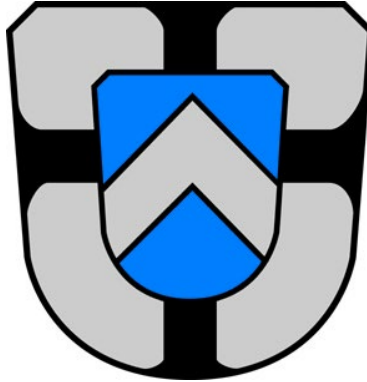


GEMEINDE HILTENFINGEN



BEBAUUNGSPLAN Nr. 13

"GEWERBEGEBIET SÜDWEST"

TEXTTEIL

Augsburg/Hiltenfingen, den 08.12.2022

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Hiltenfingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-2019), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) 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, BayRS 2020-1-1-I), der zuletzt durch §1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan Nr. 13

'Gewerbegebiet Südwest'

in der Fassung vom __.__.2023 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Hiltenfingen, bestehend aus den Flurnummern 1064, 1065 (Retentions-/Ausgleichsfläche), 1066, 1067, 1068 (Teilfläche), 1069 (Teilfläche) und 650 (Teilfläche, landw. Weg), 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 sind die Begründung in der Fassung vom 08.12.2022 und der Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2023 [Hinweis: Umweltbericht wird aktuell erstellt, liegt ab Verfahren nach § 2 Abs. 3 und §4 Abs. 2 BauGB].

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

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

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

Nicht zulässig sind darüber hinaus:

- reine Lagernutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO;
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art;

Ausnahmsweise zulässig sind 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.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 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.

3.2 Geschossflächenzahl

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

3.3. Gebäudehöhe,

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

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der OK RFB EG (= unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe 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 Gebäudehöhe um max. 0,50 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 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.

5. Bauweise

Es wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt: es sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

6. Abstandsflächen

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

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 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).

7.2 Überdachte Lagerplätze und offene Lagerhallen

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

7.3 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.

7.4 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 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.

7.5 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.

7.6 Farbwahl

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

7.7 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.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Allgemeine Begrünungspflicht

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.

8.2 Pflanzbindungen

Pro angefangener 400 m² Fläche des Baugrundstücks (i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO) ist 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.

8.3 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.

8.4 Dachbegrünung

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

8.5 Ortsrandeingrünung (öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung)

Auf der als Ortsrandeingrünung festgesetzten Fläche ist in 5 m Tiefe, gemessen von der Grenze der Ortsrandeingrünung zu den Flächen des Gewerbegebiets, 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.

8.6 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 cm.

8.7 Ausführungszeitpunkte der Pflanzbindungen:

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

9. Kompensationskonzept und Ausgleich

[Hinweis: wird nach Vorlage des Umweltberichts und sonstigen fachgutachterlichen Untersuchungen ergänzt].

10. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

10.1 Niederschlagswasser

- 10.1.1 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 Tag-, 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. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium,

Edelstahl) zulässig.

10.1.2 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 werden. Dieses Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Hiltenfingen in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

10.2 Abwasser

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 werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

10.3 Wassergefährdende Stoffe

Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/Abtropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Hofflächen im erforderlichen Umfang an den Schmutzwasserkanal angeschlossen oder mit einer Überdachung versehen werden. 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.

10.4 Auflagen im Nahbereich zur Staatsstraße 2015

Das Gewerbegebiet grenzt an freier Strecke an die Staatsstraße 2015.

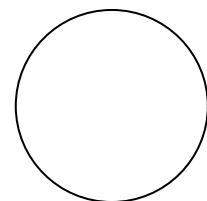
Entlang von Staatsstraßen gilt gemäß § 9 FStrG für Hochbauten bis 20m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40m Abstand Baubeschränkung. Die Anbauverbotszone (20 m) ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Das Gewerbegebiet ist zur Staatsstraße tür- und torlos einzufrieden.

11. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hiltenfingen, den __.__.2023



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 Zuckerrübenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme 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.

Hinweise zum Denkmalschutz

Es wird auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 DSchG hingewiesen.

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 An-

hand 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."

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

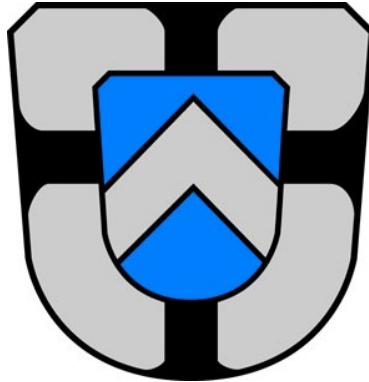
Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

- 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').



GEMEINDE HILTENFINGEN



BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET SÜDWEST"

BEGRÜNDUNG

Augsburg/Hiltenfingen, den 08.12.2022

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass der Planung.....	14
2. Verfahren.....	14
3. Plangebiet (Geltungsbereich).....	14
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen	15
4.1. Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen und Zielen	15
4.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	15
4.1.2. Regionalplan der Region 9 – Augsburg	20
4.1.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiltenfingen	24
4.2. Sonstige öffentliche Belange und städtebauliche Planungen.....	24
5. Städtebauliche (Bestands-) Situation	24
6. Ziele und Zwecke der Planung	25
7. Eigentumslage	25
8. Infrastruktur und Erschließung	25
9. Festsetzungen	25
9.1. Art der baulichen Nutzung.....	25
9.2. Maß der baulichen Nutzung.....	26
9.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	26
9.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ).....	27
9.2.3. Gebäudehöhe, Höhenlage	27
9.3. Bauweise.....	28
9.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	28
9.5. Abstandsflächen	28
9.6. Grünordnung	28
9.6.1. Eingrünung.....	28
9.6.2. Begrünungspflicht.....	28
9.6.3. Pflanzbindungen.....	29
9.6.4. Dachbegrünung	29
9.7. Immissionsschutz	29
9.8. Örtliche Bauvorschriften	29
9.8.1. Dachform, Dachneigung	29
9.8.2. Gebäude- bzw. Fassadengliederung.....	29
9.8.3. Werbeanlagen.....	30
9.8.4. Stellplätze	30
9.8.5. Einfriedungen	30
10. Umweltbezogene Auswirkungen	30
10.1. Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgütern	31
10.2. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	31

11.	(Faktisches) Überschwemmungsgebiet der Gennach	31
12.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	32
12.1.	Straßenmäßige Erschließung.....	32
12.2.	Bedingtes Baurecht für den Anschluss der Erschließungsstraße an die geplante Ortsumgehung Hiltenfingen	32
12.3.	Ver- und Entsorgung	32
13.	Denkmalschutz.....	32
14.	Flächenbilanz	33
15.	Verfahrensablauf	34

Begründung:**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 herangetreten, 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).

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. 8,50 ha und ist aktuell unbebaut. Bei der Fläche handelt es sich um eine aktuell intensiv landwirtschaftlich (Wiesen und Ackerbau) genutzte Fläche.

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 Osten wird das Plangebiet von dem vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldweg „Gennach-Mähder“ begrenzt (FINr. 650, Gemarkung Hiltenfingen), der im Eigentum der Gemeinde steht und an dem u. a. eine Biogasanlage anschließt (FINr. 1372). Im Süden wird das Plangebiet durch die Grundstücksgrenze des Grundstücks FINr. 1068 begrenzt.

