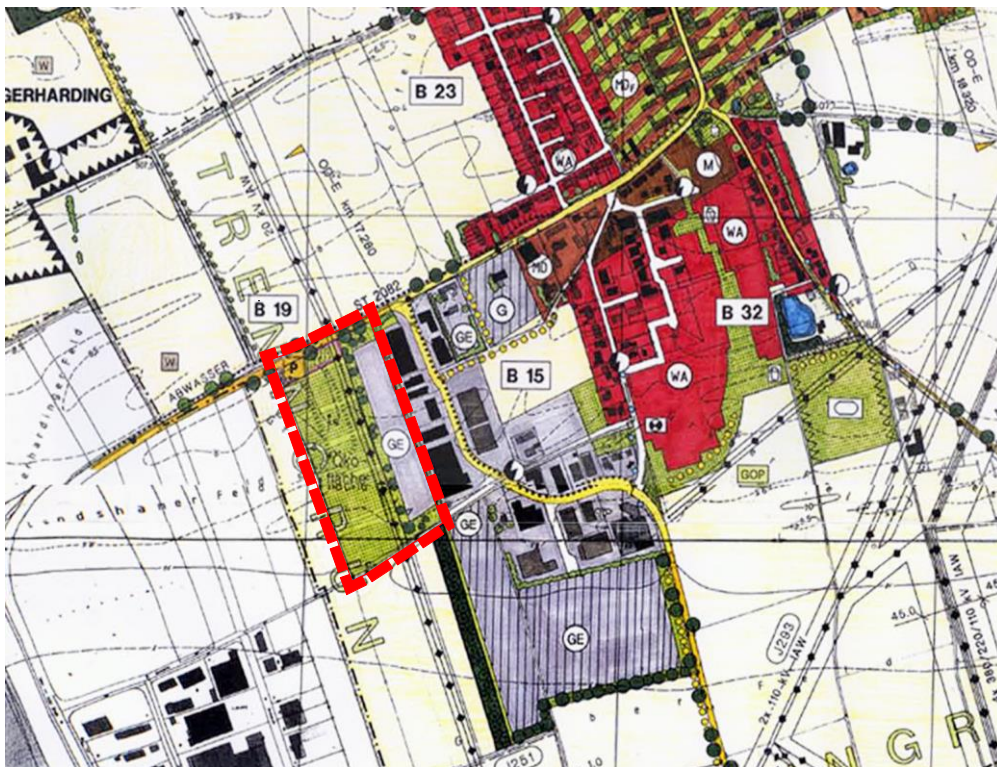




Bebauungsplan „Gewerbegebiet Landsham V“
für den Bereich Kirchheimer Straße in Landsham
an der Gemeindegrenze zu Kirchheim

- Entwurf -

Begründung mit Umweltbericht



Erarbeitet für die Gemeinde von:

Bauleitplanung	CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München
Umweltbericht und Grünordnung	BAUER Landschaftsarchitekten, Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Würth bei Erding

08. Mai 2025

V Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A: Begründung	2
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2. Geltungsbereich	2
3. Bestandsbeschreibung	2
4. Planungsalternativen und Standorteignung	2
5. Konzeption	3
6. Flächennutzungsplan	3
7. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans	4
7.1. Art der baulichen Nutzung	4
7.2. Maß der baulichen Nutzung	4
7.3. Mindestmaße der Baugrundstücke	5
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen	5
7.5. Bauweise	6
7.6. Bauliche Gestaltung	6
7.7. Werbeanlagen	7
7.8. Einfriedungen	7
7.9. Aufschüttungen und Abgrabungen	7
7.10. Plätze für Abfallbehälter	8
7.11. Technische Infrastruktur	8
7.12. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
7.13. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten	8
7.14. Wasserwirtschaft	9
7.15. Grünordnerische Festsetzungen	10
7.16. Immissionsschutz	11
7.17. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
8. Denkmalpflege	13
9. Klimaschutz	14
10. Flächenbilanz	14
Teil B: Umweltbericht (gesonderte Fassung)	15

Teil A: Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pliening möchte im westlichen Gemeindegebiet, in Landsham, ihre bestehenden Gewerbegebietsflächen erweitern und beschloss am 30.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Landsham V“ und am 28.07.2016 die Erweiterung des Geltungsbereiches.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen sowohl für kleinere als auch für größere Betriebe unterschiedlich große Bauflächen angeboten werden können. Die Konzeption sieht vor, diese beidseitig an eine neue öffentliche Verkehrserschließung anzuordnen, welche eine Ringverbindung zwischen der Kirchheimer Straße im Norden und dem Gangsteig bzw. dem bestehenden benachbarten Gewerbegebiet im Südosten herstellt.

In Richtung Westen wird das im Regionalplan beschriebene Trenngrün zwischen den Gemeinden Kirchheim und Pliening in einer angemessenen Breite berücksichtigt. Dort werden den Gewerbeflächen darüber hinaus private Grünflächen zugeordnet, die an einen südlich vorhandenen grünen Ortsrand anschließen, diesen nach Norden weiterführen und abschließen sollen.

