

Gemeinde

Baiern

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Berganger-Nord I
3. Änderung

Entwurf

Baumann & Freunde Architekten
Falkenberg 24, 85665 Moosach

Grünordnung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Dörr, Briceño

QS: Prells

Aktenzeichen

BAI 4-12

Plandatum

14.09.2026 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.4	Erschließung	7
2.5	Emissionen	7
2.6	Flora/ Fauna	7
2.7	Boden	11
2.8	Denkmäler	12
2.9	Wasser	13
2.10	Sonstiges	14
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	14
3.1	Flächennutzungsplan	14
3.2	Bebauungspläne und Satzungen	15
3.3	Bodenschutz	18
4.	Städtebauliches Konzept	18
5.	Planinhalte	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	20
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	22
5.4	Bauliche Gestaltung	22
5.5	Dächer	22
5.6	Einfriedungen	23
5.7	Werbeanlagen	23
5.8	Kfz- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	23
5.9	Verkehr und Erschließung	23
5.10	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	24
5.11	Klimaschutz, Klimaanpassung	26
5.12	Immissionsschutz	26
5.13	Flächenbilanz	27
6.	Alternativen	27

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Baiern verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Berganger Nord I aus dem Jahre 1996, der für einen Bereich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Berganger ein Gewerbegebiet festsetzt. Sämtliche Grundstücke sind bereits bebaut. Nach einem Eigentumsübergang der Flächen soll im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans auf Anfrage eines größeren Gewerbebetriebes auf den Flurstücken Nr. 2502/6, 2519/2, 2519/3, 2519 und 2519/5 der Gemarkung Berganger eine bauliche Nachverdichtung zugelassen werden. Die derzeit verfügbaren Flächen genügen den betrieblichen Anforderungen des ansiedlungswilligen Herstellers für Stallbelüftungstechnik nicht. Durch Erhöhung des Baurechtes und Erweiterung der Baufelder sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des neuen Gewerbebetriebes im bestehenden Baugebiet geschaffen werden. Bestehende Gebäude werden entsprechend den betrieblichen Anforderungen umgenutzt. Daneben sollen die Errichtung einer großen Lagerhalle sowie der Ersatz eines Bestandsgebäudes durch einen Showroom erfolgen. Im nordöstlichen Bereich soll eine Anpassung der Festsetzungen vorgenommen werden, um die Möglichkeit einer zukünftigen Ausfahrt zu ermöglichen. Der Eigentümer hat bereits Vorplanungen eines Architekturbüros vorgelegt, welche – unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde – als Grundlage für die geplanten Änderungen dienen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. In diesem Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Flurnummern 2502/18 und 2541/2 (Rotter Straße) und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2518 (Feld- und Waldweg) sowie die Flurstücke 2502/6, 2519/2, 2519/3, 2519 und 2519/5 (Baugrundstück) der Gemarkung Berganger. Er weist eine Größe von etwa 12.105 qm auf.



Abb. 1 Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Februar 2026

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Berganger der Gemeinde Baiern und ist über die Roter Straße erschlossen. Es grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen und im Westen an das bestehende Gewerbegebiet an. Im Süden liegen das Gemeindehaus „Berganger“ und Wohnhäuser.



Abb. 2 Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Februar 2025



Abb. 3 Ansicht vom Norden auf das Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: PV, Stand Januar 2026



Abb. 4 Ansicht vom Südosten auf das Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: PV, Stand Januar 2026

Das Plangebiet weist unterschiedliche Geländehöhen auf. Im westlichen Bereich ist die Topografie überwiegend eben. In diesem Bereich war das ursprüngliche Gelände bereits abgetragen worden, um eine plane Betriebsfläche anzulegen. Zur umgebenden Landschaft und insbesondere zum nordöstlichen Nachbargrundstück Fl. Nr. 2502/22 und 2502/13 besteht ein Höhenunterschied von bis zu 2 m. Dieser wird abgefangen durch Pflanzflächen für Gehölze. Vom bestehenden Betriebsgelände bis zur Rotter Straße fällt das Gelände um etwa 1 m ab.

Das bestehende Betriebsgelände weist zur Rotter Straße hin einen Höhenunterschied von ca. 0,70 m (im Süden) bis 4,30 m (im Osten) auf.

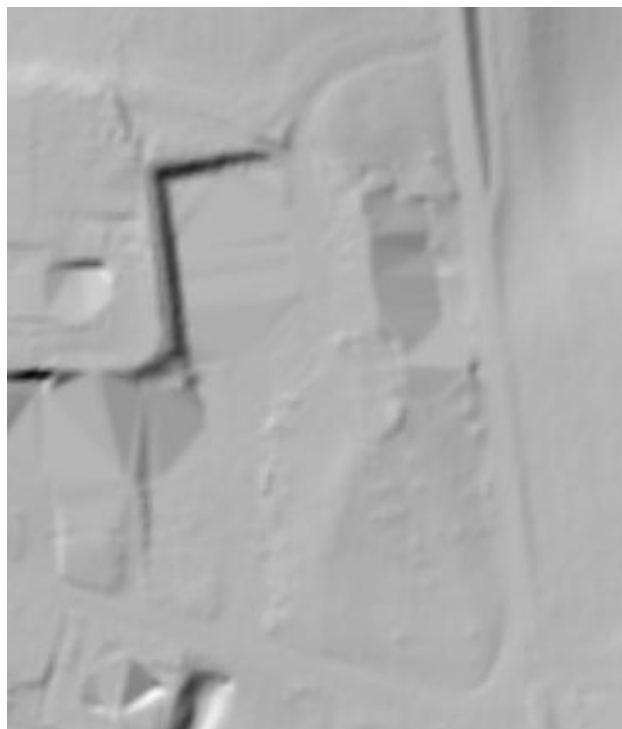


Abb. 5 Ausschnitt des Schumme-rungsbilds (Geländere-lief), ohne Maßstab, Quelle: Bayern-Atlas, © Bayerische Vermes-sungsverwaltung, Stand Feb-ruar 2026

