Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		01.06.2022	2022/065

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	27.06.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	13.09.2021
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan, Befreiung der Realisierung der geforderten Dachbegrünung auf der bestehenden Halle anstatt auf der neuen Produktionshalle, Steigwiesen, Flst. 2839 + 2840/1, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:
Es wird folgende Befreiung beantragt:
Gemäß Bebauungsplan müssen 60 % der neuen Dachflächen extensiv begrünt werden. Dies entspricht hier einer Dachfläche von ca. 1.209 m². Hiervon müssten 446 m² auf der neuen Produktionshalle realisiert werden. Die Restfläche von 763 m² werden auf dem Zwischenbau, der Containerüberdachung und dem Verwaltungsgebäude realisiert. Es wird die Befreiung beantragt die Fläche von 446 m² anstelle auf dem Dach der neuen Produktionshalle nun auf dem Dach der bestehenden Halle realisieren zu können.

Als Begründung wird aufgeführt:
- Die geforderte Gesamtfläche mit Dachbegrünung wird auf dem Gesamtkomplex (1 Gebäude) von mind. 60 % eingehalten.
- Die neue Produktionshalle kann mit mehr KWp PV-Anlage bestückt werden, was der neuen Gesetzeslage für PV-Anlagen auf Gewerbebauten entgegenkommt.
- Die Statik der neuen Produktionshalle kann wirtschaftlicher dimensioniert werden, was der aktuellen drastischen Kostensteigerung entgegenwirkt und der Forderung zum Energiesparen Rechnung trägt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Plangebiet lag ursprünglich innerhalb eines regionalen Grünzuges. Für die weitere Planung war eine Änderung des Regionalplanes erforderlich. Im weiteren Verfahren wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren „Steigwiesen II“ erforderlich. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für den Gesamtbereich erarbeitet und für die, unter Berücksichtigung aller Schutzgüter und besonders gefährdeter Arten, erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignete Poolflächen dargestellt. Auf dieser Grundlage wurde für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steigwiesen II“ eine Umweltprüfung durchgeführt. Hier werden die Umsetzung der Vorgaben aus dem Regionalplan-Änderungsverfahren im Bebauungsplan dokumentiert, die durch die Planung verursachten Eingriffe schutzgutbezogen ermittelt, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen untersucht und dargestellt sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt (Eingriffs-

/ Ausgleichsbilanzierung). Die dort aufgezeigten Maßnahmen waren geeignet den Ausgleichsbedarf qualitäts- und quantitätsmäßig zu erfüllen. Bereits bei der Änderung des Flächennutzungsplanes war bereits die extensive Dachbegrünung von hoher Bedeutung und als erforderliche Maßnahme definiert. Die sehr umfassenden Untersuchungen und Festsetzungen zur Grünordnung waren zwingende Voraussetzung, um dieses aus ökologischer Sicht nicht ganz unumstrittene Gebiet zu ermöglichen.

In der Sitzung am 13.09.2021 wurde der Bauantrag für die Erweiterung der bestehenden Schreinerei im Technischen Ausschuss behandelt. Der Technisches Ausschuss stimmte damals einstimmig dem Bauvorhaben zu. Bei dem Bauantrag wurde die Dachbegrünung komplett im Bebauungsplangebiet „Steigwiesen II, 1. Änderung“ nachgewiesen. Nun soll ein Teil der Dachbegrünung auf der bestehenden Halle und somit außerhalb des Bebauungsplangebietes „Steigwiesen II, 1. Änderung“, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Steigwiesen, 3. Änderung“, erfolgen.

Entsprechend den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Steigwiesen II, 1. Änderung“ sind Flachdächer zulässig.
Die Flachdächer sind in den Teilgebieten A + B mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zu versehen.
Hierbei ist anzumerken, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes den zukünftigen Bauherren bereits entgegengekommen ist, indem sie mit einem Substratauftrag von 10 cm einen recht geringen Substratauftrag im Bebauungsplan festgesetzt hat.

