

Gemeinde	<b>Herrsching</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 10 6. Änderung Für den Bereich östlich der Gewer- bestraße
Planung	<b>PV</b> 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	Krimbacher QS: ChS
Aktenzeichen	HER2-110
Plandatum	19.01.2023 (Entwurf) 12.11.2020 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	3
2.2	Rechtsverbindlicher Bebauungspläne .....	3
2.3	Denkmalschutz.....	4
2.4	Bodenschutz .....	5
2.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>7</b>
4.1	Maß der Nutzung .....	7
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
4.3	Immissionsschutz .....	8
4.4	Grünordnung .....	8
<b>5.</b>	<b>Eingriffs-Ausgleichsregelung</b> .....	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise zur Umsetzung</b> .....	<b>10</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Gewerbegebiet im Norden Herrschings befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 i.d.F. vom 07.02.1972, der mittlerweile fünfmal rechtskräftig geändert wurde. Des Weiteren wurde ein Teilbereich des Bebauungsplans durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10a „ASTO“ ersetzt. Durch die Bebauungsplanänderungen und -ersetzung, die jeweils unterschiedliche Bereiche des Gewerbegebiets zum Gegenstand haben, ergibt sich mittlerweile eine städtebaulich unerwünschte uneinheitliche Regelung des Maßes der Nutzung östlich der Gewerbestraße.

Um einen städtebaulichen Zusammenhang sicherzustellen sowie dem Prinzip der Gleichberechtigung Genüge zu tun, soll das Maß der Nutzung im gesamten Gewerbegebiet östlich der Gewerbestraße einheitlich festgesetzt werden. In diesem Rahmen soll auch eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden, um den Gewerbestandort langfristig zu sichern und Neuausweisungen im planungsrechtlichen Außenbereich vorzubeugen. Zu diesem Zweck fasste der Bauausschuss in seiner Sitzung am 13.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10. Ziel ist eine einheitliche Regelung des Maßes der Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10a „ASTO“. Des Weiteren sollen die überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der mittlerweile erfolgten Grundstücksteilungen sowie der inzwischen hergestellten Verkehrsflächen der Bestandssituation angepasst werden.

Die Ausarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 sowie des Umweltberichts wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 22.08.2013 inklusive Teilfortschreibung vom 21.02.2018, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

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

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklungen möglichst vorrangig zu nutzen. (...)

### 2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Für das Gewerbegebiet östlich der Gewerbestraße sind derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 inkl. dessen rechtsverbindliche Änderungen Nrn. 1, 2, 3 und 5 maßgebend. Die rechtsverbindliche Änderung Nr. 4 hat einen Bereich westlich der Gewerbestraße zum Gegenstand.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung im Bebauungsplan Nr. 10 sehen eine gestaffelte Entwicklung von Westen nach Osten sowie von Norden nach Süden vor. So sind entlang der Gewerbestraße Werte der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 sowie maximale Wandhöhen von 10,0 m festgesetzt. Im Bereich der straßenabgewandten Bereiche sind GRZ-Werte von 0,45 und GFZ-Werte von 0,8 sowie maximale Wandhöhen von 7,0 m festgesetzt. Im Bereich des nördlichsten Grundstücks gilt eine maximale GRZ von 0,45, eine maximale GFZ von 0,8 und maximale Wandhöhe von 7,0 m bzw. auf einem kleinen Teilbereich eine maximale GRZ von 0,6, eine maximale GFZ von 1,1 und maximale Wandhöhe von 8,0 m. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist im gesamten Bereich östlich der Gewerbestraße auf 2 begrenzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde der Bebauungsplan Nr. 10 ersetzt. Das festgesetzte Maß der Nutzung wurde dabei nicht geändert.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung wurde die zulässige Wandhöhe der südlichen Grundstücke an der Gewerbestraße auf maximal 10,5 m sowie die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf 3 erhöht.

Die 3. Änderung ändert in einem Teilbereich die Planzeichnung westlich der Gewerbestraße. Östlich der Gewerbestraße wird lediglich textlich die Art der zulässigen Betriebe geändert. Die Festsetzungen der 3. Änderung sind von den Änderungen der vorliegenden 6. Änderung nicht betroffen.

