



Rechtssichere Umsetzung

Prof. Dr. Gerhard Roller, Dr. Desirée Palmes, Marc Höltge, Laura Clemens

gefördert durch



Deutsche
Bundesstiftung Umwelt

www.dbu.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. Einführung	5
2. Begrünungsmaßnahmen in Bebauungsplänen	6
2.1. <u>Zu beachtende rechtliche Rahmenbedingungen</u>	6
2.1.1. <u>Rechtsgrundlage für Festsetzungen erforderlich</u>	6
2.1.2. <u>Städtebauliche Gründe</u>	6
2.1.3. <u>Abwägung</u>	7
2.1.3.1. <u>Abwägungserhebliche Belange</u>	7
2.1.3.2. <u>Abwägungsbelange, die bei einzelnen Festsetzungen relevant sein können</u>	9
2.1.4. <u>Verhältnismäßigkeit</u>	10
2.1.5. <u>Entschädigung</u>	10
2.1.6. <u>Durchsetzung der Festsetzungen: Pflanzgebot und Bußgeld</u>	10
2.2. <u>Beispielhafte Festsetzungen für Wohn- und Gewerbegebiete</u>	11
2.2.1. <u>Begrünung der Baugrundstücke</u>	14
2.2.1.1. <u>Allgemein</u>	14
2.2.1.2. <u>Vorgartenbegrünung</u>	15
2.2.1.3. <u>Einfriedungen</u>	15
2.2.1.4. <u>Gebäude- und Fassadenbegrünung</u>	16
2.2.1.5. <u>Begrünung von Nebenanlagen</u>	17
2.2.1.6. <u>Erhalt und Pflege der Gehölze</u>	17
2.2.2. <u>Festsetzung und Begrünung von privaten Grünflächen und Versickerungsflächen</u>	18
2.2.3. <u>Begrünung von Regenrückhaltebecken</u>	19
2.2.4. <u>Beleuchtung</u>	19
2.2.5. <u>Naturnahe Gestaltung von Mobilitätsstrukturen</u>	20
2.2.5.1. <u>Modell Parkflächengestaltung</u>	20
2.2.5.2. <u>Mobilstation</u>	21
2.2.5.3. <u>Verkehrsbegleitgrün</u>	22
2.2.6. <u>Verkehrsbegleitgrün</u>	22
3. Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Bestand	24
3.1. <u>Maßnahmen auf gemeindeeigenen/öffentlichen Flächen</u>	24
3.2. <u>Maßnahmen auf privaten Flächen</u>	25

4. Begrünung durch Gestaltungssatzungen und Stellplatzsatzungen	26
4.1. Bedeutung von Gestaltungssatzungen	26
4.2. Rechtsgrundlage	26
4.3. Unterschied zur Erhaltungssatzung	27
4.4. Mustersatzung	27
4.5. Stellplatzsatzungen	27
5. Umsetzung durch vertragliche Vereinbarungen	28
5.1. Städtebauliche Verträge – Beispiele	28
5.1.1. Allgemeine Regelungen	29
5.1.2. Planungsziel: Freiflächen	29
5.1.3. Planungsziel: Parkanlage	29
5.1.4. Planungsziel: Straßenbegleitgrün	30
5.1.5. Planungsziel: Pflanzeerhaltungsgebot	31
5.1.6. Planungsziel: Herstellung und Förderung von Lebensräumen und Trittsteinbiotopen	31
5.1.7. Planungsziel: Begrünung Lärmschutzwall	32
5.1.8. Planungsziel: Private Grünflächen	32
5.1.9. Planungsziel: Verbot Schottergärten	32
5.1.10. Planungsziel: Dachbegrünung	33
5.1.11. Planungsziel: Fassadenbegrünung	33
5.1.12. Planungsziel: Begrünung Mobilitätsstation	33
5.2. Vereinbarungen in Kaufverträgen als ergänzende Option zu planerischen Festsetzungen	34
6. Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen in besonderen städtebaulichen Fällen	35
6.1. Sanierungsmaßnahmen (§§ 136-164 BauGB)	35
6.2. Stadtentwicklung (§§ 165-171, „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“)	35
6.3. „Stadtumbau“ (§§ 171a-171d)	36
6.4. Maßnahmen der sozialen Stadt (§ 171 e)	36
6.5. Städtebauförderung	36
7. Kommunale Förderung von Begrünungsmaßnahmen	38
8. Anhang	43
8.1. Inhalt des Bebauungsplans – zulässige Festsetzungen	43
8.2. Mustersatzung Gestaltung Grün	44

EINFÜHRUNG

Maßnahmen zur Begrünung können in vielfältigen städtebaulichen Konstellationen durchgeführt und durch verschiedene rechtliche Instrumente abgesichert werden. Besonders sinnvoll und kosteneffizient sind Maßnahmen, die im Rahmen der Ausweisung neuer Bau- oder Gewerbegebiete von Anfang an mit eingeplant werden. Durch rechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan können auf der Grundlage des Baugesetzbuchs Begrünungsmaßnahmen verbindlich vorgegeben werden. Die dabei zu beachtenden rechtlichen Anforderungen werden in diesem Modul erläutert (siehe Kapitel 2), dabei wird auch auf Maßnahmen im Bestand eingegangen (siehe Kapitel 3).

Auch Gestaltungssatzungen können ein geeignetes Instrument sein, um Begrünungskonzepte umzusetzen. Der Vorteil von Gestaltungssatzungen liegt darin, dass sie über einzelne Baugebiete hinaus größere Teile oder auch das gesamte Gemeindegebiet umfassen können (siehe Kapitel 4). Ergänzend sind vertragliche Vereinbarungen in Form von städtebaulichen oder privatrechtlichen Verträgen möglich (siehe Kapitel 5).

Schließlich sollte auch bei den Maßnahmen des sogenannten besonderen Städtebaurechts – dies sind zum Beispiel städtebauliche Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Stadtumbaus – daran gedacht werden, die hier vorgeschlagenen Begrünungskonzepte zu integrieren (siehe Kapitel 6). Um Anreize für Begrünungsmaßnahmen durch private Grundstückseigentümer zu setzen, können Gemeinden Fördermaßnahmen ergreifen (siehe Kapitel 7).

BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN IN BEBAUUNGSPLÄNEN

2.1. Zu beachtende rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Rechtmäßigkeit einer Festsetzung im Bebauungsplan sind verschiedene Voraussetzungen zu beachten. Die Festsetzung bedarf nach dem rechtsstaatlichen Prinzip des Gesetzesvorbehalts zunächst einer gesetzlichen Grundlage (nachfolgend 2.1.1). Die Festsetzung muss darüber hinaus aus städtebaulichen Gründen erfolgen (2.1.2), dem Abwägungsgebot gerecht werden (2.1.3) und im Rahmen der Abwägung für die jeweils Betroffenen auch verhältnismäßig sein (2.1.4).

2.1.1. Rechtsgrundlage für Festsetzungen erforderlich

Das in Art. 20 Abs. 3 des Grundgesetzes verankerte Rechtsstaatsprinzip verlangt, dass jeder Eingriff in die Rechte des Einzelnen auf einer gesetzlichen Grundlage beruht. Der Bebauungsplan greift mit seinen zahlreichen verbindlichen Regelungen und Festsetzungen zweifellos in die Rechte der Grundstückseigentümer ein. Konkret folgt daraus, dass jede einzelne Festsetzung im B-Plan durch das Baugesetzbuch abgedeckt sein muss. Die Gemeinde

kann also nur das in den B-Plan hineinschreiben, was ihr vom Baugesetzbuch „erlaubt“ wird. Diese zulässigen Festsetzungen ergeben sich aus dem Katalog in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (siehe Anhang *Inhalt des Bebauungsplans – zulässige Festsetzungen*), der abschließend ist. Die Gemeinde kann also keine zusätzlichen Festsetzungen „selbst erfinden“.¹ Dies unterscheidet den Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan, bei dem die Gemeinde auch über die im Gesetz in § 5 BauGB aufgeführten Darstellungsoptionen hinausgehen kann.