Durch die Parzellierung in mehrere einzelne Baugrundstücke wurde im Teilbereich A eine zusätzliche Erschließungsstraße erforderlich.
Das Teilgebiet B dient der Erweiterung des dortigen Betriebes. In dem ursprünglichen Bebauungsplangebiet „Steigwiesen II“ war dafür bisher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die verfügbaren Freiflächen sollten hierbei der Anlage von PKW-Stellplätzen dienen. Durch die konkretisierte Planung des Betriebes zeigte sich, dass diese Grundflächenzahl nicht ausreichend ist und daraufhin, wurde die GRZ auf das höchstzulässige Maß von 0,8 erhöht und das Baufenster entsprechend vergrößert.
Die südwestlich des Baufensters ausgewiesene Retentionsfläche für Oberflächenwasser wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Nordwesten verlagert und in ihrer Größe reduziert, weil für das Baufenster die extensive Dachbegrünung festgesetzt wurde und sich damit der Abflussbeiwert deutlich reduziert. Ob die Größe der im Bebauungsplan festgelegten Retentionsfläche bei einem durch die fehlende Dachbegrünung erhöhten Abflussbeiwertes ausreichend dimensioniert wäre, wird seitens der Verwaltung in Frage gestellt. Sollte eine Vergrößerung der Retentionsfläche erforderlich sein, wäre hierfür eine weitere Befreiung im Plangebiet erforderlich.
Zwischen dem Baufenster und der Retentionsfläche sind entsprechend dem Bebauungsplan Pkw-Stellplätze angeordnet.

Im Teilgebiet A sollten in dem ursprünglichen Bebauungsplan „Steigwiesen II“ die Flachdächer mit einem Flächenanteil von mindestens 8.000 m² begrünt werden. Ein größerer Anteil war aus Sicht des vorgesehenen Nutzers aufgrund spezifischer Anforderungen nicht möglich (größere Dachaufbauten, Dachdurchbrüche, Lichtbänder etc.). Mit der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten kleingliedrigen Bebauung ließ sich dieser Flächenanteil deutlich auf 60 % erhöhen und auch auf das Teilgebiet B erweitern. Damit sind möglicherweise erforderliche Attiken und Dachaufbauten und auch die kombinierte Solarnutzung berücksichtigt. Eine Installation von PV-Anlagen auf dem Gründach ist zulässig und möglich.
Eine Einschränkung betreffend der möglichen Anzahl von PV-Anlagen auf der zur Verfügung stehenden Dachfläche ist somit nicht der Fall bzw. kann gleichermaßen auf der neuen Produktionshalle errichtet werden.

Durch die Erhöhung der GRZ in dem Teilbereich B erhöhte sich der Anteil überbauter/versiegelter Flächen. Durch den erhöhten Versiegelungsgrad entsteht auch ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut „Flora / Fauna“. Der rechnerische Ausgleich erfolgt über den erhöhten Anteil extensiv begrünter Flachdächer innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Wie beschrieben zeigt sich, dass das Thema „Dachbegrünung“ bereits in den verschiedenen Verfahrensstufen von Relevanz gewesen und auch ein wesentlicher Bestandteil der Planung war.
In der Vergangenheit wurde bereits ähnlich lautenden Anfragen nicht entsprochen. Durch eine Befreiung für das nun vorliegende Vorhaben würde man einen Präzedenzfall schaffen und man müsste es anderen Betrieben genauso zugestehen. Auch würde eine Ungleichbehandlung der einzelnen Bauherren innerhalb des Baugebietes erfolgen. Durch die Erteilung einer Befreiung würde man massiv in eine

elementare Regelung der Planung eingreifen. Aufgrund des Eingriffs in diese elementare Regelung kann aus Sicht der Verwaltung einer Befreiung nicht zugestimmt werden.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB **nicht** zu.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja		☒ Nein
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig ☐ wiederkehrend ☐
☐ im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaß-nahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan			
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):			

Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren	€
Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr	€
Planansatz im laufenden Jahr:	€
Summe	€

Noch bereitzustellen:		€
Deckungsvorschlag lfd. Jahr	Kontierung:	
	Verfügbare Mittel:	€
Haushaltsplan in den Folgejahren	20..	€