



# MARKT WOLNZACH

Bebauungsplan Nr. 109

„Haushausen – Gewerbegebiet an der PAF 11“ – 1. Änderung

Begründung



Planungsstand: Vorentwurf vom 24.03.XXXX

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 24.03.2026

*W. Eichenseher*

Wolfgang Eichenseher  
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



## **Inhalt**

1. Planungsgegenstand.....	3
1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2. Planungsgebiet.....	5
2.1 Räumliche Lage.....	5
2.2 Gebiets- und Bestandssituation .....	5
2.3 Erschließungssituation .....	6
3. Überörtliche und örtliche Planungen .....	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	7
3.2 Flächennutzungsplan .....	7
4. Erschließungskonzept.....	9
4.1 Schmutzwasserbeseitigung.....	9
4.2 Technische Infrastruktur.....	9
5. Planungskonzept.....	10
5.1 Städtebauliche Ordnung .....	10
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	10
6. Grünordnungskonzept .....	12
7. Artenschutz, Umweltverträglichkeit und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
8. Wasserwirtschaft .....	16
9. Planungsstatische Zahlen .....	17

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit**

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 „Gewerbegebiet an der PAF 11“ beschlossen. Anlass der Planung ist der Wunsch des Grundstückseigentümers sowie der Gemeinde, die im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 festgesetzten gewerblichen Bauflächen, die bislang nur teilweise genutzt werden, einer städtebaulich zielführenden und dem örtlichen Entwicklungsbedarf entsprechenden Nutzung zuzuführen. Das bestehende Gewerbegebiet weist insbesondere im östlichen Teil ungenutzte, jedoch bereits vollständig erschlossene und ausgleichsrechtlich gesicherte Bauflächen auf, deren gewerbliche Inanspruchnahme künftig nicht zu erwarten ist. Ziel der Planung ist es daher, durch die Änderung der Gebietsart von einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eine flexiblere bauliche Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig den Bestand des ortsansässigen Betriebs langfristig zu sichern.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes soll einerseits die Möglichkeit geschaffen werden, die bestehenden Bauflächen für Wohnnutzungen – etwa durch Familienangehörige des Betriebsinhabers – nutzbar zu machen. Andererseits bleibt dem bestehenden Betrieb weiterhin ein angemessener Entwicklungsrahmen erhalten, da die Nutzungsstruktur eines Mischgebietes gewerbliche Nutzungen in angemessenem Umfang weiterhin zulässt. Durch diese Anpassung können die bereits ausgewiesenen und ökologisch kompensierten Bauflächen aktiviert und einer nachhaltigen Innenentwicklung zugeführt werden.

#### Verfahrensart:

Die beabsichtigte Änderung der Gebietsart stellt eine grundlegende städtebauliche Neuorientierung gegenüber der dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegenden Konzeption eines reinen Gewerbebestandes dar. Die bisherige planerische Zielsetzung wird damit in ihren Grundzügen modifiziert. Aus diesem Grund ist für die vorliegende Planänderung das Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB erforderlich. Die weiteren vorgesehenen Anpassungen – insbesondere die Unterteilung des bestehenden östlichen Baufensters in zwei Baufenster mit unveränderter Gesamtbaufäche sowie die Anpassung der privaten Verkehrsfläche zur Sicherstellung der Erschließung – betreffen lediglich die interne städtebauliche Organisation des Plangebiets und ändern die planerische Grundstruktur nicht wesentlich.

#### Umweltprüfung

Im Rahmen der Planänderung wurde eine überschlägige Einzelfallprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass durch die geplanten Anpassungen keine erheblichen

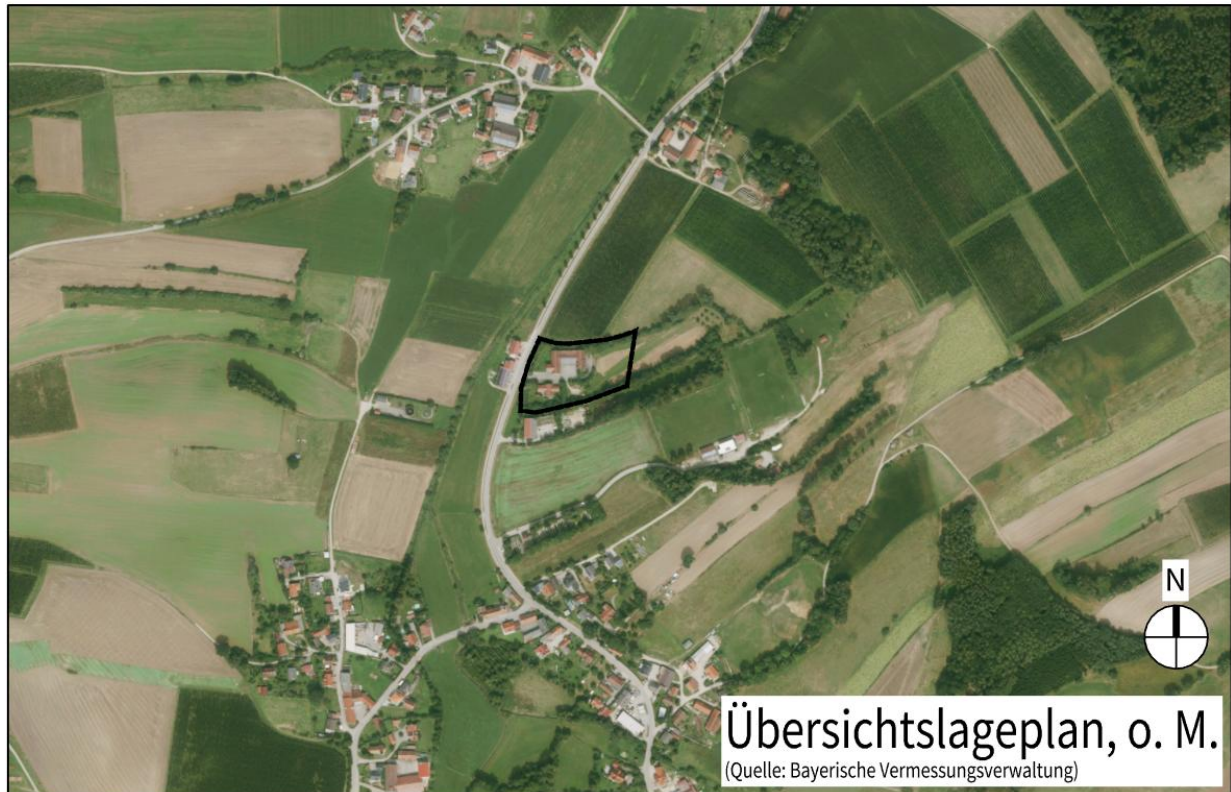
Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die über das im Bebauungsplanverfahren 2006 zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Die festgesetzten Bauflächen bleiben in ihrer Größe unverändert; die Umstrukturierung der Bauflächen führt zu keiner Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Die für die Erstaussweisung festgesetzten und inzwischen vollständig realisierten Ausgleichsmaßnahmen behalten unverändert ihre Wirksamkeit. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht ausgelöst. Zudem ist mit der Änderung der Gebietsart von Gewerbegebiet auf Mischgebiet eine tendenzielle Reduzierung potenzieller Emissions- und Immissionswirkungen verbunden. Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Aufgrund der Ergebnisse der Einzelfallprüfung kann im Rahmen des Regelverfahrens auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

## 2. Planungsgebiet

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Haushausen der Gemeinde Wolzach.



Das Plangebiet umfasst eine Fläche der Fl.-Nr. 32 im Ortsteil Haushausen in der Gemeinde Wolzach.  
Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Fl.-Nr. 21 der Gemarkung Haushausen
- im Osten durch eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 32 der Gemarkung Haushausen
- im Süden durch das Grundstücke Fl.-Nrn. 1584 Gemarkung Geroldshausen i.d.Hallertau
- im Westen durch das Grundstücke Fl. -Nr. 1580 der Gemarkung Geroldshausen i.d.Hallertau und das Grundstück Fl.-Nr. 59 der Gemarkung Haushausen