2.1.2. Städtebauliche Gründe

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB müssen grundsätzlich durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Dieser Begriff ist im Gesetz selbst nicht definiert. Er ergibt sich aber indirekt aus den Aufgaben und Zielen der Bauleitplanung. Diese Ziele, die in § 1 Abs. 5 BauGB beschrieben sind, werden letztlich in politischer Verantwortung von der Gemeinde selbst im Rahmen ihres planerischen Ermessens für das Plangebiet konkretisiert. Stehen die Festsetzungen

¹ Eine Ausnahme gilt für den sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB), hier besteht keine Bindung an den Katalog des § 9 Abs. 1.

mit dem von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Konzept in Einklang und ist dieses wiederum durch die Ziele der Bauleitplanung gerechtfertigt, so liegen auch städtebauliche Gründe im Sinne des Gesetzes vor. Denn das, was der Aufgabenbestimmung des § 1 Abs. 5 BauGB entspricht, kann auch ein städtebaulicher Grund im Sinne des § 9 Abs. 1 sein.²

Spätestens seit der sog. „Klimaschutznovelle“ 2011 ist sowohl der Klimaschutz als auch die Klimaanpassung als städtebauliches Ziel (§ 1 Abs. 5 BauGB) und als *Abwägungsbelang* (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1a Abs. 5 BauGB) in die Planung integriert. Aufgabe der Bauleitplanung ist somit auch, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.³ Es geht heute nicht mehr darum, ob Gemeinden Klimaschutz und Klimaanpassung betreiben dürfen, sondern in welchem Umfang sie dies müssen. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Klimaschutzurteil des Bundesverfassungsgerichts vom 24.3.2021 hinzuweisen, in dem die Erreichung der Klimaneutralität als Verfassungsgebot postuliert wird. Das Bundesklimaschutzgesetz, welches die Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts umsetzt, enthält zudem eine Querschnittsklausel in § 13 Abs. 1, welches auch für Kommunen gilt (VGH Mannheim, Urt. v. 6.7.2021). Danach haben „die Träger öffentlicher Aufgaben (...) bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen“.

² Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, Baugesetzbuch, Stand: 150 EL Mai 2023, § 9 Rn. 15.

³ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, Baugesetzbuch, Stand: 143. EL August 2021, § 9 Rn. 197a.

Als Klimaanpassungsmaßnahmen sind die hier vorgestellten Pflanzkonzepte daher auch städtebaulich gerechtfertigt. Aber auch der Schutz der Biodiversität („biologische Vielfalt“) ist als eigenständiger Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB aufgeführt. Die hier vorgeschlagenen Pflanzkonzepte dienen auch der Förderung und dem Erhalt der Artenvielfalt. Klimaschutz- und Biodiversitätskonzepte sind hilfreich, denn sie dokumentieren die planerischen Ziele der Gemeinde und zeigen somit den städtebaulichen Bezug der Festsetzungen auf. Diese können in der Bauleitplanung in Bezug genommen werden.

2.1.3. Abwägung

2.1.3.1. Abwägungserhebliche Belange

Im Rahmen der Abwägung sind die betroffenen öffentlichen und privaten Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Zunächst sind die Belange zu ermitteln und sodann zu bewerten, § 2 Abs. 3 BauGB.

Nach der gängigen Formel des Bundesverwaltungsgerichts ist dafür Voraussetzung, dass eine Abwägung überhaupt stattfindet, dass in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss und dass weder die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt noch der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis

steht.⁴ Die Gemeinde muss also eine Abwägung durchführen und dabei alle relevanten Interessen berücksichtigen und auch werten, welche Interessen („Belange“) wichtiger als andere sind.

Die Ergebnisse der Abwägung müssen auch im B-Plan erläutert werden und sichtbar sein. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB sind bei Bauleitplänen besonders „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsggefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen. Auch die Biodiversität ist also ein städtebaulich zu beachtender Belang.

Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ zu berücksichtigen. Auch insoweit können Klimaschutzkonzepte oder Biodiversitätsstrategien relevant sein.

Schließlich ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB ein weiterer abwägungserheblicher Belang „die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“ Die Entwicklung und Umsetzung einer angemessenen Durchgrünungsstrategie *ist somit nicht nur eine freiwillige Maßnahme* der Kommune, sondern in gewissem Umfang auch *rechtlich gefordert*. Dies ergibt sich auch aus den Anforderungen des **Naturschutzrechts**, die für die Gemeinden ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu beachten sind (vgl. nachfolgende Übersicht).

ABWÄGUNGSERHEBLICHE BELANGE

§ 27 LNatSchG Rh.-Pf.

§ 27

Aufgaben der Gemeinden, Bereitstellen von Grundstücken
(Ergänzung zu § 3 Abs. 7 und § 62 BNatSchG)

- (1) Für die Gemeinden und Gemeindeverbände einschließlich der ihnen mehrheitlich zugeordneten Unternehmen gilt § 62 BNatSchG entsprechend.
- (2) **Gemeinden und Gemeindeverbände wirken darauf hin, dass** ein den landschaftlichen und standörtlichen Gegebenheiten, den Erfordernissen der Erholung und den Nutzungsformen gemäßer **Flächenanteil des Gemeindegebiets aus naturnahen Lebensräumen besteht**.
- (3) **In Siedlungsbereichen sind ausreichende Grünflächen** einschließlich naturnaher Erholungs- und Spielräume **zu schaffen**. Sie müssen ausreichend bemessen sein und in angemessener Nähe zu Wohn- und Gewerbeflächen liegen. **Vorhandene Grünflächen sind in ihrer Funktion zu sichern und zu erhalten**.

Grundsätze des Naturschutzrechts BNatSchG

§ 1 Abs. 1, Abs. 6

- (1) **Natur und Landschaft sind** auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen **im besiedelten** und unbesiedelten **Bereich** nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze **so zu schützen, dass**
 - 1. die biologische Vielfalt, (...) auf Dauer gesichert sind**; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft ...
- (6) **Freiräume im besiedelten** und siedlungsnahen **Bereich** einschließlich ihrer Bestandteile, wie Grünzüge, Parkanlagen, Kleingartenanlagen und sonstige Grünflächen, Wälder, Waldränder und andere Gehölzstrukturen einschließlich Einzelbäume, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie naturnahe Bereiche im Umfeld von Verkehrsflächen und anderen Nutzungen einschließlich wegebegleitender Säume, **sind zu erhalten und** dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, **neu zu schaffen oder zu entwickeln**.

⁴ BVerwGE 34, 301 (309); 45, 309 (314 f.).

2.1.3.2. Abwägungsbelange, die bei einzelnen Festsetzungen relevant sein können

Beispielhaft werden im Folgenden Aspekte genannt, die im Rahmen der Abwägung bei einzelnen Festsetzungen relevant sein können.

Regenrückhaltung und Versickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16d (Flächen), 20 (Maßnahmen) BauGB

Beachtung der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan; ausreichende Anlagendimensionierung; Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens; Abwägung der Grundstücksbesitzverhältnisse ggf. Inanspruchnahme des allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor dem Hintergrund der Errichtung zentraler und dezentraler Entwässerungsanlagen.

Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Beachtung überörtlicher Aspekte der Regional- und Landesplanung; Sicherung eines Freiraumverbundes; Vorgaben des Immissionsschutzrechts; Eigentümerinteresse bei privaten Flächen!

Öffentliche und private Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsgutachten, Dimensionierung der inneren Erschließung in Abhängigkeit von den zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch das Plangebiet; Verkehrslärm; Festsetzung verkehrsberuhigter Bereiche, Geschwindigkeitsbegrenzungen.

