch soll insbesondere solchen Nutzungskonflikten, die die gewerbliche Nutzung einschränken können, vorgebeugt werden.

Ergänzend zu diesem Hauptziel der Schaffung von Gewerbeflächen vollzieht die Gemeinde mit den ausgewiesenen Flächen für ein Dorfgebiet und ein dörfliches Wohngebiet einen angemessenen Übergang von der bebauten Ortslage. Diese Abstufung MD-MDW-GE mit einer gegenüberliegenden Landwirtschaft im Außenbereich lässt keine Einschränkung für bestehende Nutzungen erwarten.

Ziele sind hierbei die Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle für die künftige Weiterentwicklung sowie die Schaffung von Bauflächen als MDW für ‚kleine bis mittlere‘ gewerbliche Nutzungen, z.B. typischen Handwerksbetrieben, die in Verbindung mit Wohnen (in den Gewerbeflächen ausgeschlossen) dazu beitragen sollen, die Wirtschaftskraft des Ortes zu stärken, ohne jedoch Nutzungskonflikte mit der dorftypischen landwirtschaftlichen Nutzung zu erzeugen.

Insbesondere im Kontext mit dem angrenzenden MD ist im MDW auch eine Erweiterung der LWS möglich, da hier im Rahmen einer gesamten Entwicklungsstrategie auch eine notwendige partielle LWS-Nutzung im wechselwirkend zulässig ist. Dies lässt mehr Spielraum für Bestand im MD, wenn z.B. im Hinblick auf Überschwemmungsflächen ein Ausweichen notwendig und hiermit auch ermöglicht wird.

Ziel der Gemeinde ist eine organische Öffnung der Gemeindeentwicklung nach Südwesten, indem Gewerbe und Wohnen im Rahmen einer gesamtheitlichen Entwicklungsstrategie im Südwesten etabliert werden sollen. Im Zuge der GE-Ausweisung sind aus Immissionsgründen keine Wohnungen zulässig, mit dem MDW kann auch arbeitsplatznaher Wohnraum geschaffen werden, was zu einer höheren Akzeptanz und auch Attraktivität der neuen Gewerbeflächen beiträgt unter Ausnutzung der Anbindung an die künftige Umgehung als wirtschaftliche Erschließung; der bisherige Ansatz der Wohnentwicklung war eine Richtung generell nach Südosten, was aber aufgrund der wasserrechtlichen Belange (Überschwemmungsflächen bzw. Trinkwasserschutzonen) nicht gänzlich realisierbar ist.

Für den Bestandsiedlungsraum mit einem wachsenden GE-Rahmen in Hiltenfingen ergeben sich durch diese neuen Typisierungen (MDW) auch neue Perspektiven für den Übergang vom GE zum Dorf, dies ist z.B. auch im Osten Hiltenfingens oder bestehende Gewerbe am Sportplatz denkbar.

Der Übergang dörfliche-gewerbliche Flächen durch das MDW wurde bewusst gesucht, damit die LWS vor Ort bleibt. Auch wenn vorhersehbar ist, dass sich die LWS auf Dauer zwar verändert, wird erfahrungsgemäß die existenzielle Sicherung der Eigentümer dazu führen können, dass LWS-nahe gewerbliche Strukturen weiterbetrieben werden (z.B. LWS-Produkt-Handel, LWS-Fahrzeugservice etc.). Die Existenzgrundlage verbleibt in größerem Umfang innerörtlich, abrundend mit der Maßgabe, dass die finanzielle Grundlage durch Existenzgründungen im MDW erhalten bleibt und Synergien mit der LWS ermöglicht.

Auch durch die Überschwemmungsgefährdeten Flächen innerhalb des MD ergab sich eine notwendige Verschiebung der Entwicklungsmöglichkeiten weiter nach Westen zum GE.

8. Eigentumslage

Die vom Planungsumgriff im Bereich der Gewerbeflächen und zugehörigen Erschließungsflächen erfassten Flächen stehen sämtlich im Eigentum der Gemeinde Hiltenfingen; die östlich dargestellten MD-/MDW-Flächen inklusive ihrer Erschließungsflächen befinden sich in Privatbesitz.

9. Infrastruktur und Erschließung

Bei der Planung der Gewerbeflächen und eines Teils der gemischten Bauflächen handelt es sich um eine vollständige Neuausweisung auf bisher baulich ungenutzten Flächen. Im östlichen Teil befindet sich bereits baulicher Bestand (Landwirtschaft).

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets von außen erfolgt über eine neue Gewerbestraße, die Teil des Bebauungsplans ist. Diese verläuft östlich des Plangebiets und mündet nördlich in die St 2015 ein. Nach Süden kann diese bis zum späteren Anschluss an die geplante Umgehungsstraße führen (s. dazu noch unten). Im Falle der aktuell vorgesehenen, aber noch nicht rechtlich gesicherten Auflassung des verbleibenden Astes der Staatsstraße soll die Gewerbestraße zugleich die neue westliche Zufahrt nach Hiltenfingen darstellen.