Die 5. Bebauungsplanänderung erweitert das Gewerbegebiet nach Osten und setzt in zweiter Baureihe an der Gewerbestraße, hinter dem Gebäudebestand, eine maximale Wandhöhe von 11,0 m und eine GRZ von 0,6 sowie im östlichen Erweiterungsbereich eine maximale Wandhöhe von 8,5 m und eine GRZ von 0,45 fest. Durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf der festgesetzte GRZ-Wert bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10a „ASTO“ wurde auch entlang der östlichen Grenze die maximale Wandhöhe auf 11,5 m sowie die GRZ auf 0,6 erhöht.

In weiten Teilen des Gebiets östlich der Gewerbestraße ist festgesetzt, dass der First bei geneigten Dächern maximal 2 m über der festgesetzten Wandhöhe liegen darf. Ausgenommen davon sind lediglich die Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung, die keine Festsetzungen der Dachform und maximalen Firsthöhe trifft, sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10a „ASTO“, in dem ausschließlich Flachdächer zulässig sind.

Mittlerweile ergibt sich somit eine unstrukturierte Regelung des Maßes der Nutzung. So gilt für die an die Gewerbestraße angrenzenden Grundstücke eine maximale Wandhöhe von 10,5 m im Süden bzw. 8,0 m und 7,0 m im Norden. Für die Bereiche in zweiter Baureihe gilt im Süden eine höhere maximale Wandhöhe von 11,0 m sowie im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10a „ASTO“ im Süden von 11,5 m.

### **2.3 Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Nähebereich des Bodendenkmals D-1-7-933-0161 – Villa Rustica der mittleren und spätrömischen Kaiserzeit sowie Kirche und Adelsfriedhof des frühen Mittelalters. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Er-

laubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **2.4 Bodenschutz**

Mit der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung wird den Vorgaben des §1a BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) Rechnung getragen. Es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung in einem bestehenden Gewerbegebiet geschaffen, wodurch zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt wird. Durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhen wird eine flächensparende Bauweise gefördert.

## **2.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften**

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich keine einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope).

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## **3. Plangebiet**

Der Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 407/3, 409, 410/2, 410/3, 410/4, 411, 412, 413, 413/2 (Teilfläche), 413/3, 414/1, 414/2 (Teilfläche), 414/3, 414/4, 414/5, 415/1, 415/2, 415/3, 416/1, 416/3, 416/4, 416/8, 417 (Teilfläche), 417/1, 418/1, 418/2, 434 und 435, Gemarkung Herrsching, auf einer Fläche von etwa 4,8 ha. Dies entspricht den als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 10 inklusive dessen Änderungen östlich der Gewerbestraße mit Ausnahme der Grundstücke Fl.Nrn. 290/28, 407/2, 408/1, 408/2, 409/1 und 410/5 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 290/3, 405/2, 414/2 und 413/2, Gemarkung Herrsching, die Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10a „ASTO“ sind.

Die enthaltenen Grundstücke sind zu einem Großteil bereits bebaut, lediglich das Grundstück Fl.Nr. 407/3 im Osten des Geltungsbereichs ist noch nicht baulich entwickelt. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, westlich, gegenüber der Gewerbestraße gewerbliche Nutzung. Im Norden grenzen ein Kleingartenverein und eine Hundeschule an, des Weiteren ist hier die Errichtung einer Obdachlosenunterkunft vorgesehen.





Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

## 4. Planinhalte

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans inklusive dessen Änderungen geändert und ergänzt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans inklusive dessen Änderungen gelten im Übrigen weiter.

### 4.1 Maß der Nutzung

Durch die rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderungen, die unterschiedliche Bereiche des Gewerbegebiets zum Gegenstand haben, ergibt sich mittlerweile eine städtebaulich unerwünschte unregelmäßige Zulässigkeit der Wandhöhen sowie der Grundflächenzahlen (siehe Kapitel 2.2). Um eine städtebauliche Einheit zu gewährleisten und eine behutsame Nachverdichtung zuzulassen, wird mit der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung daher das Maß der Nutzung für den gesamten Bereich östlich der Gewerbestraße einheitlich festgesetzt.