Gebiete/Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme, Kälte aus erneuerbaren Energie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Der Klimaschutz kann als ein bedeutender Bestandteil einer städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) gewichtet werden (siehe Klimaschutzkonzept!);

Nutzung erneuerbarer Energien als abwägungserheblicher Belang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f);

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild; Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Klimaschutz- und Klimaanpassung als Gründe für Durchgrünungsmaßnahmen; die Unterstützung der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes;

Biodiversitätsförderung als abwägungserheblicher Belang; Sicherung einer bestimmten Prägung von Baugebieten durch Bäume und Gehölze als Waldbaumsiedlungsbereich; die Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Landschaft durch die Festsetzung einer markanten Baumreihe;

die Gestaltung des Ortsbildes durch die Festlegung eines bestimmten Begrünungsgrades oder die gezielte Festsetzung von Baumpflanzungen an städtebaulich geeigneten Stellen;

die Strukturierung und Abschirmung von Baugebieten zum Schutz von Immissionen; die Erfordernisse nach hoch-/dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern im Zuge des Immissionsschutzes;

die Beschränkung auf einheimische Pflanzen kann aus dem Bezug zum Baugebietscharakter begründbar sein; aus Gründen der Klimaanpassung können aber auch andere Pflanzen in Betracht kommen. Es empfiehlt sich, geeignete Arten in einer Pflanzliste eindeutig zu benennen.

2.1.4. Verhältnismäßigkeit

Durch den Bebauungsplan werden Inhalt und Schranken des Grundeigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG ausgeformt. Daher müssen grundsätzlich auch Festsetzungen im Bebauungsplan dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügen. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verlangt nach ständiger Rechtsprechung, dass eine Maßnahme geeignet, erforderlich und zumutbar sein muss. Im Hinblick auf Begrünungsfestsetzungen sind die Anforderungen hier jedoch in der Regel kein Problem, denn diese Vorgaben belasten die Eigentümer – zumal bei einem Neubau – nicht sonderlich stark, soweit sich dies auf die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht auswirkt (was insbesondere bei Erhaltungsfestsetzungen großkroniger Bäume zu prüfen ist). Anders kann dies im Bestand sein. Bei nachträglichen Anforderungen ist grundsätzlich zu prüfen, ob eine unzumutbare Belastung vorliegt.

2.1.5. Entschädigung

Das Baugesetzbuch regelt in § 41 Abs. 2 auch den Fall, dass Bepflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffen wurden und infolgedessen „besondere Aufwendungen notwendig sind, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen“. Dies hat jedoch kaum praktische Bedeutung, da die normale Bewirtschaftung der Bepflanzungen nicht erfasst wird und auch Verpflichtungen nach anderen Rechtsvorschriften (Landesbauordnung, Naturschutzrecht) von der Vorschrift nicht erfasst werden.

2.1.6. Durchsetzung der Festsetzungen: Pflanzgebot und Bußgeld

Die im B-Plan getroffenen Festsetzungen sind zwar verbindliche Regelungen für die Grundstücke des Planbereichs. Wenn ein Eigentümer sich allerdings nicht an die Festsetzungen hält, dann bedarf es für die Durchsetzung der Festsetzung einer gesonderten rechtlichen Grundlage, der B-Plan selbst ist für Zwangsmaßnahmen nicht ausreichend. Eine solche Rechtsgrundlage enthält das „Pflanzgebot“ in § 178 BauGB. Nach dieser Vorschrift kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen. Dies setzt allerdings voraus, dass „die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist“, § 175 Abs. 2 BauGB. Für das Pflanzgebot lässt sich dies wegen der Bedeutung des Grüns für die städtebauliche Qualität in der Regel mit den Festsetzungen im Plan begründen. Dies gilt erst recht, wenn die Maßnahme eine entsprechende Relevanz für die Klimaanpassung oder die Biodiversität hat. Zur Durchsetzung kommen Mittel der Verwaltungsvollstreckung (Zwangsgeld) in Betracht.

Außerdem kann die Gemeinde bei einem Verstoß gegen eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b ein Bußgeld verhängen, denn die Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung von zu erhaltenden Pflanzen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar (vgl. § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Ersatzpflanzungen werden von der Vorschrift mit erfasst, wenn es sich um „Funktionsgrün“ handelt, was in der Regel der Fall ist. Die Erhaltungsfestsetzung schützt in diesem Fall nicht die einzelnen Pflanzen, sondern will die weitere Erfüllung ihrer städtebaulichen, individuenunabhängigen Funktion sichern und schließt daher auch Ersatzpflanzungen ein.⁵ Keine Ordnungswidrigkeit ist hingegen ein Verstoß gegen eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a. Bußgeldbewehrt ist allerdings nur vorsätzliches Handeln, ein fahrlässiger Verstoß genügt nicht.

Zuständige Behörde für die Ahndung der Ordnungswidrigkeiten nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist in Rheinland-Pfalz die Kreisverwaltung, in kreisfreien Städten die Stadtverwaltung.⁶

2.2. Beispielhafte Festsetzungen für Wohn- und Gewerbegebiete

Im Folgenden werden Musterfestsetzungen dargestellt, die als Anregung zu verstehen sind. Sie müssen stets für den Einzelfall angepasst werden. Die Festsetzungsbeispiele beziehen sich überwiegend auf Wohnbaugebiete, können aber vielfach auch für Gewerbegebiete genutzt werden. Für Gewerbegebiete besonders geeignete Festsetzungen sind entsprechend gekennzeichnet.

Das Schaubild auf der folgenden Seite enthält eine Übersicht einer „grünen Modellstadt“, in der die möglichen Festsetzungen zusammengefasst werden. In der Legende wird auf Pflanzkonzepte verwiesen, die im Internet abrufbar sind.

<https://begruenungskompass.de/gesamtuebersicht>



⁵ BVerwG Urt. v. 8.10.2014 – 4 C 30.13, NVwZ 2015, 159 Rn. 10.

⁶ § 3 Nr. 3 der Landesverordnung über Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch vom 21.12.2007. <https://landesrecht.rlp.de/bsrp/document/jlrb-BBauGZustVRP2007rahmen/part/X>



„Schritt für Schritt Anleitung“ unter https://begruenungskompass.de/wp-content/uploads/2023/09/Begruenungskompass_Broschuere_druck.pdf



Konzept

- 1 Abstandsfläche
- 2 Kommunalen Übergangsbereich
- 3 Erholungsfläche
- 4 Blühkompass
- 5 Trockenstandort
- 6 Kreisverkehr
- 7 Straßenbegleitgrün Blümmischung
- 8 Straßenbegleitgrün Blumenwiese
- 9 Straßenbegleitgrün Staudenpflanzen
- 10 Straßenbegleitgrün Baumstruktur
- 11 Straßenbegleitgrün Gehölze
- 12 Straßenbäume
- 13 Baumscheiben
- 14 Heckenstruktur
- 15 Naturnahe Hecke
- 16 Wildstrauchhecke
- 17 Muldenbepflanzung mit Stauden
- 18 Begrünung Regenrückhaltebecken
- 19 Begrünung einer Mobilstation
- 20 Begrünung eines Lärmschutzwalls
- 21 Gehölze für Fernwärmeeinrichtungen
- 22 Gartenbäume
- 23 Vorgarten sonnig
- 24 Vorgarten halbschattig
- 25 Wegbegrünung
- 26 Zaunbegrünung
- 27 Mülleimer-Einhausung
- 28 Fassadenbegrünung
- 29 Dachbegrünung
- 30 Dachbegrünung mit Photovoltaikanlage
- 31 Blumenkübel
- 32 Kübelpflanzung mit Rückwand
- 33 Sandbeet
- 34 Kräuterschnecke/ Kräuterspirale
- 35 Beet mit Trockenmauer
- 36 Bepflanzung einer Trockenmauer

2.2.1. Begrünung der Baugrundstücke

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b, ggf. in Verbindung mit Nr. 20

2.2.1.1. Allgemein

Die nicht überbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens X % (z. B. 40 %) des jeweiligen Baugrundstücks sind dauerhaft zu begrünen. Davon ist mindestens die Hälfte flächig mit (gebiets-) heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen (Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm, Pflanzabstand 1,5 m). Abgängige Gehölze sind gleichartig in der o.g. Qualität zu ersetzen.

(In Anlehnung an B-Plan „Ecke St. Sebastianer-Straße / Weißenthurmer Straße“ Koblenz, 2023)

Die nicht überbauten bzw. die nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen und mit heimischen, standortgerechten Gehölz- und Straucharten sowie mit Rasenflächen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten.

