



Gemeinde St. Johann  
Gemarkung Würtingen  
Landkreis Reutlingen

---

Vorhabenbezogener

**BEBAUUNGSPLAN**

**„Gewerbegebiet Ried III“**

**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

## Inhaltsverzeichnis

Blatt

<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	3
1.4	Bedarf	4
1.5	Alternativen	4
1.6	Planung	4
1.7	Örtliche und überörtliche Planungen	4
1.8	Schutzgebiete	5
1.9	Angaben zum Plangebiet	5
1.10	Kosten, Finanzierung	5
1.11	Maßnahmen zur Verwirklichung	5
1.12	Kampfmittel, Altlasten	6
1.13	Baugrund	6
1.14	Emissionen, Lärmschutz	6
1.15	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	6
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>8</b>
2.1	Bindung an den Durchführungsvertrag	8
2.2	Art der baulichen Nutzung	8
2.3	Maß der baulichen Nutzung	8
2.4	Bauweise	10
2.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
2.6	Stellplätze und Garagen	10
2.7	Nebenanlagen	10
2.8	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	10
2.9	Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses	11
2.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
2.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	12
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
3.1	Äußere Gestaltung	14
3.2	Werbeanlagen	14
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	14
3.4	Niederspannungsfreileitungen	14
3.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	14

### Anlagen:

- 1 – Umweltbericht inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung  
Planungsbüro Mändle, Stand \_\_.\_\_.2022 (wird derzeit erstellt)
- 2 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
Zeeb und Partner, Ulm, Stand 08.03.2022
- 2 – Geologisches Gutachten  
Dr. Alexander Szichta, Neuhausen, Stand 21.09.2021

## 1 Allgemeines

### 1.1 Verfahren

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 nordwestlichen Ortsrand von Würtingen, westlich der L 380 nach Eningen / Reutlingen im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Ried + Ried II und erweitert diese nach Westen.

Die Fläche ist bisher unbebaut und intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden, Westen und Süden grenzt die freie Feldlage an.

Der Abstand nach Südosten zum ersten Wohngebäude des Wohngebietes „Grabenäcker“ beträgt rund 180 m, zum ersten Gebäude im Mischgebiet rund 160 m.

Das Plangebiet ist geneigt und fällt von Süden (Rollenbühlweg) nach Nordosten zunehmend von rund 721 m auf ca. 714 m ü. NN um ca. 7 m ab.



### 1.3 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist es, für die im direkten Anschluss an das neue Plangebiet im jetzigen Gewerbegebiet „Ried II“ ansässige Zimmerei / Holzhausfirma „Holz & Haus“ eine Erweiterungsfläche im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände auszuweisen. Dazu ist geplant, die ebenfalls in Würtingen und aktuell noch in der Ohnastetter Straße ansässige Firma „Abbundzentrum St. Johann“ ebenfalls in dieses Gebiet zu verlagern und entsprechend zu vergrößern.

Durch die Erweiterung / Ansiedlung beider Betriebe an einem gemeinsamen Standort sollen Synergieeffekte erzielt werden, welche die Wirtschaftlichkeit und Produktivität sowie die Arbeitsabläufe beider Firmen deutlich erhöhen soll. Beide Betriebe sind an ihren bisherigen Betriebsstandorten seit längerem an ihren Kapazitätsgrenzen anbelangt und durch ihre aufeinander abgestimmten Gewerke so miteinander verzahnt und auf gegenseitige Zulieferungen angewiesen, dass die Bündelung an einem gemeinsamen Standort inklusive der notwendigen Erweiterung unausweichlich ist, um langfristig am Markt bestehen zu können.

Die für diese Bebauungsplanerweiterung notwendigen Flächen konnten auch bereits von den Investoren erworben werden, so dass einer Umsetzung der Planung auch kurzfristig möglich ist.

## 1.4 Bedarf

Der Bedarf ist durch die konkreten Bauwünsche der Investoren und deren Betriebsabläufe und Erweiterungsnotwendigkeiten konkret gegeben.  
Ein entsprechende Baugesuch wurde zwischenzeitlich bereits eingereicht..

## 1.5 Alternativen

Alternativen zu einer direkt an die bisherigen Produktionsstätten angegliederten Betriebserweiterung sind aus logistischen und produktionsbedingten Vorgaben und Zusammenhängen sowie der Topographie nicht möglich.  
Auch einen alternativer Gewerbebestandort in der Gemeinde St. Johann ist nicht vorhanden, da die Gemeinde über keinerlei sonstigen freien und zeitnah verfügbaren Gewerbeflächen verfügt.  
Optional wäre nur eine Komplettverlagerung der beiden Betriebe in eine andere Gemeinde oder in andere Regionen.

## 1.6 Planung

Sie Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

## 1.7 Örtliche und überörtliche Planungen

### 1.7.1 Bebauungspläne

Durch diese Planung wird der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ried“ und „Gewerbegebiet Ried II“ in den Anschlussbereichen an dieses Plangebiet geändert, weitere Bebauungspläne sind nicht betroffen.

