

INHALT

1	ALLGEMEINES	1
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	3
2	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
3	UMWELTBELANGE / EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	5
4	STÄDTEBAULICHE DATEN	6

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

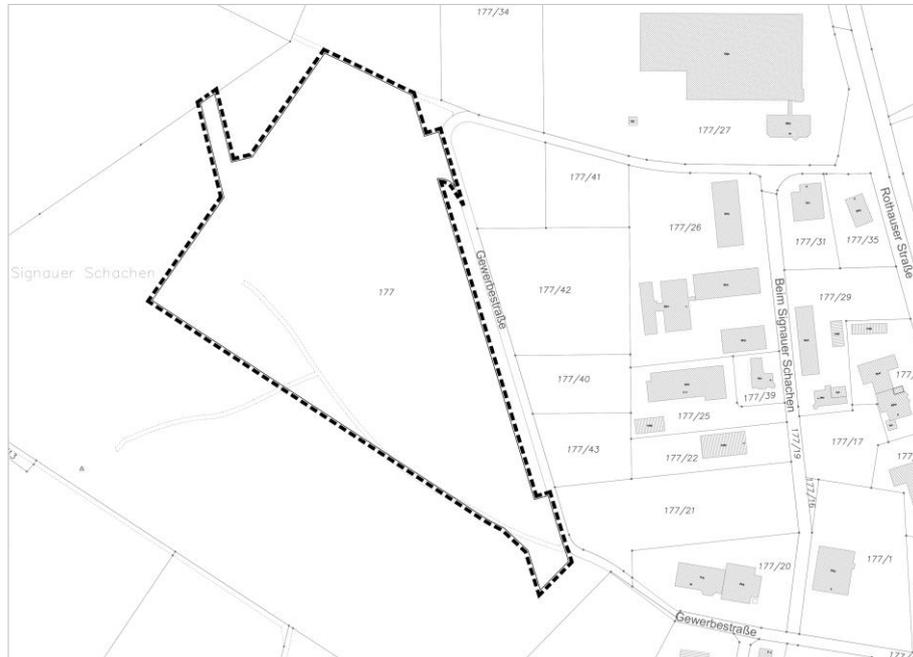
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ trat am 24.07.2021 in Kraft. Damit hat die Gemeinde Grafenhausen ihr Gewerbegebiet erweitert, um der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken zu begegnen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 09.07.2022 in Kraft getreten. Mit der 1. Änderung wurde klargestellt, dass Garagen, überdachten Stellplätzen und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Schutzstreifen) zulässig sind, wenn Sie den erhöhten Anforderungen zum „Bauen im Schutzstreifen“ unterhalb der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung entsprechen.

Das neue Gewerbegebiet ist bereits erschlossen und die ersten Bauanträge wurden genehmigt. Im Rahmen einiger Baugenehmigungsverfahren wurde jedoch deutlich, dass die Festsetzung zur Dachbegrünung, somit die festgesetzte Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziffer 1.10 der Bauungsvorschriften) in der Umsetzung zu Schwierigkeiten führt. Insbesondere bei der Errichtung von Lagerhallen in Leichtbauweise müssen erhebliche Zusatzaufwendungen getroffen werden, um die statischen Voraussetzungen für die zusätzliche Dachlast zu schaffen. Dies könnte zu einer Benachteiligung einzelner Branchen führen. Um den Weg einer Befreiung zu vermeiden, möchte die Gemeinde die Festsetzung zur Dachbegrünung ergänzen und damit alternative Maßnahmen auf dem Grundstück ermöglichen. Auf die bisher vorgesehene Dachbegrünung kann ganz oder teilweise verzichtet werden.