Ziel ist es, die geplante gewerbliche Bebauung städtebaulich an die bestehenden Gewerbeflächen anzubinden und den zukünftigen Ortsrand auszubilden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Pliening, an der Kirchheimer Straße (St 2082) in Landsham sowie an der Gemeindegrenze zu Kirchheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4,97 Hektar und beinhaltet vollumfänglich die Flurstücke 2353 und 2353/8 sowie anteilig die Flurstücke 1828/7 und 2362 in der Gemarkung Pliening.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert im Bereich der Kirchheimer Straße einen Teil des Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Landsham II“ und am Gangsteig einen Teil des Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans "Gewerbegebiet Landsham III".

3. Bestandsbeschreibung

Bei dem Planungsgebiet handelt sich größtenteils um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Gelände ist in seiner Topografie eben.

Nördlich begrenzt die Kirchheimer Straße das Plangebiet und südlich ein landwirtschaftlicher Weg. Östlich des Geltungsbereiches gelegen sind die Gewerbebetriebe der Gewerbestraße.

4. Planungsalternativen und Standorteignung

Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde Pliening mögliche Planungsalternativen geprüft (s. auch Ziffer 6 des Umweltberichtes).

Aufgrund der folgenden Gründe, dass

- eine Teilfläche der geplanten Gewerbefläche bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pliening für eine gewerbliche Nutzung dargestellt ist,
- die Ausweisung von Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes die Zahl möglicher Pendler in andere Gemeinden oder die Landeshauptstadt verringert und

- die Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle, z. B. östlich von Landsham, zusätzliche Verkehre in den Ortsteil Landsham zieht und damit die ohnehin schon hohe Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße 2082 verstärkt,

sieht die Gemeinde Pliening die Verlagerung der Gewerbegebietsfläche als städtebaulich nicht vertretbar an.

Darüber hinaus sprechen folgende Gründe für den Standort:

- Keine Zersiedelung gewerblich genutzter Flächen durch unmittelbare Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet.
- Berücksichtigung von ökologischen Ausgleichsflächen, insbesondere zum Erhalt des Trenngrün, innerhalb des Bebauungsplanes.
- Reduzierung möglicher Verkehrsströme durch die bebauten Ortsteile Landsham und Pliening durch die Nähe zur Autobahn A 99.
- Durch die Schaffung von Erweiterungsflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe werden Arbeitsplätze im Ort gesichert.

5. Konzeption

Das Planungsgebiet ist so konzipiert, dass entlang einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße beiderseitig angeordnet Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Die Anbindung des Gebietes erfolgt, unter Berücksichtigung der Anregungen des staatlichen Bauamtes Rosenheim, zum einen von der Kirchheimer Straße sowie über den Gangsteig.

Für die Gewerbeflächen sieht das Planungskonzept vor, unterschiedlich große Baufenster auszuweisen, die mit der benachbarten Nutzung vereinbar sind. Im Planungsgebiet sollen teilweise Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende benachbarte Gewerbebetriebe angeboten werden. Das Gebiet führt dementsprechend den Charakter der benachbarten Gewerbebebauung fort.

6. Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, festgestellte Fassung vom 07.02.2019

Die Gemeinde Pliening hat mit Beschluss vom 24.10.2019 die 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.02.2019 festgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (GE) dar. Westlich wird eine Grünfläche (Ökofläche) festgesetzt, die als regional bedeutendes Trenngrün fungiert. Die gewerblichen Bauflächen werden von einer Ringstraße erschlossen, die eine nördliche Zufahrt auf die Staatsstraße und eine südliche Zufahrt zum „Gangsteig“ erhält.

7. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich als Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die klassische gewerbliche Nutzung zu erhalten und eine weitere positive Entwicklung in diese Richtung zu fördern.

Die Planung sieht vor, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit maximal 400 m² Verkaufsfläche je Betrieb zu ermöglichen.

Es wird unterschieden zwischen:

- den allgemein zulässigen Handelsbetrieben, die ihre Waren nicht an den Endverbraucher, also nur einem gewerblichen Fachpublikum, verkaufen und nicht der Allgemeinheit offenstehen, sowie
- den nur ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben, die an den Endverbraucher verkaufen, und damit allgemein zugänglich sind.

Durch diese Differenzierung kann auf der Ebene der Baugenehmigung, wenn die zukünftigen Nutzer der Gebäude feststehen, entsprechend den Vorgaben der höheren Landesplanungsbehörde (LEP-Ziel 5.3.1) die Entstehung einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben vermieden werden.

Eigenständige Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle oder Autowracks sowie selbstständige Kfz-Abstellplätze mit mehr als 1.000 m² Fläche sind nicht zugelassen, da sie geprägt durch eine heterogene Außenwirkung und der zu hohen Flächeninanspruchnahme insbesondere aus stadtgestalterischen Gründen dem angestrebten städtebaulichen Ziel nicht entsprechen. Sofern sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb dienen und wenn sie funktional und gestalterisch in den jeweiligen Betrieb integriert sind, sind Lagerplätze als zugehörige Nebenanlagen jedoch zugelassen.