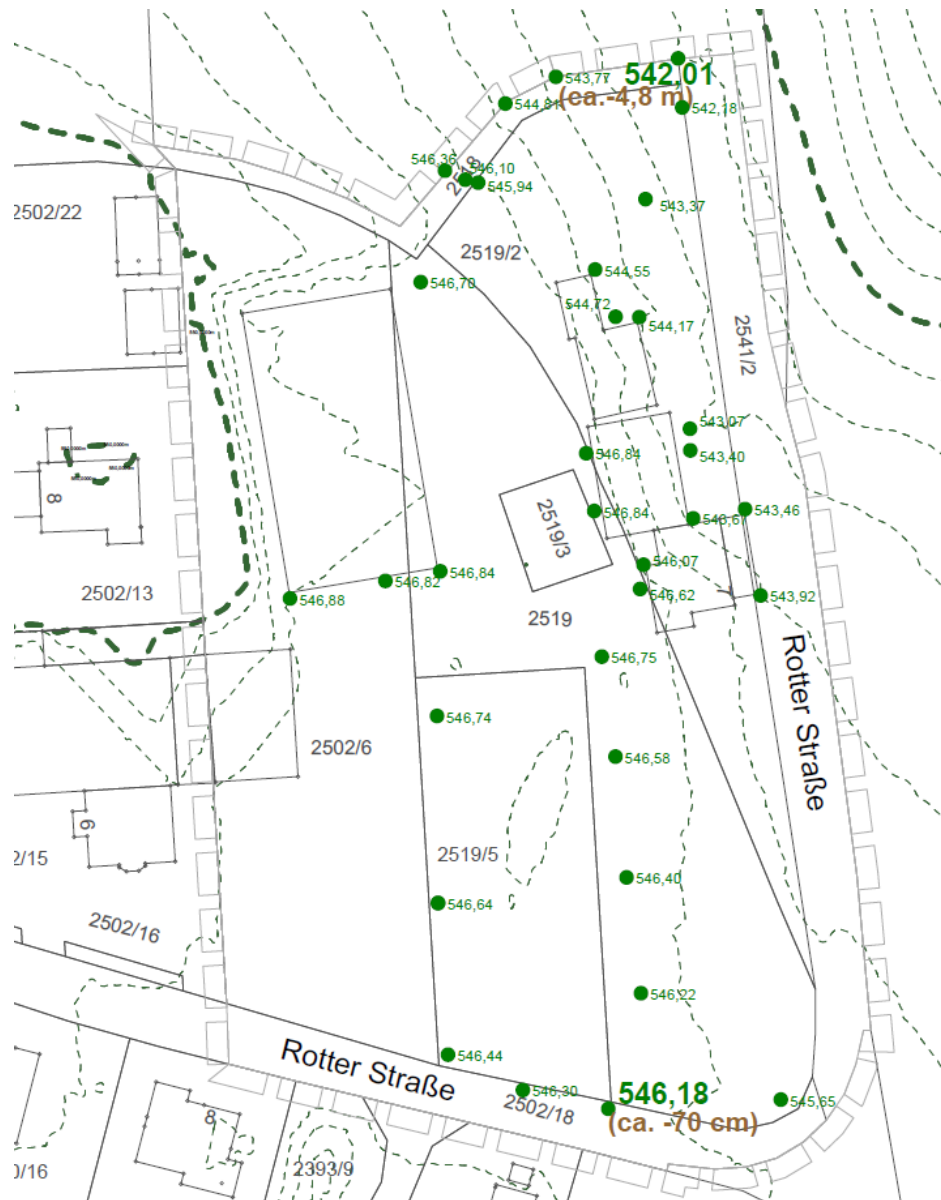


Abb. 6 Lageplan mit den Geländehöhen gemäß Vermessungsplan der Gemeinde Baiern, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Baiern, Stand März 2026

2.2 Nutzungen

Das gewerbliche Baugrundstück liegt derzeit brach. Der Eigentümerwechsel ist vollzogen. Der neue Gewerbebetrieb, ein Hersteller für Stallbelüftungstechnik, möchte die gewerbliche Nutzung des Grundstücks 2027 wieder aufnehmen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Verkehrsflächen sind im Eigentum der Gemeinde.

2.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rotter Straße, die südlich und östlich am Plangebiet vorbeiführt. Im Norden liegt das Plangebiet zusätzlich am Feldweg Nr. 2518, der eine Anbindung an die Rotter Straße (Ortsverbindungsstraße) sicherstellt. Gewerblicher Verkehr soll im Süden des Grundstückes anfahren und im Nordosten ausfahren. Über die Rotter Straße besteht Anschluss an die Staatsstraße St 2079.

Die nächstgelegene Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Berganger Rotter Straße“, die in etwa 40 m Entfernung liegt. Hier verkehren die Buslinien 455 und 4000 etwa in einem Takt von anderthalb Stunden, insbesondere am Wochenende in teils stark abweichenden Frequenzen.

Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind im Plangebiet vorhanden. [Um Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wird gebeten, ob eine neue Trafostation erforderlich ist.](#) Erforderlichenfalls ist diese Fläche durch den Betrieb zur Verfügung zu stellen.

2.5 Emissionen

Immissionen wirken auf das Plangebiet vor allem durch die angrenzende Landwirtschaft sowie das bestehende Gewerbe. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Nutzung verträglich mit den vorhandenen Emissionen ist.

Durch die Erweiterung und Nachverdichtung der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets können jedoch immissionsschutzrechtliche Konflikte mit südlich angrenzender Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden. Daher hat die Gemeinde immissionsschutzfachliche Untersuchungen in Auftrag gegeben, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sicherzustellen ([siehe Punkt 5.12](#)).

2.6 Flora/ Fauna

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine ökologisch wertvollen Flächen oder Biotope. Es handelt sich um ein seit kurzer Zeit brachliegendes Gewerbegrundstück.

Im Bereich der vorgesehenen Neubauten sind einzelne Bäume vorhanden, die jedoch keine besondere Schutzwürdigkeit oder repräsentative Bedeutung besitzen.

Etwa 100 Meter vom Plangebiet entfernt befindet sich gemäß Ökoflächenkataster eine Ausgleichsfläche (Nr. 160306 Voralpines Moor- und Hügelland). Negative Auswirkungen sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

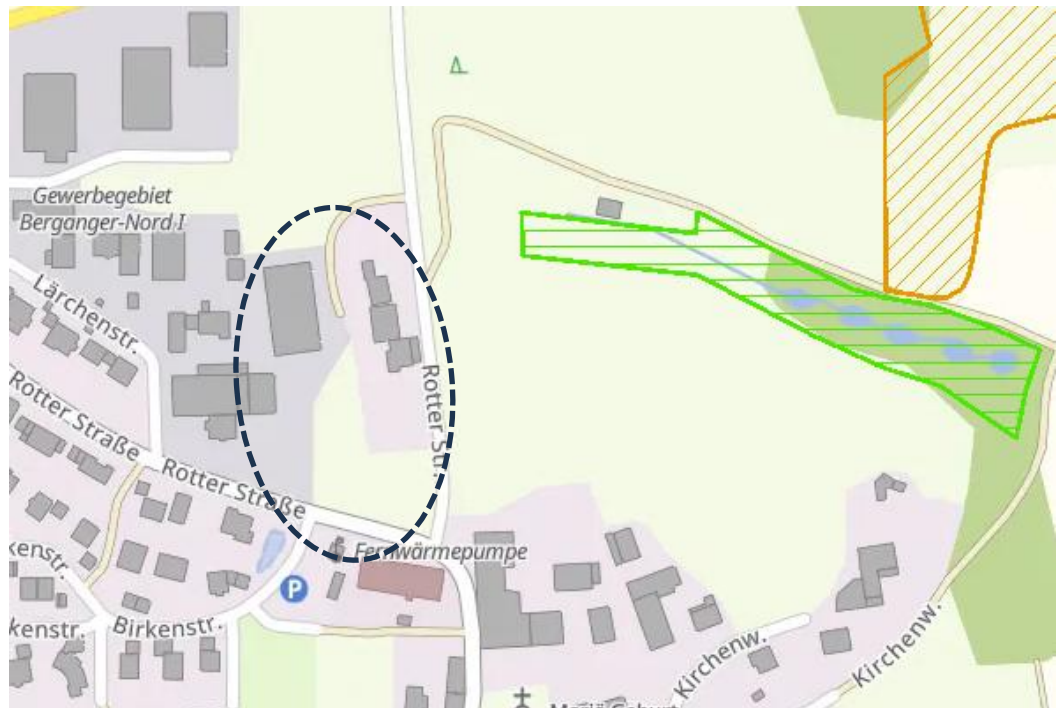


Abb. 7 Darstellung des Flora-Fauna-Habitats (orange schraffiert) und der Ausgleichsfläche (grün schraffiert), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Februar 2026

Am 26.01.2026 fand eine Begehung des Plangebietes einschließlich einer Abschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials statt. Untersucht wurden der Gebäudebestand und die vorhandenen Gehölzstrukturen.