Je angefangene X m² (z. B. 200 m²) Grundstücksfläche / Parzelle ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (Mittel- oder Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten. Der Erhalt bestehender Laubbäume ersetzt die Pflanzpflicht auf dem betreffenden Grundstück.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen sind mindestens X m (z. B. 3 m) breite, standortgerechte, heimische Laubhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(B-Plan „Wohnbebauung Tanndorfer Straße, Kössern“ Grimma, 2020)

Einzelhausbebauung

Die Privatgrundstücke mit Einzelhausbebauung sind mit jeweils einem Baum der Artenliste (siehe Anhang) zu bepflanzen. Bei Bepflanzung der Vorgärten entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung zu verwenden. Des Weiteren sind mindestens X % (z. B. 5 %) der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens X % (z. B. 50 %) der Artenliste zu entnehmen. Hinweis: Es ist ein ausreichender Abstand zu den Anschlussleitungen einzuhalten.

Reihenhausbebauung

Die Privatgrundstücke mit Hausgruppenbebauung sind mit jeweils einem Baum der Artenliste pro angefangene X m² (z. B. 400 m²) überbaubare Fläche zu bepflanzen. Bei Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung zu verwenden. Des Weiteren sind mindestens X % (z. B. 2 %) der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens X % (z. B. 50 %) der Artenliste zu entnehmen.

(B-Plan „Gensingen – gemeinsam planen, bauen, wohnen und leben“ 1. Änderung, Gensingen, 2022)

Begrünungskompass Pflanzkonzepte

14 – Heckenstruktur

15 – Naturnahe Hecke

16 – Wildstrauchhecke

22 – Gartenbäume

23 – Vorgarten sonnig

24 – Vorgarten halbschattig

33 – Sandbeet

34 – Kräuterschnecke/Kräuterspirale

35 – Beet mit Trockenmauer

2.2.1.2. Vorgartenbegrünung

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus, einschließlich deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Vorgartenflächen dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen. Die Befestigung darf nur in notwendigem Umfang erfolgen.

(In Anlehnung an B-Plan „Eschweiler über Feld C17“ Nörvenich, 2023)

Begrünungskompass Pflanzkonzepte

23 – Vorgarten sonnig

24 – Vorgarten halbschattig

25 – Wegbegrünung

2.2.1.3. Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung maximal 1,2 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig. Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter oder gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer maximalen Höhe von 1,2 m erlaubt. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich (Insgesamt maximal 1,2 m hoch).

Sofern die rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur maximal X m (z. B. 1,8 m) hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Eine Kombination von Mauer und Zaun (Gestaltung s. o.) ist zusätzlich zu einer Hecke möglich. Die Hecke muss spätestens ein Jahr nach Errichtung des Zauns bzw. der Mauer gepflanzt sein.

(Beide in Anlehnung an B-Plan „Eschweiler über Feld C17“ Nörvenich, 2023)

Begrünungskompass Pflanzkonzepte

14 – Heckenstruktur

15 – Naturnahe Hecke

16 – Wildstrauchhecke

26 – Zaunbegrünung

35 – Beet mit Trockenmauer

36 – Bepflanzung einer Trockenmauer



2.2.1.4. Gebäude- und Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung

Fensterlose geschlossene Fassadenflächen ab 50 m² sind zu begrünen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Ausnahmsweise kann hiervon abgesehen werden, wenn andere Maßnahmen zur direkten Fassadenbegrünung wie Rankgerüste, baulich integrierte Pflanzkästen mit automatischer Bewässerung, u.a. zu einer flächenmäßig mindestens gleichwertigen Bepflanzung führen.

(In Anlehnung an B-Plan „Spinelli – Wingertsbuckel“ Mannheim, 2023)

Dachbegrünung

Die Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° sind mindestens 80% dauerhaft mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn notwendige technische Aufbauten sowie Solarnutzungen nicht mit einer Dachbegrünung zu vereinbaren sind.

(In Anlehnung an B-Plan Nr. 233 „Neumühle“ Oberursel (Taunus), 2020)

Begrünungskompass Pflanzkonzepte

28 – Fassadenbegrünung

29 – Dachbegrünung

30 – Dachbegrünung mit Photovoltaikanlage

2.2.1.5. Begrünung von Nebenanlagen

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Zaunanlagen einzufassen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

(B-Plan „Eschweiler über Feld C17“ Nörvenich, 2023)

Begrünungskompass Pflanzkonzepte

15 – Naturnahe Hecke

26 – Zaunbegrünung

27 – Mülleimer-Einhausung

2.2.1.6. Erhalt und Pflege der Gehölze

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Alle Pflanzungen und sonstige Begrünungsmaßnahmen sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen (wie Wässern) zu fördern und vor Beschädigung zu schützen.

(B-Plan „Am Köblitzbach“ Wernberg-Köblitz, 2022)

Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken gem. TF 3 (1) und (2), sind innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellungsanzeige umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

(B-Plan Nr. 502 Schorfheide)





2.2.2. Festsetzung und Begrünung von privaten Grünflächen und Versickerungsflächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a, b BauGB

Die privaten Grünflächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Unterirdische Folien und Abdichtungen sind daher unzulässig. Auf der privaten Grünfläche (...) sind insgesamt X Bäume (z. B. 4) 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind versiegelte, teilversiegelte oder nicht begrünte Erschließungsflächen zulässig. Der Anteil dieser Flächen darf insgesamt X m² (z. B. 1.600 m²) nicht überschreiten. (In Anlehnung an B-Plan „Spinelli – Wingertsbuckel“ Mannheim, 2023)

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Rückhaltung von Oberflächenwasser. Auf den privaten Grünflächen sind Anlagen für die Sammlung und Rückhaltung von Oberflächenwasser in naturnah gestalteten Mulden vorgesehen. Die Randbereiche und Böschungen der Mulden sind truppweise mit autochthonen (gebietsheimisch) und standortgerechten Gehölzen aus den beiliegenden Pflanzlisten zu bepflanzen. Dazu sind mindestens X % der Böschungsbereiche mit standortgerechten Gehölzen in unterschiedlichen Dichten zu bepflanzen.

Im Mittel sind für die Pflanzmaßnahmen X Gehölze pro X m² aus den beiliegenden Pflanzenlisten vorzusehen. Die Restflächen sind mit einer geeigneten Wiesenmischung aus autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten.

(B-Plan „Gewerbegebiet südlich der B 420“ Gau-Bickelheim, 2014)

Begrünungskompass Pflanzkonzepte
12 – Straßenbäume
17 – Muldenbepflanzung mit Stauden
22 – Gartenbäume

2.2.3. Begrünung von Regenrückhaltebecken

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25 a BauGB

Ansaat des RRB und Einsaat der Fläche um das RRB (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB) – siehe Zuordnung im Bebauungsplan. Das Regenrückhaltebecken (RRB) und die Böschung sind mit einer Regiosaatmischung für feuchte Standorte einzusäen. Verbuschte Vegetationsbereiche sind regelmäßig zu entfernen (im Zeitraum Oktober bis Anfang Februar). Die das RRB umgebende Fläche ist mit einer Regiosaatmischung für Trockenstandorte einzusäen.

(B-Plan 10-15, Bocholt, 2018)

Begrünungskompass Pflanzkonzept
18 – Begrünung Regenrückhaltebecken

2.2.4. Beleuchtung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB

Im Planungsgebiet sind nur Lichtquellen (Straßen-, Wegebeleuchtung etc.) zu verwenden, welche keine Lockwirkung auf Insekten aufweisen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
 BELEUCHTUNG IM PLANGEBIET – DIESER HINWEIS
 GILT FÜR DEN GESAMTEN BEBAUUNGSPLAN

Durch die Intensivierung der Straßen- und sonstigen Außenbeleuchtung können Vergrämungseffekte für lichtscheue Fledermausarten sowie Anlockeffekte von Insekten und in Folge dessen eine Verlagerung der Jagdaktivität nicht lichtscheuer Arten in den betreffenden Bereichen entstehen. Daher ist auf überflüssige Beleuchtung grundsätzlich zu verzichten. Die notwendige Beleuchtung hat zielgerichtet ohne große Streuung (v.a. nach oben) und mit entsprechenden „fledermausfreundlichen Lampen“ (Wellenlängenbereich zwischen 590 nm und 630 nm) zu erfolgen. Zum Schutz der Fledermäuse ist auf eine Beleuchtung des Waldrandes zu verzichten.

