

# **GEMEINDE KÜHLENTHAL**



## **3. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**"KÜHLENTHAL - NORDOST "**

## **TEXTTEIL**

07.08,2018

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Kühlenthal erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13a des Bau-gesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden 3. Änderung zum Bebauungsplan "Kühlenthal - Nordost" in der Fassung vom \_\_.\_\_.2018 als

## **Satzung**

### **1. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet östlich der Blankenburger Straße in der Gemeinde Kühlenthal innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der 3. Änderung gilt die vom Büro Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung zur 3. Änderung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2018, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2018; weiterer Bestandteil dieser Planung ist das Schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Kottermair, Nr . 6267.1/2018-RK vom 06.08.2018.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung umschlossene Gebiet wird entsprechend der Zonierung in der Planzeichnung als

Allgemeines Wohngebiet (WA)	im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Mischgebiet (MI)	im Sinne des §6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE red)	im Sinne des §8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4/3 BauNVO sind im WA ausgeschlossen.

Zur Vereinfachung wird folgend das Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (bzw. GE red) allgemein als Gewerbegebiet (bzw. GE) bezeichnet.

Zulässig sind in den Misch- und Gewerbegebietsflächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die unter Punkt 9. 'Immissionsschutz' angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" nicht überschreiten.

Im Genehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren der jeweiligen Einzelbauvorhaben ist nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden.

Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Im Änderungsbereich sind die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.



- 4.4 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Die Ausrichtung der Hauptgebäude ist dabei parallel zu einer Grenze des Baugrundstücks vorzunehmen.

## **5. Gebäudegestaltung und -gliederung**

### 5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind die Dachformen gemäß der jeweiligen Haustypen, geneigte Dächer sind symmetrisch auszuführen. Pultdachanbauten bei freier Wahl der Dacheindeckung und Dachneigung sind zulässig.

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind generell zulässig: Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit, in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarenergienutzung sowie bis 15° Neigung auch Metalleindeckungen.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebel mind. 50cm niedriger sein muß als der des Haupthauses.

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von 1/2 der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

### 5.2 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sind unzulässig.

## **6. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen**

Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5m zur Straßenbegrenzungslinie und nicht in festgesetzten privaten Grünflächen.

Tiefgaragen sind unzulässig.

Es wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung hingewiesen.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend nachstehender Beschreibung umzusetzen, zu pflegen und zu erhalten.

### 7.1 Allgemeine Festsetzungen

#### 7.1.1 Schutz des Mutterbodens

- Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung geschützt werden.
- Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320, 18915, 18300 beachtet werden.

DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18300 - Erdarbeiten.

7.1.2 Befestigte Flächen im privaten und öffentlichen Bereich

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.).

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) sollen 10% der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Eine vollständige Versiegelung der Geländeoberfläche ist nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

7.1.3 Beleuchtung öffentlicher Straßen

Im Außenbereich ist UV-arme Beleuchtung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, die deutlich weniger Insekten anlocken als Quecksilber-Hochdrucklampen) zu verwenden.

7.1.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Einzäunungen zum Offenland sind kleintiergängig mit einem Bodenabstand von 10cm zu gestalten.

7.2 Festsetzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen

7.2.1 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle des WA ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum (ein Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung ist je nach Lage der Zufahrt variabel) von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzlisten.

Darüber hinaus ist pro Parzelle mindestens ein weiterer Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Gleiches gilt für die MI- und GE-Flächen, hier ist pro 20m Straßenlänge ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum zu pflanzen.

7.2.2 Öffentliche Grünflächen

Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Für Strauch- und Baumpflanzungen gelten die Pflanzlisten.

7.2.3 Private Grünflächen mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung)

Auf den in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung entlang des zukünftigen Ortsrandes ist zu pflanzen:

- auf 5m Breite eine 3-reihige Hecke gem. Pflanzliste 3 (Reihenabstand 1,0m, Pflanzabstand 1,0m) mit gliedernden Großgehölzen 1. und 2. Wuchsordnung gem. Pflanzlisten.

Die Pflanzungen sind von den Eigentümern dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes dürfen keine Änderungen der Erdoberfläche vorgenommen werden.

7.2.4 Sonstige private Grünflächen

Für Pflanzungen in privaten Grünflächen und sonstigen Freiflächen gelten die Arten der Pflanzlisten als Anregungen.

7.2.5 Pflanzlisten

Die nachfolgende Tabelle gibt die zu pflanzenden Arten wieder, die in den vorangegangenen Maßnahmen und Pflanzgeboten abgehandelt wurden.