### 1.7.2 Flächennutzungsplan (FNP)

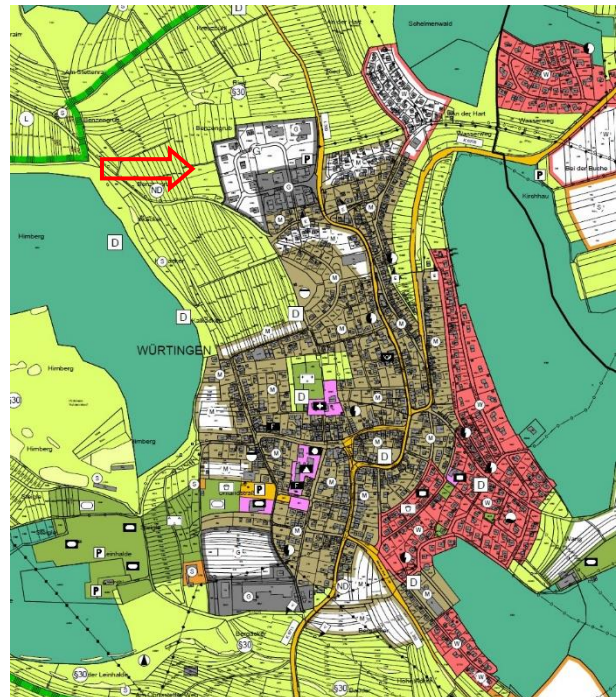
Im FNP ist das Plangebiet vollständig als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### 1.7.3 Regionalplan

Die Gemeinde St. Johann gehört in der Region Neckar-Alb im engeren Sinne zum ländlichen Raum und gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Münsingen. Sie ist im Regionalplan 2013 als Kleinzentrum dargestellt, wobei der Teilort Würtingen als Versorgungskern mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen wird.

Das Plangebiet liegt gem. der Darstellung im Regionalplan in Vorbehaltsgebiet (VBG) eines Regionalen Grünzugs.

Vorranggebiete (VRG) für einen regionalen Grünzug oder die Land- / Forstwirtschafts sind nicht tangiert.



Die geplante mäßige Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen für die konkrete Erweiterung von bereits ortsansässigen Betrieben entspricht den Zielen der Regionalplanung.

## **1.8 Schutzgebiete**

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

### *1.8.1 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.

## **1.9 Angaben zum Plangebiet**

### **1.9.1 Abgrenzung und Größe**

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

vollständig: Flst. 5157, 5159, 5160, 5161, 5162, 5163, 5164, 5165

und teilweise: Flst. 4048/6, 4051

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 1,28 ha.

### **1.9.2 Flächenbilanz**

Verkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	=	0 %
Baufläche (GE)	ca. 12.800 m <sup>2</sup>	=	100 %
Gesamtfläche	ca. 12.800 m <sup>2</sup>	=	100 %

## **1.10 Kosten, Finanzierung**

### **1.10.1 Planungskosten**

Die Planungskosten werden vom Investor als Grundstückseigentümer / Planungsverursacher getragen.

## **1.11 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **1.11.1 Wasserversorgung**

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

### **1.11.2 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.

#### 1.11.3 Verkehrserschließung

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

#### 1.11.4 Energie- und Telekommunikation

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

#### 1.11.5 Müllentsorgung

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

#### 1.11.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich das für die Parzellierung vorgesehene Grundstücke bereits im Eigentum des Investors befinden und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

### 1.12 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.

### 1.13 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“*

### 1.14 Emissionen, Lärmschutz

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

### 1.15 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Zur Beurteilung der Umweltauswirkung wird derzeit im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Aktuell liegt eine Bestandsbewertung sowie eine vorläufige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor (siehe Anlage).

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (siehe Anlage).

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
  - wird ergänzt

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 Bindung an den Durchführungsvertrag

Dieser Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Ihm wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beigelegt, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

Darüber hinaus ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde erforderlich, welcher die fristgebundene Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen enthält.

Der Bebauungsplan soll bei nicht fristgerechter Durchführung des VEP aufgehoben werden.

Wesentliche Abweichungen sind erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

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

#### 2.2.1 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 Neubeplanung bietet sich die Beibehaltung als Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

#### 2.2.2 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.

#### 2.2.3 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.

### 2.3 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.

### 2.3.1 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.

### 2.3.2 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.

## **2.4 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.

## **2.5 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.

## **2.6 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.

## **2.7 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.

## **2.8 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 für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses**

Die Regenwassermulden entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sowie am Gebietsrand des benachbarten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ried + Ried II“ wurden als Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, da in ihnen das unverschmutzte Regenwasser von Dachflächen gesammelt, versickert und zum zentralen Retentionsbereich nördlich des Plangebietes abgeleitet wird.

Der in das Plangebiet einbezogene Teil kann zur Schaffung einer Verbindung des bestehenden Betriebsstandortes mit der Erweiterungsfläche geändert werden, sofern dies technisch und funktional keine erhebliche Beeinträchtigung für das Entwässerungskonzept des Gesamtgebietes darstellt und Vorrang gegenüber dem Bestand genießt.

## **2.10 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.

### **2.11 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.

### **2.12 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 temperatenausgleichend 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.

### **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 Starkregeneignissen 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