



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	31.03.2021		
Geschäftszeichen	SUB		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.05.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 143/21

---

**Betreff:** Umsetzung von Dachbegrünung - exemplarische Untersuchung in drei Baugebieten  
- Bericht -

- Anlagen:**
- 1 Antrag der SPD-Fraktion 79 vom 25.03.2019 (Anlage 1)
  - 1 Bestandsaufnahme der Dachbegrünung im Baugebiet "Wohnen beim Wengenholz", Ulm-Lehr (Anlage 2)
  - 1 Bestandsaufnahme der Dachbegrünung im Baugebiet "Am Unterweiler Weg", Ulm-Wiblingen (Anlage 3)
  - 1 Bestandsaufnahme der Dachbegrünung im Baugebiet "Örlinger Straße - Gutenbergstraße", Ulm Oststadt (Anlage 4)
  - 1 Bestandsaufnahme der Dachbegrünung im Baugebiet "Wohnquartier am Lettenwald", Ulm Böfingen (Anlage 5)

**Antrag:**

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Vorschlag zum weiteren Vorgehen der Verwaltung zu beschließen.

Christ

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LE, LI, OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Flachdächer sind in der Regel mindestens extensiv zu begrünen. Es gibt Hinweise darauf (s. Antrag der SPD-Fraktion 79 vom 25.03.2019), dass die Begrünung der Dächer nicht konsequent umgesetzt wird. Daher hat die Abteilung SUB IV exemplarisch vier Baugebiete in Lehr, Böfingen, Wiblingen und der Oststadt auf ein mögliches Umsetzungsdefizit hin untersucht und die Ergebnisse ausgewertet.

### **2. Beschlusslage**

In den textlichen Festsetzungen zu Bebauungsplänen wird in der Regel die Begrünung von Flachdächern vorgeschrieben, insbesondere da begrünte Dächer einen Beitrag zur Regenrückhaltung und zum ökologischen Ausgleich leisten.

### **3. Antrag**

Die Stadtverwaltung ist aufgefordert einen aktuellen Sachstand zur Umsetzung der Dachbegrünung im gesamten Stadtgebiet zu erstellen. Es gibt Hinweise darauf, dass die Begrünung der Dächer nicht konsequent oder nur unzureichend umgesetzt wird. Die Festsetzungen in den Bebauungsplänen in Bezug auf die Dachbegrünung sind obligatorisch und verantwortungsbewusst umzusetzen. Um Vorschläge zur Behebung des Umsetzungsdefizits wird gebeten.

### **4. Vorgehen**

Exemplarisch hat die Verwaltung die vier Baugebiete "Wohnen beim Wengenholz" (2012) in Ulm-Lehr, "Am Unterweiler Weg" (2009) in Ulm-Wiblingen, "Örlinger Straße - Gutenbergstraße" (2008) in der Oststadt und "Wohnquartier am Lettenwald" (2010) in Ulm Böfingen untersucht. In den ausgewählten Quartieren spielt das Flachdachthema eine wichtige Rolle, sie sind aus der jüngeren Vergangenheit (2008 bis 2012) und nahezu vollständig aufgesiedelt.

Um ein möglichst aktuelles und detailliertes Bild von der Dachlandschaft zu erhalten wurden die Baugebiete mit einer Drohne überflogen. Ergänzend wurden die Bauakten aller relevanten Bauvorhaben, d.h. Gebäude mit Flachdach, gesichtet, um den Ist-Zustand mit dem Bauantrag abgleichen zu können.

Grundsätzlich wird bei der Untersuchung zwischen den drei Zuständen "begrünt", "nicht begrünt" und "Fotovoltaik/Solarthermie" unterschieden. Die Übergänge sind teilweise fließend, beispielsweise bei einem begrünten Dach, das in Teilbereichen mit Solarpanelen belegt ist. Zusätzlich wurden die Baugesuche dahingehend überprüft, ob die Darstellung der Dachbegrünung bereits im Bauantrag gefehlt hat. Hierbei ist grundsätzlich zwischen den beiden Verfahrensarten "Kenntnisgabeverfahren" und "Baugenehmigungsverfahren" zu unterscheiden. Diese Unterscheidung bei den Verfahren ist wichtig, da beim Kenntnisgabeverfahren durch die Verwaltung lediglich die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft wird und damit die Verantwortung - nämlich sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten - beim Planverfasser liegt. Während im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften durch die Genehmigungsbehörde überprüft und mit der Erteilung der Baugenehmigung

bestätigt wird.<sup>1</sup>

Der Übersicht halber wird in der Plandarstellung lediglich zwischen den drei genannten Zuständen unterschieden und auf eine differenzierte Darstellung der Verfahrensarten verzichtet

