



Gemeinde St. Johann  
Gemarkung Lonsingen  
Landkreis Reutlingen

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Gewerbegebiet Vordere Dienke, 5. Änderung“

## BEGRÜNDUNG

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro  
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)  
Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen  
[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

| <b>Inhaltsverzeichnis</b> |   | <b>Blatt</b> |
|---------------------------|---|--------------|
| <b>1</b>                  | <b>Allgemeines</b>  | <b>3</b>     |
| 1.1                       | Verfahren   | 3            |
| 1.2                       | Lage, Bestand   | 3            |
| 1.3                       | Ziele und Zweck des Bebauungsplanes   | 4            |
| 1.4                       | Bedarf  | 4            |
| 1.5                       | Alternativen  | 4            |
| 1.6                       | Vorhandener Bebauungsplan   | 5            |
| 1.7                       | Planung   | 5            |
| 1.8                       | Konkrete Planänderungen   | 6            |
| 1.9                       | Örtliche und überörtliche Planungen   | 6            |
| 1.10                      | Schutzgebiete   | 7            |
| 1.11                      | Angaben zum Plangebiet  | 7            |
| 1.12                      | Kosten, Finanzierung  | 7            |
| 1.13                      | Maßnahmen zur Verwirklichung  | 7            |
| 1.14                      | Kampfmittel, Altlasten  | 8            |
| 1.15                      | Baugrund  | 8            |
| 1.16                      | Emissionen, Lärmschutz  | 9            |
| 1.17                      | Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen  | 9            |
| <b>2</b>                  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>   | <b>12</b>    |
| 2.1                       | Art der baulichen Nutzung   | 12           |
| 2.2                       | Maß der baulichen Nutzung   | 12           |
| 2.3                       | Bauweise  | 14           |
| 2.4                       | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  | 14           |
| 2.5                       | Stellplätze und Garagen   | 14           |
| 2.6                       | Nebenanlagen  | 14           |
| 2.7                       | Öffentliche Verkehrsflächen   | 14           |
| 2.8                       | Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  | 15           |
| 2.9                       | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft | 15           |
| 2.10                      | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  | 16           |
| 2.11                      | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)                                    | 16           |
| 2.12                      | Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers  | 17           |
| <b>3</b>                  | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>   | <b>18</b>    |
| 3.1                       | Äußere Gestaltung   | 18           |
| 3.2                       | Werbeanlagen  | 18           |
| 3.3                       | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen   | 18           |
| 3.4                       | Niederspannungsfreileitungen  | 18           |
| 3.5                       | Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser                            | 18           |

**Anlagen:**

- keine

# 1 Allgemeines

## 1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche zwar mehr als 20.000 Quadratmeter aber deutlich weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt und sich keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen lassen.

Hiervon kann ausgegangen werden, da das gesamte Plangebiet bereits vollständig von rechtskräftigen Bebauungsplänen als Gewerbefläche ausgewiesen bzw. bereits tatsächlich größtenteils gewerblich genutzt wird, keine zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich vorgesehen sind und es sich um eine ausschließliche Bebauungsplanänderung zur Nachverdichtung bzw. Anpassung der internen Festsetzungen (interne Verkehrsführung, Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen etc.) an die konkreten Bedürfnisse für eine Betriebserweiterung der im Gebiet bereits ansässigen Firma handelt.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.) liegt nicht vor.

## 1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Lonsingen östlich der L 249 in Richtung Upfingen.

Es liegt vollständig innerhalb der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Vordere Dienke“ und „Erweiterung Gewerbegebiet Vordere Dienke“.

Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und gewerblich genutzt, der nördliche Teil ist aktuell noch nicht bebaut und derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden grenzt die vorhandene Bebauung des Plangebietes „Obere Wiesen“ an, welche als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Das Plangebiet ist von Südost nach Nordwest geneigt und fällt von rund 699,0 m auf ca. 689,0 m ü. NN um ca. 10 m ab.