### 2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Gemarkung Haushausen und befindet sich in einer Rand- und Übergangslage zwischen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen. Westlich grenzt eine übergeordnete Verkehrsstraße mit anbaufreier Zone an, während das Plangebiet im Übrigen von

privaten Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Eine homogene, durchgängig gewerbliche Prägung des näheren Umfelds ist daher nicht gegeben. Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bislang nur teilweise umgesetzt wurde. Innerhalb des Plangebiets ist derzeit ein Gewerbebetrieb ansässig; ergänzend hierzu befindet sich ein Betriebsleiterwohnhaus, das funktional dem bestehenden Betrieb zugeordnet ist. Die vorhandene Bebauung orientiert sich an einer betrieblich geprägten, hofartigen Struktur mit privaten Erschließungsflächen. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan weitere Bauflächen festgesetzt, die bislang nicht bebaut wurden. Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass diese Flächen ohne eine Anpassung der Zulässigkeiten in absehbarer Zeit keine bauliche Entwicklung erfahren werden. Die tatsächliche Nutzung des Plangebiets sowie dessen Umfeld weisen jedoch bereits heute eine gemischte Prägung auf. Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch bestehende Gehölz- und Grünstrukturen eingefasst, die zu einer räumlichen Gliederung und optischen Abschirmung gegenüber den angrenzenden Freiflächen beitragen. Insgesamt fügt sich die vorhandene Bebauung in die umgebende Landschaft ein und bildet einen klar abgegrenzten Siedlungs- und Nutzungsbereich.

### **2.3 Erschließungssituation**

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Kreisstraße PAF 11 an. Die innere Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt privatrechtlich zwischen den Grundstückseigentümern und ist auf Grundlage der bestehenden Verträge bzw. Dienstbarkeiten im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Eine öffentliche verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebiets ist somit nicht vorhanden.

Die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Abholung hat an der Grundstückszufahrt zur PAF 11 zu erfolgen. Über die Kreisstraße PAF 11 ist das Plangebiet in nördlicher Richtung an den Ortsteil Geroldshausen angebunden und von dort über die Bundesautobahn A 9 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

### **3. Überörtliche und örtliche Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01. Juni 2023 (Anhang 2) wird der Markt Wolnzach dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Das LEP stellt grundlegende Zielsetzungen für eine nachhaltige und flächenschonende Siedlungsentwicklung auf, die insbesondere den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Minimierung zusätzlicher Inanspruchnahmen unbebauter Freiflächen betreffen.

Ein zentraler Grundsatz des LEP ist die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (vgl. LEP 3.1.1 (G) 1). Die vorliegende Bauleitplanung trägt diesem Grundsatz Rechnung, da sie sich ausschließlich auf bereits überplante, vorgestörte und vollständig erschlossene Flächen bezieht. Die Planänderung schafft keine neuen Bauflächen im Außenbereich, sondern ordnet die bestehenden, seit 2006 baurechtlich gesicherten Flächen lediglich neu und passt deren Nutzungsstruktur an aktuelle städtebauliche Erfordernisse an.

Obwohl das Gebiet seinerzeit im Außenbereich ohne unmittelbaren Siedlungszusammenhang lag, wurde es durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 in den Status einer Baufläche überführt und aus der freien Landschaft herausgenommen. Die nun angestrebte Änderung der Gebietsart stellt daher keine Erweiterung oder Ausdehnung der Siedlungsflächen dar, sondern betrifft die Weiterentwicklung einer bereits bestehenden Siedlungseinheit. Die Maßnahme entspricht damit dem Leitbild der ressourcenschonenden Entwicklung bestehender Siedlungsstrukturen, wie es das LEP vorsieht.

Zudem wird dem Ziel der Vermeidung von Zersiedelung sowie dem Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z) 2 entsprochen. Da keine neuen, freiraumwirksamen Bauflächen entstehen und die bestehende Erschließungsstruktur lediglich funktional ergänzt wird, wird das Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigt und eine Ausweitung der Siedlung in unbebautes Gebiet vermieden.

Die vorliegende Bauleitplanung steht damit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP, da sie eine nachhaltige und flächensparende Weiterentwicklung bereits planungsrechtlich gesicherter Flächen ermöglicht, ohne zusätzliche Freiflächen in Anspruch zu nehmen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als gewerbliche Baufläche (GE) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Westlich grenzt eine Hauptverkehrsstraße mit anbaufreier

Zone an. Das Plangebiet wird im Süden und Westen von privaten Grünflächen umringt. Nördlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, östlich befinden sich Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planung).



Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Gebiet als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Da die geplante Festsetzung damit nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Parallelverfahren wird ausschließlich der Bereich des Flächennutzungsplanes, der derzeit als gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt ist, in eine gemischte Baufläche (M) geändert. Alle weiteren Darstellungen im Umfeld des Plangebietes bleiben unverändert bestehen.