(B-Plan 10-15, Bocholt, 2018)

2.2.5. Naturnahe Gestaltung von Mobilitätsstrukturen

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 i. V. m. 25 (Begrünte Stellplätze, Fahrradstellplätze), 12, 22 BauGB, Pflanzgebote und Pflanzbindungen für öffentliche und private Flächen und bauliche Anlagen (Car-Ports, Mobilstation), Erhaltungspflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b i. V. m. 22 (Gemeinschaftsanlagen) BauGB § 178 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB (Verbot Schottergärten) i.V.m. LBO.

Der Bereich Mobilität sollte in jedem Bebauungsplan berücksichtigt werden. Im Folgenden geht es jedoch ausschließlich um den Aspekt der naturnahen Gestaltung von Strukturen, also z. B. Parkflächen für Fahrzeuge oder Fahrräder.

2.2.5.1. Modell Parkflächengestaltung

Für die Gestaltung von Parkplatzflächen gibt es vielfältige Alternativen zu asphaltierten Stellplätzen. Diese können bei einem integralen Planungsansatz positive Auswirkungen auf die unterschiedlichen Herausforderungen des Klimawandels haben. Vor allem Grünflächen und Bäume verbessern das Mikroklima und stellen Lebensraum und Nahrung für zahlreiche Insekten und Vögel bereit. Bei Gehölzstrukturen sollte eine Kombination unterschiedlicher, heimischer Arten genutzt werden, um die Biodiversität zu steigern. Außerdem ist es vorteilhaft Baumscheiben zu bepflanzen, damit die Vitalität der Bäume verbessert wird. Die Versickerungsfähigkeit der Parkplätze kann durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen oder bepflanzten Grünflächen gesteigert werden. Bei der Pflanzenauswahl sollten heimische Wildstauden, Gräser sowie strapazierfähige Saatgutmischungen bevorzugt werden.

Versickerungsfähige Parkplatzflächen



Begrünungskompass Pflanzkonzepte

- 1 – Abstandsfläche
- 7 – Straßenbegleitgrün Blütmischung
- 8 – Straßenbegleitgrün Blumenwiese
- 9 – Straßenbegleitgrün Staudenpflanzen
- 10 – Straßenbegleitgrün Baumstruktur
- 11 – Straßenbegleitgrün Gehölze
- 12 – Straßenbäume
- 13 – Baumscheiben
- 14 – Heckenstruktur
- 17 – Muldenbepflanzung mit Stauden
- 25 – Wegbegrünung
- 36 – Bepflanzung einer Trockenmauer

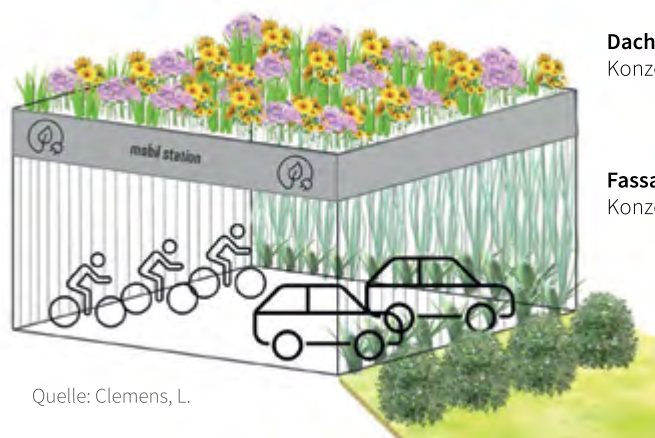
2.2.5.2. Mobilstation

Besonders für Gewerbegebiete können sich „Mobilstationen“ anbieten. Dabei handelt es sich um Parkflächen oder Gebäude, die mit weiteren Elementen verbunden werden können, wie etwa Ladestellen für E-Fahrzeuge, Fahrradparkplätze, Fahrrad-Repairstation, E-Car-Sharing mit Elektrotankstellen oder Tiefgarage. Die Mobilstation kann je nach konkreter baulicher Ausrichtung mittels Dach- und Fassadenbegrünung des Gebäudes sowie durch Begrünungsmaßnahmen auf den Flächen gestaltet werden.

Begrünungskompass Pflanzkonzepte

- 15 – Strauchstruktur
- 19 – Begrünung einer Mobilstation
- 28 – Fassadenbegrünung
- 29 – Dachbegrünung

Begrünung einer Mobilstation
Konzept 19



Quelle: Clemens, L.

Dachbegrünung
Konzept 29

Fassadenbegrünung
Konzept 28

Strauchstruktur
Konzept 15



2.2.5.3. Verkehrsbegleitgrün

Alle im Bebauungsplan festgelegten Gehölzbestände und Einzelbäume sind zu erhalten. Die Verkehrsflächen sind mit Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Verkehrsbegleitgrün ist einer geeigneten Wiesenmischung aus autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten.

Zusätzlich sind auf der Fläche parallel zur Fahrbahn der Straße (...) insgesamt X Laubbäume 2. Ordnung vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenempfehlungslisten im Abstand von X m zueinander anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der Straße (...) sind großkronige Laubbäume der Pflanzliste im Abstand von X m zu pflanzen.

Als Unterpflanzung sind Sträucher der Pflanzliste zu verwenden.

Beispiel: Qualitätsmerkmale für die Pflanzen:

Bäume: z.B. Hochstamm 3 mal verpflanzt

Stammumfang 18 – 20 cm,

Sträucher: 2 mal verpflanzt Höhe 40 – 100 cm

(B-Plan „Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung“, Enkenbach-Alsenborn, 2016)

Begrünungskompass Pflanzkonzepte

6 – Kreisverkehr

7 – Straßenbegleitgrün Blümmischung

8 – Straßenbegleitgrün Blumenwiese

9 – Straßenbegleitgrün Staudenpflanzen

10 – Straßenbegleitgrün Baumstruktur

11 – Straßenbegleitgrün Gehölze

12 – Straßenbäume

13 – Baumscheiben



3

UMSETZUNG VON BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN IM BESTAND

Auch bereits bestehende Strukturen können und sollten verändert und ökologisch aufgewertet werden: Parkplätze, Kreisverkehre, Friedhöfe und viele weitere hier angeführte Beispiele zeigen das Potenzial für Begrünungsmaßnahmen. Vielfach werden diese Flächen öffentlich bzw. gemeindeeigen sein, was die Umsetzung erleichtert (vgl. unten 3.1.).

Begrünungsmaßnahmen sind aber auch auf privaten Flächen möglich und sinnvoll. Hier kann durch Information und Anreize für die privaten Eigentümer die Bereitschaft geweckt werden, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen bzw. im Sinne einer Biodiversitätsförderung und Klimaanpassung zu optimieren. In bestimmten Fällen können Maßnahmen auch verbindlich vorgegeben oder bestehende Strukturen geschützt werden. Dabei ist aus rechtlicher Sicht der sogenannte Bestandsschutz zu beachten und die Maßnahmen müssen für die Eigentümer verhältnismäßig sein (unten 3.2.).

3.1. Maßnahmen auf gemeindeeigenen/ öffentlichen Flächen

Maßnahmen der Begrünung auf gemeindeeigenen Flächen sind in der Regel rechtlich unproblematisch. Es gehört zu den Aufgaben der Gemeinde, für ausreichende Grünflächen zu sorgen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Viele der im Begrünungskompass hinterlegten Pflanzkonzepte sind hierfür geeignet. So können Kreisverkehre, Abgrenzungsstandorte oder Straßenbegleitflächen jederzeit ökologisch aufgewertet werden.