### **1.3 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Ziel der Planung ist es, für die im Gebiet ansässige Fa. Weinmann Holzbausystemtechnik, welche zur Homag Gruppe gehört und Maschinenteknik für den Holzbau herstellt, eine ihrem mittelfristigen Bedarf angemessene Betriebserweiterung im direkten Anschluss an ihren aktuellen Betriebsstandort zu ermöglichen.

Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig, da die geplante Bebauung den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben widerspricht, da im nördlichen Bereich im aktuellen Bebauungsplan ein geplante, aber noch nicht hergestellte Erschließungsstraße das Baugebiet in zwei Teile zerschneidet und für den geplanten Neu- und Erweiterungsbau des Bürogebäudes eine deutlich höhere Gebäudehöhe erforderlich ist, um den prognostizierten Platzbedarf decken zu können.

Diese Erschließungsstraße war im damaligen Plankonzept vorgesehen, um ggf. in diesem Bereich weitere Gewerbebetriebe ansiedeln zu können.

Dies wurde jedoch bisher noch nicht in Angriff genommen, da diese Fläche zugleich als potentielle Erweiterungsfläche für die Fa. Weinmann vorgehalten wurde, die nun auch vollständig für diese Firma benötigt wird.

Es soll eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung ermöglicht und für dieses Grundstück eine angemessene örtliche Nachverdichtung erreicht werden, die dem allgemeinen Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklungen gerecht wird. Hierzu wird das dem bisherigen Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept aufgegriffen und fortentwickelt und gibt damit einen auf die Bedürfnisse des Betriebes abgestimmten und optimierten städtebaulichen Rahmen vor.

Auf eine Einpassung in die örtlichen Verhältnisse und benachbarten Bebauungen wird großer Wert gelegt.

### **1.4 Bedarf**

Der Bedarf ist durch den konkreten Erweiterungswunsch in aktuell 3 Bauabschnitten zzgl. der Erneuerung / Erweiterung des Bürogebäudes an der L 249 durch die vorhandene Firma gegeben.

Weitere Flächen für sonstige Gewerbeansiedlungen Dritter sind in diesem Plangebiet damit nicht mehr möglich und vorgesehen.

Hierzu soll ggf. eine separate Erweiterung des Gewerbegebietes nach Südosten erfolgen.