## **4. Erschließungskonzept**

### **4.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet bleibt gegenüber der rechtskräftigen Ursprungsfassung unverändert. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird weiterhin nicht an eine öffentliche Abwasseranlage angeschlossen, sondern ausschließlich privat entsorgt. Hierzu wird das Schmutzwasser wie bisher in eine private Kleinkläranlage innerhalb des Plangebietes eingeleitet und ist dort nach den geltenden Vorgaben zu behandeln. Eine Änderung des Entsorgungskonzeptes oder eine Umstellung auf eine öffentliche Ableitung ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

### **4.2 Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur im Plangebiet bleibt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Grundsatz unverändert. Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation etc. erfolgt weiterhin über die bestehenden bzw. herstellbaren Anschlüsse der jeweiligen Versorgungsträger. Da durch die Planänderung keine Erweiterung der baulich nutzbaren Flächen und keine zusätzliche Erschließungsnotwendigkeit entsteht, sind keine Anpassungen der technischen Infrastruktur erforderlich. Die bestehenden Erschließungsmöglichkeiten sind für die künftig zulässigen Nutzungen im Mischgebiet ausreichend.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliche Ordnung**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

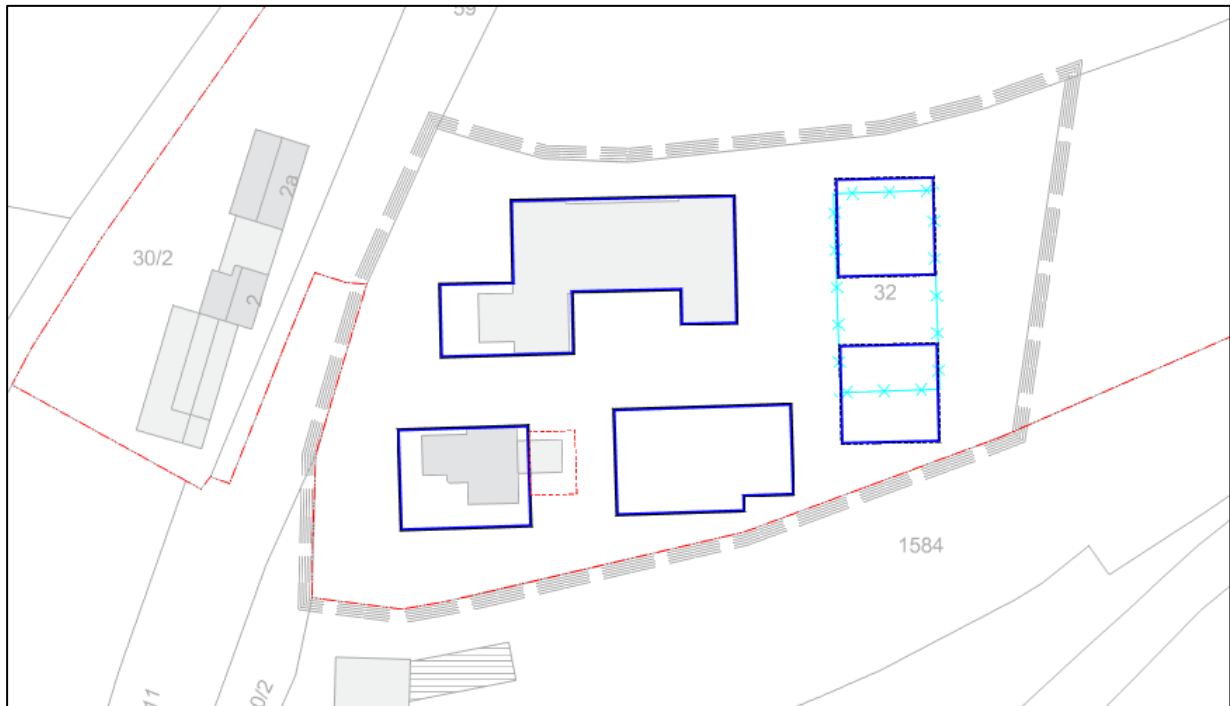
Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Allgemein dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe

Die Nutzungen unter § 6 Abs. 2 Nr. 7. (Tankstellen) und 8. (Vergnügungsstätten) sind aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Die Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung einer wohnverträglichen Mischnutzung, da diese das Wohnumfeld durch Verursachung von unerwünschten Immissionen nachhaltig stören.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das östlich gelegene Baufeld des bestehenden Bebauungsplans angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt insgesamt unverändert, da die zulässige Grundfläche des bisherigen Baufensters vollständig erhalten bleibt. Das bislang zusammenhängende Baufenster mit den Abmessungen 40 m × 20 m wird in der Änderung in zwei gleich große Baufenster unterteilt. Die neuen Baufenster weisen jeweils eine Größe von 20 m × 20 m auf.



