



GEMEINDE RETTENBACH AM AUERBERG

6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbepark Westerhof“ mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
geändert

22.02.2021

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435
mail: frank-krieger@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Geltendes Planungsrecht	4
2.5	Städtebaulicher Rahmenplan	4
2.6	Denkmalschutz	4
2.7	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
3.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Eigentumsverhältnisse	6
3.4	Technische Infrastruktur/Leitungen	6
3.5	Ingenieurgeologisches Gutachten	7
4.	Planungsziel und Planungskonzept	7
4.1	Städtebauliches Konzept	7
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
4.3	Art der baulichen Nutzung	8
4.4	Maß der baulichen Nutzung	8
4.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	9
4.6	Erschließung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
4.7	Lärmimmissionsschutz	9
4.8	Grünordnung, ökologischer Ausgleichsbedarf	11
4.9	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	11
4.10	Statistik	12
5.	Verfahren	12
	Anlagen	
	Geotechnischer Bericht	
	Schalltechnisches Gutachten	
	Umweltbericht	

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Rettenbach a. Auerberg hat ab dem Jahr 1996 den Bebauungsplan „Westerhof“ entwickelt und diesen im Jahr 2000 erstmals erweitert. Mit der 2. bis 4. Änderung (u.a. Namensänderung in „Gewerbepark Westerhof“), die 2008 bzw. 2016 rechtskräftig wurden, sind ebenfalls Erweiterungsflächen einbezogen worden. Die fünfte Erweiterung diente der Ansiedlung am Standort interessierte Gewerbetreibender.

Zwischenzeitlich wurde ein Großteil der Flächen an einen einheimischen Betrieb, die Fa. Kugelman veräußert. Zwischenzeitlich hat die Fa. Kugelman weiter expandiert. So wurde es unumgänglich die Produktion in „Sommerprodukte“ als auch in „Winterprodukte“ zu trennen. Dies bedingt die Schaffung zusätzlicher Produktions- und Lagerhallen, sowie Verwaltungsgebäude. Um die perspektivischen Möglichkeiten der Fa. Kugelman am Ort zu sichern und zudem noch drei weitere dringend benötigte Gewerbegrundstücke zu schaffen, wurde nun die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Westerhof“ beschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Wirtschaftsstruktur folgende Aussagen getroffen worden:

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an dieser Stelle weitere Gewerbegebietsflächen für die Expansion heimischer Gewerbebetriebe entwickelt werden sollen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Allgäu 16 weist zu dem Thema Gewerbegebietsausweisung folgende Aussage auf:

1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.1 (G) In der gesamten Region ist zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

1.2 (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 3. Änderung geändert.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach, unmaßstäblich

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für den Großteil der Flächen besteht bereits durch die rechtswirksame 5. Änderung ein Baurecht. Neu hinzu kommen die Flächen der Fl.Nr. 155, 150, TF 145, TF 140 und TF 125 die bislang als landschaftliches Vorhaltegebiet ausgewiesen sind. Diese bilden zusammen eine Erweiterungsfläche von ~ 21.200 m²

2.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Es existiert kein städtebaulicher Rahmenplan in der Gemeinde Rettenbach.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, oder Biotope vorhanden.



Luftbildausschnitt unmaßstäblich, Quelle Bayernatlas

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 60.885 m², wobei davon ca. 27.100 m² als bestehendes Gewerbegebiet mit Baurecht gegeben sind. Somit beträgt die Erweiterungsfläche, ohne festgesetzten Ausgleichs- und sonstigen Grünflächen ca. 14.635 m²

Die vom Ingenieurbüro Bach durchgeführte Höhenaufnahme weist ein Ost - Westgefälle von ca. 4,0 m im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches auf.

Im nordöstlichen Teilbereich existiert eine künstliche, ca. 5,0 m hohe, Auffüllung die im Zuge der künftigen Baumaßnahmen abgetragen werden soll.