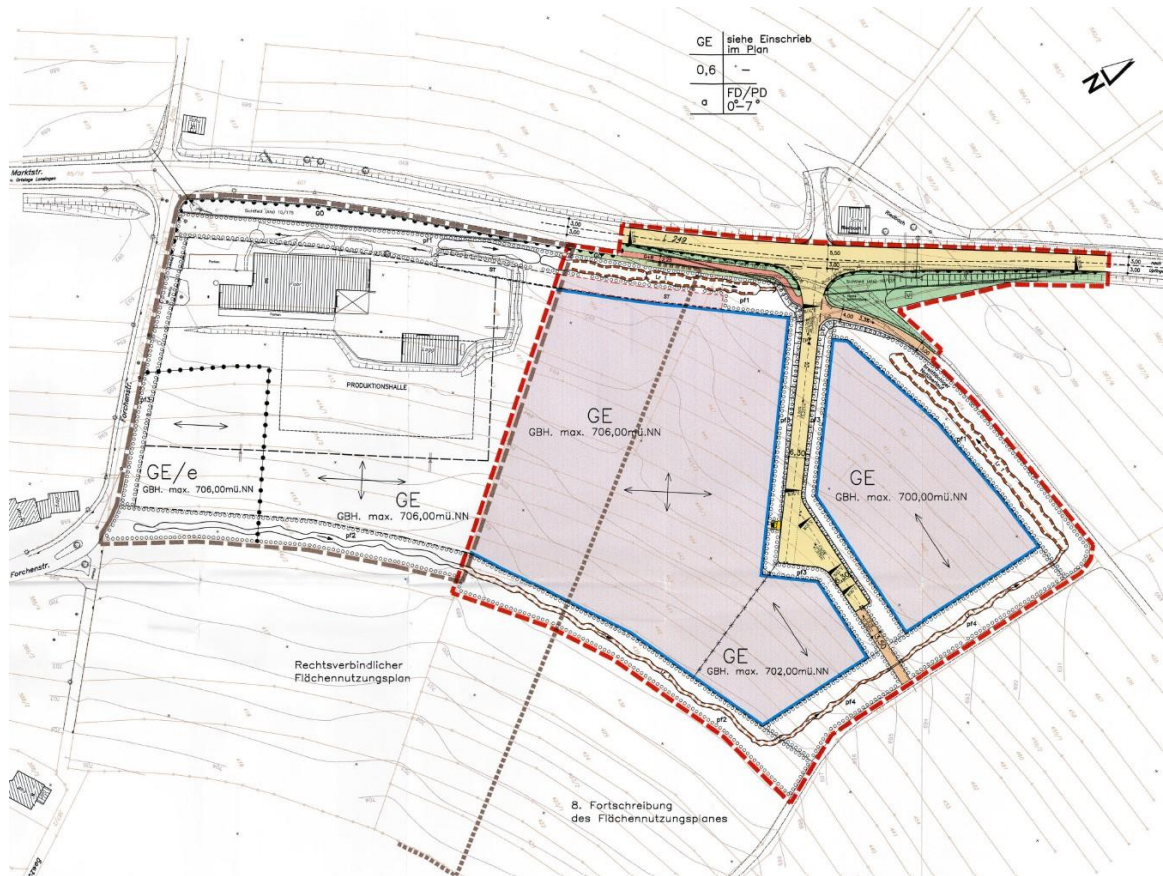
### **1.5 Alternativen**

Alternativen zu einer direkt an die bisherigen Produktionsstätten angegliederten Betriebserweiterung sind aus logistischen und produktionsbedingten Vorgaben und Zusammenhängen sowie der Topographie an diesem Standort nur nach Norden möglich. Einen alternativen Gewerbestandort in der Gemeinde St. Johann ist nicht vorhanden, da die Gemeinde über keinerlei sonstigen freien und zeitnah verfügbaren Gewerbeflächen verfügt.

Optional wäre nur eine Kompletterverlagerung des gesamten Betriebes in eine andere Gemeinde oder in andere Regionen bzw. in das Ausland.

## 1.6 Vorhandener Bebauungsplan

Durch diese Planung wird der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordere Dienke“ und „Erweiterung Gewerbegebiet Vordere Dienke“ einschließlich deren vorangegangenen Änderungen geändert bzw. insgesamt ersetzt.