Kugel- und Säulenformen sind erlaubt.

Rasen- und Wiesensaat autochthonen Saatgutes für Blumen- und Kräuterrasen, Saummischungen oder Parkplatzrasen.

Pflanzenauswahl		Flächen / Maßnahmen		
		Privat- grundstücke	öffentliche Grünflächen	Ortsrand- eingrünung
<b>Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume</b>		Garten- und Hausbäume	straßen- begleitende Bäume	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X	X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X	X
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica f. pur- purea</i>	X	X	
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	X	X	X
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	X	X	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	X	X	X
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	X	X	

<b>Pflanzliste 2 - Mittelkronige Bäume</b>				
Einheimische Obstsorten z.B. Malus x domestica (Kulturapfel) in div. Sorten: Kaiser Wilhelm, Alkmene, Elstar, Roter Boskoop, Ontario oder andere alte Apfelsorten		X	X	X
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X		X
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	X		X
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	X		X
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>	X		X
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	X		X
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X		X
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X		X

<b>Pflanzliste 3 - Sträucher / Hecken</b>				
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>			X
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>			X
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>			X
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>			X
Hasel	<i>Corylus avellana</i>			X
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>			X
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>			X
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>			X
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>			X
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>			X
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>			X
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>			X
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>			X

### 7.2.6 Vorgaben für die Ausführung

#### **Pflanzgut**

Für die Begrünung sind standortgerechte, einheimische Arten – wie in der Pflanzliste vorgegeben – zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und exotisch wirkenden Gehölzen ist zu vermeiden.

**Baumpflanzungen**

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Zwei- oder Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten:

- luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar
- Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

**Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die Durchgrünung und Eingrünung auf den öffentlichen und privaten Grundstücken ist spätestens ein Jahr nach Benutzbarkeit der Bebauung zu pflanzen.

**Mindestqualitäten**

Zum Zeitpunkt der Pflanzung sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten:

Wuchsklasse 1 (großkronige Bäume):

- Hochstämme und Stammbüsche, 3-4 mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 14-16cm.
- Straßenbäume: ausschließlich Alleebäume, extra weiter Stand, Stammumfang 16-18cm, Kronenansatz 1,80m

Wuchsklasse 2 (mittelkronige Bäume):

- Hochstämme und Stammbüsche, 3 mal verpflanzt, STU 12-14cm. Für straßenbegleitende Gehölze sind ausschließlich Bäume mit durchgehendem geraden Leittrieb zu verwenden.

Sträucher:

- Hohe und mittelhohe Sträucher 2 mal verpflanzt und 60-80cm hoch.
- Niedrige Sträucher 2 mal verpflanzt und 30-40cm hoch.

**Erhalt und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

**8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur****8.1 Niederschlagswasser**

Für das Areal wurde ein Geotechnischer Bericht (Bodengutachten) erstellt. Demnach kann zwar anfallendes (unverschmutztes) Dach- und Oberflächenwasser innerhalb den tieferen, anstehenden Kiesböden versickert werden, allerdings können die Vorgaben der DWA A 138 zum Abstand UK Sickeranlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand nicht eingehalten werden.

Eine Versickerung kann daher nur über Mulden oder Muldenrigolen erfolgen, die hydraulisch mit den sickerfähigen quartären Kiese gekoppelt werden müssen.

Dieses Konzept ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern hierfür keine Genehmigung zu erwirken ist, muss das Oberflächenwasser der Kanalisation aufgegeben werden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist über die Schmutz-/Mischwasserkanalisation abzuleiten, sofern die Kapazitäten des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie die gemeindliche Abwassersatzung dies zulassen.

Die Errichtung einer Zisterne ist zulässig. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

## 8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

## 9. Immissionsschutz

### 9.1 Lärmemissionskontingente und Nutzungsaufgaben

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00h - 22.00h) noch nachts (22.00h - 6.00h) überschreiten. (Anm.: Tabelle Nr. 1 gibt es nur in der Schalltechn. Untersuchung, zur Vermeidung von Mißverständnissen werden die Tabellennummern beibehalten.)

Tabelle 2: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Name	Größe Kontingentfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Teilfläche GE red	1.715,9 m <sup>2</sup>	60 dB(A)	45 dB(A)
Teilfläche MI1	756,9 m <sup>2</sup>	55 dB(A)	40 dB(A)
Teilfläche MI2	815,1 m <sup>2</sup>	56 dB(A)	41 dB(A)
Teilfläche MI3	319,3 m <sup>2</sup>	56 dB(A)	41 dB(A)

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 3: Sektoren mit Zusatzkontingenten Tag - Nacht ( $L_{EK,zus}$ )

Sektor mit Winkel Bezugspunkt X: 4413282,0 Y: 5382165,0 (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)		Zusatzkontingent [in dB(A)]	
		Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	145,0° / 155,0°	6	6
B	155,0° / 161,0°	5	5
C	161,0° / 165,0°	3	3
D	165,0° / 169,0°	5	5
E	169,0° / 182,0°	3	3
F	182,0° / 190,0°	3	3
G	190,0° / 209,0°	2	2
H	209,0° / 145,0°	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$  zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem/n Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen. (Anm.: Die Kontingentflächen entsprechen den im Plan jeweils dargestellten Baufenstern in den Misch- bzw. Gewerbeflächen)

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immis-



sionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Im Bebauungsplangebiet GE red dürfen ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO ("Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber" usw.) nur errichtet werden, wenn deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

#### 9.2 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke 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 Zuckerrübenenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futtermittelentnahme daraus.

Das gleiche gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsmissionen.

### **10. Denkmalschutz**

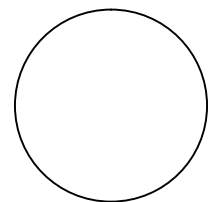
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

### **11. Inkrafttreten**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Kühlenthal, den \_\_.\_\_.2018



---

Harms, 1. Bürgermeisterin

## **12. Hinweise**

### **Hinweise zum Immissionschutz**

- Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Nordendorf, Schäfflerstr. 6 an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- Landwirtschaft  
Es wird auf etwaige landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) aus angrenzenden oder und nahe gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben hingewiesen.
- Verkehr  
Es wird auf etwaige Lärmemissionen aus der Staatsstraße hingewiesen.
- 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. 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**

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)

- Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

**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  
Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.
- Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:
  - die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebsicherheit 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.
- 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 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm) Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

**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.).

# **GEMEINDE KÜHLENTHAL**



## **3. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "KÜHLENTHAL - NORDOST "**

## **BEGRÜNDUNG**

07.08.2018

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist auf dem überplanten Gelände gänzlich Gewerbeflächen aus. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Änderung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan nicht parallel zur vorliegenden Bebauungsplanänderung geändert, sondern im Zuge der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. Satz 2 BauGB).

## **2. Städtebauliche Situation**

Das überplante Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Kühlenthal östlich der Blankenburger Straße und wird bislang überwiegend als landwirtschaftliche Fläche/Wiese genutzt, im östlichen Teil hat sich ein Gewerbebetrieb angesiedelt.

Südlich befinden sich bereits gemischte dörfliche Nutzungen mit Wohnhäusern und kleineren Gewerbebetrieben; nördlich schließt die freie Landschaft mit vorwiegend landwirtschaftlichen Strukturen an das Planungsgebiet an.

### **Fläche**

Der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,2ha.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über eine Ringstraße mit zwei Anschlüssen vom Hirtenmähder her. Ein Queren des parallel zur Blankenburger Straße verlaufenden Geh- und Radweges, auch durch Grundstückszufahrten, wird so vermieden. Der östliche Teil des Straßenringes ist zur Anbindung der Gewerbeflächen etwas breiter vorgesehen, der Teil innerhalb der Wohnbauflächen entsprechend schmaler. Ein Durchstich für eine mögliche spätere Erweiterung nach Norden ist vorgesehen. Verschwenkungen gliedern den Straßenraum und reduzieren die Durchfahrtgeschwindigkeit.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

Über den Hirtenmähder ist auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen an nahegelegene Bestandsleitungen vorgesehen. Ver- und Entsorgung sind daher gesichert.

### **Gebäude und Gestaltung**

Ziel dieser Planung ist es, sowohl den bauwilligen Bürgern eine gewisse Vielfalt an Haustypen anbieten zu können, als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren. Daher sind im Bereich des WA1 (Ortsrand, Blankenburger Straße) nur 'klassische' Gebäude des Haustyps 1 (II als E+D, steiles Satteldach) zulässig, um die Ansicht des Ortes von außen her und die Ortseinfahrt mit einem dem ländlichen Raum angemessenen Ortsrand zu gestalten.

In zweiter Reihe ist das WA2 dagegen für die Fernwirkung des Ortes weniger bedeutend, daher sind hier darüber hinaus auch zweigeschoßige Bauten zulässig, die Dachformen sind hier freier gehalten und lassen neben einem flachgeneigten Satteldach auch ein Walmdach (mit der Sonderform Zeltdach, geeignet für nahezu quadratische Baukörper) und ein Pultdach mit gegeneinandergestellten Dachflächen zu.