Die innere Erschließung erfolgt über Ringerschließung in Kombination mit zwei Stichstraßen (mit Wendemöglichkeit für LKW), wo durch eine gute Erreichbarkeit der Flächen und damit auch eine kleinere Parzellierung möglich ist.

Für die Bauflächen östlich der Haupterschließungsachse ist ein gegabelter Erschließungstich vorgesehen, der bei entsprechendem Bedarf auch die Bestandsflächen mit erfassen kann.

10. Festsetzungen

10.1. Aufteilung qualifizierter / einfacher Bebauungsplan

Die Festsetzungen werden getrennt nach den jeweiligen Bauflächen des GE, MDW bzw. MD getroffen. Da der Bereich des MD vorwiegend der Sicherung des Bestandes dient und der ohnehin privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung keine Beschränkungen auferlegt werden sollen, wird dieser Bereich als einfacher Bebauungsplan ausgewiesen. Für das MD werden daher im Wesentlichen nur der Gebietscharakter und die Bauweise mit Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, auf die Bestimmung von überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie GRZ und GFZ wird verzichtet.

10.2. Art der baulichen Nutzung im GE

Das südwestliche Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ziel der Planung ist ein Gewerbegebiet, das im Kern gewerblichen Nutzungen zur Verfügung

steht. Da mit der Ausweisung einer langfristigen und nachhaltigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben bezweckt ist, werden sonstige Nutzungen, die nicht den im Kern gewerbegebietstypischen Nutzungen entsprechen, weitgehend ausgeschlossen.

Die ausnahmsweisen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig:

Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie jeder Art sind hiernach unzulässig. Hierdurch soll etwaigen möglichen Immissionskonflikten von vornherein vorgebeugt werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ebenso ausgeschlossen, um die vorhandenen Flächen klassischen gewerblichen Nutzungen vorzubehalten und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Entsprechende Nutzungen sollen im Kernsiedlungsgebiet der Gemeinde gehalten (bzw. angesiedelt) werden.

Gleiches gilt auch für Beherbergungsbetriebe, die ausdrücklich ausgeschlossen werden, um einerseits Immissionskonflikte von vornherein zu vermeiden, andererseits aber Beherbergungsformen in jeder Form „auf der grünen Wiese“ auszuschließen.

Ausgeschlossen werden zudem Einzelhandelsbetriebe jegliche Art und Größe. Hiermit sollen negativen Wirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in der Umgebung, insbesondere in Schwabmünchen vermieden werden. Die Gemeinde beabsichtigt zudem die Flächen im geplanten Gewerbegebiet von Einzelhandel weitest möglich freizuhalten und für Gewerbebetriebe vorzusehen. Nur ausnahmsweise werden sog. „Firmenverkäufe“ bzw. „Fabrikverkäufe“ zugelassen, die eine Annexnutzung zu einem angesiedelten Gewerbebetrieb darstellen. Voraussetzung hierfür ist aber, dass diese in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen zugehörigen Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche der (realisierten) Geschossfläche des Gewerbebetriebs (nicht: max. zulässige Geschossfläche) untergeordnet sind.

Reine Lagernutzungen sind ebenso nicht zulässig. Hierdurch soll verhindert werden, dass das Gewerbegebiet in weiten Teilen nur als Lager- oder Abstellfläche benutzt wird. Diesen städtebaulich nicht gewünschten Zustand Lagernutzungen als Teil einer sonstigen gewerblichen Nutzung sind jedoch im Rahmen der übrigen Festsetzungen (insb. zur Gestaltung zulässig).

Freiflächenphotovoltaikanlagen werden ausgeschlossen, da die ausgewiesenen Gewerbeflächen für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind und nicht durch die flächenintensiven Freiflächenphotovoltaikanlagen aufgezehrt werden sollen. Photovoltaikanlagen auf Dächer oder an Hauswänden sind jedoch zulässig und auch ausdrücklich erwünscht.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird die Ansiedlung insbesondere von Spielhallen, Clubs und Diskotheken sowie Betrieben des Sex- und Erotikgewerbes ausgeschlossen, da diese negative städtebauliche Auswirkungen auf das Gewerbegebiet und die ganze Gemeinde haben können.

10.3. Art der baulichen Nutzung im MD/MDW

Das nordöstliche Plangebiet wird als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO, Bestandsfläche) bzw. als dörfliches Wohngebiet (§5a BauNVO) festgesetzt. Ziel der Planung ist sowohl den landwirtschaftlichen Bestand als Dorfgebiet in seinem Fortbestand und Entwicklungsfähigkeit zu sichern als auch für die allgemeine weitere Siedlungsentwicklung Flächen auszuweisen, auf welchen Wohnen und ‚kleines bis mittleres‘ Gewerbe (Handwerksbetriebe) entwickelt werden können und für die keine aufwendigen neuen Erschließungen erforderlich sind. Außerdem sichert das MDW auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen und bietet diesen darüber hinaus auch Entwicklungsmöglichkeiten.

Hierzu wurde der städtebauliche Lückenschluss zwischen dem jetzigen Siedlungsrand im Osten und den dargestellten Gewerbeflächen, die größer dimensionierten Betrieben vorbehalten bleiben sollen, als geeignet erkannt.