Bebauungsplan „Erweiterung Vordere Dienke“

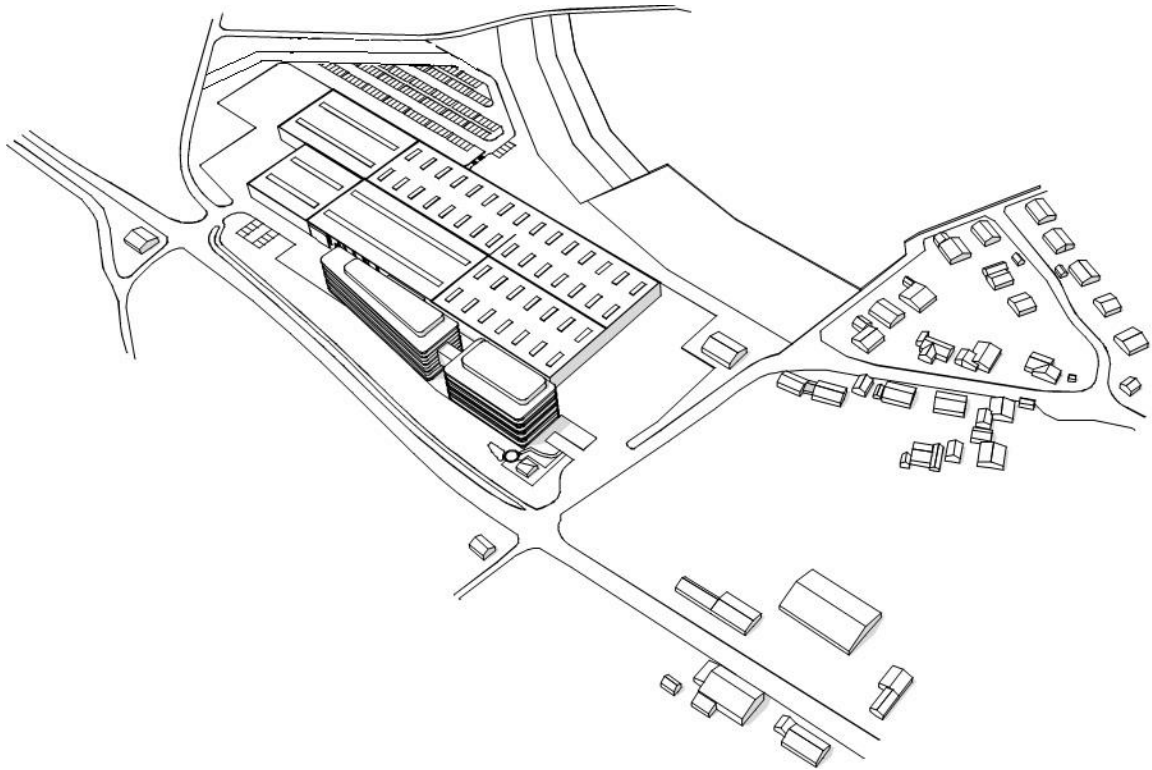
## 1.7 Planung

Die neue Planung sieht im Wesentlichen nur eine Änderung des Erschließungskonzeptes im nördlichen Bereich vor, indem die bisher vorgesehene Erschließungsstraße aus dem Gebiet an dessen Rand verlegt wird und somit eine größere zusammenhängende Baufläche / Nachverdichtung geschaffen wird.

Dazu wird im südwestlichen Bereich für die Erweiterung / Neubau des Bürogebäudes an der L 249 die maximal zulässige Gebäudehöhe erhöht, um ein Gebäude mit fünf Geschossen zu ermöglichen, das dem prognostizierten Platzbedarf / Mitarbeiterzahl gerecht wird.

Die bereits bauplanungsrechtliche ausgewiesene Anbindung an die L 249 wird unverändert übernommen und für die Zufahrt auf das Betriebsgelände im Norden sowie den projektierten Mitarbeiterparkplatz vorgesehen.

### Projektplanung (Masterplan)



Planung: w:architekten, Freudenstadt (Stand Mai 2022)

## 1.8 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen vorgenommen:

- Verlegung der nördlichen Erschließungsstraße an den Gebietsrand unter Einbeziehung des vorh. Wirtschaftswegs (Mühlweg) als geplante Zufahrt für den Mitarbeiterparkplatz
- Schaffung einer größeren und zusammenhängenden Baufläche für die geplante Betriebserweiterung nach Norden
- Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe für den Neu- und Erweiterungsbau des Büros im Südwesten
- Neufassung / Vereinheitlichung der textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften und Anpassung an aktuelle rechtliche Vorgaben und städtebauliche Ziele unter weitestgehender Beibehaltung / Übernahme der bisherigen Festsetzungen
- ...

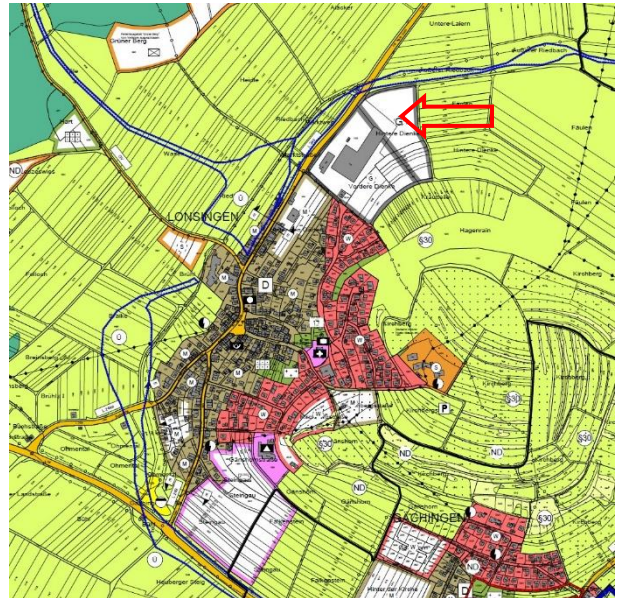
## 1.9 Örtliche und überörtliche Planungen