Folgende Habitatstrukturen und Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen vor:



Nester auf Pfetten



Nester auf Pfetten



Kotspuren an Pfetten



Kotspuren an Pfetten



Abb. 8-13 Habitatstrukturen gemäß Bestandsaufnahme vom 26.01.2026

Ein Abgleich der Habitatstrukturen mit der Artenschutzkartierung (Abfrage TK-Blatt 8037 am 30.03.2026 gemäß Artinformationen des BayLfU) ergab das potenzielle Vorkommen folgender Arten:

- Baumhöhle als Sommerquartier von Einzelexemplaren des Großen Mausohr, des Braunen Langohr (der Wimperfledermaus)
- Spalten in Dachkonstruktion und Fassadenelementen als Sommerquartier von Einzelexemplaren der Kleinen Bartfledermaus, der Fransenfledermaus, des Braunen Langohr
- Spalten in Dachkonstruktion und Fassadenelementen als Sommer- und Winterquartier von Einzelexemplaren der Zwergfledermaus
- Nester als mögliche Bruthabitate von Gartenrotschwanz und Hausrotschwanz
- Spalten als potenzielle Quartiere von Haussperling

[Maßnahmen siehe unter Punkt 5.10](#)

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau

Bei den anstehenden Böden handelt es sich nach der Übersichtsbodenkarte vorherrschend um Braunerde und gering verbreitet um Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt).



Abb. 14 Ausschnitt der Übersichtsbodenkarte von Bayern (ÜBK25), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Februar 2026

2.7.2 Versickerungsfähigkeit

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern weist der Geltungsbereich heterogene Baugrundverhältnisse auf. Während im nordwestlichen Bereich kiesig-sandige Ablagerungen vorliegen, ist der übrige Bereich durch wechselnde Schichten aus Ton, Schluff, Mergel und Sand mit zunehmendem Kiesanteil nach Osten geprägt.

Die bindigen Böden können eine geringere Tragfähigkeit und erhöhte Setzungsanfälligkeit aufweisen, während kiesig-sandige Bereiche günstigere Eigenschaften besitzen. Insgesamt ist von lokal variierenden Baugrund- und Versickerungsverhältnissen auszugehen.

Daher werden objektspezifische Baugrunduntersuchungen im Zuge der Bauausführung empfohlen, um geeignete Gründungsmaßnahmen festzulegen. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist jedoch gegeben.



Abb. 15 Ausschnitt der Geologische Karte von Bayern, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, März 2026

2.7.3 Altlasten

Altlasten in Form von Auffüllungen oder sonstigen Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Hinweise vor, die beispielsweise aus der gewerblichen Vornutzung des Plangebiets (Zimmerei) oder aus Auffüllungen abgeleitet werden könnten. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden Planung keine im Altlastenverdachtskataster erfassten Flächen.

Sollten dennoch konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast bekannt werden, ist dies gemäß Art. 1 BayBodSchG unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

2.8 Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler gemäß bayerischem Denkmaltatlas sind nicht vorhanden. Im näheren Umfeld des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 100 m, liegen das Baudenkmal D-1-75-113-4 und das Bodendenkmal D-1-8037-0154 „Filialkirche Mariä Geburt“. Sie sind von der Planung nicht beeinträchtigt, da wichtige Blickachsen erhalten bleiben.

2.9 Wasser

2.9.1 Grundwasser

Im Umgriff des Geltungsbereichs befinden sich nach dem Landesmessnetz keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter. Belastbare Aussagen zum Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Nach Kenntnis der Gemeinde ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser deutlich unterhalb der zu erwartenden baulichen Eingriffstiefen liegt. Dies bestätigt auch die Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ des BayernAtlas.

2.9.2 Hochwasserschutz

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich in einem Abstand von ca. 20 m nördlich des Plangebiets ein wassersensibler Bereich. Von Auswirkungen auf das Plangebiet ist jedoch nicht auszugehen.

Laut der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist innerhalb des Plangebiets kein relevanter Oberflächenwasserabfluss bei Starkregenereignissen zu erwarten. Die nächste Abflussrinne befindet sich nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 50 m.

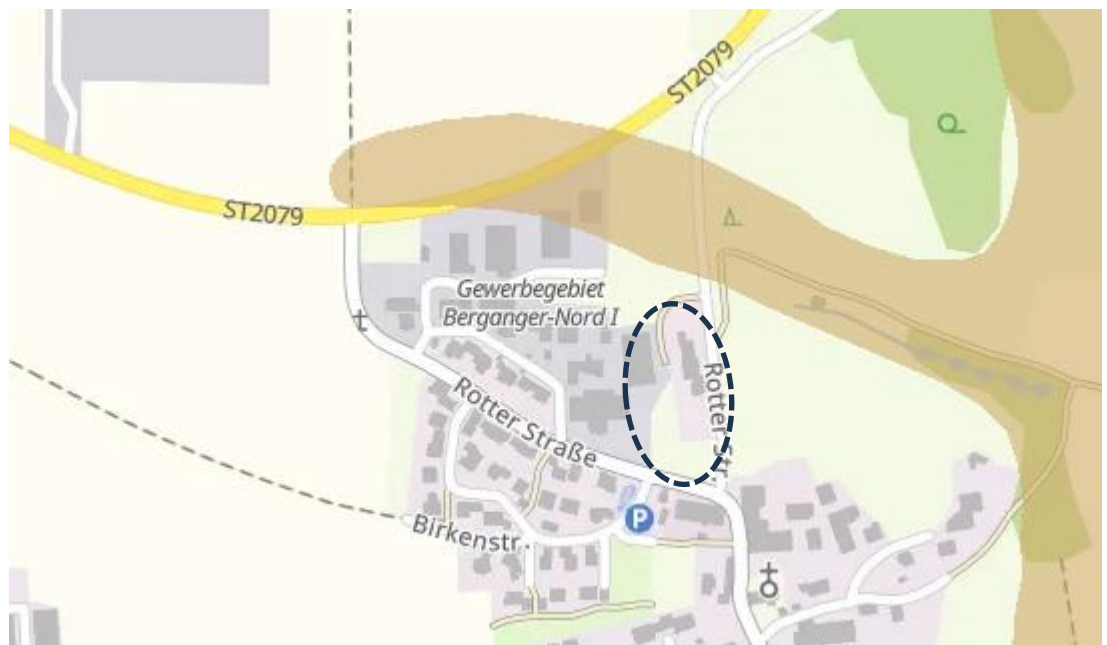


Abb. 16 Ausschnitt der Karte Wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Februar 2026

