

Aktenzeichen

Verfasser/in

Hahn, Dominik

Beratung

Datum

Bauausschuss

20.06.2022

öffentlich

Stadtrat

28.06.2022

öffentlich

Betreff

**Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. CL 1**

**„Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachbegrünung für das Gewerbegebiet zwischen der Bundesstraße B13 und der Autobahn A6 , OT Claffheim,,**

**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

## Sachverhalt:

## 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 CL 1 sind noch Erweiterungsmöglichkeiten 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 CL 1 mit einem Deckblatt Nr. 2 erforderlich. Ziel des Deckblatt Nr. 2 zum B-Plan CL 1 ist die Ergänzung der textlichen Festsetzungen dahingehend, die Dächer der Gewerbeneubauten mit einer Dachbegrünung auszustatten bzw. bestimmte Kompensationsmaßnahmen zu errichten.

Es sollen folgende textliche Festsetzungen getroffen werden:

### „Dachform und Dachaufbauten:

*Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.*

*Die Dächer von Gebäuden im gesamten Geltungsbereich sind zu 80 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche eines Gebäudes mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.*

*In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen werden. In diesem Fall sind zwingend Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Als Kompensationsmaßnahmen sollen Versickerungs- bzw. Rückhalteteiche angelegt werden. Das Volumen der Teiche wird durch den Anteil der, trotz bestehender Verpflichtung, nicht begrünten Dachfläche multipliziert mit der Höhe des Substrataufbaus bestimmt. Die Versickerungs- bzw. Rückhalteteiche sind naturnah und*

*offen anzulegen. Zulässig sind auch Rückhalteteiche mit Grundsee und einem Überlauf in eine Mulden-, Rigolenversickerung.“*

Dachbegrünungen können im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB und Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 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 Begründung zum Bebauungsplan wird darauf eingegangen. Wegen Berücksichtigung eventueller Dachaufbauten und sonstiger konstruktiver Erfordernisse, wird die Dachbegrünung von 80% der Dachfläche festgesetzt.

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 begrünem 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 Grün-dach 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:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2022 den Aufstellungsbeschluss des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. CL 1 gefasst. Das oben genannte Deckblatt wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

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.

Aus verfahrenstechnischen Gründen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB dennoch durchgeführt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. CL 1 frühzeitig zu informieren und nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt.

**Anlagen:**

Begründung zum Entwurf vom 31.05.2022 - zur frühzeitigen Beteiligung  
CL1\_D2 Dachbegrünung Entwurf