### 1.9.1 *Bebauungspläne*

Durch diese Planung wird der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordere Dienke“ und „Erweiterung Gewerbegebiet Vordere Dienke“ geändert und ersetzt, weitere Bebauungspläne sind nicht betroffen.

### 1.9.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP ist das Plangebiet vollständig als Gewerbefläche / geplante Gewerbefläche enthalten. Der Bebauungsplan ist daher aus den Zielen des FNP entwickelt.



### 1.10 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von dieser Planung nicht direkt berührt.

#### 1.10.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtsverbindlichen, künftigen Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“ (Weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassungen im Ermstal, Bereich St. Johann.

Beabsichtigt ist die Ausweisung des o.g. Wasserschutzgebietes durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen. Nach Erlass der Rechtsverordnung wird diese, als höherrangiges Landesrecht, die Bestimmungen des Bebauungsplanes überlagern.

### 1.11 Angaben zum Plangebiet

#### 1.11.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Lonsingen (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 1832, 1833, 1833/1, 1834

und teilweise: Flst. 1792 (L 249), 1831, 1830 (Mühlweg)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 4,83 ha.

#### 1.11.2 Flächenbilanz

|                |                           |   |       |
|----------------|---------------------------|---|-------|
| Verkehrsfläche | ca. 2.800 m <sup>2</sup>  | = | 6 %   |
| Verkehrsgrün   | ca. 1.300 m <sup>2</sup>  | = | 3 %   |
| Baufläche (GE) | ca. 44.200 m <sup>2</sup> | = | 91 %  |
| Gesamtfläche   | ca. 48.300 m <sup>2</sup> | = | 100 % |

### 1.12 Kosten, Finanzierung

#### 1.12.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden vom Investor als Grundstückseigentümer / Planungsverursacher getragen.

### 1.13 Maßnahmen zur Verwirklichung

#### 1.13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

#### 1.13.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.

Eine Einleitung von unverschmutztem Oberflächen- und Dachwasser in das Kanalnetz sollte vermieden werden, weshalb auf den Baugrundstücken selbst eine Sammlung, gedrosselte Ableitung, Versickerung oder Verdunstung vorgesehen werden muss. Die Ableitung bzw. Versickerung ist nur zulässig, wenn das Wasser zuerst durch bzw. über eine belebte Bodenschicht geleitet und vorgereinigt wird.

#### 1.13.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

An der Einmündung zur L 249 sind gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan keine wesentlichen Änderungen vorgesehen.

#### 1.13.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

#### 1.13.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

#### 1.13.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich das für die Parzellierung vorgesehene Grundstück bereits im Eigentum des Investors bzw. der Gemeinde befindet und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

### 1.14 **Kampfmittel, Altlasten**

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

### 1.15 **Baugrund**

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weist auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

*„Stellungnahme steht noch aus“*



### **1.16 Emissionen, Lärmschutz**

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

### **1.17 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Lufthygiene, Erholung / Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Emissionen, Abfall, Abwasser, Energie sowie Biotope und Arten.