Die dabei festgesetzte maximal zulässige GRZ entspricht im gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung dem bisher höchsten in Teilbereichen festgesetzten Wert von 0,6. Die zulässigen Überschreitungen der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden entsprechend der Festsetzung im Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung bis zu einem Wert von 0,8 festgesetzt. Für die Teilbereiche im Geltungsbereich der 1. und 2. Änderung waren bisher die Regelungen der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 maßgebend, gemäß derer die Grundflächen von Anlagen gem. § 14 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Mit der 6. Bebauungsplanänderung gilt nunmehr auch für diese Bereiche eine maximale Gesamt-GRZ.

Die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude wird somit in Teilbereichen erhöht, die zulässige Gesamt-Versiegelung jedoch nicht geändert bzw. in großflächigen Teilbereichen gegenüber bestehendem Baurecht erstmalig begrenzt. Somit wird eine Nachverdichtung im Bestand zugelassen ohne weitere negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu begründen. Die Erhöhung der GRZ wird daher als verträglich erachtet.

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden im gesamten Geltungsbereich auf jeweils 11,5 m angehoben. Durch die somit zulässigen, teilweise höheren Kubaturen werden die Voraussetzungen für flächensparende Nutzungsformen geschaffen. Aufgrund der Lage des Gewerbegebiets sind dadurch keine negativen städtebaulichen oder nachbarschaftlichen Folgen zu erwarten. Des Weiteren entfallen die Festsetzungen zu maximalen Geschossflächenzahlen sowie zu der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und dessen rechtsverbindlichen Änderungen. Die Entwicklung der Kubaturen ist durch die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit maximalen Wandhöhen ausreichend definiert.

Die Festsetzung, dass bei geneigten Dächern der First maximal 2 m über der festgesetzten Wandhöhe liegen darf, gilt bereits in den meisten Teilbereichen mit Ausnahme des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung. Mit der 6. Änderung wird dies für das gesamte Plangebiet angeordnet. Bei einer Ausgestaltung mit Flachdach entspricht die maximale Firsthöhe der maximalen Wandhöhe.

## 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauräume sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan und seinen Änderungen großflächig festgesetzt. Aufgrund vollzogener Grundstücksteilungen verläuft ein Bauraum mittlerweile über eine Erschließungsfläche eines von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzten Grundstücks. Des Weiteren ergibt sich durch Teiländerungen des Bebauungsplans und Grundstücksumlegungen an einzelnen Stellen die Situation, dass ein Bauraum an einer Grundstücksseite bis zur Grenze des Grundstücks verläuft, während der Bauraum des Nachbargrundstücks von der Grenze abgesetzt ist. Im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 434 und 435 liegen des Weiteren Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für Überschreitungen der Baugrenzen vor.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Bauräume angepasst. Die Anpassungen beschränken sich auf Bereiche, die für die Erschließung der Grundstücke erforderlich sind, in denen bereits Befreiungen von der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vorliegen oder in denen aufgrund von uneinheitlichen Festsetzungen in Bebauungsplanänderungen mit angrenzenden Geltungsbereichen unklare Verhältnisse herrschen. Lediglich entlang der Ostgrenze des Gewerbegebiets wird eine Erweiterung vorgenommen, indem der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 6 Meter auf 3 Meter verringert wird. Damit sollen betriebliche Erweiterungen auf den östlichen Grundstücken ermöglicht werden. Die im Bebauungsplan Nr. 10 und dessen Änderungen festgesetzten Grünflächen in Abgrenzung den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben davon unberührt.

## 4.3 Immissionsschutz

Da die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen zu einer Veränderung der Luftströmungen innerhalb des Gewerbegebiets und dessen Umgebung führt, wurden durch das Ingenieurbüro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG die Auswirkungen der erhöhten Gebäudehöhen nach den Anforderungen der VDI-Richtlinie 3781 Blatt 4 untersucht (Projekt Nr. 21-06-08-FR, 06.10.2022). Die Untersuchung zeigt, dass im Umkreis von drei Schornsteinen eines im Gewerbegebiet bestehenden Betriebs ein Abtransport mit der freien Luftströmung bei höheren Gebäuden in der Umgebung nicht mehr sichergestellt werden kann. Die Errichtung von Gebäuden mit Firsthöhen über den gemäß bestehendem Baurecht von 13,0 m ist im relevanten Umkreis von 81 m um den Schornstein S2 daher erst nach einer Aufgabe der Schornsteine oder deren Erhöhung zulässig.

