

# Begründung zum Bebauungsplan

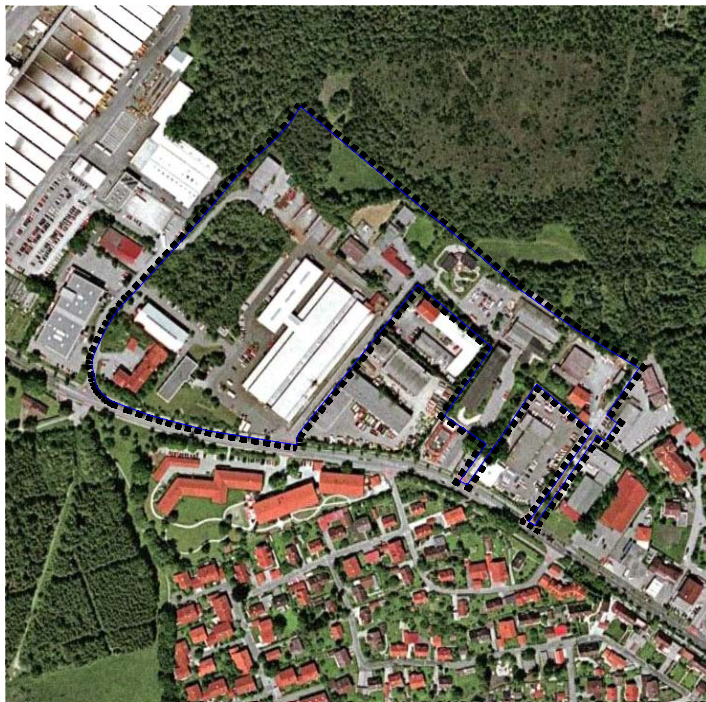
## BEBAUUNGSPLAN

### **Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente**

## DER STADT PENZBERG



## Planungsbericht



Planung: **Architekturbüro Wolfgang Zach**  
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach  
Architekt - Stadtplaner  
Bahnhofstraße 15  
82377 Penzberg

Penzberg, **18.06.2017**



## Inhaltsverzeichnis

### **Planungsbericht**

#### **Hinweise zum Planungsverlauf**

#### **1. Geltungsbereich**

#### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3. Planerisches Konzept**

- 3.1 Ausgangslage
- 3.2 Äußere Erschließung
- 3.3 Innere Erschließung
  - 3.3.1 Westliche Stichstraße
  - 3.3.2 Mittlere Stichstraße
  - 3.3.3 Östliche Stichstraße
- 3.4 Stellplätze und Anlagen für den ruhenden Verkehr
- 3.5 Bauliche Nutzung
  - 3.5.1 Art der Nutzung
  - 3.5.2 Maß der Nutzung
- 3.6 Höhenlage der Gebäude
- 3.7 Schallschutz
- 3.8 Vorstellungen zur Architektur
- 3.9 Wasser- und Abwasserbehandlung

Anlage: Parameter des Maßes der Nutzung – 2 Seiten



## **Hinweise zum Planungsverlauf:**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde 22.02.2005 gefasst.

Der Bebauungsplan wurde im April 2006 weiter im Verfahren behandelt und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung eingearbeitet.

In der Folge wurden im Bereich der Teilflächen TF 3, 4, 5, 6, 6a und 6b sowie der Teilflächen TF 13 und 14 von Seiten der Grundstückseigentümer verschiedene strukturelle Überprüfungen der Nutzungen auf den Grundstücken in aufwendigen und langwierigen Verfahren durchgeführt.

Während der Ausarbeitung verschiedener Entwicklungsszenarien und Masterpläne auf den Teilflächen TF 3, 4, 5, 6, 6a und 6b sowie auf den Teilflächen TF 13 und 14 wurden dann die TF 3, 4, 5, 6, 6a und 6b zu den Teilflächen 3 und 6 arrondiert und die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Teilflächen TF 13 und 14 neu geordnet.

## **Planungsbericht**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "**Gewerbezentrum Seeshaupter Strasse / Westtangente**" liegt im Nordwesten des Stadtgebietes der Stadt Penzberg, nördlich der Seeshaupter Straße St 2360.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Waldfläche, im Osten an eine Fläche für gewerbliche Nutzung.

Im Westen, jenseits der neuen Westtangente (Dr.-Gotthilf-Näher-Straße) befinden sich Flächen für gewerbliche Nutzungen und ein Sondergebiet (Zweckbestimmung Möbelmarkt).