Im MD sind die ausnahmsweisen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Für das MD werden Einzelhandelsbetriebe, Wirtschaften etc. nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO ebenso ausgeschlossen, da diese Nutzungen für das vorrangige Ziel der Sicherung der Landwirtschaft – auch flächenmäßig - überdimensioniert sind und um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Im MDW sind die ausnahmsweisen Nutzungen nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Gleiches gilt auch für Beherbergungsbetriebe nach § 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, die ausdrücklich ausgeschlossen werden, um einerseits Immissionskonflikte von vornherein zu vermeiden, andererseits aber Beherbergungsformen in jeder Form „auf der grünen Wiese“ auszuschließen.

10.4. Maß der baulichen Nutzung im GE

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), zur Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) sowie durch Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

10.4.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte maximale GRZ hält sich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen. Der Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete von 0,8 wird eingehalten.

Die festgesetzte GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Um insbesondere die Auswirkung von Stellplatzflächen zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind.

10.4.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,8 festgesetzt.

Die festgesetzte maximale GFZ hält sich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen. Der Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete von 2,4 wird jedoch deutlich unterschritten.

10.4.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird dabei mit 14,00 m über der jeweils bauraumbezogen festgesetzten Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) festgelegt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird gemessen vom festgesetzten OK RFB EG (= unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (= oberer Bezugspunkt).

Durch die Festsetzung des unteren Bezugspunkts auf die Oberkante Rohfußboden (OK RFB EG) wird in Bezug auf die westlichen und nördlichen Teilgebiete des Gewerbegebiets sichergestellt, dass die Höhenlage unter Berücksichtigung einer möglichen Überschwemmung im HQ 100 über dem zu erwartenden Wasserstand liegt. Hierzu wird in den angegebenen Höhenwerten berücksichtigt, dass die OK RFB EG um ca. 0,60 m über dem ermittelten Wasserstand nach HQ 100 steht. Insoweit handelt es sich um eine hochwasserangepasste Festsetzung.

Durch die Bezugnahme auf den obersten Abschluss der Dachhaut als oberem Bezugspunkt werden alle zulässigen Dachformen gleichermaßen erfasst. Bei Flachdächern ist der oberste Abschluss die Oberkante Attika. Bei geneigten Dächern wie Pultdächern, Satteldächern, etc. ist der oberste Abschluss der obere Abschluss der Dachhaut.

Durch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen sich ergebende max. Höhenentwicklung begründet sich in der beabsichtigten intensiven Ausnutzbarkeit der Flächen in Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die maximale Höhe baulicher Anlagen von 14,00 m wird eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht, gleichzeitig jedoch eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung für das Gewerbegebiet sichergestellt, die sich über die zusätzlich vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen auch noch in die Umgebung einfügt. Die Höhenentwicklung sichert neben der städtebaulichen Ordnung, in welchem die nachbarschaftlichen Belange gleichsam berücksichtigt werden, zudem auch eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Technische Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten Kamine, Klimageräte usw.) dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3,00 m überschreiten, jedoch nur, wenn diese zugleich um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abgerückt sind. Hierdurch bleiben die Anlagen abstandsflächenneutral und sind vom Gelände nur eingeschränkt sichtbar.

10.5. Maß der baulichen Nutzung im MDW

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), zur Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) sowie durch Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

10.5.1. Grundflächenzahl (GRZ) im MDW

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt.

Die festgesetzte maximale GRZ hält sich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen. Der Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für gemischte Bauflächen (MI/MD/MDW) von 0,6 wird eingehalten.

Die festgesetzte GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

Um insbesondere die Auswirkung von Stellplatzflächen zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind.

10.5.2. Geschossflächenzahl (GFZ) im MDW

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 festgesetzt.

Die festgesetzte maximale GFZ hält sich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen. Der Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für gemischte Bauflächen (MI/MD/MDW) von 1,2 wird eingehalten.

10.5.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird dabei mit 12,00 m über Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) festgelegt.

Durch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen sich ergebende max. Höhenentwicklung begründet sich in der beabsichtigten intensiven Ausnutzbarkeit der Flächen in Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die maximale. Höhe baulicher Anlagen von 12,00 m wird eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht, gleichzeitig jedoch eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung für Dorf- und dörfliches Wohngebiet im Sinne einer Mischgebietsnutzung sichergestellt, die sich über die zusätzlich vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen auch noch in die Umgebung einfügt. Die Höhenentwicklung sichert neben der städtebaulichen Ordnung, in welchem die nachbarschaftlichen Belange gleichsam berücksichtigt werden, zudem auch eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

10.6. Bauweise im GE

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Im Plangebiet sind Gebäude mit Längen über 50 m zulässig. Grund hierfür ist, dass – wie in Gewerbegebieten üblich – auch größere Baukörper ermöglicht werden sollen, um eine flexible Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

10.7. Bauweise im MD/MDW

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt; es können somit Gebäude als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis max. 50m Länge errichtet werden.