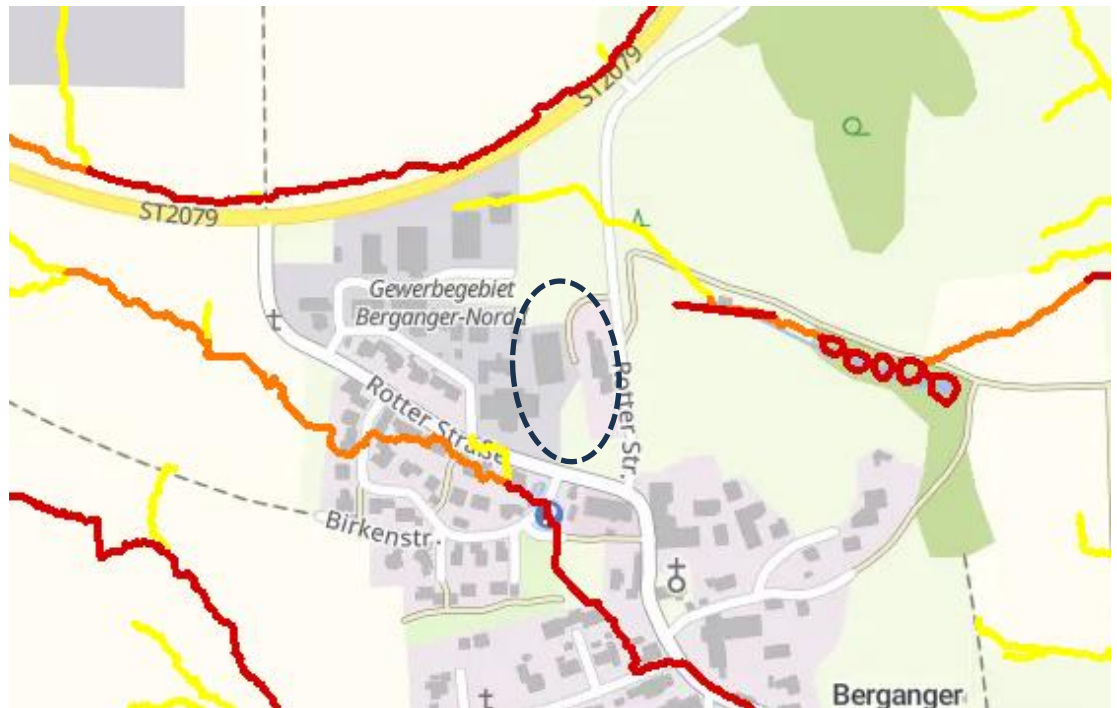


Abb. 17 Ausschnitt Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Februar 2026

Legende

potentielle Fließwege bei Starkregen

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss

2.10 Sonstiges

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld bestehen keine auf anderer gesetzlicher Grundlage festgesetzten Schutzgebiete oder Baubeschränkungen (u. a. Wasser-, Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen). Gesetzlich geschützte Biotop, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind ebenfalls nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Großteil des Plangebiets ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Baiern vom 30.06.2022 als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nördliche Rand des Plangebiets sowie der südliche Bereich und die südöstliche Ecke entlang der Rotter Straße sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Ein gemäß Landschaftsplan „geplanter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG)“ liegt im Osten, unberührt und außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Osten des Plangebiets ist entlang der Rotter Straße ein Fuß- und Radweg dargestellt, der an den asphaltierten Fuß- und Radweg entlang der Kapellenstraße angebunden ist.

Beim Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (ohne formelles Bauleitplanverfahren) anzupassen.

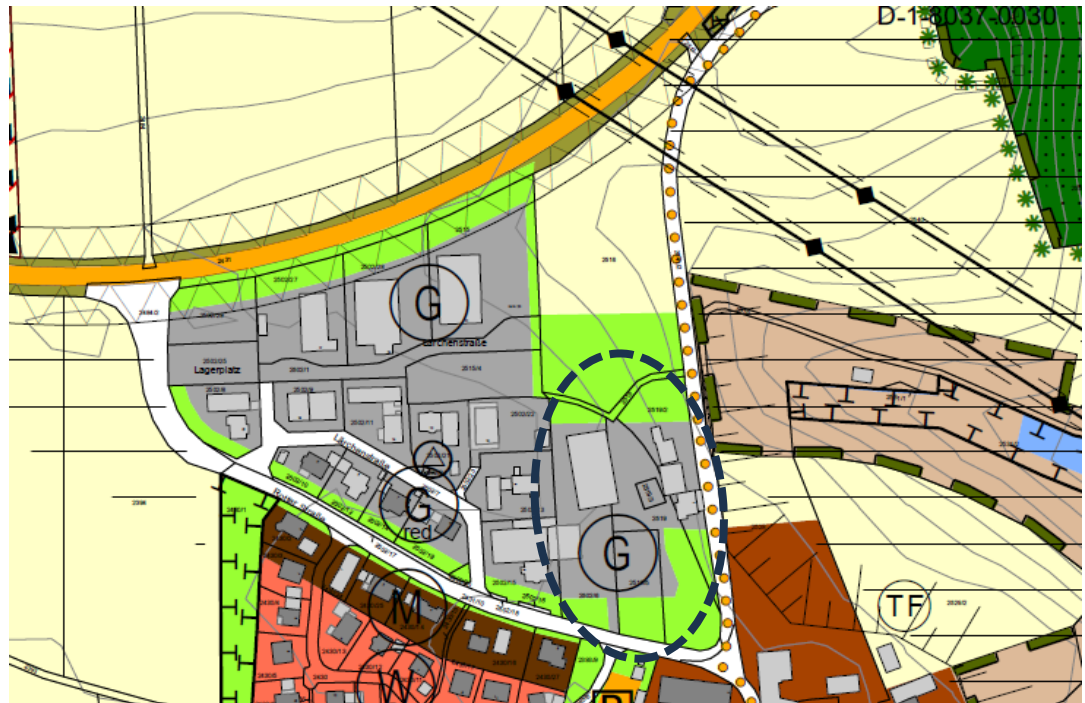


Abb. 18 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen digitalisierten Flächennutzungsplan in der Fassung v. 30.06.2022, ohne Maßstab, Abrufdatum: Februar 2026

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Berganger-Nord I“ i.d.F. vom 08.07.1996, ortsüblich bekannt gemacht am 19.08.1996, verfolgt das Ziel, einen Bereich im Gemeindeteil Berganger planungsrechtlich als Gewerbegebiet festzusetzen. Er regelt die zulässigen Nutzungen für gewerbliche Betriebe, trifft städtebauliche Festsetzungen (u. a. zur Bauweise, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Erschließung und zur Eingrünung) und gewährleistet zugleich eine geordnete Entwicklung des Gebiets unter Berücksichtigung von Umwelt- und Ortsbildbelangen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Berganger-Nord I“ i.d.F. vom 09.06.1997, ortsüblich bekannt gemacht am 24.10.1997, dient der Anpassung der Festsetzungen für eine Teilfläche entlang der Rotter Straße. Anstelle der bisher festgesetzten drei Bauräume wird ein größerer Bauraum festgesetzt. Darüber hinaus werden die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse angepasst. Ergänzend wurden Vorgaben zur Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und zur Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) aufgenommen. Zudem wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 5,9 m und die Firsthöhe auf 10,0 m festgesetzt. Die Flächen für Garagen und Stellplätze werden neu geordnet bzw. angepasst. Darüber hinaus

werden Vorgaben zur Begrünung ergänzt, insbesondere zur Pflanzung von Straßenbäumen im Abstand von einem Baum je 10 m Straßenlänge.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Berganger-Nord I“ i.d.F. vom 08.11.1999, ortsüblich bekannt gemacht am 16.12.1999, umfasst im Wesentlichen die Anpassung der Baugrenzen im mittleren Bereich des Plangebiets zur Schaffung eines neuen Bauraums. Darüber hinaus werden eine neue Zufahrt festgesetzt und die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bleiben gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert. Die 2. Änderung ist durch die gegenständliche Änderung nicht betroffen.

Mit der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Berganger-Nord I“ werden einzelne planerische Festsetzungen – insbesondere die Baugrenzen, die Fassadengestaltung und die Einfriedungen (Zäune) – angepasst sowie die interne Erschließung des Baugrundstückes (die Ausfahrtssituation im nördlichen Bereich) optimiert. Ziel ist es, die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebs innerhalb des Gewerbegebiets planungsrechtlich zu ermöglichen. Die vom Bebauungsplan abweichende Gestaltung von Fassaden und Einfriedungen basiert auf bereits erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die 3. Änderung ist durch die gegenständliche Änderung nicht betroffen.

Darüber hinaus sind die geltenden Satzungen der Gemeinde Baiern zu beachten. Hierzu zählen die Satzung über örtliche Bauvorschriften (Baugestaltungssatzung) vom 02.05.2019 und die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 12.05.2025.

