

Begründung für die Änderung des Bebauungsplans

Die Grundstück FINr. 1665/217 und FINr. 1665/207, Gemarkung Zeilhofen liegen im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70. Die Grundstücke befinden sich in nördlicher Ortsrandlage am Ende einer Stichstraße mit Wendehammer, die Bauparzelle auf Grundstück FINr. 1665/217, Gemarkung Zeilhofen in mäßig ansteigendem Gelände. Ein hierauf errichtetes Gebäude wird weithin sichtbar sein.

Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 1665/217, Gemarkung Zeilhofen möchte mit der beantragten 11. Änderung des Bebauungsplans erreichen, dass sich der künftige Baukörper auf diesem bislang noch unbebauten Grundstück besser in die natürliche Eigenart der Umgebung einfügt. Zudem sollen bei der Bebauung grundlegende ökologische Aspekte stärkere Berücksichtigung finden.

Aufgaben der Bauleitplanung sind in besonderem Maße der allgemeine Klimaschutz, die Klimaanpassung sowie der Umwelt- und Naturschutz §§ 1 Abs. 5 Satz 2, 1a Abs. 5 BauGB. Anpassungen an das Klima und der Schutz der natürlichen Umwelt tragen wesentlich zur Schaffung nachhaltiger und ressourcenschonender Siedlungsstrukturen bei. Städtische und örtliche Naturräume sind maßgeblich für das lokale Klima verantwortlich. Mit der beantragten 11. Änderung des Bebauungsplans wird das Instrument der Bauleitplanung, um geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen vorzusehen, genutzt.

Zentraler Ansatz für die Umsetzung dieser Ziele ist eine durchgängige Flachdachkonstruktion bei gleichzeitigem Verzicht auf das bislang vorgesehene Keller- und Dachgeschoss mit zusätzlichem Dachaufbau. Der künftige Baukörper verfügt nur noch über zwei flächenmäßig vergrößerte Geschossebenen ohne sichtbaren Dachaufbau. Hierdurch wird das Gebäude optimal in den bestehenden Hang integriert. Talseitig weist das Gebäude damit nur zwei, hangseitig nur eine Geschossebene auf.

Der Verzicht auf die Satteldachkonstruktion dient der Reduzierung der Gebäudehöhe und schafft zugleich die Voraussetzung für eine ökologische Dachbegrünung mit Wasserspeicher. Diese wirkt für das Gebäude als natürliche Klimatisierung und kompensiert die mit dem Bauvorhaben unweigerlich verbundene Flächenversiegelung auf ein Minimum. Der gegenüber der ursprünglichen Planung eintretende Flächenmeherverbrauch wird durch die vollflächige Dachbegrünung deutlich überkompensiert. Das Gründach speichert Regenwasser und führt es im Wesentlichen durch natürliche Verdunstung dem Wasserkreislauf zu. Überschüssiges Regenwasser wird erst mit zeitlicher Verzögerung von der Dachfläche abgeleitet, was die Kanalisation bei Starkregenereignissen entlastet.

Zur Umsetzung dieser Ziele und Maßnahmen bedarf es der nachfolgenden Änderungen des Bebauungsplans.