10.8. Überbaubare Grundstücksflächen im GE

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird die Bebauung auf die entsprechend festgesetzten Flächen konzentriert und auch der Abstand der baulichen Anlagen zu den Nachbargrundstücken geregelt.

Die festgesetzten großräumigen Baugrenzen ermöglichen dabei eine weitgehend flexible Nutzung der gewerblichen Flächen. Sie ermöglichen sowohl die Entwicklung für größere Nutzungseinheiten als auch kleinere Nutzungseinheiten.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer auf Länge von jeweils max. 1,50 m und einer Tiefe von max. 1,50 m, gerechnet von der Baugrenze, überschritten werden.

10.9. Überbaubare Grundstücksflächen im MDW

Die überbaubare Grundstücksfläche im MDW wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten großräumigen Baugrenzen ermöglichen dabei eine weitgehend flexible Nutzung der Flächen. Sie ermöglichen sowohl die Entwicklung für größere als auch kleinere Nutzungseinheiten.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer auf Länge von jeweils max. 1,50 m

und einer Tiefe von max. 1,50 m, gerechnet von der Baugrenze, überschritten werden.

10.10. Abstandsflächen

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Vorgaben des Art. 6 BayBO. Zu allen Grundstücksgrenzen sowie zwischen Gebäuden auf einem Grundstück ist daher nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO ein Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H, mindestens 3 m, einzuhalten.

Gesunde Arbeitsverhältnisse (bzw. auch Wohnverhältnisse im MD/MDW) werden hierdurch nach der Wertung des Gesetzgebers gewahrt.

10.11. Grünordnung

Das Plankonzept sieht umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung des Plangebiets für dessen Ein- und Durchgrünung vor.

10.11.1. Eingrünung

Südlich, westlich und nördlich werden an den Außengrenzen des Plangebiets öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. Diese dienen dazu, den Übergang der Bebauung in die offene Landschaft zu gestalten und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verringern.

10.11.2. Begrünungspflicht

Sämtliche Flächen der Baugrundstücke, die zukünftig nicht durch Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, Zufahrten, Zugänge oder Stellplätze etc. überbaut sind, sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind nicht zulässig, um insbesondere sog. Stein- oder Schottergärten zu vermeiden. Hierdurch sollen – soweit möglich – Lebensräume – insbesondere für Insekten und Kleintiere – gesichert werden.

Bei Ansaaten in den Vegetationsflächen ist autochthones (gebietseigenes) Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu verwenden.

Durch die Festsetzung werden positive Auswirkungen auf das Mikroklima, die Regenwasserversickerung und -verdunstung sowie die Biodiversität erzielt.

10.11.3. Pflanzbindungen

Gleichzeitig ist pro angefangener 400 m² Fläche (im GE) bzw. 600 m² (im MDW) des Baugrundstücks (= Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) mind. ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung oder fünf Sträucher als Gruppe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestgröße der Bäume hat 10 - 12 cm Stammumfang zu betragen. Der Wurzelraum hat für jeden Baum mindestens 16 m³ zu betragen, um einen ausreichenden Wuchserfolg sichern zu können. Abgänge sind zu ersetzen.

Bei einer Größe der aktuellen Baugrundstücks-Fläche von insgesamt ca. 69.000 m² sind somit voraussichtlich ca. 170 Bäume zu pflanzen (Verschiebungen in Folge der konkreten Flächengrößen möglich).

Aufgrund der Bestandsstrukturen im MD werden hier keine flächenabhängigen Pflanzbindungen festgesetzt.

Zusätzlich zu dieser Pflanzbindung gelten die Pflanzbindung zur Gliederung von Stellplatzflächen nach der jeweiligen gemeindlichen Stellplatzsatzung. Gemäße § 3 Abs. 3 der

aktuellen Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 16.02.2018 sind etwa bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen pro 10 oberirdische Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

10.11.4. Dachbegrünung

Soweit vorliegend Dächer eine Dachneigung von bis zu 10° Grad aufweisen, sind diese extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung dient nicht nur der Eingrünung und dem Ortsbild, sondern insbesondere auch der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Regenwasserrückhaltung und -verdunstung. Zudem werden Lebensräume für Vögel, Insekten und andere Tierarten geschaffen.

10.12. Örtliche Bauvorschriften

Der ländlichen Struktur der Gemeinde Hiltenfingen angepasst werden verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen, um die städtebaulichen Wirkungen der gewerblichen Nutzungen abzumildern und die Einbindung des Plangebiets in der Umgebung bzw. das Orts- und Landschaftsbild zu unterstützen.

10.12.1. Dachform, Dachneigung

Je nach Typisierung der jeweiligen Bauflächen sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer mit einer dem vorgesehenen Bautypus angepassten maximalen Neigung zulässig.

10.12.2. Gebäude- bzw. Fassadengliederung

Da im festgesetzten Gewerbegebiet Gebäude über 50 m Länge zulässig sind (s. o.), gleichzeitig aber übermäßig riegelartig wirkende Gebäudekörper vermieden werden sollen, wird festgesetzt, dass in gestalterischer Hinsicht Baukörper über 50 m Länge baugestalterisch/optisch zu gliedern sind. Solche optischen Gliederungen können etwa das Vorsehen von Vor- und Rücksprüngen des Gebäudekörpers selbst, aber auch Maßnahmen zur (Fassaden-)Begrünung.