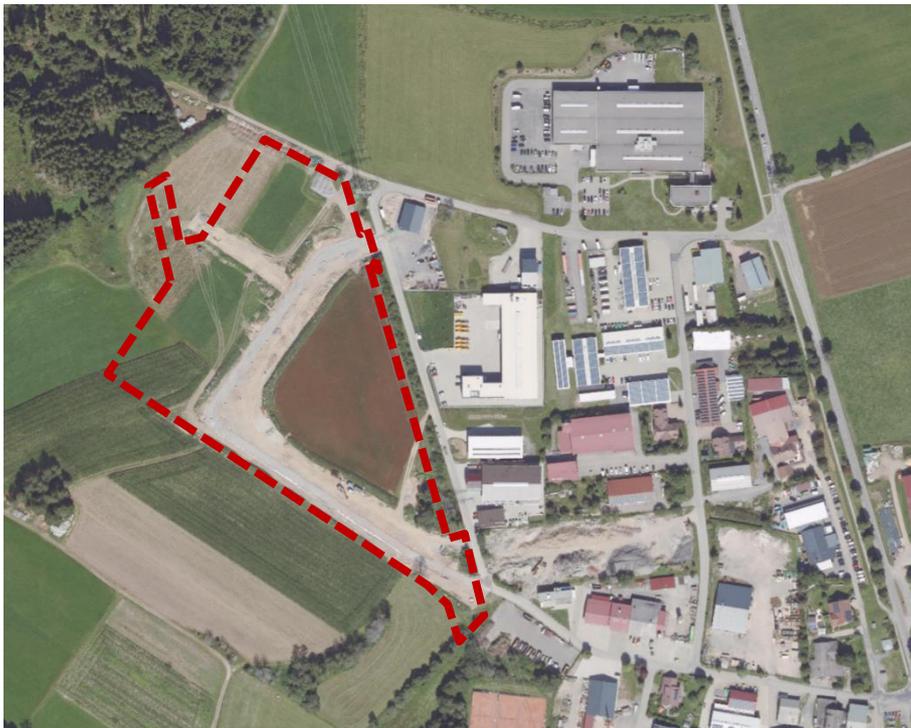
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ sollen Alternativen zur festgesetzten Dachbegrünung auf mindestens 80% der Dachfläche ermöglicht werden. Dabei werden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt bzw. kompensiert. Da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Alternativen zur Dachbegrünung unter Berücksichtigung der Umweltbelange
- Vermeidung von Befreiungen
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



Lage des Plangebiets im Katastrerauszug



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: LUBW 2023)

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Grafenhausen.

Die 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“. Er wird im Osten vom bestehenden Gewerbegebiet bzw. von der Gewerbestraße und einer straßenparallelen Grünfläche begrenzt. Im Norden, Süden und Westen grenzen landwirtschaftlichen Flächen an das Plangebiet an. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Die Grundzüge der Planung (Gewerbegebiet (GE), Dichteziffern, Erschließung) werden durch die Planung nicht berührt. Das vereinfachte Verfahren ist gem. § 13 (1) Satz 1 Nr. 1 ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Das vereinfachte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten und Fernwirkung der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erfüllt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 BauGB im einstufigen Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung, ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB und ohne Zusammenfassende Erklärung. Die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB einschließlich Belange des Artenschutzes werden in den Abwägungsvorgang eingestellt und in der Begründung erläutert. Damit wird auch dem Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Rechnung getragen.

Verfahrensablauf

09.03.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
11.04.2023 – 15.05.2023	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 04.04.2023 mit Frist bis zum 15.05.2023	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
15.06.2023	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 80% der Dachfläche (Substratschicht von min. 10) zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum, sie dient der Absorption der UV-Strahlung, verbessert das Raumklima, verlängert die Lebensdauer der Dachabdichtung, verbessert die Lufthygiene und das Mikroklima und so weiter. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen ist erwünscht bzw. wurde verbindlich festgesetzt, um zusätzlich einen Beitrag zur regenerativen Energiegewinnung zu leisten. Die begrüneten Dachflächen weisen einen hohen ökologischen Wert auf und wurden deshalb als Teil des Entwässerungs- und Ausgleichskonzepts in die Bilanzierung eingestellt. Von der Dachbegrünung kann bereits im Einzelfall abgesehen werden. Dies erfordert jedoch einen Nachweis für beispielsweise betriebsbedingte Gründe oder einen Härtefall.