Foto mit Blick nach Osten, eigene Quelle

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch bestehende Gewerbebetriebe, im Westen durch die Kreisstraße OAL 8 und im Süden durch das tiefeingeschnittene Tal des Türkenbachs begrenzt.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die OAL 8 sowie über die innerörtliche Straße Gewerbe-park erschlossen

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich zum Teil im Privatbesitz und im Besitz der Gemeinde Ret-tenbach

3.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

Der bestehende Schmutz- bzw. Trinkwasserkanal der Gemeinde verläuft in der Gewerbepark-Straße bis auf Höhe der Fl.Nr.231/3, in dem auch die notwendigen Sparten verlegt sind.

Der Anschluss der südlichen Betriebsflächen der Fl.Nr. 140 soll an dieses Kanal- und Leitungsnetz angebunden werden.

Im westlichen Bereich besteht bereits ein Schmutzwasserkanal als auch eine Trinkwasserleitung bis zu Kreuzungsbereich Sonnenseite / OAL 8. Dort sollen die westlich geplanten Gewerbegrundstücke angebunden werden. Da in diesem Bereich auch alle notwendigen Sparten vorhanden sind ist die Versorgung dieses Teilgebietes sicher gestellt.

Die Zuleitung zum Vorgenannten Kreuzungsbereich erfolgt über die Privatgrundstücke mittels Dienstbarkeiten.

Die Grundstücksanschlüsse werden entsprechend der DVGW-Vorschriften hergestellt und entsprechend der DIN 1988-300 dimensioniert.

3.5 Ingenieurgeologisches Gutachten

Durch die Fa. fm geotechnik wurde ein Geotechnischer Bericht, Projekt Nr. A2005013 vom 22.06.2020 erstellt.

Das Gutachten ist der Begründung in Anlage 2 beigefügt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der 5. Änderung wurde das Gewerbegebiet Westerhof um ca. 27.000 m² bebaubare Gewerbefläche erweitert. Das städtebauliche Planungsziel war seinerzeit die Ansiedlung neuer bzw. die Vergrößerung bestehender Betriebe.

Zwischenzeitlich ist der Expansionsdruck der einheimischen Fa. Kugelmann so gewachsen, dass die dafür vorgesehene Fläche im rechtswirksamen Baugebiet nicht mehr ausreicht und die damals getroffenen Festsetzungen den aktuellen Bedingungen anzupassen sind.

Zudem wurde die bislang vorhandene „Lücke“ zwischen rechtswirksamen Bebauungsplan und der nördlich gelegenen Gewerbefläche (Bebauungsplan Westerhof 1. Änderung) geschlossen. Auf diesen Flächen soll die Ansiedlung weiterer heimischer Gewerbetreibender erfolgen.

Die südwestlichen Erweiterungsflächen dienen als Expansionsflächen der Fa. Kugelmann.



4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich zum Einen um einen Gewerbebetrieb handelt dem die ausgewiesenen Flächen zugewiesen werden, zum Anderen erfolgt mit der vorgelegten Planung der erforderliche städtebauliche Lückenschluss nach Norden

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im GE 1 werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 1 (Betriebsleiterwohnungen) und Ziff. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen, da dies bei der konzipierten Betriebsstruktur zu erheblichen Problemen, insbesondere im Bereich des Immissions-schutzes, führen würde.

Im GE 2 können ausnahmsweise gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Dies begründet sich in der Kleinteiligkeit der geplanten Gewerbegrundstücke und dem damit verbundenen Wunsch nach Wohnraum auf dem Betriebsgrundstück.

Ziff. 3 (Vergnügungsstätten) sind im GE 2 nicht zugelassen, da die Ansiedlung solcher Betriebsstätten zu immissionsschutzrechtlichen Problemen innerhalb und Außerhalb des Plangebietes führen würden.