Im Gewerbegebiet werden Tankstellen aufgrund der mit ihnen verbundenen Verkehre und Emissionen nicht zugelassen. Vergnügungsstätten sind ebenfalls ausgeschlossen, da das Plangebiet den klassischen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden soll. Eine negative Beeinflussung des Charakters der Außenwirkung des Gewerbegebietes am Ortseingang zu Landsham soll verhindert werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante (OK). Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

Durch diese Festsetzungen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da zum einen die Festsetzung der Gebäudeoberkante die räumlich wirksame Höhe der Bauwerke auf das für die Nutzung erforderliche Maß beschränkt, mit der GRZ die Größe der versiegelten Flächen begrenzt wird und mit der GFZ das Verhältnis von Geschossflächen zur Gebäudegrundfläche und Zahl der Vollgeschosse definiert wird.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die fertige Höhe der Verkehrsfläche an drei in der Planzeichnung festgelegten und den Baugrundstücken zugeordneten und nächstgelegenen Höhenbezugspunkten. Diese Höhenbezugspunkte werden den jeweiligen Baufenstern auf den Baugrundstücken zugeordnet und näher beschrieben. Für das südliche Baufenster des GE 3 (Flurstück Nr. 2353/8) ist, aufgrund der Abhängigkeit zur Bestandsbebauung des Flurstücks 2361, der Höhenbezugspunkt auf dem Grundstück selbst heranzuziehen. Der Höhenbezugspunkt entspricht mit 509,20 m ü. NHN der Oberkante des Fertigbodens des Erdgeschosses.

Mit diesen Festsetzungen sollen über die Länge des Plangebiets, trotz des ebenen Geländes, entstehende Höhendifferenzen ausgeglichen werden.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Oberkante der Dachkonstruktion (First oder Attika).

Die zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Plangebiet mit 0,6 festgesetzt und liegt damit unter den in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Obergrenzen. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Tiefgaragen) ist in den Baugebieten GE 1 und GE 3 bis zu 50% über der festgelegten Zahl, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 möglich. So wird sichergestellt, dass ein Anteil von 20% der gewerblichen Baugrundstücke als Grünfläche verbleibt. Zugleich werden eine maßvolle Bebauung und ein ausreichender Anteil an Rangier- und Aufstellflächen ermöglicht.

Für das Baugebiet GE 2 werden neben den am westlichen Grundstücksrand gelegenen Flächen auch im Süden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, die neben der gewünschten Eingrünung des Gewerbegebietes Landsham V auch den städtebaulichen Rand dessen definieren. Aufgrund der besonderen Lage, um die Realisierung der Grünflächen gewährleisten zu können und um zugunsten des Bodenschutzes eine übermäßige Nutzung insgesamt zu vermeiden, wird für das Baugebiet GE 2 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten und grundsätzlich in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit einzurechnenden Anlagen ausgeschlossen.

7.3. Mindestmaße der Baugrundstücke

Es wurde festgelegt, dass die Größe der Baugrundstücke eine Fläche von 1.500 m² nicht unterschreiten darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich im Gewerbegebiet kein zu kleinteiliges Gewerbe ansiedelt.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Planungsgebiet werden die für Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist derjenige Teil eines Baugrundstücks, auf welchem entsprechend den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Beachtung der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bauwerk oder Gebäude errichtet werden darf. Nach Art. 2 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung sind Gebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.

Die Baufenster berücksichtigen die erforderlichen Abstände für Umfahrungen, Aufstellflächen und Abstandsflächen. Sie dienen ebenso dazu, die städtebauliche Ordnung bei der Anordnung der Gebäude zu wahren. Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen für Eingangsbereiche kann bis zu einer Fläche von 20 m² zugelassen werden.

Dementsprechend erfüllt diese Festsetzung im Vergleich zur zulässigen Grundfläche (Ziffer 7.2.) im Bebauungsplan eine unterschiedliche städtebauliche Zielsetzung. Während die Festsetzung der GRZ dazu dient, zugunsten des Bodenschutzes eine übermäßige Nutzung insgesamt zu vermeiden, regeln Festsetzungen von Baugrenzen die räumliche Anordnung einer beabsichtigten Bebauung auf den Baugrundstücken, für die nicht in erster Linie Erwägungen des Bodenschutzes maßgebend sind.

Hinzuweisen ist auf das südliche Baufenster des Teilbereichs GE 3 (Flurstück Nr. 2353/8). Dieses reicht ohne Abstand bis unmittelbar an die östliche Grundstücksgrenze, da dort eine Bebauung vorgesehen ist, die mit dem benachbarten Grundstück mit der Fl.-Nr. 2361 der Gemarkung Pliening eine Einheit ergibt. Für dieses Grundstück wurde ein Verfahren zur Änderung des dort gültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Landsham II“ durchgeführt. Die Änderung umfasst für das benachbarte Baufenster ebenfalls eine Erweiterung bis an die westliche Grundstücksgrenze. Dadurch ergibt sich in der Gesamtheit ein zusammenhängendes Baufenster, welches die Wahl lässt, zwischen einem Anbau oder einer Berücksichtigung der Abstandsflächen.