#### **Schutzgut Boden**

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden, sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der großen vorhandenen Bebauung bzw. der bereits erfolgten Ausweisung als Gewerbegebiet in Verbindung mit der durch die Planung vorgesehenen Reduzierung der Verkehrsflächen und der verpflichtenden Dachbegrünungen sowie der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebote) sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

#### **Schutzgut Wasser**

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der großen vorhandenen Bebauung bzw. der bereits erfolgten Ausweisung als Gewerbegebiet in Verbindung mit der durch die Planung vorgesehenen Reduzierung der Verkehrsflächen und der verpflichtenden Dachbegrünungen sowie der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebote) sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

#### **Schutzgut Klima / Lufthygiene**

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der großen vorhandenen Bebauung bzw. der bereits erfolgten Ausweisung als Gewerbegebiet in Verbindung mit der durch die Planung vorgesehenen Reduzierung der Verkehrsflächen und der verpflichtenden Dachbegrünungen sowie der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebote) sowie der zukünftig wasserdurch-

lässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr zu rechnen.

#### Schutzgut Erholung / Landschaftsbild

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes und der damit zusammenhängenden Erholungseignung.

Da es sich um einen Bereich am Rande der Ortslage mit einem bestehenden großen Gewerbebetrieb handelt, ergeben sich nur unerhebliche zusätzliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäudeorientierungen, Dach- und Fassadengestaltung sowie der verpflichtenden Ein- und Durchgrünungen in Verbindung mit Dachbegrünungen wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

#### Schutzgut Mensch

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkungen auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung. Auf Grund der an die Umgebung angepassten Planung in Verbindung mit der geplanten Erweiterung auf der ortsabgewandten Seite mit einer separaten Zufahrt in das Betriebsgelände und den geplanten Mitarbeiterparkplatz werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

#### Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

#### Emissionen, Abfall, Abwasser

Auf Grund der an die Umgebung angepassten Planung in Verbindung mit der geplanten Erweiterung auf der ortsabgewandten Seite mit einer separaten Zufahrt in das Betriebsgelände und den geplanten Mitarbeiterparkplatz werden keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

#### Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

#### Schutzgut Arten und Biotope

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Gewerbenutzung und der direkten Lage an der L 249, der großen vorhandenen Bebauung bzw. der bereits erfolgten Ausweisung als Gewerbegebiet in Verbindung mit der durch die Planung vorgesehenen Reduzierung der Verkehrsflächen und der verpflichtenden Dachbegrünungen sowie der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebote) sowie der zukünftig was-

serdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen ist mit nicht erheblichen Auswirkungen für Arten und Biotope (artenschutzrechtliche Belange siehe unten) zu rechnen.

#### Besonderer Artenschutz

Ein Verdacht auf eine direkte beachtliche Beeinträchtigung von Arten der landesweit oder bundesweit Roten Liste, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) oder streng geschützter Arten im Plangebiet durch diese Planung liegt derzeit nicht vor.

Durch die Nachverdichtung und ausschließliche Überplanung einer bereits als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche in Verbindung mit den geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie den in der näheren Umgebung potenziell reichlich vorhandenen Lebensräume und Ausweichmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich geschützte Arten und besonders geschützte Arten ohne europarechtlichen Schutz in ihrer lokalen Population gefährdet werden.

Totholz oder abgestorbene Bepflanzungen sowie Strukturen, die auf ein Vorkommen der Zauneidechse hinweisen könnten, sind ebenfalls nicht erkennbar.

Die Kulisse durch die im Plangebiet und in direkter Nachbarschaft vorhandenen Gebäude sowie der direkten Lage zwischen der L 249 und dem Mühlweg ergibt kein Revier für die Feldlerche.

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

#### a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- keine Eingriffe an den im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfassten Bäumen und Gehölzen in der Vegetationsperiode
- Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Oberboden
- Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot)
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen (siehe Pflanzgebot)
- Versickerung des Oberflächenwassers bzw. Zisternen mit Pufferbehälter und gedrosseltem Abfluss

#### b) Interne CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- keine

#### c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- keine

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

#### *2.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)*

Das Gebiet soll der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Der südöstliche Planteil im Nahbereich zu den vorhandenen Bauungen an der Forchenstraße soll weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen bleiben, um neben der Vermeidung von störenden Lärmemissionen und Nutzungskonflikten auch dem Trennungsgrundsatz der einzelnen benachbarten Nutzungen zu entsprechen und ein möglichst störungsfreies Nebeneinander dieser Nutzungen langfristig zu gewährleisten.