Das Mischgebiet am Hirtenmähder und entlang der östlichen Erschließungsstraße vermittelt zwischen dem gemischt-gewerblichen Bestand südlich davon und den neuen Wohnbauflächen sowie innerhalb des Baugebietes zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Bebaubarkeit ist in Form und Größe daher ebenfalls zwischen Wohn- und Gewerbestrukturen angesiedelt.

Den östlichen Abschluß bildet die größerformatige Bebauung der Gewerbeflächen, die aufgrund des größeren Abstandes und einer wirksamen Ortsrandeingrünung weniger zur Geltung kommen.

### **Naturschutz und Grünordnung**

Das Areal weist keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf. Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes im Zufahrtsbereich.

Für die notwendige Eingrünung nach Norden ist auf Privatgrund ein fünf Meter breiter Streifen vorgesehen mit entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Die vorliegende Planung der Gemeinde Kühlenthal umfasst die Umwidmung des von der Gemeinde wieder erworbenen Grundstückes Fl.Nr. 476, Gemarkung Kühlenthal, um es einer neuen Nutzung zuzuführen. Anstelle des bisher festgesetzten Gewerbegebietes, dessen Realisierung auf lange Sicht nicht zu erwarten war, soll nun als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, ein Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen für die gewerbliche Nutzung sowie ein Mischgebiet als Übergangsbereich zum Bestand ausgewiesen werden.

Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem für Bauwillige aus der Gemeinde Bauflächen angeboten werden können. Durch die Erschließung des Baugebietes wird der bestehenden Nachfrage an Wohnbauflächen Rechnung getragen. Die Erschließung und Anordnung der Wohnbebauung erfolgt im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung und arrondiert die Ortslage.

Mit den Misch- und Gewerbeflächen wird ebenfalls vorrangig örtlichen Betrieben die Möglichkeit gegeben, sich im Gemeindegebiet anzusiedeln oder zu erweitern.

Da eine Flächenausweisung im Flächennutzungsplan – wenn auch mit teilweise anderer Typisierung - bereits gegeben ist und das Grundstück in den Besitz der Gemeinde gelangte, ist eine rasche Umsetzung der Planung möglich.

### **4. Kompensation**

Auf dem überplanten Areal sind bereits Bauflächen ausgewiesen. Die Umwidmung in Bauflächen anderer Nutzung macht keine Kompensation erforderlich, zumal durch die Bebauungsplanänderung eine geringere Bebauungs- und Versiegelungsdichte erfolgt als mit der ursprünglichen Gewerbegebietsausweisung.

Außerdem wird auf die Aufstellung der Änderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB verwiesen.

## **5. Hinweise zu den §§13 und 13a BauGB**

Das Planungsziel ist die Umwidmung vorhandener Bauflächen im Bestand auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 476, Gemarkung Kühlenthal, um dieses einer neuen Nutzung zuzuführen. Anstelle des bisher festgesetzten Gewerbegebietes soll nun ein Allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, ein Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen für die gewerbliche Nutzung sowie ein Mischgebiet als Übergangsbereich zwischen WA und GE sowie zum Bestand ausgewiesen werden; die Planung stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Auch wenn keine maximale Grundfläche festgesetzt wird, bleibt die überbaubare Fläche bei einem Gesamtgeltungsbereich von ca. 11.800m<sup>2</sup> deutlich unter der laut §13a Abs. (1) aufgeführten zulässigen 20,000m<sup>2</sup>; daher erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Außerdem ist eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche der Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht begründet.

Die Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung ergeben keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter; es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der 2 und Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 Satz 3 u. §10 Abs.4) verzichtet.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die gesamte Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz in der Blankenburger Straße bzw. Hirtenmähder.

## **7. Immissionsschutz**

### 7.1 Lärmimmissionen (gewerbliche Nutzung)

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für die Bebauungsplanänderung wurde die schalltechnische Untersuchung 6267.1/2018-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 06.08.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets und innerhalb des Plangebietes begrenzen zu können.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Flächen aufgrund der Nähe zu bestehenden Wohnbebauungen und Vorbelastungen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orien-

tierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes sind der Anlage 2.1 der schalltechnischen Untersuchung 6267.1/2018-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 06.08.2018 zu entnehmen.

Weitere mögliche Emissionsquellen (Wertstoffhof Fl.Nr. 456 und 457; Kfz-Wartungshalle, Fl.Nr. 479/18) wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachtet, es ist jeweils nicht mit einem relevanten Lärmeintrag zu rechnen.