Es sollte daran gedacht werden, andere Behörden zu beteiligen. So kann es etwa notwendig sein, die Straßenbehörden bei Verkehrsflächen einzubinden. Soweit es sich um Flächen handelt, die in einem B-Plan für eine bestimmte Nutzung festgesetzt sind, ist darauf zu achten, dass die Begrünungsmaßnahme nicht mit dieser Nutzung kollidiert.

3.2. Maßnahmen auf privaten Flächen

Nachträgliche Festsetzungen auf privaten Flächen, insbesondere auf Grundstücksflächen, greifen in den sogenannten Bestandsschutz ein. Auch eine „Überplanung“ bestehender Flächen ist zwar zulässig, dabei ist aber stets die vorhandene Nutzung zu berücksichtigen. Daher sind verbindliche Festsetzungen nur aus wichtigen Gründen zulässig.

Ein Beispiel hierfür ist ein Fall, den das Oberverwaltungsgericht (OVG) Koblenz im Jahr 2012 entschieden hat. Dort ging es um die dauerhafte Sicherung von sogenannten Hausgärten, die aufgrund ihres zusammenhängenden Charakters auf einer Fläche von insgesamt 1 ha eine wichtige Trittsteinfunktion und Biotopvernetzung zwischen dem Rhein und einem Landschaftsschutzgebiet darstellten. Aufgrund bereits vorhandener Bautätigkeit im Randbereich des Plangebiets sah sich die Stadt veranlasst, einen Bebauungsplan zu machen, der den alleinigen Zweck hatte, die Gärten aus naturschutzfachlicher Sicht zu schützen und eine Bebauung zu untersagen. Entsprechend wurden die rückwärtigen Hausgärten insgesamt als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und damit der baulichen Nutzung entzogen. Zudem wurden Erhaltungsfest-

setzungen für Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 20 festgesetzt sowie Empfehlungen für die Pflege der Flächen gegeben. Das OVG hat diesen Plan rechtlich nicht beanstandet.⁷ Insbesondere lag auch kein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor, denn die Gemeinde habe „wegen der besonderen Bedeutung der Flächen als Nahrungshabitat für flugfähige Tiere – darunter besonders geschützte Arten wie den Grünspecht – und als Trittstein im Biotopverbund sowie als prägende Landschaftselemente (...) im Ergebnis den Belangen von Natur und Landschaft und insbesondere den Belangen der als Nahrungsgast auftretenden Tierarten im Rahmen der städtebaulichen Abwägung den Vorzug gegenüber den privaten, eigentumsrechtlichen Belangen“ einräumen dürfen.⁸ Dabei seien die Interessen der privaten Eigentümer und auch eine Wertminderung der Grundstücke berücksichtigt worden.

⁷ OVG Koblenz, Urt. v. 12.7.2012, 1 C 11236/11, <https://landesrecht.rlp.de/bsrp/document/MWRE120003155/part/L>

⁸ OVG Koblenz, Urt. v. 12.7.2012, 1 C 11236/11, Rn. 37.

BEGRÜNUNG DURCH GESTALTUNGS- SATZUNGEN UND STELLPLATZSATZUNGEN

4.1. Bedeutung von Gestaltungssatzungen

Gestaltungssatzungen werden häufig für einzelne Stadtteile erlassen, um deren charakteristische Merkmale zu schützen und weiterzuentwickeln. So können etwa historische Stadtbilder in Anbetracht von Um- und Neubaumaßnahmen erhalten werden. Doch sie lassen sich auch auf das gesamte Stadtgebiet ausweiten und bieten damit den Gemeinden eine gute Möglichkeit Vorgaben auch hinsichtlich der Begrünung zu machen.

4.2. Rechtsgrundlage

Gestaltungssatzungen beruhen auf den Landesbauordnungen und sind ein typisches Instrument des Bauordnungsrechts um – neben den baulich-technischen Anforderungen – auch Gemeinwohlbelange sozialer, ästhetischer oder auch ökologischer Natur umzusetzen. So enthalten die Bauordnungen zunehmend Anforderung an eine „Durchgrünung“ von Gebieten (§ 8 Abs. 1 Hessische Bauordnung, § 9 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg).⁹

⁹ Vgl. auch F. Petersen: Recht der Natur, Sonderheft 70, Ökologische Nachverdichtung, IDUR 2020.

Beispiel:

§ 88

Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können durch Satzung Vorschriften erlassen über (...)

7. die Begrünung baulicher Anlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, ...

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Der Vorteil einer Gestaltungssatzung gegenüber Festsetzungen im Bebauungsplan besteht darin, dass sie für größere Gebiete – bis hin zum gesamten Gemeindegebiet – erlassen werden kann und damit eine größere Wirkung der Maßnahmen erzielt wird.

Baden-Württemberg	§ 74 LBO
Bayern	Art. 81 BayBO
Berlin	§ 86 BauO Bln
Brandenburg	§ 87 BbgBO
Bremen	§ 86 BremLBO
Hamburg	§ 81 HBauO
Hessen	§ 91 HBO
Mecklenburg-Vorpommern	§ 86 LBO
Niedersachsen	§ 84 NBauO
Nordrhein-Westfalen	§ 89 BauO NRW
Rheinland-Pfalz	§ 88 LBauO
Saarland	§ 85 LBO
Sachsen	§ 89 SächsBO
Sachsen-Anhalt	§ 85 BauO LSA
Schleswig-Holstein	§ 86 LBO
Thüringen	§ 88 ThürBO

Rechtsgrundlagen für Gestaltungssatzungen in den Bauordnungen der Bundesländer

4.3. Unterschied zur Erhaltungssatzung

Wenn es um die reine Erhaltung geht, kann eine Gemeinde unter Berufung auf § 172 BauGB eine Erhaltungssatzung erlassen. Durch diese werden Errichtung, Rückbau, Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig, was der Gemeinde eine Kontrollmöglichkeit über die Entwicklung des Gebiets gibt. Die Gestaltungssatzung hingegen gibt der Gemeinde die Möglichkeit bindende Vorgaben zur äußeren Gestaltung von Neubauten zu machen und somit die Quartiersentwicklung zu leiten und Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

4.4. Mustersatzung

Im Anhang befindet sich beispielhaft ein Muster für eine Gestaltungssatzung mit dem Schwerpunkt Begrünung. Angelehnt an bestehende Satzungen¹⁰ dient sie zur Orientierung, um eine eigene Satzung auszuarbeiten. Da die örtlichen Bedingungen regelmäßig unterschiedlich sind, kann sie nicht einfach „1:1“ übernommen werden, sondern sollte an die konkrete Situation angepasst werden.

Für die Vorgabe von Bepflanzungen und zur Sicherstellung der Verwendung von heimischen und ökologisch wertvollen Arten empfiehlt sich das Anfügen einer Pflanzliste. Ebenfalls ratsam ist parallel zur Veröffentlichung der Satzung Informationsmaterial und/oder Informationsveranstaltungen über Begrünungskonzepte für die Öffentlichkeit anzubieten, um die Akzeptanz und das Verständnis für die gefor-

dernten Begrünungen zu steigern. Die Aufnahme von Vorschriften über Ordnungswidrigkeiten ist nicht zwingend notwendig, ermöglicht aber eine konsequente Durchsetzung der Satzung.

4.5. Stellplatzsatzungen

In Stellplatzsatzungen auf der Grundlage des Bauordnungsrechts (z.B. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO RP) können auch Vorgaben für die Gestaltung der Stellplätze gemacht werden. So hat die Landeshauptstadt Wiesbaden in ihrer Satzung folgende Vorschrift aufgenommen:

Beispiel: Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je fünf Stellplätze soll ein Baum als Hochstamm mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² Größe gepflanzt werden. Stellplatzanlagen mit mehr als 1000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen einzelnen Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu begrünen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.

Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden vom 19.3.2008¹¹

Die Stellplatzsatzung kann ihrerseits in einen B-Plan nachrichtlich übernommen werden. Vorgaben für die Begrünung von Stellplätzen können aber auch in einer Gestaltungssatzung mit aufgenommen werden. Häufig sind Stellplatzsatzungen älteren Datums und enthalten in der Regel keine Begrünungsvorgaben. Insofern stehen der Gemeinde also verschiedene Optionen offen.