Durch die Unterteilung erfolgt keine Erweiterung der baulich nutzbaren Fläche, sondern lediglich eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Lage der beiden neuen Baufenster wird gegenüber der bisherigen Festsetzung geringfügig angepasst, um eine funktionalere Grundstücksstruktur und eine bessere bauliche Nutzbarkeit zu ermöglichen.

Damit bleibt das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der rechtskräftigen Urfassung des Bebauungsplans vollständig unverändert. Weder die maximal zulässige Grundfläche noch die bauliche Dichte oder das Umfangsmaß der baulichen Nutzung werden erhöht; es findet ausschließlich eine Verschiebung bzw. Aufteilung innerhalb des bestehenden Volumens statt.

## 6. Grünordnungskonzept

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das bestehende Grünordnungskonzept der rechtskräftigen Ursprungsfassung grundsätzlich fortgeschrieben. Die Festsetzungscharakteristik bleibt unverändert bestehen; insbesondere werden die Festsetzungen zur Erhaltungs- und Pflanzgebotsflächen, zu den Pflanzlisten sowie zu den Anforderungen an Bäume, Sträucher und Hecken inhaltlich vollständig übernommen.

### Anpassung der Planzeichnung an den heutigen Bestand

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes waren entlang der Grundstücksaußenbereiche teilweise zu pflanzende private Grünflächen festgesetzt. Seit der Erstaufstellung haben sich die örtlichen Gegebenheiten jedoch weiterentwickelt: In Teilbereichen sind inzwischen dichte landschaftliche Gehölzstrukturen entstanden, die damals entweder noch nicht vorhanden waren oder als herzustellende Pflanzflächen festgesetzt waren.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Planzeichnung daher an den heutigen Bestand angepasst. Die vorhandenen Gehölzbestände werden als „vorhandene private und zu erhaltende dichte Landschaftsbepflanzung“ gekennzeichnet und damit künftig planerisch gesichert. Diese Anpassung stellt keine konzeptionelle Änderung dar, sondern bildet ausschließlich den zwischenzeitlich entstandenen Landschaftsbestand ab.

### Anpassung der Geometrie der östlichen Pflanzgebotsfläche

Im östlichen Bereich des Plangebietes war in der Ursprungsfassung eine zu pflanzende private Grünfläche festgesetzt, die jedoch bislang noch nicht umgesetzt wurde. Diese Grünfläche dient der funktionalen Ortsrandeingrünung und bleibt weiterhin erforderlich. Durch die im Rahmen der 1. Änderung neu ausgerichteten Baugrenzen im Osten ergibt sich eine veränderte räumliche Situation. Vor diesem Hintergrund wird die Geometrie der vorgesehenen Pflanzfläche angepasst, um:

- die städtebaulich gewünschte Ortsrandeingrünung weiterhin sicherzustellen,
- eine harmonische Abgrenzung zwischen Bauflächen und Landschaftsraum zu gewährleisten,
- die Grünfläche in einem sinnvollen räumlichen Abstand zu den neu angeordneten Baugrenzen zu platzieren.

Die Anpassung betrifft ausschließlich die geometrische Lage, nicht jedoch den Umfang der festgesetzten Grünfläche. Die flächenmäßige Größe bleibt gegenüber der rechtskräftigen Ursprungsfassung unverändert erhalten.



Die textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung zur Grünordnung gelten unverändert fort. Die Regelungen behalten damit weiterhin ihre Gültigkeit und finden auf das gesamte Plangebiet einschließlich der im Rahmen der Änderung angepassten Bereiche uneingeschränkt Anwendung.

Insgesamt führt die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu einer präziseren Abbildung der örtlichen Gegebenheiten, ohne das bestehende Grünordnungskonzept inhaltlich zu verändern. Der Umfang der Grünflächen sowie deren Funktion – insbesondere als Ortsrandeingrünung – bleiben vollständig gewahrt.

## **7. Artenschutz, Umweltverträglichkeit und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des Gebietscharakters von einem Gewerbegebiet hin zu einem Mischgebiet. Die überbaubaren Grundstücksflächen, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Grundstruktur der baulichen Nutzung bleiben gegenüber der rechtskräftigen Ursprungsfassung unverändert. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen vorbereitet und keine Erweiterung versiegelbarer Flächen ermöglicht.