Hinweis zu den flächenbezogenen Schallleistungspegeln (Emissionskontingente):

Die zulässigen Emissionen eines gewerblichen Betriebes sind abhängig von der Grundstücksgröße bzw. seiner Emissionsfläche. Die tatsächlich mögliche Schallleistung kann höher liegen, sofern eine schalloptimierte Planung in Bezug zu den Immissionspunkten erfolgt (z.B. Betriebsgebäude so planen, dass Emissionen auf Außenflächen durch das Gebäude selbst abgeschirmt werden, ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen zu den Immissionspunkten errichtet werden, usw.).

## 7.2 Geruchsimmissionen (Kläranlage)

Nordöstlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegt eine Kläranlage. Aufgrund der räumlichen Nähe des Klärwerks zum Bebauungsplangebiet wurde über ein Geruchimmissionsgutachten geprüft, ob die Verträglichkeit hinsichtlich der Immissionen von Gerüchen gewährleistet ist (Bericht-Nr.: ACB-0418-8172/02 der Fa. Accon GmbH, Greifenberg, vom 13.04.2018).

Die Geruchsquellen aus der Kläranlage wurden aufgrund der Auskünfte der Betreiberin fest-gestellt und die Geruchsemissionen aus den einzelnen Anlagenteilen berechnet. Die Ausbreitung der Geruchsstoffe erfolgte mit dem TA Luft konformen Simulationsmodell AUSTAL2000G. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bestimmt und gemäß den darin festgelegten Grenzwerten und Beurteilungskriterien bewertet.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

In den Bereichen des Bebauungsplans, in denen Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet geplant sind, werden die Grenzwerte der GIRL von 10% sicher eingehalten. Es treten in diesen Bereichen jahresmittlere Häufigkeiten von Geruchsimmissionen von im Maximum 2% auf. In dem im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans geplanten Gewerbegebiet wird der Immissions-Grenzwert von 15% für Gewerbe- und Industriegebiete ebenfalls eingehalten. Es treten jahresbezogene Häufigkeiten von Geruchsimmissionen von 2 bis 14% auf, wobei die höheren Immissionen im nordöstlichen, der Kläranlage zugewandten Bereich des geplanten Gewerbegebiets prognostiziert werden. Die höchsten Geruchsimmissionen von 17% der Jahresstunden werden am äußersten nordöstlichen Rand des Bebauungsplanbereichs erwartet. Hier ist ein Grüngürtel geplant, der immissionsschutzrechtlich unbedenklich ist.

Der Schutz der geplanten Nutzungsgebiete im Bebauungsplan "Kühlenthal Nordost" in der 3. Änderung vor unzulässigen Geruchsimmissionen ist gewährleistet.



**8. Flächenübersicht**

(Angaben in m<sup>2</sup>-ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

gesamter Änderungsbereich:	11.800m <sup>2</sup>
Wohngebiet	3.170m <sup>2</sup>
private Grünfläche (WA1)	700m <sup>2</sup>
Mischgebiet	3.025m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	2.040m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung (WA1. MD3)	1.130m <sup>2</sup> (private Grünflächen m. Pflanzbindung)
Erschließungsflächen:	1.620m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen:	115m <sup>2</sup>

**9. Auswirkungen**

Die geplante Änderung der Bauflächen lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

## **10. Verfahrensablauf**

### Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat von Kühlenthal hat am 17.10.2017 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Kühlenthal Nordost' im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufzustellen.

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Änderungsplanung in der Fassung vom 17.10.2017 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 28.11.2017 in der Zeit vom 07.12.2017 bis 08.01.2018 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 28.11.2017 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 30.01.2018 behandelt und abgewogen.

### Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Änderungsplanung in der Fassung vom 07.05.2018 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 06.06.2018 in der Zeit vom 15.06.2018 bis 02.07.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 07.08.2018 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 07.08.2018 behandelt und abgewogen.

### Satzungsbeschluß

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Kühlenthal Nordost' mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 07.08.2018 als Satzung beschlossen.

### Ausfertigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Kühlenthal Nordost' wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung, Schalltechnische Untersuchung) am \_\_.\_\_.2018 ausgefertigt.

Kühlenthal, den

---

Harms, 1. Bürgermeisterin

Siegel

### Bekanntmachung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Kühlenthal Nordost' wurde am \_\_.\_\_.2018 bekanntgemacht. Sie tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft und ersetzt alle vorangegangenen Änderungen und Planfassungen im Änderungsbereich.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit allen Bestandteilen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Satzung 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.

Kühlenthal, den

---

Harms, 1. Bürgermeisterin

Siegel