#### *2.1.2 Gewerbegebiet (GE)*

Das Gebiet soll weiterhin vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Durch die bereits vorhandene Gewerbebebauung in Kombination mit den städtebaulichen Zielen der Neubebauung bietet sich die Beibehaltung als Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

#### *2.1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen*

Die in der BauNVO genannten Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden als störend und nicht ortsüblich angesehen und sind daher an diesem nicht integrierten Standort unerwünscht und nicht zulässig.

#### *2.1.4 Ausschluss von Betriebsarten*

Um den regionalplanerischen Vorgaben und städtebaulichen Zielen der Gemeinde in Bezug auf unerwünschte und schädliche Einzelhandelsagglomerationen wirkungsvoll zu entsprechen, soll zur Sicherung und des Fortbestandes der ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Nahversorgungsstruktur zusätzlicher Einzelhandel in diesem Gebiet wirksam eingeschränkt werden.

Der Verkauf von Erzeugnissen im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb soll erhalten bleiben um die Attraktivität des Gebietes, die Stärkung und Entwicklung für die ortsansässigen Betriebe sowie ein entsprechendes vielfältiges Warensortiment im Ort für die Nahversorgung gewährleisten zu können.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Gebäudehöhe / Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Eine Festsetzung der max. zulässigen Größe der Geschossfläche ist formal und städtebaulich nicht notwendig, weshalb auf diese verzichtet wird.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie insbesondere der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachformen / Dachneigung wird die städtebaulich besonders relevante Außenhülle der Gebäude eindeutig auf das städtebaulich gewünschte und vertretbare Maß definiert.

Eine zusätzliche Beschränkung der Nutzfläche oder der Anzahl der Geschosse innerhalb dieser bereits klar definierten Gebäudehülle ist daher städtebaulich nicht gewünscht, da in Bezug auf die interne Gebäudeunterteilung / -nutzung eine größtmögliche Flexibilität unter Beachtung möglichst weniger baurechtlicher Beschränkungen eingeräumt werden soll.

Wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Umwelt oder des Verkehrs sind nicht zu erwarten, ebenso stehen dem erkennbar keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

### 2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

#### Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

### 2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 der BauNVO bestimmt, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die absolute Grundfläche (GR) festzusetzen ist. Dieser Verpflichtung wird hier durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl entsprochen.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc. bis zu ggf. max. 0,8 (max. Obergrenze gem. § 19 BauNVO) erhöht werden kann.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll eine übermäßige Nutzung zugunsten des Bodenschutzes vermieden werden.

### **2.3 Bauweise**

In der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge grundsätzlich auf 50 m beschränkt. Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise, mit der Ausnahme, dass die Gebäudelänge nicht auf 50 m beschränkt ist. Diese wird durch die Länge des Baufensters definiert. Die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken nach der Landesbauordnung müssen eingehalten werden.

Da hier überwiegende gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, wird die Längenbeschränkung durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise aufgehoben um zweckmäßige aber dennoch städtebaulich vertretbare und gewünschte Baukörper ermöglichen zu können.

Dies ist städtebaulich ausdrücklich gewollt und vertretbar, ohne dass hierdurch unverhältnismäßige Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

### **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gewünschte städtebauliche Gestaltung des Plangebietes abgestimmt.

Auf eine volle Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) besteht kein Anspruch, sofern z.B. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) dies nicht zulässt.

### **2.5 Stellplätze und Garagen**

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind Garagen und Carports nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

### **2.6 Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen nur in dem begrenzten Rahmen in den definierten Bereichen zulässig.

Zur städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen außerhalb dieser nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

### **2.7 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

Eine verbindliche Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt durch die im Lageplan nachrichtlich eingezeichneten Unterteilungen in Fahrbahnen, Mischverkehrsflächen, Wege,

Verkehrsgrünflächen etc. nicht, diese dient ausschließlich der Visualisierung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes.