Das Planungsgebiet umfasst Flächen der Grundstücke Fl. Nrn. 1065, 1066, 1067 und 650 (TF), jeweils der Gemarkung Hiltenfingen. Die Lage des Plangebiets kann nachfolgendem Lageplan entnommen werden:

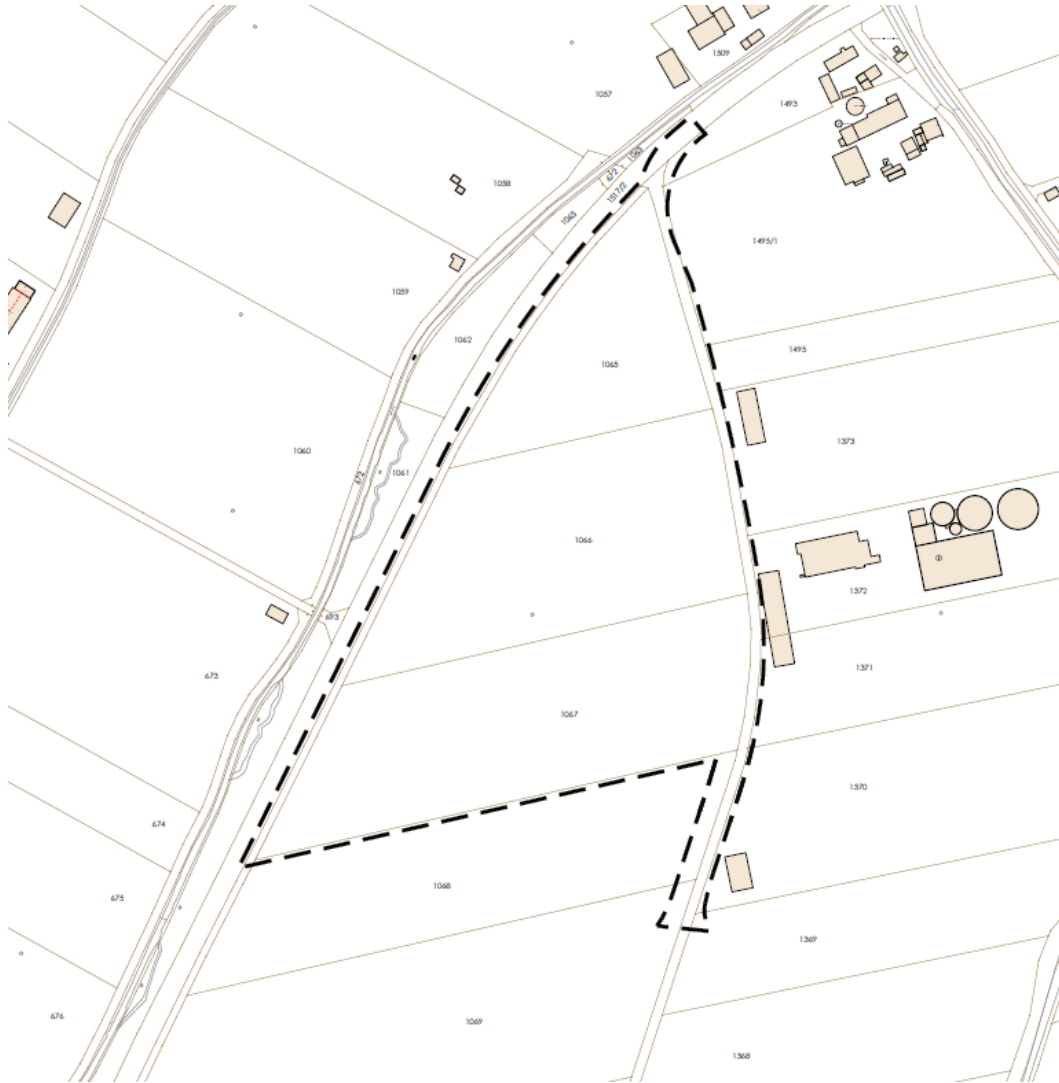


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches (inkl. Geltungsbereiche Nord-Anschluss und Süd-Anschluss)

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, indem 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.

Das geplante Gewerbegebiet liegt aktuell gut erreichbar in unmittelbarer Nähe an der Staatsstraße 2015 (Türkheimer Str.) und ist insoweit straßenmäßig gut erreichbar.