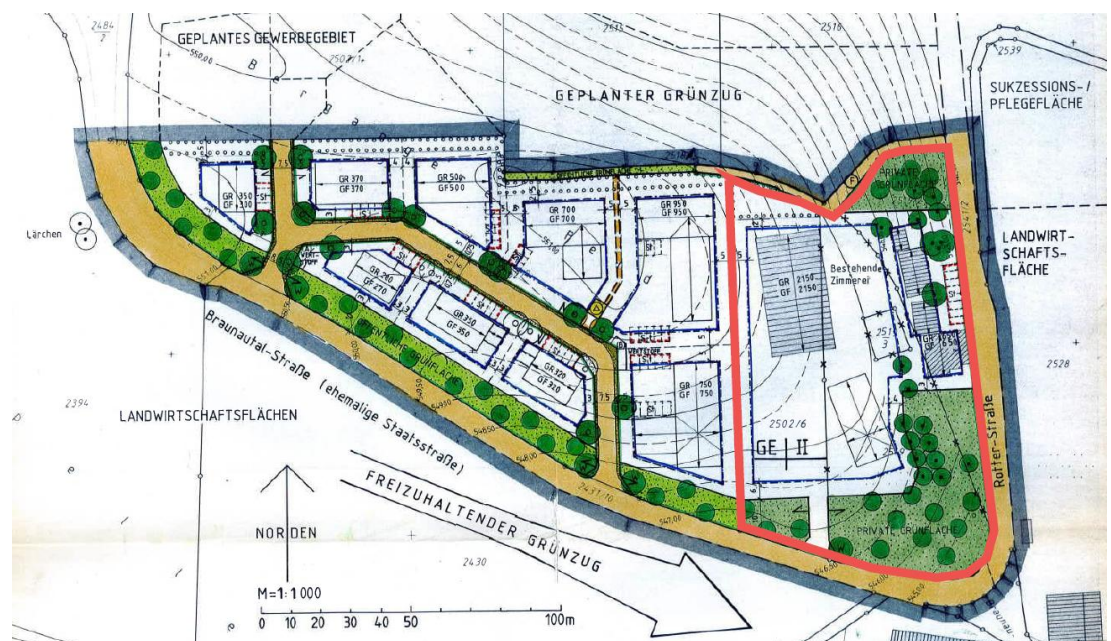


Abb. 19 Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan in der Fassung v. 19.08.1996 mit roter Umrandung des Geltungsbereiches gemäß gegenständlicher Planung, ohne Maßstab

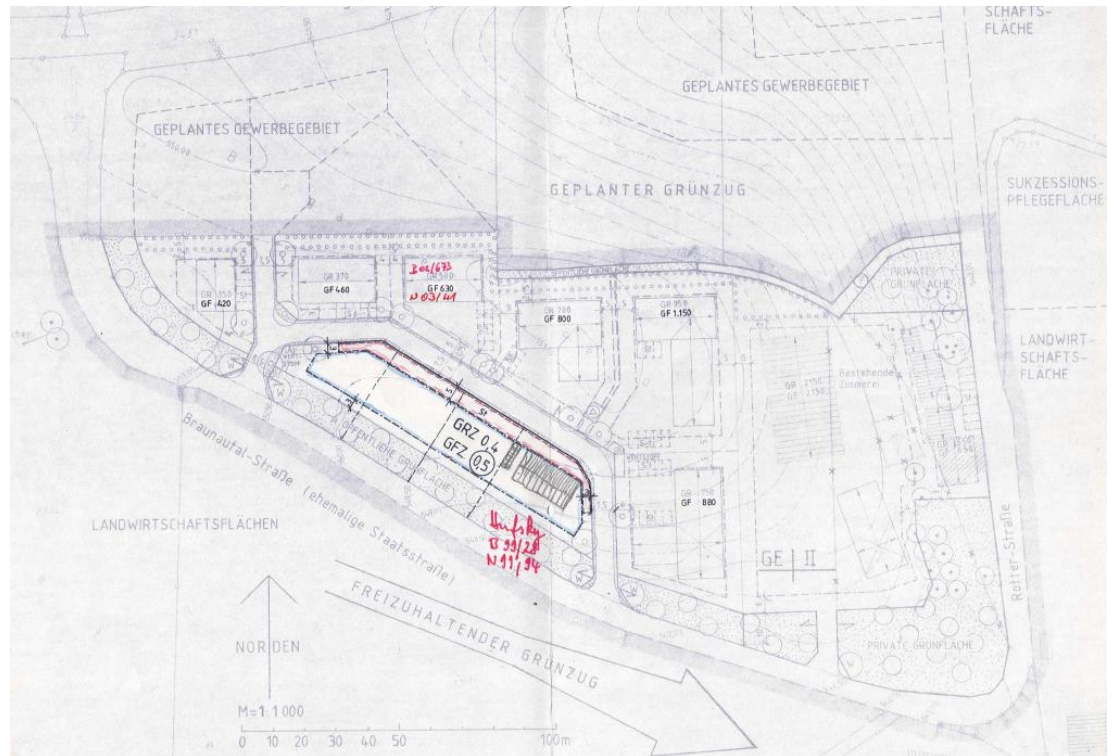


Abb. 20 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung in der Fassung v. 16.12.1999, ohne Maßstab, Abrufdatum: Februar 2026

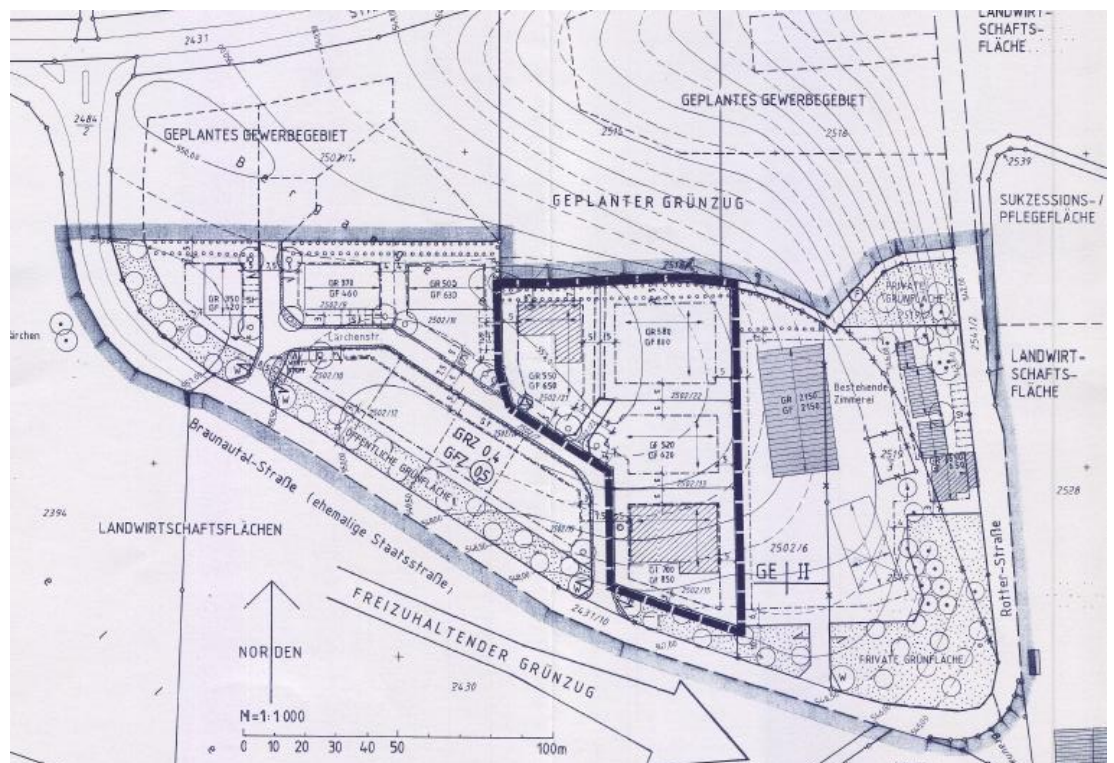


Abb. 21 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 2. Änderung in der Fassung v. 24.10.1997, ohne Maßstab – ohne Maßstab, Abrufdatum: Februar 2026

3.3 Bodenschutz

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Auf eine Inanspruchnahme von Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich kann verzichtet werden. Eine Versiegelung von Flächen erfolgt nur im notwendigen Umfang. Bestehende Gebäude werden teilweise umgenutzt. Leerstand wird entgegengewirkt.