Die interne Gliederung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes bei der rechtlich nicht verbindlichen Ausbauplanung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

## **2.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes erschlossen.

Zufahrten über die Landesstraße sowie den angrenzenden Feldweg sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

## **2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur sind geeignete Maßnahmen auf den hierfür vorgesehenen Flächen erforderlich. Dachbegrünungen verbessern die Rückhaltung und die Verdunstungsmöglichkeiten von Regenwasser nachhaltig, weshalb sie auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Gebiet haben, weshalb sie städtebaulich dringend geboten sind.

Zur Sicherung, Aufrechterhaltung und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Regenwasserentwässerung der Baugrundstücke sind entsprechende geeignete Maßnahmen vorzusehen.

Die Entwässerungsanlagen auf den privaten Baugrundstücken sind für eine funktionierende Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke und zur Entlastung der nachfolgenden öffentlichen Kanalisation unabdingbar notwendig, weshalb deren Festsetzung auch im allgemeinen öffentlichen Interesse gerechtfertigt ist.

Die Anlage eines zentralen öffentlichen Versickerungsbereiches oder die Herstellung einer neuen Regenwasserkanalisation bis zu einer geeigneten Vorflut ist aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar.

Aufgrund der Hangneigung sind geeignete Sicherungsmaßnahmen für die benachbarten Grundstücke und Gebäude vorzusehen und nachzuweisen, so dass keine Beeinträchtigungen insbesondere der unterliegenden Grundstücke entstehen können. Hierzu ist mind. ein Überlauf der Sickermulden an den öffentlichen Mischwasserkanal vorzusehen.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde in einem geologischen Gutachten (siehe Anlage) erbracht.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach und / oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein

darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

## **2.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung und zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und insbesondere der notwendigen oberirdischen Ableitung von Oberflächen- und Hangwasser sind Leitungsrechte festgelegt.

Bauliche Anlagen wie Stellplätze und Carports (keine Gebäude) auf dieser Fläche sind nur mit Zustimmungen des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

Diese stehen aufgrund ihrer Funktion im Interesse des Allgemeinwohls.

## **2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar und im Interesse des Allgemeinwohls städtebaulich notwendig.

Für den Fall des Abgangs sind grundsätzlich gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, da das Pflanzgebot / die Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung erlischt.

Für Dachbegrünungen wird z.B. die Saatgutmischung Nr. 18 „Dachbegrünung / Saatgut“ oder Nr. 19 „Dachbegrünung / Sedumsprossen“ der Fa. Rieger-Hofmann oder ähnlich empfohlen.

Für Verkehrsgrünflächen wird z.B. die Saatgutmischung Nr. 14 „Verkehrsinselfischung“ der Fa. Rieger-Hofmann oder ähnlich empfohlen.

### Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

#### a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)



- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer
- ggf. keine Durchdringungen der Dachhaut für Befestigungen der Solarmodule erforderlich (flächige Auflast Dachbegrünung)
- Vermeidung von punktuellen Auflasten bei Solarnutzungen

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlagen auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht sollten zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

Als „wirtschaftlich unangemessener Aufwand“ wird es angesehen, wenn sich die Gesamtkosten für die Baumaßnahme durch die Dachbegrünung um mehr als 20 % erhöhen.

## **2.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen könnte eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen erfordern. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückenstütze befindet sich bei öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel auf dem privaten Grundstück und ist entschädigungslos zu dulden.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

##### *3.1.1 Dächer*

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur die festgelegten Dachformen mit einer Dachneigung innerhalb des Toleranzbereiches und der vorgesehenen Materialien zulässig.

##### *3.1.2 Fassaden*

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

#### **3.2 Werbeanlagen**

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

#### **3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

#### **3.4 Niederspannungsfreileitungen**

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

#### **3.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen und mit einem Dauerstauanteil für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes bzw. der Trinkwasserversorgung in den aktu-

ell und zukünftig immer häufigeren und längeren heißen Trockenperioden bzw. von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels vorgeschrieben.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach und / oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen.

Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2022 zugrunde.

St. Johann, den \_\_.\_\_.2022

\_\_\_\_\_  
Florian Bauer, Bürgermeister