7.5. Bauweise

In den Teilbereichen GE 1 und GE 2 des Gewerbegebietes ist nur die offene Bauweise zulässig. Die Baukörper dürfen bei offener Bauweise eine Gesamtlänge von 50 Meter nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass im Plangebiet keine überdimensionierten Gebäudefronten durch z.B. große Hallenbauten entstehen und somit zum Ortsrand keine baulich geschlossene Wand errichtet wird.

7.6. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen, mit dem Ziel der Erhaltung und Gestaltung eines zusammenhängenden Ortsbildes.

In den Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer (Dachneigung zwischen 3° und 30°) mit mittigem First zulässig. Die vorgeschriebene Firstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der benachbarten Bebauung in den Gewerbegebieten I – III. Weitere Dachformen sind nicht zulässig, weil sie dem Ortscharakter nicht entsprechen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen, um eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen.

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude. Verspiegelte oder reflektierende Materialien sind auf Dächern unzulässig und an Fassaden ausnahmsweise zugelassen. Sollte eine Ausnahme erteilt werden, sind aufgrund des Artenschutzes zur Vermeidung von Vogelschlag, Fassadenelemente so zu gestalten oder durch Materialwahl (z.B. Vogelschutzglas), Strukturierung oder Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts als zusammenhängende Dachflächen sind zugelassen, um dieser Form der Energiegewinnung im Plangebiet, insbesondere auf den großflächigeren Dachflächen gewerblicher Hallen, nicht entgegenzustehen. Jedoch ist bei geneigten Dächern (Sattel-, und Pultdächer) darauf zu achten, dass diese bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht oder diese flächenbündig in das Dach oder die Dachdeckung integriert sind.

Auf Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen zugelassen werden. Jedoch nur, wenn diese durch das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückgesetzt angeordnet werden, damit diese von den anliegenden öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine gestalterische Festlegung als Beitrag zum Artenschutz getroffen. Es sind je angefangene 10 m Gebäudelänge zwei Nisthilfen für Nischenbrüter, vorgezogen an Gebäuden, oder zwei Fledermaus-Sommerquartiere, vorgezogen an Gebäuden, fachgerecht zu installieren. Damit sollen in bebauten Bereichen Angebote für die jeweiligen Arten gesichert werden. Die Festsetzung gilt aus hygienischen Gründen nicht für Lebensmittelbetriebe.

7.7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Daher wurden Festsetzungen zur Lage, Beschaffenheit und Größe getroffen.

Die notwendige Geschäfts- und Firmenwerbung soll als Aushängeschild und Werbeträger für die dort ansässigen Betriebe gesehen werden. Daher sollen Werbeanlagen im Plangebiet dem Ort der Leistung zugeordnet sein. Auch dürfen sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, um den Bezug zu den Gebäuden zu wahren.

Die Wahrnehmung der Werbeanlagen soll sich auf die Perspektive von Fußgängern oder Fahrzeugen beziehen, die sich im Gewerbegebiet bewegen. Großflächige, hoch angebrachte auf die Wahrnehmbarkeit des in unverminderter Geschwindigkeit und großer Distanz vorbeifahrenden Autofahrers ausgerichtete Werbeanlagen sind unter diesen Voraussetzungen nicht notwendig.

Innerhalb des Plangebiets ist dementsprechend die Errichtung von Werbeanlagen über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude nicht zugelassen. An der Wand angebrachte Werbeanlagen dürfen eine maximale, lotrecht gemessene Seitenlänge von 3,0 m nicht überschreiten. Die Schrifthöhe darf höchstens 1,0 m betragen.

Mit diesen Festlegungen können Gebäude und Werbeanlagen in eine angemessene Rangfolge gebracht werden, damit die Gestaltung der Fassade des Gebäudes vordergründig zur Geltung kommt. Die Werbeanlage soll der Nutzung im Gebäude dienen und nicht dessen Ansicht dominieren. Auch wird die Außenwirkung eines Gebäudes durch viele einzelne oder überdimensionierte Werbeelemente in ihrer Gestaltung überdeckt.

Daher sind Werbeanlagen an Einfriedungen und die insbesondere in Gewerbegebieten vermehrt auftretenden Fahnen und Fahngalgen, die zu Werbezwecken eingesetzt werden und als Werbeanlagen gewertet werden, nicht zulässig. Für alle weiteren freistehenden Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m und maximale Breite (Ausdehnung in horizontaler Richtung) von 1,2 m nicht überschreiten.

Um eine Beeinträchtigung der im Gebiet Arbeitenden und der Verkehrsteilnehmer auszuschließen, sind störende Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken, nicht zulässig. Leuchtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig.

7.8. Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur privaten Grünfläche westlich der Teilbereiche GE 1 und GE 2 des Gewerbegebietes, die zukünftig den Ortsrand bildet, Einfriedungen nur als sockellose Stabgitter- bzw. Stabmattenzäune zugelassen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig. Sämtliche Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm auszuführen, um ein Passieren für Kleintiere zu ermöglichen.

Mit der festgesetzten maximalen Höhe der Einfriedungen werden den Sicherheitsanforderungen sowie den gewerblichen Nutzungsanforderungen entsprochen, übermäßige Höhenentwicklungen jedoch ausgeschlossen.

7.9. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind unzulässig. Abgrabungen sind, zum Zwecke der Errichtung von Ladezonen, bis zu einer Höhendifferenz von insgesamt höchstens 1,25 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Es sollen hohe Versprünge vermieden, eine Abstimmung benachbarter Planungen gefördert werden. Abgrabungen oder Aufschüttungen zur Realisierung von Aufenthaltsräumen in Tiefgeschossen sollen so ausgeschlossen werden.

7.10. Plätze für Abfallbehälter

Freistehende Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind aus gestalterischen Gründen blickdicht zur Straße abzapflanzen.

7.11. Technische Infrastruktur

Allgemeines

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahmen zugelassen werden, damit z.B. Trafos, Zisternen oder auch Leitungen, zur Versorgung des Plangebietes, errichtet werden können. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Zur Versorgung des Gewerbegebietes ist die Errichtung einer Trafostation notwendig. Die benötigte Fläche beträgt laut Bayernwerk Netz GmbH ca. 44 m² (5,10 m x 8,60 m) inkl. einer Bedienfläche. Darüber hinaus möchte die Gemeinde Pliening noch Flächen für die Unterbringung von Batteriespeichern sichern, so dass insgesamt eine Fläche von 100 m² als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Trafostation festgesetzt wird.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation kann als gesichert betrachtet werden. Entsprechende Leitungen liegen bereits in der Kirchheimer Straße bzw. im Gangsteig an.

7.12. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Anzahl der Stellplätze ist nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) sowie der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradstellplatzsatzung – FAbS) der Gemeinde Pliening in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen. Um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass die Flächen für Stellplätze und offene Garagen mit durchsickerungsfähigen Baustoffen herzustellen sind.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um diese kleinteiligen Bauten auf der Grundstücksfläche zu bündeln. Eine Verteilung in der Fläche soll vermieden werden. Idealerweise sollten Garagen und Nebenanlagen auch in die Gebäude integriert oder mit diesen verbunden werden. Stellplätze (auch unterirdische, d. h. Tiefgaragen) sind allgemein innerhalb der Baugebiete zugelassen, solange die Regelungen zur zulässigen Grundflächenzahl eingehalten werden. Auf Flächen, die als Grünflächen festgesetzt sind, dürfen diese nicht errichtet werden.

7.13. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, unter Berücksichtigung der Anregungen des staatlichen Bauamtes Rosenheim, eine öffentliche Verkehrsfläche entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Diese bindet das Gewerbegebiet im Norden über eine Zufahrt an die Kirchheimer Straße (St 2082) und im Süden an den Gangsteig an. Weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen.

Die Zufahrt zur Kirchheimer Straße (St 2082) ist mit Rechtsabbiegespuren und somit mit einem ausreichenden Einmündungstrichter konzipiert, der die Schleppkurven von Lkw und Sattelschlepper berücksichtigt.

Die Baugrundstücke im Gewerbegebiet werden über die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche, mit einer Breite von 6,5 m, mit einseitigen Stellplätzen und beidseitigen 1,5 m breiten Gehsteigen, erschlossen. Ergänzende private Erschließungen sind innerhalb der Bauquartiere denkbar, werden aber zum Erhalt einer flexiblen Gestaltung nicht festgelegt.

Innerhalb der Verkehrsfläche wird nicht unterschieden zwischen z. B. Fahrbahn, Fuß-, Park- oder Pflanzstreifen. Die eingetragenen Aufteilungen sind keine Festsetzungen. Der Bebauungsplan sichert die für die Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen.

Im Planungsgebiet werden zur Gliederung und Durchgrünung im Gewerbegebiet an geeigneten Stellen Standorte für Baumpflanzungen festgelegt. Die geplanten Baumpflanzungen sorgen für eine Beschattung parkender Pkws. Bei der Anordnung der durch als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume können geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zugelassen werden, z. B. für den Fall, dass unterirdische Leitungen dies bei der Ausführung erfordern.

Um Besuchern der Gemeinde Pliening die Möglichkeit zu geben, sich am Ortseingang mit Hilfe einer Informationstafel im Gemeindegebiet zu orientieren, wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Aufstellfläche Informationstafel“ festgesetzt.

Bewusst zur Begrünung und Bepflanzung vorgesehene Bereiche des öffentlichen Straßenraums werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Diese sind als Wiese auszubilden und mit einer autochthonen Gräser- und Kräutermischung für Frischwiesen (z.B. RSM-Regionaatgut UG 16) einzusäen und als extensives Grünland zu pflegen (2-malige, jährliche Mahd nach dem 01.07., Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel).

Die Breite der Grundstückszufahrten wird für gemeinsame Ein- und Ausfahrten auf maximal 8,0 m und bei getrennten Ein- und Ausfahrten auf jeweils max. 4,0 m festgesetzt. Hierdurch soll eine flächensparende Dimensionierung der Zufahrten, in einer nicht zu häufigen Abfolge, erreicht werden.

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen, beim Ein- und Ausfahren auf die St 2082, werden ausreichende Sichtdreiecke (gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ Abschnitt 6.3.9.3, bezogen auf die Fahrbahn mit 110,0 m Schenkellänge, parallel zur St 2082 in beide Richtungen) berücksichtigt und auf Dauer freigehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Sichtflächen außer Zäune keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen; Wälle, Zäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über der Fahrbahnebene erheben. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen, im Bereich der Sichtflächen, sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7.14. Wasserwirtschaft

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen muss auf dem Grundstück versickert werden. Bei Gründächern wird die Ausführung mit einer Regenrückhaltefunktion und bei den unbebauten Grundstücksflächen eine Muldenausbildung für das anfallende Niederschlagswasser empfohlen.

Eine Versickerung in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche, ist zulässig, wenn dies über flache, naturnah

ausgebildete Mulden geschieht. Hierdurch können Konflikte zwischen der Bepflanzung und technischen Bauwerken vermieden werden.

Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Die Verwendung von Zisternen o.ä. Zwischenspeichermöglichkeiten werden aufgrund der textlichen Hinweise Nr. 2.3.1. Absatz 1 empfohlen.

Bei allen Sickeranlagen ist der örtlich vorhandene hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen.

Starkregenereignisse treten im voralpinen Bereich zunehmend häufiger und intensiver auf und können zu Überflutungen von Straßen und Privatgrundstücken führen. Deshalb wird zum Schutz vor eindringendem Wasser festgesetzt, die Oberkante Rohfußboden mindestens 0,25 m über dem, dem Bauquartier zugewiesenen Höhenbezugspunkt zu errichten. Dies gilt nicht für das Grundstück Fl. Nr. 2353/8 Gemarkung Pliening. Die Gebäude sind bis zur Oberkante Rohfußboden wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, etc.

7.15. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Gebäude und notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landchaftsräumlich einzubinden.

Aus diesem Grund sind die unbebauten Flächen der Grundstücke mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen. Es sind standortgerechte, heimische Pflanzenarten zu verwenden.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Gliederung und Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes sowie der Eingrünung des Baugebiets an geeigneten Stellen. Es sind Arten in standortgerechter Auswahl zu verwenden. Bei der Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Zur Gestaltung des Straßenraums mit einer Baumreihe ist die einheitliche Verwendung einer Baumart in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Hierzu sind Großbäume mit gerader Stammverlängerung und deutlich untergeordneten Seitenästen zu pflanzen, um die Ausbildung des erforderlichen Lichtraumprofils zu ermöglichen. In den Hinweisen wurden ergänzend zu einer Artenliste mit standortgerechten heimischen Gehölzen auch empfehlenswerte Straßenbäume, in Anlehnung an die GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) - Straßenbaumliste, aufgeführt.

Um darüber hinaus eine gute Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, ohne direkte Standorte vorgeben zu müssen, wurde zudem festgesetzt, dass für je 500 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen sowie Text festgesetzte Baumpflanzungen einzurechnen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden festgesetzt, um das Gewerbegebiet räumlich zu gliedern. Die Gehölzflächen dienen zudem der randlichen Eingrünung. Hier ist pro 3 m² mindestens ein Gehölz zu pflanzen und der Baumanteil muss mindestens 10 % der Anzahl betragen. Die gemäß Art. 47 und Art 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch – AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sind bei Pflanzungen einzuhalten, um z.B. zukünftige Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.

Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Gehölze sind Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Zur Sicherung angemessener Anwuchs- und Entwicklungsmöglichkeiten wurde für Bäume eine durchwur-

zelbare, spartenfreie Pflanzfläche von mind. 10 m² und eine Substrattiefe von mind. 1,5 m festgesetzt. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen und funktionalen Gründen erforderlich ist.

Um die dauerhafte Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Gehölze in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude zu pflanzen und diese zu pflegen und zu erhalten sind. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dächer mit Dachneigungen unter 7° gemessen zur Waagerechten), sind flächig zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) einzureichen ist. Es wird damit sichergestellt, dass die Planung des Außenbereichs sowohl funktionalen als auch gestalterischen und ökologischen Ansprüchen genügt.

7.16. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik (Stand Juni 2019) eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen beurteilt sowie zum Schutz der Nachbarschaft ein Emissionskontingent L_{EK} , unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingent“, ermittelt.

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet (65/ 55 dB(A) Tag/Nacht) an den beiden nördlichen Baufens-tern tagsüber um 2 dB(A) und nachts um 5 dB(A) überschritten wird.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine großflächige Gewerbefläche. Neben der bestehenden Wohnnutzung werden Betriebswohnungen nur ausnahmsweise zugelassen. Ein aktiver Schallschutz für den Verkehrslärm ist bei der zugelassenen Wandhöhe städtebaulich nicht vertretbar, da die dafür aufzuwendenden Kosten nicht im Verhältnis zur zu erzielenden Lärminderung stehen. Aus diesem Grund werden bauliche Maßnahmen zum Schutz der Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume festgesetzt.