An den oben genannten Zielsetzungen des Plangebers soll im Rahmen der 2. Änderung grundsätzlich festgehalten werden. Gleichzeitig sollen weitere Möglichkeiten zur Abweichung von dieser Festsetzung aufgezeigt werden, um die hohen Hürden für eine Abweichung herabzusetzen.

Die in der 2. Änderung dargestellten alternativen Maßnahmen zur festgesetzten Dachbegrünung sollen einen gleichwertigen ökologischen Nutzen entfalten. Dies auch vor dem Hintergrund der Anrechnung als Regenrückhaltungs- und Ausgleichsmaßnahme und als Beitrag zur Energiewende. Die Ziele und ökologischen Wirkungen können alternativ nachgewiesen werden, wenn kumulativ folgende drei Maßnahmen erbracht werden: a) Anlagen zur Energieerzeugung auf mindestens 80% der Dachfläche bzw. an anderer Stelle am Gebäude, b) Pflanzung eines zusätzlichen Baumes pro 87 m² Dachfläche und c) Nachweis geeigneter Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Dachflächenwassers.

Die Maßnahmen sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen. Die Modulflächen zur Energieerzeugung (z.B. PV-Module) können ganz oder teilweise an der Fassade angebracht werden. Insgesamt muss am Gebäude eine PV-Fläche nachgewiesen werden, die mindestens 80% der Dachfläche entspricht. Der Nachweis kann gebäudeübergreifend auf dem Grundstück erfolgen. Dies eröffnet die Möglichkeit, Gebäude mit unterschiedlicher Dachgestaltung auf einem Grundstück zu realisieren.

Die planungsrechtliche Festsetzung unter Ziffer 1.10.4 wird durch folgende Ergänzung geändert:

1.10.4 Im Gewerbegebiet sind alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° auf mindestens 80% der Dachfläche mit mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

Von der Verpflichtung der festgesetzten Dachbegrünung kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dies aus betriebsbedingten Gründen nicht möglich ist, oder zu einer unbilligen Härte führen würde.

Von der Verpflichtung der festgesetzten Dachbegrünung kann auch abgesehen werden, wenn

a) mindestens 80% der Dachfläche mit Anlagen zur Energieerzeugung (z.B. PV-Anlagen) belegt sind bzw. an anderer Stelle am Gebäude (z.B. Fassade) nachgewiesen werden,

- b) pro 87 m² nicht begrünter Dachfläche mindestens ein zusätzlicher hochstämmiger und mittel- bis großkroniger Baum gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 im Anhang mit einem Mindestabstand von 10 m zum nächsten Baum auf dem Grundstück gepflanzt wird und
- c) zur Rückhaltung und Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück geeignete Anlagen nachgewiesen werden.

3 UMWELTBELANGE / EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe begründet. Die GRZ wird durch die Änderung nicht erhöht. Durch die Änderung sind auch keine Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter zu erwarten. Negative Auswirkungen sind auch für die Nachbarschaft nicht gegeben.

Negative Auswirkungen auf geschützte Arten sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtliche Prüfung gilt unverändert fort.

Allerdings ergeben sich Änderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Mit der Dachbegrünung auf 80 % der Dachflächen hätten insgesamt 73.860 Ökopunkte generiert werden können (vgl. Tabelle 1). Von der Verpflichtung der festgesetzten Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn diese Punkte durch andere Maßnahmen erbracht werden (vgl. Tabelle 2).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Pro m² begrünter Dachfläche wurden in der bisherigen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 4 Ökopunkte für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und 2 Ökopunkte für das Schutzgut Boden bilanziert.

Für die Pflanzung von 1 hochstämmigen und großkronigen Baum können 521 Ökopunkte in die Bilanzierung eingestellt werden. Somit können der Pflanzung von einem Baum mit 521 Ökopunkten etwa 87 m² begrünzte Dachfläche gegenübergestellt werden.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass zwischen den Bäumen ein Mindestabstand von 10 m eingehalten wird, damit sich die Baumkronen nicht überdecken.

