



**Beratungsvorlage GRS-2021-024**  
zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates  
am Donnerstag, 29. April 2021

---

**TOP 2      Bebauungsplan "Heilbronner Straße / Austraße";**  
**a) Billigung des Entwurfs b) Beschluss der**  
**Auslegung**

---

**Sachverhalt:**

*Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Gemeinderat Roland Clärle befangen.*

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 17. Oktober 2019 wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Heilbronner Straße / Austraße“ aufzustellen und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die amtliche Bekanntmachung in der Ellhofener Heimatschau erfolgte am 25. Oktober 2019. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften lagen in der Zeit von 5. November 2019 bis 13. Dezember 2019, jeweils einschließlich, zur Einsichtnahme aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden über den Aufstellungsbeschluss informiert und angehört. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen (**Anlage 5**).

In der Bauausschusssitzung am 28. Januar 2021 wurde ein erster Entwurf vorgestellt, welcher sich an der bestehenden Bebauung orientierte. Der Bauausschuss gab daraufhin das Signal, dass der Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Austraße“ mit einer verdichteten Bauweise geplant und das Ergebnis erneut im Bauausschuss vorgestellt werden soll. In der Bauausschusssitzung am 15. April 2021 wurde der Vorentwurf beraten und dem Gemeinderat empfohlen, den Entwurf zu billigen und auszulegen.

Nicht in der Bauausschusssitzung am 15. April 2021 behandelt wurde das Thema einer möglichen Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich einer Zisternenpflicht. Dieser Punkt war in der Bauausschusssitzung am 28. Januar 2021 von einem Mitglied des Gremiums genannt worden.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine mögliche Zisternenpflicht nur bei Neubauten verhältnismäßig. Eine Zisternenpflicht für jeden Umbau oder Anbau ist aus Sicht der Verwaltung unverhältnismäßig, da die Gebäude damals anders geplant worden waren. Eventuell liegen alte Gruben oder Unterkellerungen vor, welche dann abgebrochen werden müssten. Bei einem Neubau sind diese Arbeiten sowieso notwendig.

Für den Bau einer Zisterne fallen rund 4.000 bis 8.000 Euro an. Ökologisch trägt eine Zisterne zum einen zum Erhalt von Grundwasser bei, weil das in der Zisterne gesammelte Regenwasser durch die Nutzung zur Beregnung in der Regel besser dem Grundwasser zugeführt wird, als wenn es in einen Kanal abgeleitet würde. Zum anderen trägt eine Zisterne durch die Pufferung einer gewissen Wassermenge zur

möglichen Reduzierung von Niederschlagsschäden bei. Ökonomisch führt sie beim einzelnen Nutzer zu verringerten Wassergebühren.

Sollte der Gemeinderat eine Zisternenpflicht beschließen, könnte die folgende Formulierung unter Ziffer 2.4 in den Entwurf aufgenommen werden:

#### **„2.4 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

**§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO**

*Zur Entlastung des Kanalnetzes sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern, ist pro Gebäude (bei Neubauten) eine Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasserzisterne) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 cbm herzustellen mit Überlaufanschluss an das öffentliche Kanalnetz. Zusätzlich ist in der Zisterne ein Rückhaltevolumen für das gesamte auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser vorzusehen unter Zugrundelegung eines Bemessungsregens von 140 l/sec. und einer Regenhäufigkeit von  $n = 0,2$  mit gedrosseltem Abfluss von max. 1 l/sec. „*

#### **Antrag/Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt:

- 1) Die Zisternenpflicht bei Neubauten wird im Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Heilbronner Straße / Austraße“ mit Begründung in der Fassung vom 29. April 2021, gefertigt vom Büro Rauschmaier Ingenieure, aufgenommen.
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Heilbronner Straße / Austraße“ mit Begründung in der Fassung vom 29. April 2021, gefertigt vom Büro Rauschmaier Ingenieure, wird gebilligt.
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Heilbronner Straße / Austraße“ mit Begründung in der Fassung vom 29. April 2021 wird gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

#### **Anlage:**

- 1) Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Austraße“, zeichnerischer Teil
- 2) Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Austraße“, Textteil und Bauvorschriften
- 3) Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Austraße“, Begründung
- 4) Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Austraße“, Umweltbericht
- 5) Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Austraße“, Abwägungen