Dies entspricht dem Flächenspargebot gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Danach sind insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung, wie beispielsweise die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur innerörtlichen Entwicklung, vorrangig zu nutzen.

4. Städtebauliches Konzept

Derzeit befinden sich im Plangebiet zwei bestehende Hallen (eine große und eine kleine), ein Wohnhaus sowie ein Bürogebäude. Geplant ist der Bau einer neuen Lagerhalle mit den Abmessungen 40 x 25 m an der südwestlichen Seite sowie eines Gebäudes im nordöstlichen Bereich für einen Showroom, Büroflächen und ein Kleinteillager.



Abb. 22 Ausschnitt aus der Vorplanung. Stand: 30.10.2025, ohne Maßstab, Quelle: Vorhabenträger und baumann&freunde architekten aus Falkenberg

Um eine flexible und flächeneffiziente Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird eine großzügige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Randbegrünung des Geltungsbereichs bleibt wie im ursprünglichen Bebauungsplan bestehen, jedoch reduziert auf eine Breite von 10 m. Die große Grünfläche im Süden wird teilweise reduziert, um den Bau der neuen Lagerhalle zu ermöglichen.

Für die geplante neue Ausfahrt im nordöstlichen Bereich ist vorgesehen, diese über den bestehenden Feldweg (Fl. Nr. 2518) sowie teilweise über die Grundstücke Fl. Nr. 2519 und 2519/2 zu führen. Die private Grünfläche im nordöstlichen Bereich entfällt durch diese Maßnahme teilweise. Ziel der neuen Ausfahrt ist die Optimierung des Verkehrs innerhalb des Flurstücks.

Die geplanten Gebäude sollen als Satteldachbauten mit einer Dachneigung von 15 – 25° ausgeführt werden. Für die Fassadengestaltung und die Dachdeckung werden die Materialien der bestehenden Gebäude als Vorlage herangezogen, um eine harmonische Eingliederung in die bestehende Bebauung zu gewährleisten.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhandene Gebäudebestand wird weitgehend erhalten, ertüchtigt und der neuen Nutzung zugeführt.

Das Plangebiet ist unverändert als Emissionsbeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dies ist somit im eigentlichen Sinne nicht Gegenstand einer Änderung.

Als Hauptnutzung sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Dazu zählen auch Flächen für die Anlieferung sowie Materiallager (Lagerhallen, Lagerplätze).

Die Einbeziehung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie trägt den aktuellen energie- und klimapolitischen Zielsetzungen Rechnung. Solche Anlagen können zur nachhaltigen Energieversorgung der Betriebe beitragen und unterstützen die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sowie Betriebsleiterwohnungen sind weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Ausgeschlossen sind – wie bereits im Urplan – Tankstellen und Vergnügungsstätten. Die Gemeinde sieht in beiden Nutzungen eine Beeinträchtigung der angestrebten höherwertigen gewerblichen Entwicklung. Gleichwohl sind Tankstellen in diesem Bereich abseits der Durchgangsstraßen nicht zu erwarten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sollen ebenfalls nicht zugelassen werden, um eine Konzentration von gewerblichen Betrieben am bestehenden Standort zu forcieren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Gebäudebestand entspricht der städtebaulichen Struktur des Bebauungsplans. Aus betrieblichen Gründen finden eine bauliche Ergänzung und Nachverdichtung statt. Die Gemeinde will damit die erwünschte Verdichtung und Weiterentwicklung des Gebiets in Richtung arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe fördern. Hierfür werden einzelne Lockerungen vorgenommen, um eine bessere Ausnutzung des gewerblichen Baugrundstückes zu ermöglichen.

Die Baudichte wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Wandhöhe, Firsthöhe und Höhenbezugspunkte geregelt. Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist in diesem Zusammenhang nicht mehr erforderlich – zumal diese im Gewerbebau mit seinen stark differierenden Anforderungen an die Geschoßhöhe wenig zielgenau ist. Eine Nutzung der Obergeschosse für Büronutzungen ist im Sinne des Flächensparens durchaus gewünscht.

Es wird lediglich eine zusammenfassende überbaubare Grundstücksfläche (statt bisher zwei Bauräume) festgesetzt, um auch für die Zukunft eine hohe Flexibilität bei der Ausnutzung des Baugrundstückes unter geänderten betrieblichen Anforderungen zu ermöglichen. Die Festsetzung einer höheren GRZ von 0,8 bietet dem Vorhabenträger ausreichend Flexibilität für eine spätere Entwicklung. Hierdurch kann vermieden werden, dass Erweiterungsbedarf in den Außenbereich entsteht.

Dabei entspricht die festgesetzte GRZ von 0,8 den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die höhere GRZ ermöglicht eine Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebiets und die optimale Nutzung der vorhandenen Flächen.

Die Festsetzung von Wandhöhen und Firsthöhen dient der Wahrung der städtebaulichen Ordnung. Dies erfordert die Festlegung von Höhenbezugspunkten.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Unterschiede im Plangebiet wird 546,80 m ü. NHN als einheitlicher Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dieser orientiert sich an den Zugangsebenen mehrerer bestehender Hauptgebäude sowie der vorhandenen Geländesituation und basiert auf einem von der Gemeinde erstellten Vermessungsplan. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Geländeverhältnisse und zur Vermeidung einer unverhältnismäßigen Gebäudehöhe erfolgt eine zeichnerische Festsetzung zur Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Wand- und Firsthöhen. Ausgehend vom einheitlichen Höhenbezugspunkt leitet sich, je nach städtebaulicher Situation, die Höhenentwicklung für Gebäude in den einzelnen Bereichen des Baugrundstückes ab.

Um die notwendige Anpassung an die bestehende Bebauung und Umgebungsbebauung zu gewährleisten und damit das Ortsbild zu wahren, wird weiterhin eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt weiterhin 7,30 m. Sie wird gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern. Am nördlichen Ortstrand werden im Übergang zur Landschaft aufgrund des großen Höhenunterschiedes zwischen Betriebsgelände und Erschließungsstraße geringere Wandhöhen von 4,3 m festgesetzt. Auf südlichen Teilflächen werden im Nahbereich zum niedriger liegenden Gemeindehaus ebenfalls geringere Wandhöhen von 6,3 m festgesetzt, um die Größenverhältnisse zwischen geplanten und bestehenden Gebäuden auszugleichen.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt weiterhin 10,80 m. Sie wird gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Im nördlichen Teilbereich und südlichen Teilbereich findet entsprechend der Staffelung der Wandhöhen auch eine Abstufung der Firsthöhen statt, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und zum Gemeindehaus zu gewährleisten.

Die festgesetzte Wandhöhe und Firsthöhe berücksichtigen die Vorplanung des Vorhabensträgers. Diese war in Einklang zu bringen mit der städtebaulich sensiblen Umgebung, insbesondere dem Gemeindehaus und der Ortsmitte. Zu diesem Zweck wurden unter Zuhilfenahme der LOD2-Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung Gelände- und Gebäudeschnitte angefertigt, um die Gebäudeproportionen von geplanten Gewerbehallen und Gemeindehaus in einem topografisch anspruchsvollen Gelände aufeinander abzustimmen.