Im Plangebiet sind schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe aus Immissionsschutzrechtlichen als auch ortsbildschädigenden Gründen nicht zugelassen. Das gleich gilt für die Lagerung von Bauschutt, Abbruchmaterial und dergleichen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Für die GRZ wurde die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,6) festgesetzt. Diese Festsetzung bei GRZ und GFZ entsprechen der Notwendigkeit den geplanten Betrieben die Möglichkeit einer optimalen Ausnutzung für die Errichtung ihrer Betriebs- oder Produktionsgebäude bieten zu können, ohne jedoch die angedachte „Dörflichkeit“ des Gewerbegebietes zu beeinträchtigen.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die GRZ wurde, wie zuvor ausgeführt, mit 0,6 für die Hauptgebäude festgesetzt. Da in Gewerbegebieten jedoch meist mehr Flächen für Lagerbereiche, Betriebshöfe, Stellplätze etc. benötigt werden, wird die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 für die dort genannten Anlagen und Flächen zugelassen, jedoch nur bis zu einer maximalen GRZ von 0,8. Damit kann sichergestellt werden, dass die Hauptgebäude in ihrer Baumasse nicht ausufern,

aber dennoch genügend Freiraum verbleibt, um betriebsbedingte Abläufe umsetzen zu können.

Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses. Diese wird durch eine festgesetzte Höhenangabe in der Planzeichnung definiert, die die konzipierten Gebäudestellungen in Abhängigkeit zum Geländeverlauf berücksichtigen.

Die geplante Abwicklung ist im Planteil durch Systemschnitte belegt.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Geltungsbereich wurde offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 festgesetzt. Im Bereich der offenen Bauweise darf durch die einzelnen Baukörper die, gemäß § 22 Abs. 2, festgelegten maximale Gebäudelänge von 50 m überschritten werden, wobei der seitliche Grenzabstand gewahrt bleiben muss.

Für die Bestimmung der Baumasse wurden großzügige fliesende Baufenster gewählt, in Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe. Diese ermöglichen einen Spielraum in den weitergehenden Planungen, da sich im Vorfeld des Bebauungsplanes bezüglich der Hochbauplanung nicht alle Detailfragen lösen lassen. Die Wandhöhe bestimmt sich nach dem natürlichen Gelände und wurde mit einer verbindlichen Höhenkote über NN den jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Diese gilt ab Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses.

Für die notwendigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports wurde festgelegt, dass diese nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen sind, da der Bebauungsplan ohnehin nur entlang der Grenze moderate Grünstreifen festsetzt, sollen diese nicht zusätzlich noch durch Nebenanlage unterbrochen werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Regelungen des Art. 6 der BayBO sind anzuwenden.

Da die Gemeinde Rettenbach über keine eigene Stellplatzsatzung verfügt wurde hier ein eigener Stellplatzschlüssel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

4.6 Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Kreisstraße OAL 8 und die Ortsstraße Gewerbepark, in der auch künftig die notwendigen Sparten verlaufen.

Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen nicht.

4.7 Lärmimmissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hock & Partner Sachverständige PartG mbB" aus Landshut mit Datum vom 22.02.2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt wer-

den, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebiets zwischen zwei Abstrahlrichtungen unterschieden wurde:

- Abstrahlrichtung AR 1: Maßgebliche Immissionsorte westlich der Kreisstraße OAL 8 mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets (Baugebiet "Seestall")
- Abstrahlrichtung AR 2: Langfristig geplante Wohnnutzungen westlich der Kreisstraße OAL 8 mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (Fl.Nr. 103 der Gemarkung Rettenbach am Auerberg)

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen. Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Eine solche Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im vorliegenden Fall wird das Gewerbegebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 7 "Frankau Nord" und damit baugebietsübergreifend gegliedert. Im Bebauungsplan Nr. 7 sind keine flächenbezogenen Schallleistungspegel bzw. Emissionskontingente als maximal zulässig festgesetzt, sodass die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Bauflächen keinen Emissionsbeschränkungen unterliegen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist.

Die Anwendung einer baugebietsübergreifenden Gliederung ist notwendig, weil keiner der Parzellen im Geltungsbereich ein Nachtkontingent von 60 dB(A)/m² entsprechend der Planungsempfehlung der DIN 18005-1 für unbebaute Gewerbeflächen zugewiesen werden kann. Wäre dieses Kriterium erfüllt, so wäre die Zweckbestimmung des Gebiets nach der aktuellen Rechtsprechung gewahrt. Die Vergabe eines derart hohen Nachtkontingents an eine der vier Parzellen würde jedoch unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Vorbelastung durch alle bestehenden bzw. künftig möglichen Emittenten in den bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen im Planungsumfeld zu einer deutlichen Überschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft führen.