Im Süden, jenseits der Seeshaupter Straße, befindet sich ein Wohngebiet, das überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut ist und ein Seniorenheim.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Fl.-Nrn. 1140/14, 1140/5, 1143/1, 1140/3, 1140/16, 1140/18, 1143/8 TF, 1143/11, 1143/2, 1143/3, 1143/5, 1137/2, 1140/6, 1140/12 und 1140/18

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist das Baugebiet teilweise als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Für eine Teilfläche ist ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans von einer Waldfläche in eine Gewerbefläche gestellt. Das Ableitungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist erfüllt.

## **3. Planerisches Konzept:**

### **3.1 Ausgangslage**

Mit der Planung und Durchführung der Westtangente sind Überlegungen zu einer Neuordnung des Gebietes zwischen Westtangente und Seeshaupter Straße St 2360 notwendig geworden.

Das Gebiet ist geprägt von vielen kleinteiligen und einigen wenigen großflächigen gewerblichen Nutzungen.

Die gewerblichen Nutzung entstanden in den meisten Fällen aus sog. Start-Ups der 50er und 60er Jahre des letzten Jahrhunderts.

Die Betriebe haben sich über die Zeit entwickelt, vergrößert, teilweise auch wieder geteilt und verkleinert.

Einige der Betriebe haben teilweise mehrmals den Eigentümer und - damit verbunden – ihr Gewerbe geändert.

Mit diesen Veränderungen der Betriebsgröße, der Betriebsstruktur und der Grundstücksgrößen sind immer größere Defizite hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entstanden.

Begünstigt durch den Umstand, dass mehrere Grundstücke derzeit in Auflassung sind bzw. bereits aufgelassen wurden, soll eine Neuordnung des oa. Gebietes durchgeführt werden.



### 3.2 Äußere Erschließung

Das Baugebiet liegt an der Seeshaupter Straße St 2360 und an der Westtangente. Beide Straßen sind für die Erschließung geeignet und haben eine bedeutende Erschließungsfunktion im Stadtgefüge.

Weiterhin wird ein Teil des Planungsbereichs durch tief ins Gebiet führende öffentliche Straßen erschlossen, die - da sie nicht gewidmet ist - auch als Seeshaupter Straße benannt werden.

### 3.3 Innere Erschließung

In der Tiefe soll das Planungsgebiet durch die vorhandenen Stichstraßen erschlossen werden. Die vorhandenen Zufahrten in den Stichstraßen werden in die Planung aufgenommen (Absenkungen von Gehwegen etc.), neue Zufahrten werden entsprechend den betrieblichen Erfordernissen vorgesehen.

#### 3.3.1 Westliche Stichstraße – von der Seeshaupter Straße ins Planungsgebiet (sog. „Kleine Seeshaupter Straße“).

Durch die „Kleine Seeshaupter Straße“ werden alle hinterliegenden Gewerbebetriebe in diesem Bereich erschlossen.

Die „Kleine Seeshaupter Straße“ endet mit einer Wendefläche, die im Zuge der Überplanung des Gebiets aufgeweitet wurde und nun tief in die Grundstücke Fl.-Nr. 1143/2 und 1143/12 reicht. Zudem wird – außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - ein kleines Dreieck auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1140/4 als öffentliche Fläche gewidmet und der Wendefläche zugeschlagen. Durch diese Vergrößerung der vorhandenen Wendefläche soll das heutige Defizit bzgl. des Wendens von gewerblichen Fahrzeugen behoben werden und sowohl Feuerwehr und Müllabfuhr geeignete Wendeflächen zu Verfügung gestellt werden.

#### 3.3.2 Mittlere Stichstraße – von der Seeshaupter Straße ins Planungsgebiet.

Die mittlere Stichstraße ist eine private Erschließung auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1137/2 und führt auf ein Gewerbegrundstück mit Büronutzung und einem Fitness-Center und bedient zugleich die Erschließung eines Fast-Food-Betriebes an der Seeshaupter Straße.

#### 3.3.4 Östliche Stichstraße – von der Seeshaupter Straße ins Planungsgebiet.

Durch die östliche Stichstraße werden alle hinterliegenden Gewerbebetriebe in diesem Bereich erschlossen werden.



