

Aktenzeichen

Verfasser/in

Hahn, Dominik

Beratung

Datum

Bauausschuss

14.02.2022

öffentlich

Stadtrat

22.02.2022

öffentlich

Betreff

**Änderungsbeschluss des Deckblatts Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B13
„Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachbegrünung für
einen Teilbereich westlich der Rudolf-Diesel Straße zwischen der Ortsumgehung
Brodswinden und der Autobahn A6,, (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Sachverhalt:

Anlass und Erfordernis der Planung:

Im Bauausschuss vom 20.09.2021 wurde bekanntgegeben, dass die Bauverwaltung durch einen Auftrag des Oberbürgermeisters sämtliche Gewerbegebiets-Bebauungspläne auf klimaschützende Maßnahmen überprüfen und durch entsprechende Festsetzungen überarbeiten möchte. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 13 sind noch Erweiterungsmöglichkeiten bzw. unbebaute Grundstücke vorhanden. Dies wird zum Anlass genommen in diesem Gewerbegebiet der Stadt Ansbach klimaschützende Maßnahmen zur Festsetzung vorzuschlagen.

Um dem Klimaschutz in Ansbach in Zukunft noch stärker gerecht zu werden ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans B 13 erforderlich. Ziel des Deckblattes (DB) 5 zum B-Plan B 13 ist die Ergänzung der textlichen Festsetzungen dahingehend, die Dächer der Gewerbeneubauten mit einer Dachbegrünung auszustatten.

Um dem Klimaschutz in Ansbach in Zukunft noch stärker gerecht zu werden ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans B 13 mit einem Deckblatt Nr. 5 erforderlich. Ziel des Deckblatt Nr. 5 zum B-Plan B 13 ist die Ergänzung der textlichen Festsetzungen dahingehend, die Dächer der Gewerbeneubauten mit einer Dachbegrünung auszustatten. Dachbegrünung kann im Bebauungsplan gem. § 9 (1) 25 BauGB rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Diese Festsetzungen dürfen nur nach gerechter Abwägung aller berührten Belange getroffen werden (§ 1 (6) BauGB). Zu bedenken sind u.a. die zusätzlichen Kosten der Bepflanzung einschließlich eventuell höherer Baukosten wegen der erhöhten Dachlasten. In der im Verfahren noch zu erstellenden Begründung zum Bebauungsplan soll darauf eingegangen werden.

Beispiele für Festsetzungen:

Intensive Dachbegrünung (kommt aufgrund der vergleichsweise höheren Baukosten vorwiegend bei Bauten geringerer Spannweite, bspw. Wohn- oder Nebengebäuden in Betracht):

"Flachdächer von 0-15 Grad sind zu begrünen. Die Dachflächen sind bei einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu bepflanzen und so zu erhalten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind (§ 9 (1) 25. BauGB)."

oder:

Extensive Dachbegrünung

"Flachdächer und flach geneigte Pult- oder Satteldächer (0-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 75% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und/oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) 25. BauGB). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden, wenn technisch keine Kombinationsmöglichkeit gegeben ist und ein dem verzögerten Abfluss- und Rückhaltevolumen des Dachaufbaus entsprechendes Retentionsvolumen auf dem Baugrundstück erstellt oder nachgewiesen wird."

Zwangspunkte zwischen den Belangen der Solarenergienutzung und der mit Dachbegrünung verbundenen Zielsetzung sind bei extensiver Begrünung weniger zu erwarten, da die Substratschicht im Gegensatz zu intensiven Dachbegrünung keine höheren Pflanzen, welche die PV-Module verschatten zulässt.

Eine Kombination aus begrüntem Flach- oder flachgeneigtem Sattel- oder Pultdach und aufgeständerte PV-Anlage ist grundsätzlich möglich und bietet oft sogar Vorteile: Da der Wirkungsgrad von Solarzellen auch temperaturabhängig ist und die sommerliche Aufheizung somit die Stromproduktion reduziert, könnte eine PV-Anlage auf einem Gründach durch den natürlichen Kühleffekt ggf. sogar einen Mehrertrag liefern.

Neben den umweltbezogenen Vorteilen einer Dachbegrünung (Verbesserung des Kleinklimas, Steigerung der biologischen Vielfalt, Verbesserung der Luftqualität) birgt die Begrünung von Flachdächern für die Bauherren auch finanzielle Anreize (Erhöhung des Wirkungsgrades von Photovoltaik-Modulen durch Kühleffekt, ggf. auch Reduktion der Abwassergebühr, Schutz der Dachabdichtung, Dämmeffekte).

Verfahren:

Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B 13 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt.

Durch die Änderungen des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B 13 werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. B 13 nicht berührt. Entscheidend ist hierbei nicht die Tragweite der angestrebten Änderung oder Ergänzung in der Wirklichkeit, sondern die vergleichende Bewertung zwischen den ursprünglichen und den geänderten bauleitplanerischen Festsetzungen. Das Ziel des Ursprungsbebauungsplanes war die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets bzw. eines eingeschränkten Industriegebiets, die geplante Änderung des Bebauungsplanes ändert weder etwas an Art oder Maß der baulichen Nutzung.

Durch die Änderung werden die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nicht begründet oder vorbereitet, die Bauflächen im Bebauungsplan B 13 sind bereits als Gewerbegebietsflächen bzw. Industriegebietsflächen festgesetzt. Durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachbegrünung wird die UVP-Pflicht von Vorhaben nicht berührt.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten des Netzes „Natura 2000“.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem kann von

der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Zum Bebauungsplan Nr. B 13 „für den Bereich der Rudolf-Diesel-Straße zwischen der Ortsumgehung Brodswinden und der Autobahn A 6“ wird das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B 13 „Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachbegrünung für einen Teilbereich westlich der Rudolf-Diesel Straße zwischen der Ortsumgehung Brodswinden und der Autobahn A6“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB in der Fassung vom 31.01.2022 aufgestellt.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Die Verwaltung wird beauftragt die textlichen Festsetzungen auszuarbeiten.

Anlagen:

B13_D5