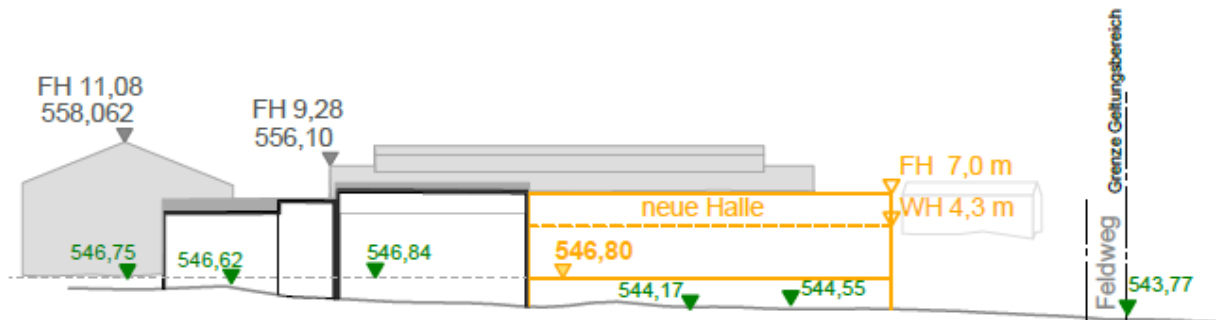
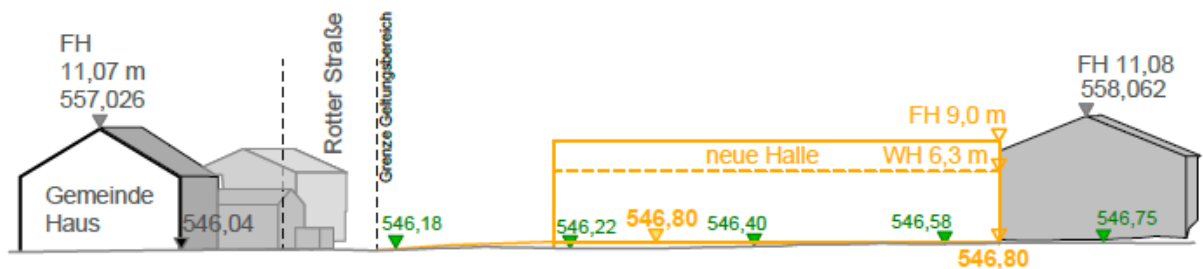


Abb. 23 Anpassung der geplanten First- und Wandhöhen an die Umgebungsbebauung und den Ortsrand: Westansicht geplante nördliche Halle



Legende

- ▼ — Vermessungspunkte der Gemeinde
- ▽ — Lage der neuen Halle
- ▼ — bestehende Gebäude

Abb. 24 Anpassung der geplanten First- und Wandhöhen an die Umgebungsbebauung und den Ortsrand: Westansicht geplante südliche Halle

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück bzw. ein Teil davon lediglich unterbaut wird, sind nicht zulässig. Innerhalb des Plangebietes stehen ausreichend Flächen für Stellplätze sowie für Lager- und Nebenflächen zur Verfügung. Die Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen ist daher zur

funktionalen Nutzung der Grundstücke nicht erforderlich. Dies dient dem Bodenschutz.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in Bezug auf den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt durchzuführen. Abgrabungen dürfen dessen Niveau nicht unterschreiten, Aufschüttungen es nicht überschreiten. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen, mit denen das Gewerbegrundstück an den öffentlichen Raum anbindet, sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig, um Freiflächen, Bodenschutz und eine einheitliche Geländestruktur i.S. eines harmonischen Übergangs zu sichern.

Zur Sicherung sinnvoll nutzbarer Gewerbegrundstücke wird eine Mindestgröße von 500 m² für die Baugrundstücke im Planbereich weiterhin festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es wird offene Bauweise und abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt Maßgabe, dass an den markierten Grundstücksgrenzen auch Gebäude bis zur Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen, und im Übrigen die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Dies wird unter Berücksichtigung der Tatsache geregelt, dass in den letzten Jahren auf dem Grundstück Fl. Nr. 2502/15 eine Hauptanlage (Lager) errichtet wurde, die direkt an das Grundstück 2502/6 angrenzt.

5.4 Bauliche Gestaltung

Durch die Regelung eines großen zusammenhängenden Baufeldes und einer GRZ von 0,8 ist eine hohe Flexibilität für die Bebauung des gewerblichen Grundstückes gegeben. Die städtebauliche Ordnung soll jedoch auch über die Regelung von maximalen Abmessungen für Gebäude (maximal 40 m × 25 m) und das Verhältnis von Baukörperlänge zu -breite (mindestens 3:2) gewahrt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die geplanten Gewerbehallen in einem Größenbezug zu bedeutenden Gebäuden in der näheren Umgebung, wie z.B. dem Gemeindehaus stehen.

5.5 Dächer

Im Plangebiet sind derzeit nahezu ausschließlich Satteldächer vorhanden. Zur Wahrung dieser einheitlichen Dachlandschaft sind auch künftig ausschließlich Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 23° bis einschließlich 30° und orientiert sich damit am rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Festsetzung von Dachaufbauten bleibt unverändert.

Um die Nutzung von Solarenergie im Gewerbegebiet zu ermöglichen, werden lediglich wenige gestalterische Vorgaben gemacht. Solaranlagen sind in Verbindung mit Gebäuden ausschließlich auf Dachflächen sowie an Fassaden bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geeigneten Dächern ist ein maximaler Abstand von 0,2 m zur Dachhaut einzuhalten. Hierdurch werden eine dachparallele Montage gewährleistet und eine optisch störende Aufständigung vermieden.

5.6 Einfriedungen

Als Einfriedung sind – abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan – Doppelstabmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,90 m zulässig. Dies gewährleistet eine angemessene Sicherung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet und trägt gleichzeitig zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes bei.

Nur Pflanzflächen dürfen am Ortsrand und an ihren seitlichen Grenzen nicht mit Zäunen oder Hecken eingefriedet werden. Die Festsetzung dient der Sicherung eines offenen und durchlässigen Ortsrandbereichs.

5.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen sowie übermäßige visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden. Werbe- und Hinweisschilder sind nur innerhalb des Baugebiets, am Gebäude oder an der jeweiligen Grundstückszufahrt und nur bis zu einer Schild-Höhe von 1,2 m und -Breite von 0,8 m zulässig; einschließlich der Haltevorrichtungen darf eine Gesamtgröße von 1,5 m x 1,5 m nicht überschritten werden.

5.8 Kfz- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Anzahl der erforderlichen gewerblichen Kfz-Stellplätze ist künftig nicht mehr erforderlich. Stattdessen ist die Einhaltung der Stellplatzsatzung vom 12.05.2025 zur Nachweispflicht für Kfz-Stellplätze verbindlich zu beachten.

Die Zulassung von Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche von bis zu 15 m² (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sowie von Garagen, Carports und Stellplätzen auch außerhalb der Baugrenzen dient der Ermöglichung praktischer Nutzungen. Gleichzeitig gewährleistet die Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,8) eine angemessene bauliche Dichte und verhindert eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksflächen.

5.9 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die bestehende öffentliche Rotter Straße und ist damit verkehrlich erschlossen. Im Norden ist es über den Feldweg (Fl. Nr. 2518) angebunden. Zur Sicherstellung einer funktionalen und geordneten Erschließung des Gewerbegebiets ist eine Zufahrt zum Baugrundstück im Süden über die Rotter Straße sowie eine Ausfahrt im Nordosten über den Feld- und Waldweg mit Anschluss an die Rotter Straße vorgesehen. Dieser wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Ziel ist es, die gemeindeeigene Fläche in Verbindung mit der internen Erschließung des Baugrundstückes als Ausfahrt und Anbindung an die Rotter Straße zur Verfügung zu stellen.