Die für die Nachtzeit als maximal zulässig berechneten Emissionskontingente liegen in der Abstrahlrichtung AR 1 überwiegend unter 50 dB(A)/m² und in der Abstrahlrichtung AR 2 teilweise sogar unter 40 dB(A)/m² und sind als niedrig einzustufen. Sie können je nach Betriebstyp zumindest eine spürbare Schmälerung der betrieblichen Möglichkeiten bzw. die Notwendigkeit (sehr) umfangreicher planerischer, baulicher und technischer Schallschutzmaßnahmen bedeuten. Verschiedene Betriebe – insbesondere mit nächtlichem Fahrverkehr und/oder anderen maßgeblichen Geräuschentwicklungen im Freien – können nicht angesiedelt werden. Somit handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit Einschränkung.

Im Gemeindegebiet von Rettenbach am Auerberg gibt es mit dem Gewerbegebiet "Frankau Nord" ein Gewerbegebiet, das keinen Emissionsbeschränkungen unterliegt, und mit dem Gewerbegebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ein weiteres Gewerbegebiet, das in seinem Emissionsverhalten beschränkt ist. Deshalb kann von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

Die Festsetzung der Emissionskontingente soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch alle bestehenden bzw. künftig möglichen Emittenten in den bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen im Planungsumfeld (Gewerbepark Westerhof) eingehalten bzw. unterschritten werden. Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

4.8 Grünordnung, ökologischer Ausgleichsbedarf

Im Norden, Westen und Süd-Westen des Geltungsbereichs erfolgt eine Neuausweisung von Gewerbegebietsteilflächen. Für einen Teilbereich von ca. 2,77 ha wird die GRZ von 0,5 auf 0,6 erhöht. Nach Westen und Süden wird das Gebiet intensiv eingegrünt. Die interne Durchgrünung wird gewährleistet durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen in den Grundstücken.

Die ausgleichsrelevante Flächengröße beträgt insgesamt: **8.631 m²**

Davon wird der Ausgleichsbedarf der Flur-Nr. 155 auf dem Grundstück selbst nachgewiesen:

anerkanntswert: $602 \text{ m}^2 \times 0,5 + 1.062 \text{ m}^2 =$ **1.363 m²**

Der restliche Ausgleichsbedarf von 8.075 m² wird wie folgt nachgewiesen:

Intern: Fl.-Nr. 125, süd-westliche Teilfläche:

Flächengröße 3.695 m² Anerkennung 1:1,5 = **5.543 m²**

Intern: Fl.-Nrn 150, 145, 140, 125, jeweils westliche Teilflächen:

Flächengröße 3.930 m² Anerkennung 1 :0,5= **1.554 m²**

4.9 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Entsprechend dem Gebietscharakter wurden die gestalterischen Festsetzungen aus der 5. Änderung übernommen und lediglich Dachformen, Dachneigungen festgesetzt sowie Materialien bei Außenwänden beschränkt.

Im momentan rechtswirksamen Bebauungsplan der 5. Änderung Gewerbegebiet Westerhof sind aktuell Satteldächer mit einer Firsthöhe von 12,0 m bzw. 18,0 m zugelassen. Da am geplanten Standort Produktionshallen mit entsprechenden Abmessungen (Gebäuelängen über 50 m) konzipiert werden ist es zudem Notwendig hier auch begrünte Flachdächer zuzulassen. Die maximale Wandhöhe der Flachdächer orientiert sich an der maximalen Firsthöhe der Satteldächer mit 12,0 m bzw. 18,0 m.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Festsetzungen zu möglichen Werbeanlagen gelegt um ein Ausufern zu vermeiden die das Ortsbild nachhaltig stören würden.

4.10 Statistik

Fläche Geltungsbereich	ca.	60.885	m ²
Öffentliche Straßenfläche	ca.	700	m ²
Fläche 5. Änderung	ca.	39.500	m ²
Erweiterungsfläche	ca.	14.635	m ²
Grünflächen/ Ausgleichsflächen	ca.	19.150	m ²

5. Verfahren

Das Verfahren wird im förmlichen Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 3. Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 geändert.

Gemeinde Rettenbach, den

Reiner Friedl
1. Bürgermeister