Hochgerechnet auf die gesamte zu begrünende Dachfläche ergibt sich folgende Bilanzierung:

Tabelle 1: Ökopunktwert der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ festgesetzten Dachbegrünung

LUBW Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Ökopunkte
Schutzgut Tiere und Pflanzen				
60.55	Dachbegrünung (80% der Dachflächen)	4	12.280	49.120
Schutzgut Boden				
60.55	Dachbegrünung (80% der Dachflächen)	2	12.280	24.560
Summe				73.680

Tabelle 2: Ausgleichsmaßnahmen (Alternativen zur Dachbegrünung)

LUBW Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ² / Anzahl	Ökopunkte
Schutzgut Tiere und Pflanzen				
45.30	Pflanzgebot Einzelbäume (1 Baum je 87 m ² nicht begrünzte Dachfläche)	521	142	73.982
Summe				73.982

Der jeweilige Bauherr muss somit entscheiden, ob er auf dem Baugrundstück ausreichend Freiflächen für die erforderlichen und ggf. zusätzlich zu den bereits vorgegebenen Pflanzgeboten (insgesamt 10 Bäume entlang der geplanten Zuwegung und je ein Baum pro 10 Stellplätze) für die Baumpflanzungen zu Verfügung stellen kann, oder die bisher bereits vorgesehene Dachbegrünung ganz oder teilweise bevorzugt.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Sofern auf eine Dachbegrünung verzichtet wird, muss der Verlust der Retentionswirkung des Flachdachs durch eine Versickerung des Dachflächenabwassers über den belebten Boden erfolgen.

Die erforderliche Sickerfläche liegt in der Regel bei etwa 10 % der versiegelten Fläche. Die erforderliche Sickerfläche ist hierbei jedoch stark abhängig von den vorhandenen Bodenverhältnissen und der Sickerfähigkeit der Böden. Bei wenig wasserdurchlässigen Böden müssen die Bodeneigenschaften ggf. verbessert oder geeignete Sickerpackungen (z.B. Rigolen) vorgesehen werden. Die erforderlichen Sickerflächen sind jeweils rechnerisch nachzuweisen.

Schutzgut Klima / Luft

Dachbegrünungen entfalten nicht nur für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasser positive Wirkungen, sie tragen auch zur Verbesserung des Kleinklimas, der Luftfilterung und Frischluftbildung bei.

Diese Wirkungen können im Wesentlichen ebenfalls durch die geplanten Baumpflanzungen übernommen werden. Bäume tragen durch ihr Blattvolumen ebenfalls zur Verdunstung, Beschattung, Luftfilterung usw. bei. Da pro 87 m² ein Baum gepflanzt wird, dessen Krone in ausgewachsenem Zustand ca. 10 x 10 m Fläche abdeckt, kann auch im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft von einer Kompensation ausgegangen werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Des Weiteren tragen die begrünten Dächer auch zu einer Verbesserung im Hinblick auf das Landschaftsbild bei. Diese positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aber ebenfalls durch die zusätzlichen Baumpflanzungen gewährleistet und erreicht werden.

Ergebnis:

Bei Nicht-Umsetzung der Dachbegrünung ist stattdessen mindestens 1 Baum je 87 m² nicht begrünte Dachfläche zu pflanzen und ein entsprechendes Retentionsvolumen auf dem Grundstück nachzuweisen. Somit kann die auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser bezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vollständig ausgeglichen werden.

Die Baumpflanzungen und Rückhaltemaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets umzusetzen.

4 STÄDTEBAULICHE DATEN

Die städtebaulichen Kennziffern bleiben wie folgt unverändert:

Gewerbegebiet	ca. 38.399	m ²
Verkehrsfläche	ca. 2.998	m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.365	m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 45.762	m²

Grafenhausen, den 15.06.2023

Bürgermeister
Christian Behringer

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Grafenhausen übereinstimmen.

Grafenhausen, den

Christian Behringer
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Grafenhausen, den

Christian Behringer
Bürgermeister