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.

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 Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von 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 Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern zur Siedlungsstruktur

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 genommenen 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 eigentlichen Siedlungsbereiches der Gemeinde in einigem Abstand. Da die geringste Entfernung zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem ersten Teil des (Kern-) Siedlungsbereichs (Bereich Türkheimer Str. / Mühstraße) der Gemeinde (ohne die dazwischenliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen) ca. 240 m beträgt, entspricht die Planung insoweit nicht unmittelbar den Vorgaben des Anbindegebots nach (Z) 3.3 LEP Bayern, wenngleich die Flächen durch die erheblichen baulichen Strukturen der Biogasanlage auf FlNr. 1372 bereits baulich beeinflusst sind. Da aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten – insbesondere schützenswerter Landschaftsteile sowie der übrigen raumordnerischen Vorgaben – ein anderer angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, liegen die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestands des (Z) 3.3. erster Spiegelstrich des LEP Bayern vor.

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 „Fischbachmähdergraben“, 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 Hiltenfinger 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.

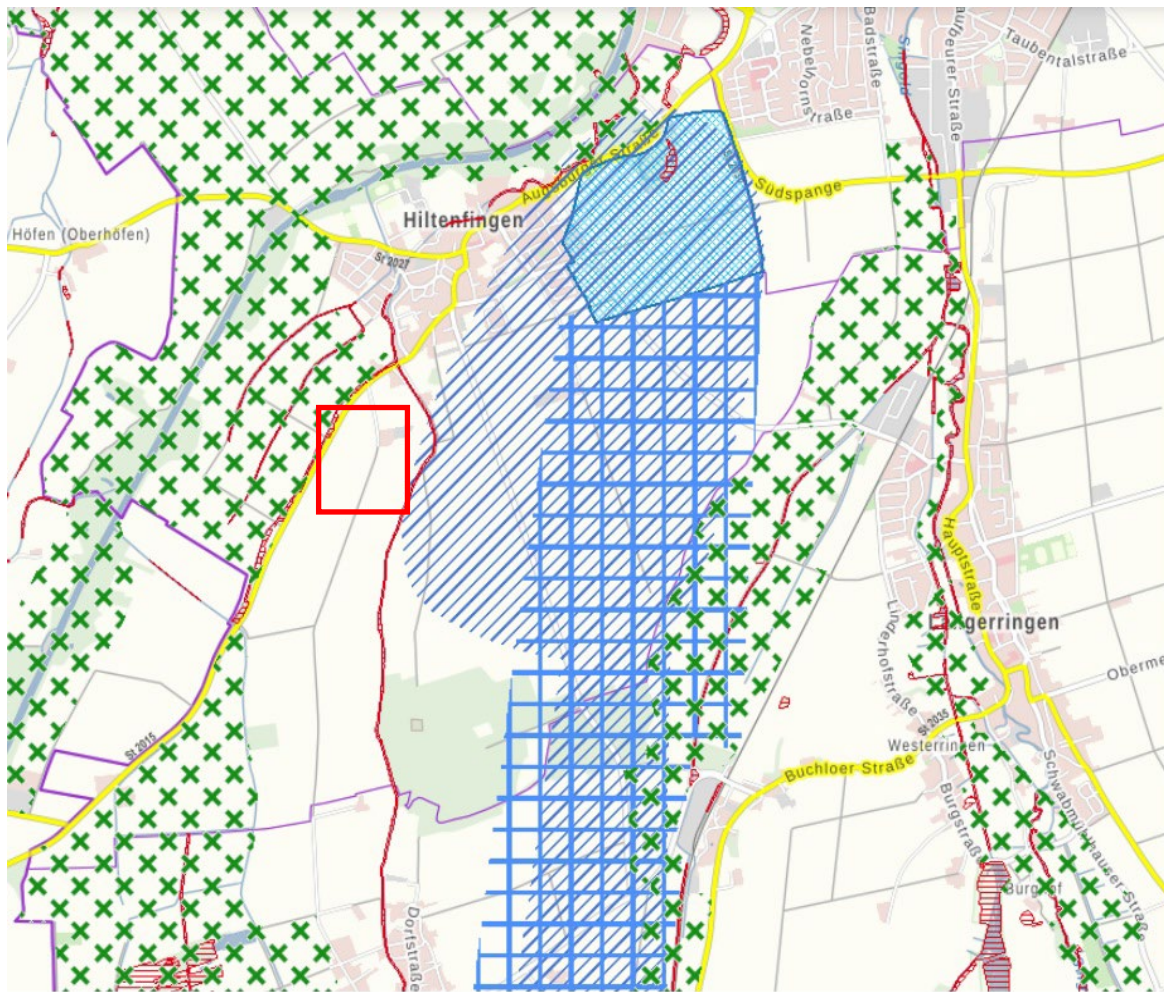


Abbildung 2: Lageplan mit Planungsvorgaben bestehend aus Trinkwasserschutzgebiet, Einzugsgebiet Trinkwasserschutzgebiet, landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet Trinkwasserschutz, (Biotop) (Quelle: Bayernatlas, zuletzt abgerufen am 14.12.2022).

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 Augsburgstr., 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.

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. Der durch den Eingriff erforderliche Ausgleich wird unmittelbar nördlich des Plangebiets ebenso festgesetzt. 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, Schmutter, Wörnitz, Eger, Ussel, Egau, Kessel, Paar, Friedberger und Pöttmesser Ach sollen erhalten werden.

3 Pflege und Entwicklung der Landschaft

3.1 (Z) Biotope, sowie die Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten, vor allem der Wiesenbrüter und des Weißstorchs, 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 (FINr. 1066: Ertragsmesszahl 12728; FINr. 1067: Ertragsmesszahl 13596; FINr. 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.

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 die nachfolgend aufgeführten 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.

Landkreis Augsburg

Nr. T 101: Gemeinden Hiltenfingen, Langerringen, südöstlich von Hiltenfingen

[...]

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 sammelnden und nach Norden hin abfließenden Wassers 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. Städtebauliche (Bestands-) Situation