¹⁰ Die Quellen sind im Anhang aufgeführt.

¹¹ https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/rathaus/stadt-recht/6_-_1.1_Stellplatzsatzung__1_.pdf

UMSETZUNG DURCH VERTRAGLICHE VEREINBARUNGEN

In Verträgen können spezifischere Vorgaben festgesetzt werden, als es der Bebauungsplan zulässt. Vor allem die Art der Begrünung ist in Bebauungsplänen oft der Interpretation der Grundstückseigentümer überlassen. So ist eine einfache Rasenfläche rechtlich als Begrünung anzusehen und erfüllt somit eine im B-Plan geforderte und nicht weiter spezifizierte Begrünung, auch wenn sie keine ökologischen Vorteile bringt, wie es eventuell die Absicht der Planer war.

5.1. Städtebauliche Verträge – Beispiele

Grundsätzlich können anstelle von oder als Ergänzung zu den dargestellten Festsetzungen im B-Plan diese auch als vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und Investoren oder den Käufern der Grundstücke vereinbart werden. Städtebauliche Verträge können auch abgeschlossen werden zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (sogenannte Bindungsverträge, siehe § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie ausdrücklich über die Errichtung und Nutzung von Regenerativen Energieanlagen (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und über Anforderungen an die energetische Qualität

von Gebäuden (§ 11 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Soweit die klimaangepasste und biodiversitätsfördernde Durchgrünung auch ein Ziel der städtebaulichen Planung ist, können daher auch solche Anforderungen definiert werden. Dies ermöglicht eine rechtliche Handhabe, um die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen zu gewährleisten bzw. die Umsetzung bei Nichterfüllung einzufordern.

Regelungen in städtebaulichen Verträgen haben den Vorteil, dass sie nicht an die in § 9 BauGB vorgegebenen Festsetzungsmöglichkeiten gebunden sind, sondern über diese auch hinausgehen können. Besonders sinnvoll – und erforderlich – sind sie bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (bei denen es in der Regel einen Investor gibt). Bei der sogenannten Angebotsplanung werden sie am ehesten im Zusammenhang mit Grundstückskaufverträgen in Betracht kommen, soweit die Gemeinde Eigentümerin der Plangrundstücke ist.

Im Folgenden werden begrünungsbezogene Beispiele für verbindliche Regelungen in städtebaulichen Verträgen dargestellt, die die jeweiligen mit der Planung verfolgten Ziele unterstützen sollen.

5.1.1. Allgemeine Regelungen

Ein spezifischer Pflanzplan für alle Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen und mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt abzustimmen. Sollten die grünordnerischen Maßnahmen nicht durchgeführt worden sein, erfolgt eine Ersatzvornahme durch die Stadt auf Kosten des/der Vertragspartner/in. (Dortmund)

Vor dem Hintergrund der hohen baulichen Dichte des Gesamtvorhabens wird eine hochwertige Ausführung und Begrünung der Freiflächen (inklusive Dachflächen, Kinderspiel- und Freizeitflächen) zwingend vorausgesetzt. Der/die Vertragspartner/in verpflichtet sich, qualitätsvolle Freiräume (z. B. nachhaltiges attraktives Pflanzkonzept mit ggf. attraktiver Ausstattung mit Mobiliar wie (z. B. Bänke und Spielgeräte)) herzustellen und von jeglicher Bebauung auf diesen abzusehen. Die Flächenzuordnung erfolgt gemäß dem Funktionsplan (siehe Anlage 3). (Hamburg 1)

5.1.2. Planungsziel: Freiflächen

Im Sinne der Innenentwicklung sind neben der baulichen Entwicklung auch die öffentlichen und privaten Freiflächen benutzerorientiert und mit hoher stadökologischer Wertigkeit zu gestalten. Die wohnungsnahen, uneingeschränkt nutzbaren Grünflächen sollen eine Mindestfläche von 6 m² je Einwohner/in, die öffentlichen siedlungsnahen

Freiräume eine Mindestfläche von 7 m² je Einwohner/in umfassen. (Leipzig)

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet sind gärtnerisch anzulegen. Je X m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig. Im Vorgartenbereich ist mindestens ein Laub- oder Obsthochstamm 2. Ordnung zu pflanzen.

5.1.3. Planungsziel: Parkanlage

Grünflächen Schutzpflanzung im Bebauungsplangebiet:

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen hat der/die Vertragspartner/in spätestens ein Jahr nach Vollzug der ersten Hochbaumaßnahme auf der Erweiterungsfläche die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung Nr. X anzulegen und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. (In Anlehnung an Gerdau)

Obstbaumpflanzungen:

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat der/die Vertragspartner/in – in Absprache mit der Gemeinde – mind. X Obstbäume (z. B. 12) regional-typischer Sorten in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang X cm (z. B. 10 – 12 cm), zu pflanzen. Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen. Für die angepflanzten Gehölze ist eine fachgerechte einjährige Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungspflege einschließlich ausreichender Wässerung sicherzustellen. Verbiss- und Wurzelschutz ist vorzusehen. Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bleibt der/die Vertragspartner/in für die fachgerechte Pflege und dauerhafte Erhaltung der Obstbäume zuständig. Im Falle eines Abganges sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. (Gerdau)

5.1.4. Planungsziel: Straßenbegleitgrün

Baumpflanzungen in öffentlichen Wegeparzellen außerhalb des Plangebietes:

Im Straßenseitenraum der Wegeparzellen (...) sind – in Absprache mit der Gemeinde – mind. X (z. B. 18) standortgerechte, heimische Laubbäume oder Obstbäume regionaltypischer Sorten in der Qualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang: X cm (z. B. 10 – 12 cm), in vorhandene Baumücken zu pflanzen. Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen. Für die angepflanzten Gehölze ist eine fach-

gerechte einjährige Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungspflege einschließlich ausreichender Wässerung sicherzustellen. Verbiss- und Wurzelschutz ist vorzusehen. Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Gemeinde für die fachgerechte Pflege und dauerhafte Erhaltung der Bäume außerhalb des Plangebietes zuständig. Im Falle eines Abganges sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. (Gerdau)

Im Straßenseitenraum der Wegeparzelle (...) ist – in Absprache mit der Gemeinde – eine einreihige Baum-Strauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen im Pflanzabstand von X m (z. B. 1 – 2 m) zu pflanzen. Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen. Für die angepflanzten Gehölze ist eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege einschließlich ausreichender Wässerung sicherzustellen. Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht vor Wildverbiss zu schützen. Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Gemeinde für die dauerhafte Erhaltung und fachgerechte Pflege der Hecke zuständig. Im Falle eines Abganges ist die Hecke gleichartig zu ersetzen. (Gerdau)

Die grün schraffierte Fläche, die sich aus dem Plan in Anlage X ergibt, ist durch Pflanzkübel, Hochbeete und ähnliche Formen der Begrünung, die eine urbane Nutzung der Fläche ermöglichen, zu begrünen. (Rüsselsheim)

5.1.5. Planungsziel: Pflanzenerhaltungsgebot

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, während der Baumaßnahme zum Schutz der zu erhaltenden Linde an der Nordwestecke des Baugebiets einen Baumsachverständigen hinzuzuziehen. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, bei den Arbeiten vor Ort insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schub von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. (Hamburg 2)

5.1.6. Planungsziel: Herstellung und Förderung von Lebensräumen und Trittsteinbiotopen

Vereinbarung von Maßnahmen zur Sicherstellung der Belange des besonderen Artenschutzes für die von der Planung betroffenen Offenlandarten

a) Herrichtung der Artenschutzfläche

Um den vorsorglichen Schutz der von der Planung betroffenen Offenlandarten zu gewährleisten, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – vor der Errichtung von Hochbauten auf der auf den Flurstücken (...) (Erweiterungsfläche) – Die Artenschutzfläche ist auf Dauer fachgerecht für die genannten Zielarten zu unterhalten.