## 4.4 Grünordnung

Im gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung sind im Sinne der Verbesserung des Abflussverhaltens bei Starkregenereignissen Flachdächer mit extensiver Begrünung auszuführen.



## 5. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans besteht bereits Baurecht gemäß der 1., 2. und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10. Im Rahmen der Aufstellung der 5. Bebauungsplanänderung fand bereits eine Berechnung des zu erbringenden naturschutzfachlichen Ausgleichs statt. Als Ausgleichsflächen sind die Fl.Nr. 317/1, Gemarkung Hechendorf, sowie die gemeindlichen Ökokontoflächen Nrn. 1, 2 und 4 festgesetzt. Auf diesen ist ein Ausgleich im Umfang von 4.842 qm zu erbringen.

Im Rahmen der vorliegenden Eingriffs- Ausgleichsregelung werden negative Folgen in Natur und Landschaft geprüft, die über das bestehende Baurecht hinaus durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 bedingt werden. Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

### Bestandsbewertung

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Bestandsbewertung der Eingriffsfläche:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	Weitgehend versiegeltes Gewerbegebiet, Intensivgrünland
Boden	gering (I)	anthropogen überprägter, weitgehend versiegelter Boden
Wasser	gering (I)	kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering (I)	Gewerbegebiet und strukturarmes Grünland am Ortsrand

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I) auf.

**Erfassen des Eingriffs:**

Im Bestand ist lediglich das Grundstück Fl.Nr. 407/3 noch nicht bebaut oder versiegelt. Für dieses Grundstück ist bisher die 5. Bebauungsplanänderung maßgebend. Die darin festgesetzte Gesamt-GRZ wird durch die 6. Bebauungsplanänderung nicht erhöht. In den weiteren Teilbereichen der 6. Bebauungsplanänderung wird die Gesamt-GRZ gegenüber bestehendem Baurecht erstmals begrenzt.

Des Weiteren wird in Teilbereichen der 6. Bebauungsplanänderung die zulässige Wandhöhe gegenüber bestehendem Baurecht erhöht. Aufgrund der Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet bedingen sich dadurch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Die Anpassung und stellenweise Erweiterung der Bauräume greift nicht in die festgesetzten Grünflächen ein.

Da somit durch die Festsetzungen der 6. Bebauungsplanänderung kein über bestehendes Baurecht hinaus gehender Eingriff in Natur- und Landschaft bedingt wird, ist nach Einschätzung der Gemeinde ein weiterer Ausgleichsflächenbedarf über das im Rahmen der 5. Bebauungsplanänderung festgesetzte Maß nicht erforderlich.

**6. Klimaschutz, Klimaanpassung**

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung an einem bestehenden Gewerbebestandort geschaffen. Die zulässige Gesamt-Versiegelung wird dabei nicht erhöht bzw. in Teilbereichen erstmalig begrenzt. Durch die Nachverdichtung am bestehenden Standort wird einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und somit einer potentiellen weiteren Verstellung von Frischluftbahnen oder Kaltluftentstehungsgebieten vorgebeugt.

**7. Alternativen**

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 hat eine einheitliche Regelung des Maßes der Nutzung sowie die Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung in einem bestehenden Gewerbegebiet zum Ziel. Das Planungserfordernis ist ortsgebunden, eine Prüfung alternativer Standorte hat daher nicht stattgefunden.

**8. Hinweise zur Umsetzung**

Bei den zulässigen Wandhöhen kann der zweite Flucht- und Rettungsweg nicht mehr über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist über bauliche Maßnahmen sicherzustellen oder alternativ ausreichende Drehleiteraufstellflächen entlang des Gebäudes herzustellen und zu sichern.

Gemeinde

Herrsching, den .....

.....  
Christian Schiller, Erster Bürgermeister