### Artenschutz und Umweltverträglichkeit

Die betroffenen Flächen sind bereits seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes als Baugebiet festgesetzt und teilweise baulich vorgeprägt. Durch die Änderung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet ist nicht von einer Zunahme der baulichen oder versiegelungsbezogenen Inanspruchnahme auszugehen. Mischgebietstypische Nutzungen sind in ihrer Intensität regelmäßig geringer als gewerbliche Nutzungen und führen typischerweise nicht zu einer höheren Eingriffsintensität.

Da weder neue Eingriffsflächen geschaffen noch zusätzliche Versiegelungen vorbereitet werden, ergeben sich keine neuen erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft. Die Flächen verbleiben innerhalb des baulich nutzbaren Siedlungsraumes, wie bereits im Ursprungsplan angelegt. Vor diesem Hintergrund besteht keine Notwendigkeit, eine erneute, vertiefte artenschutzrechtliche oder umweltfachliche Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß §§ 44 ff. BNatSchG ist im Rahmen konkret geplanter Vorhaben weiterhin sicherzustellen.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung der rechtskräftigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und der jeweilige Kompensationsbedarf vollständig hergestellt. Die damaligen Kompensationsmaßnahmen bestehen unverändert fort.

Durch die 1. Änderung:

- verändern sich weder die überbaubaren Flächen noch der Umfang potenzieller Versiegelungen,
- ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft,
- und der Wechsel von Gewerbegebiet zu Mischgebiet führt nicht zu einer Erhöhung der eingriffsrelevanten Flächeninanspruchnahme.

Damit entsteht kein neuer oder zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Die mit der Ursprungsfassung verbundenen Eingriffe wurden bereits ordnungsgemäß kompensiert, und die im Rahmen der 1. Änderung vorgenommenen Anpassungen lösen keine erneute Eingriffsregelung aus.

## **8. Wasserwirtschaft**

Die wasserwirtschaftliche Grundkonzeption der rechtskräftigen Ursprungsfassung wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen fortgeführt. Ziel bleibt weiterhin eine ordnungsgemäße, ortsnahe und dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Sowohl das im Urplan vorgesehene Regenrückhaltebecken für das Außeneinzugsgebiet als auch der Grundsatz der Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers werden beibehalten. Änderungen erfolgen ausschließlich hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung und der Flexibilisierung der Versickerungsnachweise.

### Regenrückhaltebecken

Das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Regenrückhaltebecken für das Außeneinzugsgebiet wird unverändert übernommen. Es dient weiterhin dem Rückhalt und der gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers aus den außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen. Damit bleibt ein wesentlicher Bestandteil der wasserwirtschaftlichen Infrastruktur des Bebauungsplanes unverändert erhalten.

### Oberflächenwasserbewirtschaftung im Plangebiet

Im Ursprungsplan waren im Geltungsbereich konkret festgelegte Versickerungsflächen dargestellt. Diese zeichnerischen Festsetzungen werden im Rahmen der 1. Änderung nicht weitergeführt. Der Grundsatz, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern ist, bleibt jedoch unverändert bestehen. Die Aufgabe der konkreten Verortung von Versickerungsflächen ist darauf zurückzuführen, dass das Plangebiet bislang nicht vollständig bebaut wurde und das Niederschlagswasser daher auf großen Teilen der Fläche natürlich versickern konnte. Die ursprünglich eingezeichneten Flächen wurden deshalb in der Praxis nicht benötigt. Mit der 1. Änderung wird die Versickerungspflicht fortgeführt, jedoch hinsichtlich der Art und Lage der Versickerungseinrichtungen flexibilisiert. Den Bauwerbern wird künftig ermöglicht, geeignete technische Lösungen wie z. B. Mulden, Rigolen, Mulden-Rigolen-Systeme oder Retentionszisternen entsprechend den örtlichen Bodenverhältnissen und Grundstücksgegebenheiten frei zu wählen.

Der wasserwirtschaftliche Grundgedanke des Bebauungsplanes – die dezentrale, grundstücksbezogene Niederschlagswasserbewirtschaftung – bleibt somit vollständig erhalten.

## 9. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Mischgebiet	9.242 m <sup>2</sup>
Erschließungsfläche (private Zufahrt)	788 m <sup>2</sup>
Grünfläche	935 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>10.965 m<sup>2</sup></b>