Mit einer Verlegung des Ortsschildes an der Kirchheimer Straße in Richtung Westen und der damit verbundenen Geschwindigkeitsreduzierung könnte zudem erreicht werden, dass zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen) eingehalten werden.

Die DIN 4109 ist eine bauliche DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem Architekten umzusetzen und zu beachten.

Mit dem Ansatz, dass der Immissionsrichtwert TA Lärm für ein Gewerbegebiet eingehalten, aber ausgeschöpft wird, resultiert in Bezug auf den Tagzeitraum gemäß der baurechtlich eingeführten Fassung der Lärmpegelbereich IV bis V. Dies wird im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet Landsham V“ wird als „Angebotsbebauungsplan“ erstellt, d. h. die tatsächlichen Nutzungen auf den jeweiligen Grundstücken sind der Gemeinde zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht bekannt. Eine Ermittlung möglicher Verkehrszahlen könnte daher letztendlich nur eine

Schätzung darstellen. Dies insbesondere deshalb, weil die Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sich durch den Zuzug oder Weggang von Betrieben verändern können und – ganz grundsätzlich – mit einer weiteren Zunahme des motorisierten Verkehrs im Umland von München auch in den nächsten Jahren zu rechnen ist.

Auch ein „Herleiten“ von Verkehrszahlen aus den bestehenden Baugebieten oder aus möglicherweise vergleichbaren Baugebieten im Münchener Umland, z. B. durch einen Verkehrssachverständigen, führt zu keinen belastbaren Zahlen. Es erscheint daher weder sachgerecht noch angemessen lediglich „Vermutungen oder Hoffnungen“ zu äußern. Gleiches gilt für die Verkehrsentwicklung auf der St 2082 bzw. die angrenzenden Gewerbegebiete in Landsham.

Die Gemeinde Pliening geht davon aus, dass die durch das Gewerbegebiet entstehenden Zu- und Abfahrtsverkehre nicht bestimmbar sind und im bereits vorhandenen üblichen Verkehr auf den angrenzenden Straßen ohne signifikante Auswirkungen sein werden.

Gewerbelärm

Die Emissionskontingente wurden auf Grund der Vorbelastung zunächst so ausgelegt, dass der Immissionsbeitrag außerhalb des Einwirkungsbereichs im Sinne der TA Lärm, Abschnitt 2.2 liegt und demnach vernachlässigbar ist. Das resultierende Emissionskontingent lag auf Grund der Abstände zwischen Immissionsort und Gewerbegebiet tagsüber dennoch über dem üblichen Emissionskontingent für ein Gewerbegebiet. Nachts ist das Gewerbegebiet (GE) emissionsbeschränkend kontingentiert.

Mit dem festgesetzten Geräuschkontingent hat der Betrieb geeignete technische und/ oder organisatorische Maßnahmen zu treffen, dass die alleine von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebietes verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden. Sofern eine Betriebswohnung vorgesehen ist, muss mit dem Bauantrag zusätzlich nachgewiesen werden, dass die bestehenden Betriebe die Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen einhalten können.

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 - 4 CN 7.16 dürfen nicht alle GE-Flächen emissionsbeschränkend kontingentiert werden. Dies würde zu einer Überschreitung in der Gesamtbelastung führen. Deshalb wird im Plangebiet ein nichtkontingentierter Bereich, d. h. ein nicht emissionsbeschränkter Bereich festgesetzt (vgl. Tabelle Textfestsetzungen Ziffer II.15.1.1.) und durch Planzeichen kenntlich gemacht.

Bei der Ermittlung der nichtkontingentierten Teilfläche legt die Gemeinde folgende Überlegungen zu Grunde:

- Auf das Gewerbegebiet wirkt von Osten Gewerbelärm durch die bestehenden Gewerbegebiete ein.
- Von Norden wirkt Verkehrslärm durch die St 2082 auf die Gewerbeflächen ein.
- Die im westlichen bzw. südwestlichen Teil des Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsflächen sollten möglichst nicht der maximal möglichen Lärmbelastung ausgesetzt werden.
- Die nicht kontingentierete Fläche sollte gegenüber der Gesamtfläche der Bauflächen untergeordnet sein, um das Ziel der Lärmkontingentierung nicht zu umgehen.

Da die nichtkontingentierten Flächen trotzdem einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung unterliegen (TA Lärm) erachtet die Gemeinde Pliening es als sachgerecht, vor dem Hintergrund der vorgenannten Punkte, die nördliche Hälfte des nördlichen Baukörpers im GE 3 nicht zu kontingentieren.

7.17. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 0,77 ha umfassende Teilfläche der Fl.-Nr. 2353, Gemarkung Pliening als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und gem. den Festsetzungen (Planzeichnung, Text 16.2) ökologisch aufgewertet.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die 1,43 ha umfassende Fl. Nr. 2041/1 Gemarkung Pliening, als Ausgleichs- und CEF-Fläche (überschneiden sich teilweise) für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt und gem. den Festsetzungen (Planzeichnung und Text 15.4) ökologisch aufgewertet.