Zustand: Begrünt

Die Festsetzung des Bebauungsplans in Bezug auf Dachbegrünung ist umgesetzt, daher keine weitere Prüfung erforderlich.

Zustand: Nicht begrünt

Die Festsetzung des Bebauungsplans in Bezug auf Dachbegrünung ist nicht umgesetzt. Bei der Recherche ist zwischen den verschiedenen Verfahrensarten und Plandarstellungen zu unterscheiden, um die Vorgehensweise der Verwaltung festzulegen.

1. Eingereicht im Kennnisgabeverfahren  
Dachbegrünung in den Plänen dargestellt
2. Eingereicht im Kennnisgabeverfahren  
Dachbegrünung in den Plänen **nicht** dargestellt
3. Eingereicht im (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren  
Dachbegrünung in den Plänen dargestellt
4. Eingereicht im (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren  
Dachbegrünung in den Plänen **nicht** dargestellt

Im Kennnisgabeverfahren (Nummern 1 und 2) bestätigt der Planverfasser mit seiner Unterschrift - unabhängig von der Darstellung in den Planunterlagen - sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Bei Nummer 3 wurde die Dachbegrünung abweichend von den eingereichten und genehmigten Planunterlagen nicht ausgeführt. Während bei Nummer 4 eine Baugenehmigung erteilt wurde, ohne dass in den Planunterlagen die Dachbegrünung dargestellt wurde.

Zustand: Fotovoltaik/Solarthermie

Zum Teil erlauben die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, dass zugunsten der Nutzung von Solarenergie auf die Dachbegrünung verzichtet werden kann und zum Teil wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung von der Dachbegrünung erteilt, wenn stattdessen Solarenergie genutzt wird.

## 5. Auswertung

### **Wohnen beim Wengenholz, Ulm-Lehr (29.03.2012)**

Textliche Festsetzung: "Flachdächer sind zu begrünen. Als Flachdach ausgebildete ein- und zweigeschossige Anbauten sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen. Am Siedlungsrand an der Ost- und Westseite des Gebiets sind alle Dachformen zu begrünen. Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten."

"Anlagen für die Gewinnung von alternativen Energien (Solaranlagen, Photovoltaik) sind generell zulässig. Bei den zwingend festgesetzten Flachdächern (zwingend dreigeschossige Bebauung) und bei den zu begrünenden Dächern an der Ost- und Westseite des Gebietes darf der Begrünungsanteil durch zusätzliches Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen nur zu max. 50 % reduziert werden. Bei Flachdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von 1 m zugelassen und müssen mindestens 1.0 m von der Attika aus einrücken."

---

<sup>1</sup> Es handelt sich hier um eine vereinfachte Darstellung der Verfahren. Eine ausführlichere Betrachtung der Verfahren ist für den Beschluss nicht relevant.

Anzahl der Flachdachgebäude (ohne Nebenanlagen), gesamt: 28 (100 %)  
davon begrünt: 21 (75 %)  
davon nicht begrünt: 5 (18 %)  
davon Fotovoltaik/Solarthermie: 2 (7 %)

#### **Am Unterweiler Weg, Ulm-Wiblingen (10.09.2009)**

Textliche Festsetzung: "Flachdächer sind mit gras- und pflanzenbewachsenen Erdschichten zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden (extensive Begrünung)."

"Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen sind zulässige Dachaufbauten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig."

Anzahl der Flachdachgebäude (ohne Nebenanlagen), gesamt: 61 (100 %)  
davon begrünt: 38 (62 %)  
davon nicht begrünt: 20 (33 %)  
davon Fotovoltaik/Solarthermie: 3 (5 %)

#### **Örlinger Straße - Gutenbergstraße, Ulm Oststadt (08.05.2008)**

Textliche Festsetzung: "Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind intensiv oder extensiv zu begrünen. (Mit gras- oder pflanzenbewachsenen Erdschichten, Mindestsubstratstärke 8 cm) Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden."