10.12.3. Werbeanlagen

Um im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild die Werbeanlagen im Plangebiet angemessen zu regulieren, werden die Werbeanlagen durch Festsetzungen in ihrer Größe und Ausdehnung begrenzt.

Zulässig sind nur solche Werbeanlagen die der Eigenwerbung der angesiedelten Gewerbebetriebe dienen. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen der Fassadenwerbung dürfen nicht über die Gebäudeoberkante (Attika) hinausgehen. Anlagen der Fassadenwerbung in vorstehendem Sinne sind sowohl an die Fassade angebrachte Werbeanlagen sowie dieser vorgeständerte Werbeanlage, auch soweit diese über die First- oder Wandhöhe hinausgehen.

Freistehende Werbeanlagen (Fahnenmasten, Werbestelen, Pylone etc.) sind nur innerhalb eines Bereichs von 5 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass die freistehenden Werbeanlagen im straßennahen Raum konzentriert werden.

Leuchtreklame sowie Werbeanlagen mit grellen Farben – sei es als Anlagen der Fassadenwerbung und / oder der als freistehende Werbeanlagen – sind unzulässig.

10.12.4. Stellplätze

Die Anzahl der mindestens erforderlichen KFZ-Stellplätze bestimmt sich nach der jeweils geltenden Fassung der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Um die Versiegelung soweit wie möglich zu vermindern und hierdurch wiederum eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen, sind bei oberirdischen KFZ-Stellplätzen für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur wasserdurchlässige Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden (z. B. Pflasterung mit Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine oder Rasengittersteine). Ausgenommen sind notwendige barrierefreie Stellplätze.

10.12.5. Einfriedungen

Um ein ansprechendes Ortsbild zu erhalten, werden Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen. Hier wird unterschieden zwischen eher ‚technisch‘ gehaltenen Einfriedungen im GE gegenüber geringeren Festsetzungen im MDW und MD.

Lebende und nicht lebende Einfriedungen sind demnach nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem zukünftigen Gelände zulässig,

Nicht lebende Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Metallgitterzäunen zulässig und müssen eine freibleibende Sockelhöhe von mind. 0,15 m aufweisen. Dies dient insbesondere der Kleintierdurchlässigkeit im Planungsgebiet. Hinterpflanzungen der Zäune sind zulässig.

Geschlossene oder geschlossen wirkende Flächen von Einfriedungen (z. B. Steinkörbe, Wandscheiben etc.) sind nur auf max. 50 % der Länge der Einfriedung je Grundstücksgrenze zulässig.

11. Umweltbezogene Auswirkungen

Zur Sicherstellung der Belange von Natur- und Umweltschutz wurden eine Relevanzprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hier zusammengefasst sind. Beide Untersuchungen sind Bestandteil dieser Planung, die detaillierten Angaben können jenen entnommen werden.

Relevanzprüfung

Im Rahmen der Planung wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt, deren Ergebnis hier kurz zusammengefasst ist:

Aufgrund der im Untersuchungsraum vorhandenen Flächennutzungen sind Vorkommen von Säugetieren (Fledermäuse) und Vögeln möglich.

Für weitere Arten(gruppen) stellt der Untersuchungsraum keinen spezifischen Lebensraum dar, da die Habitatansprüche dieser Arten hier nicht erfüllt sind.

Quartiervorkommen von Fledermäusen im Planungsgebiet können ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet kann von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt werden.

Von den potenziell vorhandenen Vogelarten werden auf Grund der Ausprägung des Planungsgebietes die Offenland-Arten als relevant angesehen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es durch die Errichtung eines Gewerbegebietes zur Überbauung landwirtschaftlich genutzter Freiflächen. Dadurch könnten für bodenbrütende Vogelarten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß den Ergebnissen der Relevanzprüfung wurde die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Untersuchung der Bestandssituation der Offenland-Arten im Untersuchungsraum gemäß Methodenstandard als notwendig erachtet und durchgeführt. Aus der Untersuchung ergaben sich Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fortpflanzungsstätten für Vögel; artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestät-

ten werden nicht erforderlich, da mit dem Vorhaben keine Gefährdungen oder Störungen von Tierarten oder Individuen zu erwarten sind.

11.1. Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgütern

[Hinweis: wird nach Vorlage des Umweltberichts und den weiteren fachgutachterlichen Untersuchungen ggf. noch ergänzt].

Die Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgüter sind im Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil dieser Planung ist und auf den hiermit verwiesen wird.

11.2. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan führt die aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in seinem Geltungsbereich erstmals einer baulichen Nutzung zu. Insoweit handelt es sich um einen auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Kompensationsbedarf für Geltungsbereich 1 von rd. 37.145 m² wird zum Teil (9.852 m²) erbracht auf der nördlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft.