Die östliche Stichstraße endet mit einer bestehenden Wendefläche, die im Zuge der Überplanung des Gebiets arrondiert wurde.

Zudem wird – außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - ein kleine Fläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1143/6 als öffentliche Fläche gewidmet und der Wendefläche zugeschlagen. Durch diese Vergrößerung der vorhandenen Wendefläche soll das heutige Defizit bzgl. des Wendens von gewerblichen Fahrzeugen behoben werden und sowohl Feuerwehr und Müllabfuhr geeignete Wendeflächen zu Verfügung gestellt werden.

Von dieser Wendefläche aus führt - in Richtung Norden - ein schmaler Feldweg, der land- und waldwirtschaftliche Flure erschließt und als Anbindung für eine für Dauerkleingärtenfläche dient.

### 3.4 Stellplätze und Anlagen für den ruhenden Verkehr

Die Stellplätze sollen ausschließlich auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen).

Garagen sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, im geringen Umfang – bis max. 2 x 50 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

### 3.5 Bauliche Nutzung

#### 3.5.1 Art der Nutzung

Im Planungsgebiet ist – entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg - eine gewerbliche Nutzung in Form eines Industriegebietes und eines Gewerbegebietes vorzusehen. Aufgrund von Einschränkungen durch die maximal zulässige Schallemissionen ist die Nutzung als Industriegebiet jedoch ausgeschlossen.

#### Industriegebiet:

entfällt



### Gewerbegebiet:

Ziel der Planung ist, Potential für weitere Gewerbebetriebe bzw. für die Erweiterungen der heutigen Gewerbebetriebe zu schaffen.

### Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung:

Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

### Sortimentseinschränkung:

Die Stadt Penzberg hat eine umfangreiche Sanierung der Innenstadt Penzbergs durchgeführt – verbunden mit einer potentiellen Stärkung des Einzelhandels in diesem Bereich.

Um zu verhindern, dass Kaufkraft aus der Innenstadt abfließt, sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig sein.

Um dies sicherzustellen, wird in den Bebauungsplan eine Sortimentsbeschränkung aufgenommen.

Die Sortimentsbeschränkung leitet sich aus den Untersuchungen der CIMA Beratung + Management GmbH, Briener Straße 45 80333 München ab und ist im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ ISEK der Stadt Penzberg in Tab. 9 (Penzberger Sortimentsliste) erfasst.

Ausnahme hiervon sollen solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen sein, die in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben stehen und eine vergleichsweise geringe Fläche haben.

### Betriebsbezogene Wohnungen:

Um den Belangen der Nutzer an die Überwachung und Steuerung der Betriebe nachzukommen, sollen betriebsbezogene Wohnungen zugelassen werden. Die Wohnungen sollen sich den Belangen der gewerblichen Nutzung unterordnen, so dass Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

Innerhalb des Bauraums TF 01 ist für den Gewerbebetrieb eine zweite Wohnung zulässig. (Hinweis: Die Größe der zweiten Wohnung ist begrenzt auf max. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorbescheid vom 22.06.05)). Der Grund für diese Ausweitung der Zulässigkeit von sog. betriebsbezogenen Wohnungen ist, dass auf dem Grundstück neben einem Produktionsbetrieb für Aquaristik auch eine Zoohandlung ist, die vor allem mit Zierfischen handelt. Um sicherzustellen, dass - im Falle einer Havarie - die wertvol-



len Tiere sofort versorgt sind, ist es notwendig, dass sich auf dem Grundstück - über das Maß der Bewohner einer Betriebsleiterwohnung hinaus – dauerhaft noch weitere Personen befinden.

### 3.5.2 Maß der Nutzung

Eine durchgängige Aufteilung in einzelne Grundstücksflächen - im Zuge der Planung von sog. „geplanten Grenzen“ und die Bestimmung einer GRZ/GFZ - würde der Zweckbestimmung dieses Gebietes widersprechen, da es durch die vorhandenen diffizilen Grundstückslagen und Gebäudesituierungen zu ungewollten Entwicklungshemmnissen und schwer lösbaren Baurechtskonflikten kommen könnte.

Das Maß der baulichen Nutzung soll daher durch das Maß der maximalen Grundfläche geregelt werden.

Um das Maß der Versiegelung im Geltungsbereich aufzuzeigen, wird das Maß der Nutzung in Beziehung zu den heutigen Grundstücksgrenzen anhand einer Tabelle aufgezeigt im Bebauungsplan aber nicht ausgewiesen (s. Parameter im Gebiet, Anlage Nr. 1).