Anzahl der Flachdachgebäude (ohne Nebenanlagen), gesamt: 22 (100 %)  
davon begrünt: 19 (86 %)  
davon nicht begrünt: 1 (5 %)  
davon Fotovoltaik/Solarthermie: 2 (9 %)

#### **Wohnquartier am Lettenwald, Ulm-Böfingen (05.08.2010)**

Textliche Festsetzung: "Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit Ausnahme von Dachterrassen und begehbaren Flachdächern extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm."

Anzahl der Flachdachgebäude (ohne Nebenanlagen), gesamt: 74 (100 %)  
davon begrünt: 36 (49 %)  
davon nicht begrünt: 32 (43 %)  
davon Fotovoltaik/Solarthermie: 6 (8 %)

Die exemplarische Untersuchung zeigt, dass die Umsetzung der Dachbegrünungen in den Quartieren stark schwankt (Umsetzungsdefizit liegt zwischen 14 % und 51 %). Berücksichtigt man, dass ein Teil der Flächen für Solarthermie bzw. Fotovoltaik genutzt wird, liegt das Umsetzungsdefizit zwischen 5 % und 43 %.

## 6. Weiteres Vorgehen

Mit Blick auf die Bedeutung der Dachbegrünung im Zusammenhang mit dem Klimawandel schlägt die Verwaltung vor, ein Gesamtkonzept für die Durchsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben zu erarbeiten. Aufgrund der hohen Zahl an Verstößen ist ein stufenweises, systematisches Vorgehen erforderlich.

Das Konzept soll u. a. folgende Aspekte beinhalten:

1. Grundlagenermittlung: Erfassung und Sichtung der Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Dachbegrünung; möglicherweise Differenzierung zwischen Haupt- und Nebengebäuden
2. Definition des Untersuchungsraumes auf Grundlage der ermittelten Bebauungspläne
3. Bestandsaufnahme der ordnungsgemäß hergestellten Dachbegrünung per Drohnenflug und Auswertung der Aufnahmen
4. Sichtung aller Bauakten (Bauaktenarchiv) von Gebäuden ohne Dachbegrünung
5. Prüfung der bauordnungsrechtlichen Instrumente zur Durchsetzung der Dachbegrünung und ggf. Festlegung eines Stichtags
6. Anwendung der bauordnungsrechtlichen Instrumente und ggf. gerichtliche Durchsetzung der Dachbegrünung sowie Einleitung von Bußgeldverfahren

In einem ersten Schritt ist bei der Prüfung der Bauantragsunterlagen auf die korrekte Darstellung der Dachbegrünung - jeweils gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan - zu achten (wird bereits umgesetzt). Des Weiteren wird im Rahmen der Baukontrolle / Bauabnahme schwerpunktmäßig die Umsetzung der Dachbegrünung im Neubau überwacht.

Hinweis: Die Gebäudeabnahme beschränkt sich in der Regel auf Gewerbeeinheiten, Mehrfamilienhäuser und Gebäude, bei denen ein besonderes Augenmerk auf nachbarschützende Belange zu legen ist. Somit fällt der überwiegende Teil der Einfamilienhäuser (inkl. Garagen) aus dem Raster und wird nach Fertigstellung nicht auf die Umsetzung der Dachbegrünung hin überprüft. Es ergeben sich bei der Überprüfung auch zwei ganz praktische Herausforderungen: Zum einen ist je nach Abnahmezeitpunkt aufgrund der Jahreszeit die Begrünung noch nicht umgesetzt und zum anderen ist die Abnahme der Dachbegrünung via Drohnenüberflug (i.d.R. durch die Beauftragung der Abteilung VGV-ME) oder Besichtigung des Daches durch den Baukontrolleur sehr aufwändig. Eine konsequente Überprüfung aller erforderlichen Dachbegrünungen - also auch in Einfamilienhausgebieten - ist mit einem Baukontrolleur je Abteilung (SUB III/SUB IV) nicht leistbar.

## 7. Beschluss

- a) Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept für die Durchsetzung der planungsrechtlichen Vorgabe "Dachbegrünung" zu erarbeiten.