Der verbleibende Ausgleich von 27.293 m² für Geltungsbereich 1 wird erbracht über das Ökokonto der Gemeinde Hiltenfingen, Fläche Fl.-Nr. 782/2 Gemarkung Hiltenfingen (ÖFK-Lfd.-Nr. 189752) mit einer Gesamtgröße von 25.015 m², wovon 24.995 m² abbuchbar sind (gem. ÖFK).

Für den zusätzlichen Eingriff, der durch die Geltungsbereiche 2 „Nord-Anschluss“ und 3 „Süd-Anschluss“ verursacht wird, wird der naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht durch Abbuchung einer Ausgleichsfläche Ö 2 von der Ökokontofläche von $933 \text{ m}^2 - 933 \text{ m}^2 \times 18\% = 933 \text{ m}^2 - 168 \text{ m}^2 = 765 \text{ m}^2$.

Bei Geltungsbereich 4 beträgt der Ausgleichsbedarf 11.100 m².

Die für Geltungsbereich 4 von der Ökokontofläche Fl.-Nr. 782/2 Gemarkung Hiltenfingen „abzubuchende“ Fläche Ö 3 berechnet sich daher als $11.100 \text{ m}^2 - 11.100 \text{ m}^2 \times 18\% = 11.520 \text{ m}^2 - 1.998 \text{ m}^2 = 9.102 \text{ m}^2$.

Für Geltungsbereich 4 verbleibt demnach noch ein Kompensationsbedarf von $9.102 \text{ m}^2 - 1.850 \text{ m}^2 = 7.252 \text{ m}^2$.

Die Ökokonto-Fläche Fl.-Nr. 782/2 Gemarkung Hiltenfingen ist damit vollständig abgebucht.

Der verbleibende Ausgleich von 7.252 m² für Geltungsbereich 4 wird erbracht über das Ökokonto der Gemeinde Hiltenfingen, Fläche Fl.-Nr. 617 Gemarkung Hiltenfingen (ÖFK-Lfd.-Nr. 199583) (s. Kapitel 6.6, Abbildung 9). Hier wird ein Flächenmosaik aus artenreichem Extensivgrünland, einer artenreichen, seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese und standortheimischen Gehölzpflanzungen entwickelt.

Mit den landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Eingriffe des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Südwest“ kompensiert.

Zu Details sei auf den Umweltbericht und das Ökokonto verwiesen.

Tabellen:

Berechnung Eingriffsflächen und Ausgleichsbedarf Geltungsbereiche 1-3

Flächen [m ²]	Geltungsbereich 1	Geltungsbereiche 1-3
Ausgleichsfläche A1:	9.852,00	9.852,00
Grünfläche öffentlich:	5.292,00	2.988,00
Ortsrandeingrünung:	4.050,00	4.050,00
Mulden und Grünstreifen:	3.658,00	3.658,00
Straßenfläche:	9.477,00	12.967,00
Baufläche (GE bzw. MD)	52.432,00	52.432,00
Summe	84.761,00	85.947,00
Eingriffsfläche (abzgl. Grünflächen)	61.909,00	65.399,00
abz. Wegflächen		-1.935,00
ausgleichsrelevant		63.464,00

Berechnung Eingriffsfläche und Ausgleichsbedarf Geltungsbereich 4

	Flächen [m ²]	Geltungsbereich 4 (MD)
1	8.700,00	MD (Bestand LWS)
2	16.700,00	MDW
3	2.000,00	priv. Grün (wird landwirtsch. Fläche) im Bereich 20m-Zone
4	1.100,00	Ortsrandeingrünung
5	1.000,00	Mulden, Begleitgrün
6	1.800,00	Straßenfläche (ohne Muldenflächen)
7	25.400,00	Bauflächen MD+MDW
	31.300,00	Summe (ohne 1. + 2.)
	18.500,00	Eingriffsfläche (abzgl. Grünflächen, MD)
	18.500,00	ausgleichsrelevant

12. (Faktisches) Überschwemmungsgebiet der Gennach

Der nördliche Teil des Plangebiets (aktuell Grundstück Fl.Nr. 1065), ein Streifen des Plangebiets in Süd-Nord-Richtung unmittelbar entlang der St 2015 sowie ein Teil des Dorfgebietes liegen im faktischen Überschwemmungsgebiet der Gennach bei HQ 100. Insbesondere die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1065 wird insoweit – insbesondere bei Starkregenereignissen – für den Rückhalt des sich östlich entlang der St 2015 sammelnden und nach Norden hin abfließenden Wassers benötigt. Dementsprechend wird diese Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 b) BauGB als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Freihaltung entspricht insoweit den rechtlichen Vorgaben für faktische Überschwemmungsgebiet, die als Retentionsflächen möglichst erhalten werden sollen (§§ 76 Abs. 1, 77 WHG).

Im Übrigen wird aufgrund der (teilweisen) Lage in dem faktischen Überschwemmungsgebiet eine hochwasserangepasste Bauweise dergestalt festgesetzt, dass die Höhenlage auf die Oberkante Rohfußboden festgesetzt wird, die 60 cm oberhalb des berechneten HQ 100 für die Fläche liegt.