- ▶ Die GRZ im Gebiet bewegt sich zwischen 0,28 und 0,68. Die Entwicklung des Maßes der Nutzung folgt städtebaulichen Zielsetzungen: Die Gebiete mit höherer Dichte (GRZ) liegen an der Westtangente und an der Seeshaupter Straße.
- ▶ Die GFZ im Gebiet bewegt sich zwischen 1,05 und 1,89. Bei der Berechnung wurden in Anbetracht der festgesetzten Wandhöhen maximale Geschossanzahlen ermittelt und in Beziehung zur Grundstücksfläche gebracht.
- ▶ Die ermittelten Werte bleiben deutlich unter den Vorgaben des § 17 BauNVO.

### 3.6 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Erdgeschosszone der Baukörper soll der Höhenlage des Geländes folgen.

Um betrieblichen Belangen gerecht zu werden – wie zum Beispiel bei der Errichtung eines Lagers mit Umschlag über eine Rampenanlage – ist eine Erhöhung der Erdgeschosszone bis auf 1,40 m über Urgelände zuzulassen.

Zudem soll bei Erweiterungsbauten eine Angleichung der Erdgeschoßhöhenlage an den Bestand – ungeachtet der anstehenden Geländehöhen - zugelassen werden.





### 3.7 Schallschutz

Um die Belange der Nachbarn und der Nutzer bzgl. des Schallschutzes ausreichend zu berücksichtigen, müssen sich die zukünftigen Planungen im Gebiet an den zulässigen Kennwerten des Schallschutzgutachtens des Ingenieurbüros Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Gutachten Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH vom 12.12.2016) verbindlich orientieren. In diesem Gutachten ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel für die einzelnen Grundstücke errechnet.

Um der Zweckbestimmung des Gebietes Rechnung zu tragen, sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber im Gewerbegebiet nur dann zulässig sein, wenn sie alle baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen einhalten und zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führen,

### 3.8 Vorstellungen zur Architektur

Die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) an der Seeshaupter Straße folgen einer vorhandenen Bauflucht.

Die Bauräume sind so bemessen, dass - unter Beachtung aller städtebaulichen Zielsetzungen - die größtmögliche Gestaltungsfreiheit für die Errichtung und Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben möglich ist.

Um aufdringliche, weit sichtbare Dachkörper zu vermeiden, wird die Höhenentwicklung des Firstes über der Traufe auf ein minimales Maß begrenzt und die Dachform und -deckung dezidiert festgesetzt.

Zudem soll durch die geringe Firsthöhe über der Traufhöhe die Ausbildung von gering geneigten Gründächern angeregt werden.

Durch die Zulässigkeit von stark geneigten Metalldächern nur in Verbindung mit sog. Solar- und PV-Anlagen soll die Nutzung der Sonnenenergie angeregt werden.

### 3.9 Wasser- und Abwasserbehandlung

#### Niederschlagswasser

Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone versickert werden.



Wo dies nicht möglich ist, ist das Wasser über Rückhalteeinrichtungen in das städtische Netz einzuleiten.

Um die Ressourcen zu schonen, wird die Nutzung von Niederschlagswassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung angeregt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

### Abwasserentsorgung

Alle Neubauten sind an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.

### Fachliche Informationen und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim:

#### 1. Grundwasser

Laut Aussage des Gutachtens der GHB liegt kein zusammenhängender Grundwasserleiter auf. Aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnissen ist jedoch mit hohen Grund- und Schichtwasserständen zu rechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es wird deshalb empfohlen Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.



## 2. Altlastenverdachtsflächen:

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten 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. Abwasserentsorgung:

### 3.1 Industrieabwasser:

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Die Dichtheit der Anlagen ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

### 3.2 Niederschlagswasserbeseitigung:

Sollte Niederschlagswasser trotz der ungünstigen Bodenverhältnisse versickert werden, hat dabei eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht Priorität. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV). Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen und ein entsprechender Grundwasserflurabstand von einem Meter ab Unterkante der Filterschicht des Schachtes zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden kann. Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu ent-



nehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LfU <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter: > Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser) > Programm BEN. Der vollständige URL lautet: <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>  
Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Zusammenfassend teilt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim mit, dass unter Beachtung der Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen.

gez. Zach.