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

Nordöstlich befindet sich die bebaute Ortslage Hiltenfingens. Unmittelbar östlich angrenzend 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.

6. Ziele und Zwecke der Planung

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.

7. Eigentumslage

Die vom Planungsumgriff erfassten Flächen stehen sämtlich im Eigentum der Gemeinde Hiltenfingen.

8. Infrastruktur und Erschließung

Bei der Planung handelt es sich um eine vollständige Neuausweisung auf bisher baulich ungenutzten Flächen.

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 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.

9. Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

Das 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 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.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

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

9.2.1. 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.

9.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6 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.

9.2.3. Gebäudehöhe, Höhenlage

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

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen vom festgesetzten OK RFB EG (= unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Dachhaut (= 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 Gebäudehöhe 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 Gebäudehöhe 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 Gebäudehöhe 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.

9.3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende offene 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.

9.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche 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.

9.5. Abstandsflächen

In Bezug auf die Abstandflächen 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 werden hierdurch nach der Wertung des Gesetzgebers gewahrt.

9.6. Grünordnung

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

9.6.1. 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.

9.6.2. 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 Regenwas-

serversickerung und -verdunstung sowie die Biodiversität erzielt.

9.6.3. Pflanzbindungen

Gleichzeitig sind pro angefangener 400 m² Fläche 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. 57.000 m² sind somit voraussichtlich ca. 140 Bäume zu pflanzen (Verschiebungen in Folge der konkreten Flächengrößen möglich).

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.

9.6.4. 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.

9.7. Immissionsschutz

[Hinweis: wird nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung ggf. ergänzt]

9.8. 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.

9.8.1. Dachform, Dachneigung

Zulässig sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 25 Grad.