13. Erschließung, Ver- und Entsorgung

13.1. Straßenmäßige Erschließung

Das Plangebiet ist aktuell mit Ausnahme der Dorfgebietsflächen weder straßenmäßig noch leitungsmäßig erschlossen.

Für die verkehrsmäßige Erschließung wird eine neue Erschließungsstraße von Norden von der St 2015 abzweigend vorgesehen, von der dann nach Westen die gewerblichen Bauflächen durch eine Ringerschließung samt zweier Erschließungsstichwege (Anschlussstraßen für mögliche Erweiterung) erschlossen werden sowie nach Osten die Erschließung der MDW- und bedingt auch MD-Flächen durch einen neuen, sich gabelnden Erschließungsstich erfolgen soll.

Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke von der ‚Haupterschließung‘ werden ausgeschlossen. Diese sollen mit Blick auf die mögliche zukünftige Verkehrsbedeutung der Erschließungsstraße als Verbindungsstraße zwischen Ortskern und Ortsumgehung an der Binnenerschließung gehalten werden.

13.2. Bedingtes Baurecht für den Anschluss der Erschließungsstraße an die geplante Ortsumgehung Hiltenfingen

Südlich des geplanten Gewerbegebiets verläuft in West-Ost-Richtung die geplante Trasse der Ortsumgehung Hiltenfingen (sog. Südvariante), hinsichtlich derer zwischenzeitlich eine Vorfestlegung auf die Südvariante erfolgt ist. Das Planfeststellungsverfahren soll zeitnah eingeleitet werden. Für den Fall der Planfeststellung der beabsichtigten Trasse soll die gegenständliche Erschließungsstraße die neue Anbindung der Ortsumgehung an den Ortskern bilden. Hierzu soll ein Kreisverkehr südlich des Plangebiets vorgesehen werden (in der Planzeichnung hinweislich dargestellt). Die Erschließungsstraße wird daher bereits jetzt so festgesetzt und geplant, dass sie zukünftig als Hauptzufahrt der Gemeinde Hiltenfingen von Süden von der neuen Ortsumfahrung dient.

Da hierfür jedoch zum einen die Verlängerung der Erschließung nach Süden bis zum Anschlusspunkt an die Ortsumgehung (Kreisverkehr) sowie zum anderen eine veränderte Straßenführung im nördlichen Anschluss an die – aktuell noch dort befindliche – St 2015 bzw. die Türkheimer Str. erforderlich sind, werden insoweit nach § 9 Abs. 2 BauGB Festsetzungen für die entsprechenden Straßenteile bzw. -führungen festgesetzt, die jedoch aufschiebend bedingt auf die Bestandskraft des Planfeststellungsbeschluss für die Ortsumgehung Hiltenfingen festgesetzt werden. Hierdurch wird eine unnötige Flächenversiegelung vermieden, sollte die Planfeststellung nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

13.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des neu ausgewiesenen Areals mit Wasser und Strom erfolgt über eine Anbindung an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Türkheimer Straße, die über die Erschließungsstraße in das Baugebiet hineingeführt wird. Das Schmutzwasser wird über eine Druckleitung in das Kanalnetz der Gemeinde entsorgt und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Durch das Planungsgebiet verläuft eine 1-kV-Leitung der LEW Verteilnetz; sofern diese Leitung nicht im Zuge der Umsetzung des B-Planes verlegt wird, ist hierfür ein Leitungsrecht auf den betroffenen Grundstücken einzutragen.

14. Denkmalschutz

Im Nahbereich südlich des Planungsgebietes befindet sich das folgende Bodendenkmal:
- D-7-7830-0095 - Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (nachqualifiziert)
Weiter östlich liegt folgendes Bodendenkmal:

- D-7-7830-0142 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (nachqualifiziert)

Da die obertägig sichtbaren Teile dieses Bodendenkmals durch Erosion und Bodenbearbeitung in unterschiedlichem Maß eingeebnet wurden, lassen die heute sichtbaren Bestandteile keine valide Aussage über die Gesamtausdehnung dieses Gräberfeldes zu. Es ist davon auszugehen, dass sich gerade in den Randbereichen des Bodendenkmals einzelne Gräber der Erkennbarkeit entziehen und auch über den Bereich des kartierten Bodendenkmals in die unmittelbare Umgebung ausgreifen können. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld dieser Gräber zwingend mit dem Bestehen einer zeitgleichen Siedlung zu rechnen ist. Wegen der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern in der Umgebung sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäle zu vermuten.

15. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Südwest" der Gemeinde Hiltenfingen wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6339/B4/plu vom 27.05.2024 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen mit Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 intern gegliedert.

Gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 sind Gewerbegebiete bei einer Geräuschkontingentierung entweder intern oder extern zu gliedern. Bei der internen Gliederung muss zumindest eine Fläche vorhanden sein, die entweder unbeschränkt ist, oder bei der das Kontingent so hoch ist, dass sich aus schalltechnischer Sicht jegliche nach BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe dort ansiedeln können.