In diesem Zusammenhang entfällt die bislang im Nordosten des Plangebiets festgesetzte private Grünfläche. Hierdurch wird zusätzlicher Raum für die interne verkehrliche Erschließung des Grundstücks geschaffen. (Die Eingrünung der geplanten nördlichen Halle bleibt jedoch durch die Festsetzung einer Pflanzfläche für Gehölz gewährleistet.)

5.9.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Leitungsinfrastruktur und Anschlussmöglichkeiten sind grundsätzlich vorhanden.

5.9.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Wie bereits unter [Punkt 2.9.2 „Hochwasserschutz“](#) dargestellt, sind laut der Hinweis-karte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt innerhalb des Plangebiets keine Abflussbereiche verzeichnet.

5.9.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist über die vorhandenen Leitungen möglich.

5.10 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.10.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Auch zwischen der Ortsmitte und dem gewerblichen Baugrundstück sind Grünflächen mit Gehölzen vorgesehen. Diese sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Die hierzu getroffenen Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen denen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Sie wurden jedoch im Hinblick auf die in den letzten Jahren gestiegenen städtebaulichen Anforderungen an Begrünungsmaßnahmen, insbesondere vor dem Hintergrund der Klimaveränderung und der Förderung von Biodiversität, angepasst.

Bäume und Grünflächen haben als Schattenspende und Sauerstoffproduzenten eine besondere Bedeutung für das lokale Kleinklima, insbesondere in Gewerbegebieten mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen. Daher wird eine Eingrünung des Gebiets angestrebt. Entfallende Bäume sollen durch Ersatzpflanzungen mit vergleichbarem Habitus und entsprechender Entwicklungsgröße kompensiert werden.

Im Südosten des Plangebiets ist die Errichtung einer großen Halle mit einer Grundfläche von ca. 40 m × 25 m vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird die bislang festgesetzte private Grünfläche von 2.165 m² auf ca. 1.078 m² reduziert. Auch die an der südwestlichen Seite des Plangebiets gelegene private Grünfläche mit einer bisherigen Größe von ca. 320 m² wird aufgrund des zusätzlich benötigten Flächenbedarfs für den internen Verkehr innerhalb des Plangebiets auf ca. 143 m² reduziert. Im Gegenzug wird die Bepflanzung der Flächen intensiviert.

Die verbleibenden privaten Grünflächen werden mit 10 m Breite weiterhin entlang der Rotter Straße festgesetzt.

Wie bereits unter [Punkt 5.9 „Verkehr und Erschließung“](#) dargestellt, wird die im Nordosten gelegene private Grünfläche künftig nicht mehr festgesetzt, da diese Fläche für

die interne verkehrliche Erschließung des Plangebiets benötigt wird. Stattdessen wird eine kleine Pflanzfläche festgesetzt, um die geplanten Gebäude im Übergang zur freien Landschaft einzugrünen.

Die Ortsrandeingrünung an der nordwestlichen Seite des Plangebiets bleibt weiterhin festgesetzt. Bereits vorhandene Gehölze sind grundsätzlich auf das Pflanzgebot anzurechnen, sofern sie den unter [Punkt 11.5](#) festgelegten Anforderungen an die Mindestpflanzqualität entsprechen.

Durch die Festsetzung, dass unbebaute Flächen der Baugrundstücke Wasseraufnahmefähig herzustellen und zu bepflanzen oder einzusäen sind, wird die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens weitgehend erhalten. Dadurch können der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser verringert und die Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet verbessert werden. Die Anlage von Schotter- und Steinflächen als Bestandteil der Freiflächengestaltung wird hierdurch ausgeschlossen.

Sämtliche grünordnerischen Festsetzungen dienen zudem der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die mit einer Erhöhung der Nutzungsintensität und Nachverdichtung des bestehenden gewerblichen Baugrundstückes einhergehen.

5.10.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Gegebenenfalls zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht notwendig.

5.10.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Im Plangebiet kann das Vorkommen geschützter Arten der Gruppen Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel nicht ausgeschlossen werden ([siehe unter Punkt 2.6](#)).

Folgende Maßnahmen sind daher umzusetzen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

Gebäudeabriss und Arbeiten an Fassaden: Besteht Verdacht auf das Vorkommen von Fledermäusen, ist der Zeitraum für diese Arbeiten ohne vorherige Kontrollen durch eine qualifizierte Fachkraft beschränkt auf Ende September bis Ende November. Im Übrigen ist der Zeitraum beschränkt auf Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb Vogelbrutzeit).

Erhalt Obstbaum mit Baumhöhle; alternativ Versetzen des Obstbaums im Zeitraum Anfang November bis Ende März in den Bereich der geplanten Grünfläche oder Kappen des Stammabschnittes mit Höhle und Aufstellen im Bereich der geplanten Grünfläche.

5.11 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Die bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung sind insbesondere im Hinblick auf eine höhere Klimaresilienz von Baumpflanzungen angepasst und ergänzt worden.

5.12 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird als Emissionsbeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und beinhaltet ein einziges Baufeld, das in drei Teilflächen gegliedert ist. Die Errichtung von Betriebswohnungen wird ausnahmsweise zugelassen.

Die C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH hat im Auftrag des Vorhabenträgers eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Für das GE wurden maximal zulässige Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt, die in dB(A)/m² Emissionsbezugsfläche (überbaubare Grundstücksfläche) angegeben sind und in Bezug auf maßgebliche Immissionsorte außerhalb des bestehenden und geplanten GE gelten.

Die Berechnung erfolgte unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den bereits ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen und einer Gaststätte, die ebenfalls im Einwirkungsbereich liegt.

Mit den ermittelten Emissionskontingenten von 61/46 dB(A) je m² tags/nachts werden die verfügbaren Planwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

Die parallel zur Geräuschkontingentierung durchgeführte Prüfung für den Betrieb des Vorhabenträgers hat ergeben, dass die als maximal zulässig ermittelten Emissionskontingente sicher für die Abdeckung der betrieblichen Erfordernisse ausreichen, obwohl aus den zur Festsetzung in der 3. Änderung des BP empfohlenen Emissionskontingenten niedrigere Immissionskontingente resultieren, als sie derzeit nach dem BP „Gewerbegebiet Berganger-Nord I“ zulässig wären. An den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebiets wird der tagsüber zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm von 65 dB(A) bei weitem um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Nachts ist kein Betrieb geplant.

Das Plangebiet ist aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht für die vorgesehene Umsiedlung des Betriebs geeignet. Außer einer Beschränkung der Betriebszeiten, des Liefer- und Fahrverkehrs sowie des Gabelstaplerbetriebs auf die Tagzeit von 6:00 – 22:00 Uhr an Werktagen sind keine Maßnahmen zur Einhaltung der Schallschutzanforderungen notwendig.

5.13 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche (qm)	Anteil ca. (%)
Geltungsbereich	12.105	100
Bauland Gewerbe	8.906	74
Verkehrsfläche	1.978	16
Grünfläche	1.221	10

6. Alternativen

Es wurden anhand von Gelände- und Gebäudeschnitten verschiedene Höhenbezugspunkte und Wandhöhen erprobt, um die geplanten Gewerbehallen in einen städtebaulichen Kontext mit der sensiblen Ortsmitte (Gemeindehaus) und der Ortsrandlage zu bringen ([siehe unter Punkt 5.2](#)).