9.8.2. Gebäude- bzw. Fassadengliederung

Da im festgesetzten Gewerbegebiet Gebäude über 50 m Länge zulässig sind (s. o.), gleichzeitig aber übermäßig regelartig 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 (Fassaden-)Begrünungsmaßnahmen.

9.8.3. 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.

9.8.4. 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 0,8 zu verwenden (z. B. Pflasterung mit Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine oder Rasengittersteine). Ausgenommen sind notwendige barrierefreie Stellplätze.

9.8.5. Einfriedungen

Einfriedungen (lebende und nicht lebende Einfriedungen) sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem zukünftigen Gelände zulässig, um ein ansprechendes Ortsbild zu erhalten.

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.

10. Umweltbezogene Auswirkungen

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

10.1. Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgütern

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

10.2. 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.

Fläche Plangebiet insgesamt	85.000 m ²
davon Fläche Ausgleichsfläche	20.800 m ²
überplante (eingriffsrelevante) Fläche (= Eingriffsfläche)	64.200 m ²
davon auszugleichende Fläche (GE, Straßen)	60.200 m ²
hiervon Gewerbeflächen	56.200 m ²
Hiervon Verkehrsflächen	4.000 m ²

Vor Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (Acker) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so dass die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen ist.

Bei Kategorie I, Eingriff Typ A liegt der Kompensationsfaktor somit bei + 0,60

Die Eingriffsfläche von 60.200 m² mit dem Kompensationsfaktor x 0,60 ist auszugleichen mit 36.120 m².

Der benötigte Ausgleich von 36.120 m² wird erbracht auf der nördlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft (16.800 m²) und das Ökokonto der Gemeinde Hiltenfingen. Zu Details sei auf das Ökokonto verwiesen.

11. (Faktisches) Überschwemmungsgebiet der Gennach

Der nördliche Teil des Plangebiets (aktuell Grundstück Fl.Nr. 1065) sowie ein Streifen des Plangebiets in Süd-Nord-Richtung unmittelbar entlang der St 2015 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.

12. Erschließung, Ver- und Entsorgung

12.1. Straßenmäßige Erschließung

Das Plangebiet ist aktuell 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 eigentlichen Bauflächen durch eine Ringerschließung samt zweier Erschließungsstichwege (Anschlussstraßen für mögliche Erweiterung) erschlossen werden.

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

12.2. 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.

12.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Türkheimer Straße die über die Erschließungsstraße in das Baugebiet hineingefügt wird.

13. Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal Nr. - D- 7-7829-0010 - Grabhügel der Hallstattzeit.

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 Bodendenkmäler zu vermuten.

14. Flächenbilanz

(m²- Angaben unverbindlich gemäß Planung)

gesamter Geltungsbereich	85.000 m ²
GE-Flächen	64.200 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Begleitgrün)	4.000 m ²
Ortsrandeingrünung	4.000 m ²
Ausgleichs-/Retentionsfläche	36.120 m ²

15. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Hiltenfingen hat mit Datum vom 08.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet 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 __.__.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 __.__.2023 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Öffentliche Auslegung und

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2023 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom __.__.2023 in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 öffentlich ausgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom __.__.2023 behandelt und abgewogen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

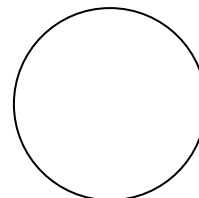
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2023 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.2023 in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom __.__.2023 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am __.__.2023 als Satzung beschlossen.

Hiltenfingen, den __.__.2023

Irmeler, 1. Bürgermeister

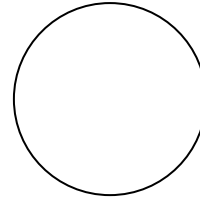


Ausfertigung

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 __.__.2023

Irmeler, 1. Bürgermeister



Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss vom __.__.2023 wurde am __.__.2023 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 __.__.2023

Irmeler, 1. Bürgermeister