Im vorliegenden Fall existiert mit der Fläche GE7 mit über 6.800 m² eine Fläche, deren Kontingent (69 dB(A)/m² tags und 54 dB(A)/m² nachts) ausreichend hoch ist, um jede in Gewerbegebieten zulässige Nutzung anzusiedeln.

Bei der Vergabe der Emissionskontingente wurde darauf geachtet, dass im geplanten dörflichen Wohngebiet im Zusammenwirken mit anderen Anlagen nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Dies wurde durch die Festlegung von Planwerten erreicht, welche um 10 dB(A) bzw. 6 dB(A) unter den nutzungsabhängigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Anschließend wurden auf Grundlage dieser Planwerte die Emissionskontingente dimensioniert.

Verkehrsgeräusche:

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßenabschnitte ein.

Im dörflichen Wohngebiet ist im Beurteilungszeitraum Tag am Rand des Gebietes mit Beurteilungspegeln bis zu 63 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsgrenzwert Tag für Dorfgebiete wird somit im geplanten dörflichen Wohngebiet sowie im Dorfgebiet eingehalten. Der schalltechnische Orientierungswert für dörfliche Wohngebiete bzw. für Dorfgebiete wird bis zu einer Entfernung von 35 m zur Straßenmittenachse der St 2015 überschritten.

Im geplanten Gewerbegebiet wird der Immissionsgrenzwert Tag der 16. BImSchV durchgehend eingehalten. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 wird in den Baufeldern GE 1 und GE 2 geringfügig überschritten.

Im Beurteilungszeitraum Nacht werden sowohl der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im geplanten dörflichen

Wohngebiet bzw. im Dorfgebiet überschritten. Ab einer Entfernung von ca. 32 m zur Straßenmitte wird der Immissionsgrenzwert Nacht der 16. BImSchV eingehalten. Aufgrund fehlender Überstandslängen sowie der Anbauverbotszone an der St 2105 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. -Wällen in städtebaulich vertretbare Höhe nicht ausreichend wirksam. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird deshalb auf Maßnahmen zum baulichen Schallschutz abgestellt.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob durch den vom Planungsgebiet induzierten Mehrverkehr Überschreitungen der Grenze zu einer möglichen Gesundheitsgefahr verursacht werden können. Um die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche am maßgeblichen Immissionsort auf über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erhöhen, wären mehr als ca. 6.000 zusätzliche Kfz-Bewegungen am Tag und ca. 106 zusätzliche Kfz-Bewegungen in der Nacht erforderlich, die allesamt in Richtung Norden nach Hiltenfingen aus dem Gewerbegebiet ausfahren müssten. Eine derart hohe Anzahl an Kfz ist aufgrund der Größe des Gewerbegebietes voraussichtlich nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird sich nach Errichtung der Ortsumfahrung der Verkehr auf der Türkheimer Straße (St 2015) stark verringern.

Baulicher Schallschutz

Um einerseits den im Planungsgebiet allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des Geltungsbereiches durch die St 2015 sowie die geplante Umgehungsstraße Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

16. Flächenbilanz

(m²- Angaben gerundet, unverbindlich gemäß Planung)

gesamter Geltungsbereich	119.400 m ²
GE-Flächen	52.400 m ²
MD-/MDW-Flächen	25.400 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (ohne Begleitgrün, Mulden)	12.900 m ²
Begleitgrün, Mulden	4.650 m ²
sonstige Grünflächen (öff./priv.)	3.900 m ²
Ortsrandeingrünung	5.150 m ²
Ausgleichs-/Retentionsfläche	15.000 m ²

17. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Hiltenfingen hat mit Datum vom 08.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 "Südwest" aufzustellen.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 20.12.2022 bis 20.01.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 23.11.2023 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Anschreiben und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 20.12.2022 bis 20.01.2023 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 23.11.2023 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2024 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 29.08.2024 in der Zeit vom 09.09.2024 bis 11.10.2024 öffentlich ausgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 07.11.2024 behandelt und abgewogen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

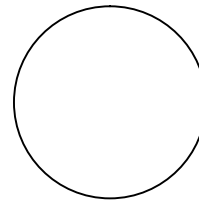
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2024 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2024 in der Zeit vom 09.09.2024 bis 11.10.2024 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 07.11.2024 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 07.11.2024 als Satzung beschlossen.

Hiltenfingen, den __.__.2024

Irmeler, 1. Bürgermeister

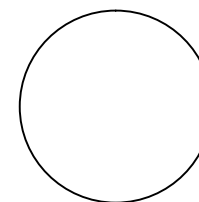


Ausfertigung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Hiltenfingen mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil mit Begründung und Umweltbericht) ausgefertigt

Hiltenfingen, den __.__.2024

Irmeler, 1. Bürgermeister



Bekanntmachung

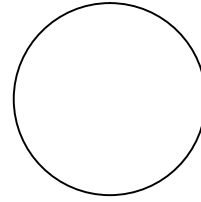
Der Satzungsbeschluss vom 07.11.2024 wurde am __.__.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit diesem Tag gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Hiltenfingen, den __.__.2024



Irmner, 1. Bürgermeister