Ziel ist, einerseits die Funktion der Flächen als Lebensraum für heimische Tierarten sicherzustellen und andererseits die umgebende Kulturlandschaft aufzuwerten. Die Gehölzflächen dienen zudem der Verstärkung der Eingrünung des Gewerbegebietes.

Die Ausgleichflächen sind vor Baubeginn (bis spätestens Anfang März) herzustellen. Zudem muss bis spätestens zum Satzungsbeschluss eine dingliche Sicherung der privat erbrachten Ausgleichflächen erfolgen.

8. Denkmalpflege

Hingewiesen werden soll auf das im Umfeld liegende und in den Geltungsbereich hineinragende, vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichnete Bodendenkmal.

Östlich gelegen und hineinragend:

D-1-7836-0474 „Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), Brandgräber der Urnenfelderzeit sowie Siedlung der Urnenfelderzeit und der Laténezeit.“

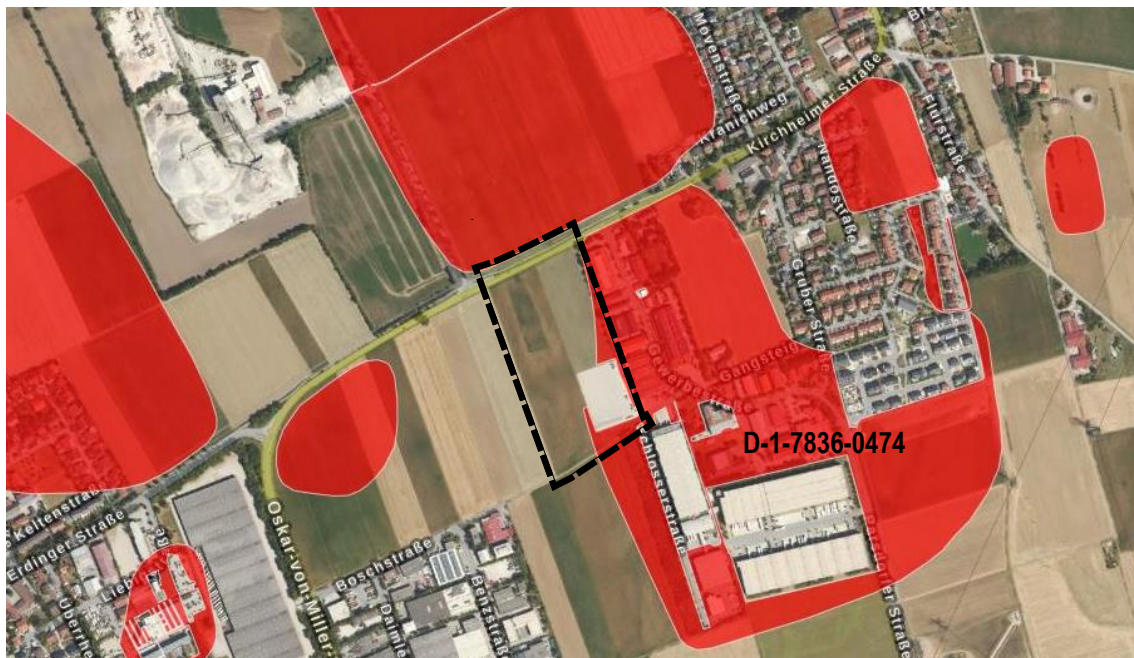


Abbildung 2: Ausschnitt Bayerische Denkmaltas, Bodendenkmäler, Stand September 2024

Darüber hinaus wird auf das im Bereich der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 2041/1 Gemarkung Pliening befindliche Bodendenkmal Nr. D-1-7836-0454 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung der Hallstattzeit“ hingewiesen.

Ohne vorhergehende Untersuchungen können Eingriffe grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, da es sich bei der Abgrenzung von Bodendenkmälern lediglich um Vermutungsbereiche handelt.

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Sie sind zu schützen und zu erhalten, unabhängig davon, ob sie bekannt oder vermutet werden.

9. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung kann insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Festlegungen zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen:

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zugelassen.
- Eine kompakte Bauweise mit Minimierung der Außenwandflächen wird begünstigt.
- Die Festlegungen der Höhen und ein ausreichender Abstand der Gebäude vermeidet Verschattung.

Die Festsetzungen wurden für eine klimawirksame Gestaltung mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft, z. B. zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, privaten Grünflächen und zu Baumpflanzungen. Es wurden Vorgaben zur Begrünung gemacht, die die Wärmeverluste zusätzlich mindern können (z. B. zur Dachbegrünung) und somit im weiteren Sinne zu energiesparender Bauweise beitragen.

10. Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße</u>
Gewerbegebiete GE 1 - 3	34.311 m ²
<i>davon private Grünflächen</i>	2.606 m ²
Straßenverkehrsfläche	6.224 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Aufstellfläche Informationstafel“	124 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	1.256 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7.699 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafostation	100 m ²
Summe (Größe Geltungsbereich)	ca. 4,97 ha (49.714 m²)

Teil B: Umweltbericht (gesonderte Fassung)