

Bebauungsplan

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“

Begründung zum Entwurf vom 31.05.2022

Referat Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und
Klimaschutz

Stand: 31.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN.....	4
1.1.	VERFAHRENSABLAUF	4
1.2.	VERFAHREN	4
1.3.	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	4
2	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	5
3	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
4	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG	5
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	5
4.1.1	<i>Landesentwicklungsprogramm (LEP)</i>	<i>5</i>
4.1.2	<i>Regionalplan Westmittelfranken (8)</i>	<i>5</i>
4.1.3	<i>Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan.....</i>	<i>5</i>
4.2	PLANGEBIET.....	6
4.2.1	<i>Lage im Stadtgebiet.....</i>	<i>6</i>
4.2.2	<i>Siedlungsstruktur.....</i>	<i>6</i>
4.2.3	<i>Planungsrechtliche Situation.....</i>	<i>6</i>
4.2.4	<i>Gebäudebestand.....</i>	<i>6</i>
4.2.5	<i>Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....</i>	<i>6</i>
5	BEARBEITUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG	6
6	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	6
6.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
6.2	DACHFORM UND DACHAUFBAUTEN	6
7	WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
8	HINWEISE.....	7
9	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	7
10	VORLÄUFIGE BILANZIERUNG.....	7

1 Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1. Verfahrensablauf

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 hat nach Bekanntmachung vom XX.XX.2022 im Zeitraum vom XX.XX.2022 bis einschließlich XX.XX.2022 stattgefunden.

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom XX.XX.2022 in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung vom XX.XX.2022, FLZ Nr. XX, im Zeitraum vom XX.XX.2022 bis einschließlich XX.XX.2022 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.2022 aufgefordert, im Zeitraum XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 ihre Stellungnahmen abzugeben.

1.2. Verfahren

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. CL 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt.

Durch die Änderungen des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. CL 1 werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. CL 1 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 es, ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, 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 CL 1 sind bereits als Gewerbegebietsflächen 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. Die Informationspflicht gegenüber der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird mittels einer frühzeitigen Beteiligung sichergestellt. Der Zeitraum wird hierzu angemessen verkürzt.

1.3. Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung.

2 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.

3 Ziele und Zwecke der Planung

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.

4 Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) fixiert.

Laut LEP ist Ansbach ein Oberzentrum; folgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere relevant für die vorliegende Planung:

1. Klimawandel

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 2020, 1.3.1. (G), S. 18)
- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (LEP 2020, 1.3.2. (G), S. 18)

2. Wasserwirtschaft

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. (LEP 2020, 7.2.5. (G), S. 95)

4.1.2 Regionalplan Westmittelfranken (8)

Der Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, kommt auf Grund der geologisch bedingten geringen Grundwasserneubildung besondere Bedeutung zu. (RPV, 7.2.2 Ziele und Grundsätze S. 7./9)

4.1.3 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt für den gesamten Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche

dar. Im Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. CL 1 soll die Art der baulichen Nutzung nicht neu festgesetzt werden.

Für die künftigen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. CL 1 sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, gegeben.

Eine Änderung des FNP an dieser Stelle ist nicht notwendig.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Süden des Ansbacher Stadtgebietes innerhalb der Gemarkung Claffheim.

4.2.2 Siedlungsstruktur

4.2.3 Planungsrechtliche Situation

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Bebauung mit höchstens 3 Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 fest. Zusätzlich sind Baugrenzen gesetzt. Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt 0-15°. Die Art der baulichen Nutzung ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt.

Im Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. CL 1 werden die Festsetzungen nicht neu gefasst. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden lediglich ergänzt. Es werden die Pflicht zur Begrünung der Dächer und eine mögliche Kompensationsmöglichkeit dieser Pflicht durch Schaffung von Versickerungsflächen festgesetzt.

4.2.4 Gebäudebestand

Im Geltungsbereich sind die Grundstücke zu einem großen Teil schon bebaut. Dennoch gibt es noch Flächen, auf welchen Neubauten errichtet werden könnten

4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 268/2, 268, 268/5, 267, 192/5, 190, 192/4, 192/7, 265/2, 265, 266, 267/1, sowie Teilflächen der Flurnummern 269, 270, 265/1 und 288. Hiervon befinden sich die Flächen mit den Flurnummern 268/5, 267, 192/5, 190, 192/4, 265, 266 und 267/1 im Eigentum der Stadt Ansbach.

5 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a – j BauGB) sind an dieser Stelle keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. CL 1.

6.2 Dachform und Dachaufbauten

Grundsätzlich sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig. Die Festsetzung von Flachdächern soll sicherstellen, dass die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen realisiert werden kann und die damit verbundenen Funktionen insbesondere der Regenrückhaltung, der Stabilisierung des Kleinklimas sowie des Artenschutzes erfüllt werden.

Mit einer überwiegend durchgängigen extensiven Begrünung der Dachflächen von mindestens 80 vom Hundert (v. H.) wird das Erscheinungsbild der einsehbaren Dachflächen belebt und die Gestaltung verbessert. Außerdem werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen. Die Begrünung ist klimatisch wirksam. Sie mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, vermindert die Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, verbessert die Staubbindung, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und erhöht das Wiedereinbringen der Niederschläge in den natürlichen Kreislauf durch Evaporation und Transpiration (Evapotranspiration). Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratdicken von mindestens 10 cm vorgeschrieben. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine entsprechende Mindestdicke des Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung mit Gräsern und Stauden ermöglicht und eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (aufgeständert) ergänzen sich gegenseitig positiv: Einerseits führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bekieseten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Photovoltaikmodule und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute. Andererseits entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

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 begründeten Einzelfällen können aus diesem Grund Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen werden. In diesem Fall sind zwingend Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Als Kompensationsmaßnahmen sollen Versickerungsteiche angelegt werden. Das Volumen der Teiche wird durch den Anteil der, trotz bestehender Verpflichtung, nicht begrünter Dachfläche multipliziert mit der Höhe des Substrataufbaus bestimmt. Zulässig sind auch Rückhalteteiche mit Grundsee und einem Überlauf in eine Mulden- bzw. Rigolenversickerung. Die Bemessung hat gemäß den einschlägigen DWA Merkblättern unter Beachtung der Arbeitsblattes DWA-A 138 zu erfolgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Dachflächen mit einer schwermetallhaltigen Dachhaut (z.B. Kupfer, Zink) größer 50 m² ist unzulässig.

7 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

8 Hinweise

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

Es sind keine weiteren Maßnahmen der Stadt Ansbach zur Verwirklichung erforderlich.

10 Vorläufige Bilanzierung

Gefertigt:
Ansbach, den 31.05.2022
Stadt Ansbach
Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz

Geändert:
Ansbach, den XX.XX.2022
Stadt Ansbach
Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz