

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Beyer		
Beratung Marktgemeinderat	Datum 30.06.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Vorschlag Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans Schwadmühle West			

Mitteilung:

Optimierung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 54 "Schwadmühle West" zur Steigerung der Attraktivität für Gewerbetreibende und Erhöhung der Realisierungswahrscheinlichkeit geplanter Ansiedlungen.

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 "Schwadmühle West" sind bislang zahlreiche ökologische Anforderungen festgesetzt, die grundsätzlich sinnvoll und nachhaltig sind. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass diese Regelungen zum Teil zu erheblichen Investitionshürden für ansiedlungswillige Gewerbetreibende führen. Zur Verbesserung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit und zur Erhöhung der Standortattraktivität wird vorgeschlagen, bestimmte textliche Festsetzungen zu überarbeiten. Ziel ist die Vereinbarkeit ökologischer Zielsetzungen mit einer praktikablen, wirtschaftsfreundlichen Umsetzung.

Ergänzung vom 27.06.2025:

Die vorliegenden Änderungsvorschläge zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ zielen darauf ab, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf Investorenfreundlichkeit, wirtschaftliche Umsetzbarkeit und betriebliche Realitäten weiterzuentwickeln. Sie sollen die Nutzbarkeit der Flächen für Gewerbetreibende verbessern und gleichzeitig die gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen in angepasster Form sichern.

Dabei ist zu beachten, dass die vorgeschlagenen Anpassungen derzeit als Arbeitsfassung vorliegen und nicht abschließend rechtlich geprüft sind. Insbesondere hinsichtlich landesrechtlicher Vorgaben und fachgesetzlicher Anforderungen (z. B. aus dem Wasser- oder Immissionsschutzrecht) ist eine vertiefte Prüfung durch die Fachstellen erforderlich.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden kann. Vielmehr wird aufgrund der Eingriffe in Grundzüge der Planung ein Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig sein. Die bisher günstige Bilanzierung der Eingriffe basierte auf dem nachhaltigen Gesamtkonzept des ursprünglichen Plans. Durch die Reduzierung von Begrünungspflichten könnte sich dies ändern, was wiederum eine Erhöhung des Ausgleichsbedarfs (z. B. durch zusätzliche externe Kompensationsflächen) zur Folge haben kann.

Die geplante Überarbeitung soll daher nicht als abschließende Festlegung, sondern als Diskussionsgrundlage verstanden werden. Sie dient dazu, im nächsten Schritt in enger Abstimmung mit dem Stadtplaner und den Fachstellen eine rechtssichere und ausgewogene Änderungsfassung auszuarbeiten.

Vorgeschlagene Änderungen:

§1 (4) Untergeordnete Verkaufsfläche

Bisherige Festsetzung

Ein Handel mit den oben aufgeführten Gütern kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Verkaufsfläche dem gewerblichen Betrieb untergeordnet und zugeordnet ist. Dabei darf die Verkaufsfläche für diese Güter 100 m² nicht überschreiten.

Neuer Vorschlag

Ein Handel mit den oben aufgeführten Gütern kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Verkaufsfläche dem gewerblichen Betrieb untergeordnet und zugeordnet ist. Dabei darf die Verkaufsfläche für diese Güter 10% der gesamten Nutzfläche nicht überschreiten.

Erläuterung lt. Begründung

In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels damit begründet, dass die Nahversorgung dem zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte vorbehalten bleiben soll. Gleichzeitig wird jedoch anerkannt, dass im Betrieb erzeugte oder bearbeitete Waren durchaus vor Ort verkauft werden dürfen – allerdings in begrenztem Umfang, um die gewerbliche Prägung des Gebiets zu erhalten.

Textverweis

Seite 17, unter dem Punkt zu den unzulässigen Sortimenten und deren Begrenzung.

Tiefere Begründung

Die aktuell starre Begrenzung auf 100 m² ist für kleinere Betriebe ausreichend, führt jedoch bei größeren Gewerbeeinheiten mit mehreren tausend Quadratmetern Nutzfläche zu einem nicht mehr verhältnismäßigen Einschränkungsgangrad – vor allem bei Vorhaben mit integrierten Ausstellungsflächen oder technischen Abholzonen.

Die prozentuale Begrenzung (10 % der Gesamtnutzfläche) sorgt dafür, dass die Verkaufsfunktion stets im Hintergrund bleibt, aber proportional zur Betriebsgröße dimensioniert werden kann. Dadurch wird der gewerbliche Charakter des Betriebs gewahrt, gleichzeitig jedoch eine flexible, an der betrieblichen Realität orientierte Lösung geschaffen.

Diese Regelung verhindert zudem eine städtebaulich unerwünschte Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet, da die Verkaufsflächen bei größeren Vorhaben durch die prozentuale Begrenzung effektiv eingehegt bleiben. Sie entspricht damit auch gängiger Praxis in vergleichbaren Gewerbegebieten und ist rechtssicher umsetzbar.

27.06.2025 - Hinweise / Ergänzungen / Kommentare seitens der Fraktionen:

- generell keine Einwände bzw. Bedenken
- Flächenanteil der Verkaufsfläche könnte auch auf 20% vergrößert werden, damit eine Unterordnung vorhanden ist

§1 (5) Logistikunternehmen sind unzulässig

Bisherige Festsetzung

Logistikbetriebe sind im Gewerbegebiet unzulässig.

Neuer Vorschlag

Logistikbetriebe sind grundsätzlich zulässig, sofern sie nachweislich emissionsarm betrieben werden und sich in Art und Umfang in das städtebauliche Konzept des Gebiets einfügen. Insbesondere ist durch ein betriebliches Konzept darzulegen, dass die An- und Abfahrten in ihrer Häufigkeit sowie Tageszeit keine unzumutbaren Lärm- oder Verkehrsbelastungen für das Gebiet oder angrenzende Bereiche verursachen. Betriebe mit reiner Lagerung und Umschlag ohne Produktion oder Bearbeitung sind nur zulässig, wenn der Logistikanteil betriebsnotwendig ist und

ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit anderen genehmigten oder geplanten Nutzungen besteht.

Erläuterung lt. Begründung

In der Begründung wird die Unzulässigkeit von Logistikbetrieben damit begründet, dass diese keine produktive oder verarbeitende Tätigkeit ausüben, sondern lediglich Waren und Güter annehmen, umverteilen und weiterversenden. Dies sei in der Regel mit einer hohen Zahl an Lkw-An- und Abfahrten verbunden, während Kundenverkehr weitgehend fehle. Als Folge werden Lärm und verkehrliche Belastungen erwartet, die nicht mit dem planerischen Ziel eines emissionsarmen, produktionsorientierten Gewerbegebiets vereinbar seien.

Textverweis

Seite 17, Abschnitt zur Unzulässigkeit von Logistikbetrieben.

Tiefere Begründung

Die pauschale Unzulässigkeit von Logistikunternehmen verhindert derzeit auch den Betrieb kleiner, emissionsarmer Logistik- oder Verteilzentren, die im Zusammenhang mit regionaler Produktion, Handwerk oder digitalem Handel stehen. Dabei entwickeln sich gerade diese hybriden Betriebsformen zunehmend zu wichtigen Bestandteilen moderner Gewebestrukturen – etwa als „Letzte-Meile-Logistik“, E-Commerce-Backoffice oder Lager für regionale Lieferketten.

Die neue Regelung erlaubt es, differenziert auf die konkrete Betriebsstruktur einzugehen: Reine Lkw-Drehscheiben mit hoher Verkehrsdichte bleiben ausgeschlossen, emissionsarme oder betriebsintegrierte Logistikfunktionen jedoch werden ermöglicht – sofern durch ein Betriebskonzept belegt wird, dass sie sich verträglich in das Gebiet einfügen. Damit wird dem Wandel der Arbeitswelt Rechnung getragen, ohne die städtebaulichen Ziele der Lärmvermeidung und Strukturqualität aufzugeben.

Diese Formulierung schafft Planungsflexibilität für die Gemeinde und Transparenz für Investoren. Sie trägt dazu bei, neue Gewerbebezüge und Arbeitsplätze zu erschließen, ohne Zielkonflikte zu provozieren.

27.06.2025 - Hinweise / Ergänzungen / Kommentare seitens der Fraktionen:

- Mitarbeiterdichte (Ansiedelung von Neubürgern) war Zielvorgabe
- Ausschluss sollte bleiben, auch wenn dieser schwammig formuliert ist
- kein hoher Flächenverbrauch bei geringer Mitarbeiterzahl und Gewerbesteueraufkommen
- kein reiner Warenumsatz gewünscht
- Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen war das Ziel
- kein zu großes Gebäude gewünscht, Flächenversiegelung zu hoch
- Festsetzung sollte beibehalten werden
- geringe Wertschöpfung bei Logistikunternehmen
- wenig Arbeitsplätze bei zu großer Flächenversiegelung
- verhältnismäßig wenig Steuereinnahmen
- Großhandel könnte zugelassen werden - Definition von Logistik/Großhandel/Spedition notwendig
- E-Commerce sollte nicht verhindert werden

§1 (7) Büro- und Verwaltungsräume im Erdgeschoss

Bisherige Festsetzung

Büro- und Verwaltungsräume sowie kirchliche, soziale oder kulturelle Einrichtungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig. Im Erdgeschoss nur ausnahmsweise.

Neuer Vorschlag

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind im gesamten Gebäude – also auch im Erdgeschoss – allgemein zulässig.

Erläuterung lt. Begründung

Die Begründung erkennt an, dass eine Nutzung im Erdgeschoss aus betrieblichen oder organisatorischen Gründen notwendig sein kann, insbesondere zur Gewährleistung von Barrierefreiheit.

Textverweis

Seite 18, Abschnitt zu „Art der baulichen Nutzung“.

Tiefere Begründung

Eine allgemeine Zulässigkeit auch im Erdgeschoss verbessert die Flexibilität bei der Gebäudeplanung erheblich. Gerade für kleinere Dienstleister oder Unternehmen mit Publikumsverkehr ist ein Erdgeschosszugang unerlässlich. Gleichzeitig bleibt die gewerbliche Nutzung dominierend erhalten, da diese Nutzungen klar als dem Gewerbe zugehörig definiert sind. Die Änderung ist deshalb städtebaulich vertretbar und ökonomisch notwendig.

27.06.2025 - Hinweise / Ergänzungen / Kommentare seitens der Fraktionen:

- generell keine Einwände bzw. Bedenken

§3 (2) Zulässigkeit von Nebenanlagen (Trafostationen etc.)

Bisherige Festsetzung

Nebenanlagen wie Trafostationen oder Lagerplätze sind nur auf der überbaubaren Baufläche zulässig.

Neuer Vorschlag

Nebenanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, ausgenommen Anbauverbotszonen, zu begrünende Flächen und Pflanzgebotsbereiche.

Erläuterung lt. Begründung

Im Begründungsteil wird bereits die Notwendigkeit betont, Nebenanlagen flexibel auch außerhalb der Baugrenzen platzieren zu können, sofern keine funktionalen oder gestalterischen Konflikte entstehen.

Textverweis

Seite 19, Abschnitt zu „Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen“.

Tiefere Begründung

Technische Nebenanlagen wie Trafostationen oder Blockheizkraftwerke sind für viele Betriebe unverzichtbar und müssen oft außerhalb der Hauptgebäude errichtet werden – z. B. aus Brandschutz- oder Zugänglichkeitsgründen. Die bisherige Begrenzung auf die überbaubare Baufläche erschwert dies unnötig. Die Änderung schafft mehr Flexibilität und ermöglicht eine funktionale Anordnung auf dem gesamten Grundstück, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Gleichzeitig bleibt die Baufläche für die eigentlichen Betriebsgebäude vollständig nutzbar, was die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke verbessert.

27.06.2025 - Hinweise / Ergänzungen / Kommentare seitens der Fraktionen:

- generell keine Einwände bzw. Bedenken

§5 (1) Wasserabfluss, Versickerung

Bisherige Festsetzung

Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, zu versickern oder ist zu sammeln, soweit notwendig vorzubehandeln und der Kanalisation zuzuführen.

Neuer Vorschlag

Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, zu versickern oder ist zu sammeln, vorzubehandeln und der Kanalisation gedrosselt zuzuführen.

Für Dachflächen, die nicht als Gründach ausgeführt werden, sind geeignete Rückhalteeinrichtungen wie Rigolen oder Zisternen zu errichten. Diese sind hinsichtlich ihres Rückhaltevolumens so zu dimensionieren, dass sie einer Dachbegrünung mit einer Wasserspeicherkapazität von 45 % gleichgestellt sind.

Erläuterung lt. Begründung

In der Begründung wird der Rückhalt und die gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser ausdrücklich als Ziel benannt. Gründächer mit Retentionsfunktion gelten dabei als bevorzugte Maßnahme zur Minderung des Oberflächenabflusses. Versickerung, Sammlung und Rückhaltung sollen helfen, das Kanalsystem zu entlasten und die natürliche Wasserbilanz zu verbessern.

Textverweis

Seite 24, Punkt „13. Grünordnung“ und Abschnitt zu „Wasserhaushalt“.

Tiefere Begründung

Die bisherige Festsetzung fordert zwar die grundsätzliche Versickerung oder Sammlung von Niederschlagswasser, bleibt jedoch hinsichtlich der konkreten Umsetzung schwammig. Insbesondere fehlt eine verbindliche Anforderung zur Kompensation bei Verzicht auf ein Gründach mit Retentionswirkung.

Die neue Regelung schafft hier Klarheit und Gleichbehandlung: Wer auf ein Gründach verzichtet, muss das zurückgehaltene Regenwasser in gleicher Menge zwischenspeichern – z. B. in einer Zisterne oder Rigole – und gedrosselt ableiten. Die Vorgabe einer Wasserspeicherkapazität von 45 % orientiert sich dabei an den bereits geforderten technischen Mindeststandards für Retentions Gründächer im Plangebiet.

Dadurch wird sichergestellt, dass das übergeordnete Ziel – die Reduzierung des Spitzenabflusses und die Entlastung des Kanalsystems – unabhängig von der gewählten Dachform oder -nutzung eingehalten wird. Gleichzeitig entsteht Planungsfreiheit für Investoren, ohne ökologische Zielsetzungen aufzugeben.

27.06.2025 - Hinweise / Ergänzungen / Kommentare seitens der Fraktionen:

- Gründach ist weiterhin gewünscht aufgrund des nachhaltigen Gesamtkonzepts
- nachvollziehbare Lösung, daher Zustimmung
- ggf. Erhöhung des Rückhaltewerts auf 75%
- Kaufvertrag bzgl. Auflage für Zisternen prüfen

§7 (1) Flachdachbegrünung oder Photovoltaik

Bisherige Festsetzung

Nur begrünte Flachdächer zulässig.

Neuer Vorschlag

Flachdächer (mit einer Neigung bis 10°) sind grundsätzlich als begrünte Dächer auszuführen.

Von der Begrüpfungspflicht kann abgesehen werden, wenn mindestens 50 % der Dachfläche mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung (z. B. Photovoltaik oder Solarthermie) belegt werden. In diesem Fall entfällt die Verpflichtung zur Dachbegrüpfung, sofern die PV-Anlage dauerhaft betrieben und gewartet wird.

Eine Kombination aus Begrüpfung und solaren Anlagen ist zulässig und wird ausdrücklich begrüßt.

Erläuterung lt. Begründung

Die Begrüpfung dient primär der Retention. PV-Anlagen sind als alternative Nutzung gleichrangig zulässig.

Textverweis

Seite 24, Abschnitt zu Dachnutzung und Retentionswirkung.

Tiefere Begründung

Die bisherige Festsetzung, wonach Flachdächer ausschließlich begrünt auszuführen sind, orientiert sich an dem berechtigten Ziel, über Dachbegrünungen positive Effekte für Mikroklima, Retention, Staubbindung und Biodiversität zu erzielen. Dieses Ziel bleibt auch weiterhin wichtig – allerdings hat sich in der Praxis gezeigt, dass die strikte Vorgabe einer Dachbegrüpfung Investitionen hemmt und aktuelle Entwicklungen im Bereich der erneuerbaren Energien ausbremst.

Viele Gewerbebetriebe planen heute von Beginn an mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach – sowohl zur Deckung des Eigenbedarfs als auch als Teil nachhaltiger Energiekonzepte. Diese Entscheidung ist ökologisch ebenso wertvoll wie eine Dachbegrüpfung, aber bautechnisch häufig nicht problemlos mit einer Begrüpfung kombinierbar. Gründe dafür sind unter anderem:

- **Statische Lastreserven:** PV-Anlagen und Dachsubstrat beanspruchen zusammen hohe Dachlasten – oft zu viel für leichte Hallenkonstruktionen.
- **Wartung und Erreichbarkeit:** Begrünte Flächen erschweren die sichere Zugänglichkeit und Instandhaltung von PV-Anlagen.
- **Ertragseinbußen:** Begrünungen können zu Staub- oder Feuchtigkeitsaufwirbelung führen, was den Wirkungsgrad der PV-Module mindert.
- **Technisch-infrastrukturelle Konflikte:** Unterkonstruktionen, Neigungswinkel und Kabelführungen schließen sich mit Retentionsaufbauten oft gegenseitig aus.

Der vorgeschlagene Passus – Zulässigkeit unbegrünter Flachdächer bei $\geq 50\%$ PV-Flächenanteil – schafft einen fairen Ausgleich zwischen Klimaschutz (durch CO₂-Einsparung und Stromautarkie) und den städtebaulichen Anforderungen an Dachgestaltung. Er gewährleistet, dass nicht jede PV-Nutzung von einer kostspieligen Ausnahmegenehmigung abhängig ist und signalisiert potenziellen Investoren, dass der Markt Cadolzburg Innovationen unterstützt, ohne Umweltziele zu vernachlässigen.

Zugleich bleibt die Begrüpfung auf allen anderen – nicht durch PV genutzten – Dachflächen weiterhin verpflichtend. Die Regelung ist daher nicht als Abschwächung, sondern als gezielte Differenzierung zu verstehen, die gleichermaßen ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist.

Ein weiterer Aspekt: Die PV-Nutzung entspricht exakt den Zielen des integrierten Klimaschutzes auf kommunaler Ebene und kann sogar zur Netzstabilität beitragen, wenn Überschüsse ins Netz eingespeist oder gespeichert werden. Im Sinne eines nachhaltigen Gewerbestandorts stärkt die Regelung die Zukunftsfähigkeit des Gebiets und erhöht die Vermarktungschancen deutlich.

27.06.2025 - Hinweise / Ergänzungen / Kommentare seitens der Fraktionen:

- Gründach ist weiterhin gewünscht, die Errichtung einer PV-Anlage soll die Verpflichtung für ein Gründach nicht aufheben
- keine Einwände, §5 (1) greift dann automatisch
- Zustimmung, da Alternativen hierdurch möglich sind

- ggf. sollte über eine Frist bis zur Ausführung der PV-Anlage nachgedacht werden

§7 (3) Dachausrichtung

Bisherige Festsetzung

Verpflichtende Ost-West-Ausrichtung der Dächer mit maximal 30° Abweichung.

Neuer Vorschlag

Diese Festsetzung entfällt ersatzlos.

Erläuterung lt. Begründung

Wurde empfohlen, aber nicht als zwingende städtebauliche Vorgabe begründet. Hauptziel war gestalterischer Gleichklang.

Textverweis

Seite 24, Abschnitt zu Dachform und Gestaltung.

Tiefere Begründung

Die Dachausrichtung hat bei Gewerbebauten untergeordnete Bedeutung für das Ortsbild. Eine starre Festlegung behindert effiziente PV-Nutzung und führt zu planerischen Konflikten mit Gebäudekonzepten. Die Streichung verbessert die Umsetzbarkeit erheblich.

27.06.2025 - Hinweise / Ergänzungen / Kommentare seitens der Fraktionen:

- generell keine Einwände bzw. Bedenken

§7 (7) Ersatzpflanzung bei entfallender Begrünung

Bisherige Festsetzung

Pflanzverpflichtung bei nicht umsetzbarer Begrünung.

Neuer Vorschlag

Kann eine Dach-, Fassaden- oder Einfriedungsbegrünung aus technischen Gründen nicht oder nicht vollständig ausgeführt werden, so ist je angefangene 50 m² nicht ausgeführter Begrünungsfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzung kann auf dem eigenen Grundstück, auf angrenzenden privaten Flächen im funktionalen Zusammenhang oder – nach Abstimmung mit der Gemeinde – auf gemeindlichen Ausgleichsflächen innerhalb oder in der Nähe des Plangebiets erfolgen.

Ein Ausgleich durch Pflanzung ist nicht erforderlich, wenn die nicht begrünte Dachfläche entsprechend §7 (1) zu mindestens 50 % mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaik oder Solarthermie) belegt ist.

Erläuterung lt. Begründung

Die Begründung erlaubt flexible Kompensation, insbesondere bei technischen oder funktionalen Einschränkungen. Die Flexibilität der Maßnahme ist damit bereits angelegt. Gleichzeitig wird in Bezug auf Dachnutzung anerkannt, dass auch Photovoltaikanlagen eine ökologisch wertvolle Nutzung darstellen, die im Widerspruch zur Begrünung stehen kann. Ein konkreter Hinweis darauf, dass diese Ersatzpflanzung ausschließlich auf dem Baugrundstück erfolgen muss, fehlt sowohl in der Begründung als auch in der Festsetzung (§7 (7)). Vielmehr sprechen mehrere Passagen im

Planungsdokument davon, dass Pflanzungen im Falle der Undurchführbarkeit „möglichst ortsnah“ erfolgen sollen

Textverweis

Seite 24, Abschnitt zu Ersatzpflanzung bei Begrünungsverzicht.

Tiefere Begründung

Die Festsetzung trägt der Realität Rechnung, dass Dachbegrünungen aus statischen, betrieblichen oder technischen Gründen nicht in jedem Fall möglich sind – insbesondere bei Kombination mit Photovoltaikanlagen. Um dennoch einen ökologischen Ausgleich sicherzustellen, wird bei entfallender Begrünung und Entfall der PV-Anlage eine Ersatzpflanzung vorgesehen.

Da der überarbeitete Bebauungsplan die PV-Nutzung ausdrücklich als alternative, gleichwertige Nutzung der Dachfläche zulässt, muss die Ersatzpflanzungspflicht bei PV-Nutzung konsequenterweise entfallen – andernfalls bestünde ein faktischer Doppelbelastungseffekt.

Mit der Zulassung von Ersatzpflanzungen auf naheliegenden oder gemeindlichen Flächen wird zudem eine praxisgerechte Lösung für beengte oder stark genutzte Gewerbeflächen geschaffen. Dies vermeidet Nutzungskonflikte, ohne die ökologische Gesamtwirkung zu mindern. Im Gegenteil: Die Gemeinde erhält dadurch gezielte Steuerungsmöglichkeiten, um ortsbildprägende, zusammenhängende Bepflanzungen mit besserer Pflegeeffizienz umzusetzen.

Die Festsetzung bleibt damit ökologisch wirksam, rechtlich eindeutig und wirtschaftlich vertretbar – und trägt zur Akzeptanz der Bebauungsplanung bei Investoren und Betrieben bei.

27.06.2025 - Hinweise / Ergänzungen / Kommentare seitens der Fraktionen:

- Ersatzbepflanzung sollte erhalten bleiben (kein Ausschluss bei Wegfall Dachbegrünung, da nicht gewünscht)
- Dachbegrünung kpl. streichen, da diese nur durch eine PV-Anlage kompensiert werden kann
- Ergänzung: gem. §8 (8)
- Ergänzung: so ist je angefangene 50qm nicht ausgeführter Fassadenfläche oder 5m laufender Einfriedungslänge...ein heimischer Laubbaum...Größe gem. §8 (11)...
- anstatt Nähe zum Plangebiet besser: im Umkreis von max. 1 km oder: Ausgleichspflanzung vorrangig im Plangebiet, alternativ im Umkreis von 1 km
- Mindestumfang gem. §8 (11) muss gewährleistet werden

§8 (6) Retentionsdach

Bisherige Festsetzung

Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m², die als Flachdächer ausgeführt sind (Neigung bis zu 10°) sind auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (max. Wasserkapazität mind. 45%) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Die Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf begrünten Flachdächern ist zulässig.

Neuer Vorschlag

Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 15 m² (Neigung bis maximal 10°) sind auf mindestens 70 % der Dachfläche als Retentionsdach mit einer Wasserspeicherkapazität von mindestens 45 % auszuführen. Die Dachbegrünung muss mindestens als extensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm erfolgen. Einschichtige Bauweisen sind unzulässig. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Wird auf die Begrünung der Dachfläche verzichtet (z. B. zugunsten einer Photovoltaikanlage gemäß §7 (1)), ist stattdessen eine Rückhalteeinrichtung wie z. B. eine Zisterne oder eine Rigole vorzusehen, deren Volumen so bemessen ist, dass sie mindestens 45 % der abflusswirksamen Dachfläche zurückhält. Die Rückhaltung ist gedrosselt an die öffentliche Entwässerungseinrichtung abzugeben. Die Maßnahme ist dauerhaft zu betreiben und im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Freistellung zu dokumentieren.

Erläuterung lt. Begründung

Die Begründung legt dar, dass begrünte Dächer als Retentionsdächer geplant sind und eine Wasserrückhaltekapazität von mindestens 45 % aufweisen sollen. Die Begründung dient dabei explizit der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser, auch wenn diese in der Niederschlagsberechnung und Bemessung des Regenrückhaltebeckens bewusst rechnerisch nicht angesetzt wurden. Ein gleichwertiger Effekt kann auch durch andere Rückhaltesysteme erreicht werden, sofern sie entsprechend bemessen sind.

Textverweis

Seite 24, Abschnitt zu Retentionswirkung von Gründächern.

Tiefere Begründung

Die bisherige Festsetzung verlangt bei Flachdächern >15 m² zwingend eine extensive Begrünung mit Retentionsfunktion. Diese ist technisch sinnvoll, aber in Kombination mit PV-Anlagen oder bei leichter Bauweise (z. B. Hallenbauten) nicht immer umsetzbar – insbesondere wegen statischer Einschränkungen, baulicher Komplexität oder wirtschaftlicher Belastung.

Die vorgeschlagene Anpassung schafft klare Verhältnisse: Wird ein Flachdach begrünt, muss es als vollwertiges Retentionsdach mit ≥45 % Wasserspeicherkapazität ausgeführt werden – wie in der Begründung vorgesehen. Wird jedoch eine Begrünung z. B. zugunsten einer PV-Anlage weggelassen, ist stattdessen ein gleichwertiger Rückhalt über alternative Rückhalteelemente wie Zisternen, Rigolen oder andere Speicherlösungen nachzuweisen.

So bleibt das übergeordnete Ziel – die Entlastung der Kanalisation und die Verzögerung des Abflusses – voll erhalten. Gleichzeitig wird die technische Umsetzung deutlich praxisnäher, und Unternehmen erhalten mehr Planungssicherheit und Flexibilität.

Die Regelung verhindert eine faktische Benachteiligung nachhaltiger Energieprojekte, sichert die ökologische Wirkung durch funktionale Gleichwertigkeit und fördert die kombinierte Umsetzung von Umwelt- und Klimazielen.

27.06.2025 - Hinweise / Ergänzungen / Kommentare seitens der Fraktionen:

- Festsetzung sollte beibehalten werden, da Vorteile bzgl. Gebäudekühlung, Reduzierung der Flächenversiegelung und zusätzliche Grünflächen bestehen bleiben sollen
- keine Einwände bzw. Bedenken
- ggf. Erhöhung der Mindestdachfläche von 15qm auf 50qm vorstellbar, in Kombination mit neuer Regelung
- ggf. Verzicht auf Rigole / Zisterne vorstellbar, da Drosselung lt. Berechnung nicht notwendig ist

§8 (7) Fassadenbegrünung

Bisherige Festsetzung

Fassadenabschnitte ohne Öffnungen (Fenster und Türen) und mit Bodenanschluss mit einer Breite ab 5 m oder einer Fläche ab 20 m² sowie Fassaden von Garagen und Nebenanlagen sind mit

Kletter- oder Rankpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 2 m Wandabwicklung zu pflanzen. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Dabei sind durchgehende, bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm anzustreben.

Neuer Vorschlag

An Gebäuden mit einer Fassadenfläche von mehr als 20 m² ist auf mindestens 10 % der gesamten Fassadenfläche aller Gebäude auf dem Grundstück eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

Die Begrünung kann gebäudeübergreifend verteilt werden. Das bedeutet: Befinden sich mehrere Gebäude auf dem Grundstück, kann die Begrünung auch gebündelt an einem oder mehreren Gebäuden erfolgen – solange die Summe der begrüneten Fassadenflächen mindestens 10 % der Gesamtfassadenfläche aller Gebäude beträgt.

Die Begrünung kann bodengebunden oder in modularer/technischer Ausführung erfolgen (z. B. mittels Rankhilfen, Pflanztrögen oder vertikaler Begrünungssysteme). Der erforderliche Bodenraum beträgt mindestens 0,5 m³ pro Pflanze, bei automatisierter Versorgung mindestens 0,3 m³.

Ausnahmeregelung:

Kann eine Fassadenbegrünung aus technischen Gründen (z. B. aufgrund notwendiger Installationen oder Brandschutz) nicht oder nur eingeschränkt umgesetzt werden, ist je 50 m² nicht begrünter, ursprünglich vorgesehener Fassadenfläche ersatzweise ein heimischer, standortgerechter Laubbaum auf dem Grundstück oder auf einer geeigneten, ortsnahen Fläche in Abstimmung mit der Gemeinde zu pflanzen.

Erläuterung lt. Begründung

Technische Einschränkungen bei Gewerbebauten werden anerkannt. Ersatzpflanzung zulässig.

Textverweis

Seite 24, Abschnitt zur Fassadenbegrünung und Kompensation.

Tiefere Begründung

Die Pflicht zur Fassadenbegrünung in der bisherigen Form ist zwar ökologisch gut begründet (sie fördert Verdunstungskühlung, Biodiversität und gestalterische Qualität) und trägt zur gestalterischen Aufwertung gewerblich genutzter Gebäude bei. Diese Ziele sind auch in der Begründung des Bebauungsplans eindeutig verankert und bleiben weiterhin zentrale Bestandteile des planerischen Gesamtkonzepts.

Die bisherige Festsetzung formuliert jedoch pauschale Anforderungen (ab 5 m Breite bzw. 20 m² Fläche, feste Pflanzabstände und Bodenvolumen), die sich in der Praxis – insbesondere im Gewerbebau – häufig als schwer umsetzbar erweisen. Technische Anlagen, funktionale Fassadenelemente, Brandschutzvorgaben oder eine beabsichtigte PV-Nutzung können der Begrünung entgegenstehen. Hinzu kommt, dass die gleichmäßige Verteilung von Fassadenbegrünung auf mehrere Baukörper oft keinen gestalterischen oder ökologischen Mehrwert bringt.

Die neue Regelung begegnet diesen Herausforderungen mit einer differenzierten, aber klaren Struktur:

- **10 %-Pflicht schafft klare Vorgabe mit Flexibilität**
Durch die Festlegung, dass mindestens 10 % der gesamten Fassadenfläche begrünt werden müssen, entsteht eine verbindliche und prüfbare Zielgröße. Gleichzeitig bleibt die konkrete Umsetzung anpassbar – z. B. an die Architektur oder betriebliche Erfordernisse.
- **Gebäudeübergreifende Betrachtung erhöht Praxisnähe**

Gerade bei Gewerbeanlagen mit mehreren Gebäuden (z. B. Halle, Bürogebäude, Nebenbau) bietet die Möglichkeit, die Begrünung auf ein geeignetes Gebäude zu konzentrieren, erhebliche Vorteile: gestalterisch (z. B. zur Straße hin), funktional (bessere Erreichbarkeit, Pflege) und ökologisch (größere Wirkung durch Bündelung).

- **Modulare Systeme ermöglichen moderne Lösungen**
Die ausdrückliche Zulassung technischer Begrünungselemente (z. B. Pflanztröge, Rankgitter, vertikale Systeme) und die reduzierte Bodenraumvorgabe (0,5 m³ bzw. 0,3 m³) machen die Maßnahme realistisch planbar – auch ohne umfangreiche Erdarbeiten.
- **Ersatzpflanzung bei technischer Undurchführbarkeit**
Wenn eine Begrünung – etwa wegen Brandschutz oder Betriebseinrichtungen – nicht möglich ist, kann durch eine Ersatzpflanzung eine gleichwertige ökologische Wirkung erzielt werden. Dies sichert die Umweltziele des Plans und eröffnet zugleich Spielräume für individuelle Lösungen.

Die neue Regelung stellt sicher, dass der ökologische Beitrag der Fassadenbegrünung erhalten bleibt – sei es durch Begrünung selbst oder durch ortsnahe Ersatzpflanzung. Gleichzeitig wird die Umsetzbarkeit für die Bauherrschaft erheblich verbessert. Dies erhöht die tatsächliche Realisierungsquote und stärkt die Akzeptanz des Bebauungsplans bei Investoren, ohne die gestalterischen und klimatischen Zielsetzungen aufzugeben.

27.06.2025 - Hinweise / Ergänzungen / Kommentare seitens der Fraktionen:

- Fassadenbegrünung ist weiterhin lt. der aktuellen Festsetzung gewünscht, Möglichkeiten des Verzichts reichen lt. aktueller Festsetzung aus
- alternativ den Wert der Fassadenbegrünung erhöhen, damit Vorteile der Gebäudekühlung genutzt werden können
- keine Einwände bzw. Bedenken
- Fassadenbegrünung könnte kpl. gestrichen werden

27.06.2025 – Genereller ergänzender Hinweis:

- Enthalten im Kaufvertrag: Im Westen darf ein Streifen von 5m nicht gepflastert oder bebaut werden; Grünstreifen sollte im Westen komplett nach oben gezogen werden
 - Dieser Passus sollte im Kaufvertrag gestrichen werden

Finanzielle Auswirkungen:

Die Änderungen betreffen ausschließlich den Textteil – zeichnerische Änderungen oder Umweltberichte sind nicht notwendig, sofern sich die überbaubaren Flächen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht ändern. Der Planungsaufwand bleibt damit überschaubar, verursacht aber natürlich Kosten für:

- Überarbeitung durch das beauftragte Stadtplanungsbüro
- interne Bearbeitung durch Verwaltung
- ggf. Beteiligungsverfahren (nach §13a BauGB, falls erforderlich)

Diese Investition kann sich durch eine deutlich höhere Umsetzungswahrscheinlichkeit der Planung und eine schnellere Grundstücksverwertung mittel- bis langfristig amortisieren.

Diskussionsvorschlag:

Die in der vorliegenden Übersicht zusammengefassten Vorschläge zur Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ dienen als Grundlage für die weitere Diskussion im Gremium. Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für Investoren und Gewerbetreibende praxisnäher zu gestalten, die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu

verbessern und zugleich die städtebaulichen sowie ökologischen Ziele der Planung weiterhin zu sichern.

Die vorgeschlagenen Anpassungen sollen dazu beitragen, auf die aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen zu reagieren, Investitionshemmnisse abzubauen und die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts zu stärken. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Diskussion eine überarbeitete Entwurfsfassung zur Änderungssatzung vorzubereiten und zur weiteren Beratung in die Gremien einzubringen.

Vorschlag zum Beschluss:

Die im Sachvortrag dargelegten Änderungen werden beschlossen.

Ergänzung 27.06.2025:

Die in der beigefügten Übersicht zusammengestellten Vorschläge zur Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ dienen als Diskussionsgrundlage mit dem Ziel, die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort an die aktuellen wirtschaftlichen und betrieblichen Anforderungen anzupassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgeschlagenen Änderungen in enger Abstimmung mit dem Stadtplaner und den beteiligten Fachstellen auf ihre rechtliche Umsetzbarkeit, städtebauliche Tragfähigkeit sowie auf mögliche Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu prüfen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein beschleunigtes Änderungsverfahren voraussichtlich nicht möglich ist und stattdessen ein Regelverfahren mit Umweltbericht erforderlich sein wird. Die Ergebnisse der rechtlichen und fachlichen Prüfung sowie ein erster Entwurf einer Änderungssatzung sollen dem Gemeinderat zu gegebener Zeit zur weiteren Beratung vorgelegt werden.