- b) **Monitoringmaßnahme – gutachterliche Überprüfung der Wirksamkeit**
Die Gemeinde wird durch eine nachträgliche Begutachtung (Monitoring) überprüfen, ob die Besiedelung der Artenschutzfläche durch die Zielarten tatsächlich erfolgt ist.
- c) **Maßnahmen zur Nachsteuerung**
Der/die Vertragspartner/in als Eingriffsverursacher hat weitere Monitoringmaßnahmen oder Maßnahmen zum dauerhaften Schutz der betroffenen Offenlandarten mit einem Fachgutachter und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die dafür anfallenden Kosten für die Gewährleistung der Belange des besonderen Artenschutzes für die betroffenen Offenlandarten zu tragen. (Gerdau)

Sollten weitere Maßnahmen des Artenschutzes im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans notwendig werden, führt die Investorin die von der zuständigen Naturschutzbehörde für erforderlich gehaltenen Maßnahmen durch und trägt die entsprechenden Kosten. (Rüsselsheim)

5.1.7. Planungsziel: Begrünung Lärmschutzwall

Der/die Vertragspartner/in wird die Begrünung der Lärmschutzwälle und -wände in Abstimmung mit der Gemeinde vom Fachunternehmer ausführen

lassen. Die Lärmschutzwand ist aus natürlichen Materialien wie Kokos herzustellen und beidseitig zu begrünen. Beidseits der Wand ist ein Pflegestreifen von mindestens 1 m anzulegen. Die Gestaltung der Wand (Ausführungsplanung) ist mit den zuständigen Abteilungen des Tiefbauamtes sowie dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt abzustimmen. (Dortmund)

5.1.8. Planungsziel: Private Grünflächen

Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder mit Sträuchern auszuführen. Die Anpflanzungen können für Zuwegungen im notwendigen Umfang unterbrochen werden. Zäune sind zulässig, wenn sie abgepflanzt werden. (Hamburg 3)

5.1.9. Planungsziel: Verbot Schottergärten

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Kies und Steinelemente dürfen hierbei nicht den charakterbestimmenden Gestaltungsanteil einnehmen, sondern sind nur als untergeordnete Design-Akzente zulässig.

(In Anlehnung an OVG Niedersachsen, Beschl. v. 17.01.2023, Az.: 1 LA 20/22)

5.1.10. Planungsziel: Dachbegrünung

Der/die Vertragspartner/in verpflichtet sich, auf den in Anlage (...) gekennzeichneten Dachflächen regenerative Energieerzeugungsanlagen mittels Solarthermie- und/oder Photovoltaikmodulen mit einer Kollektorfläche von mindestens $X \text{ m}^2$ (z. B. 300 m^2) zu errichten. Die Herstellung und Inbetriebnahme der Anlagen ist von einem Sachverständigen gegenüber dem Bezirksamt (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) zu bestätigen. (Hamburg 2)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden mit einem mindestens $X \text{ cm}$ (z. B. 12 cm) starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind auf bis zu 40 v. H. dieser Dachflächen Flächen für nicht aufgeständerte technische Anlagen und zur Belichtung sowie die für deren Wartung notwendigen Flächen. (Hamburg 3)

5.1.11. Planungsziel: Fassadenbegrünung

Der/die Vertragspartner/in verpflichtet sich, die Fassaden zu begrünen, sofern dies unter Beachtung des Denkmalschutzes, statischer oder anderer Vorgaben zulässig ist. (Rüsselsheim)

5.1.12. Planungsziel: Begrünung Mobilitätsstation

Der/die Vertragspartner/in wird für die Vorhabenfläche und seine nähere Umgebung ab Bezugsfertigkeit des Vorhabens ein CarSharing-Angebot als alternatives Mobilitätskonzept über einen Kooperationspartner einrichten, intensiv bewerben und fördern. Diese Verpflichtung erstreckt sich über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren ab Bereitstellung des Angebotes. Das Angebot und seine Bewerbung sind dem Bezirksamt anzuzeigen. (Hamburg 3)

Quellen:

Dortmund: Städtebaulicher Vertrag (Entwurf) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Br 203 „Hohenbuschei“

Gerdau: Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zum Artenschutz (CEF, Monitoring, Nachsteuerung) sowie von naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes im Zusammenhang mit den geplanten Eingriffen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Bohlsener Mühle

Hamburg 1: Städtebaulicher Vertrag gemäß 11 BauGB zu den Flurstücken 1627 und 290 in der Gemarkung Billwerder Ausschlag (Ortsteil 133), Belegenheit Billhorner Kanalstraße, Köhnstraße, Marckmannstraße 55 und 53

Hamburg 2: Städtebaulicher Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und Wandsbeker Allee/Kattunbleiche GbR

Hamburg 3: Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Lohbrügge 93 - Östlich Sternwiete -

Leipzig: Städtebaulicher Vertrag Freiladebahnhof Eutritzscher Straße / Delitzscher Straße Stand: 21.02.2017 Entwurf

Rüsselsheim: Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 144 „Motorworld Manufaktur Rüsselsheim“

5.2. Vereinbarungen in Kaufverträgen als ergänzende Option zu planerischen Festsetzungen

Wenn die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde sind, hat sie die Möglichkeit im Kaufvertrag auch umwelt- und klimabezogene Anforderungen zu vereinbaren. Streng genommen handelt es sich insoweit dann auch um einen (zumindest teilweise) städtebaulichen Vertrag, der im Übrigen aber privatrechtlicher Natur ist. Auch Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke können so umgesetzt werden. Gegenstand der Vereinbarungen können auch alle unter oben 5.1. aufgeführten Beispiele sein.

Sofern die Gemeinde die Grundstücke im Wege der sogenannten Konzeptvergabe veräußert, bei der der Kaufpreis als Zuschlagskriterium ganz oder teilweise in den Hintergrund tritt, (beispielsweise um sozialen Wohnraum oder alternative Wohnkonzepte zu ermöglichen) sollten bei den Konzeptkriterien auch Anforderung an die Begrünung gestellt werden und deren Erfüllung bei der Bewertung entsprechend gewichtet werden.

Die Realisierung der Maßnahmen und ihre dauerhafte Sicherung können im Kaufvertrag verbindlich verankert werden, gegebenenfalls können auch dingliche Sicherungen im Grundbuch eingetragen oder Vertragsstrafen aufgenommen werden. Zu bedenken ist allerdings, dass zu stark einschränkende Regelungen auch abschreckend auf potentielle Käufer wirken können.

UMSETZUNG VON BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN IN BESONDEREN STÄDTEBAULICHEN FÄLLEN

Auch im Rahmen städtebaulicher Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen können die im Blühkompass enthaltenen Blühkonzepte genutzt werden.

6.1. Sanierungsmaßnahmen (§§ 136-164 BauGB)

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen kommen in Betracht in Gebieten, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr entsprechen oder die „Funktionsmängel“ aufweisen im Hinblick auf die Aufgabenerfüllung, die den jeweiligen Gebieten obliegt (im Einzelnen in § 136 Abs. 3 BauGB geregelt). Durch die Klimaschutznovelle 2011 wurde in das Gesetz ausdrücklich aufgenommen, dass ein städtebaulicher Missstand auch darin liegen kann, dass die vorhandene Bebauung den Anforderungen an die Gesundheit und Sicherheit der dort lebenden und arbeitenden Menschen „auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung“ nicht entspricht. Risiken durch klimabedingte Veränderungen sind somit ein wichtiges Beurteilungskriterium

für städtebauliche Missstände geworden.¹² Gerade die hier vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen sind ein wichtiger Baustein, um diesen Missständen etwas entgegenzusetzen. Zur „Funktionsfähigkeit“ des Gebiets gehört auch die Ausstattung mit Grünflächen.¹³

6.2. Stadtentwicklung (§§ 165-171, „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“)

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zielen auf eine schnellere Befriedigung neuer Bedarfe (zum Beispiel für Wohnraum) ab. Die Gemeinde hat dabei weitreichendere Eingriffsbefugnisse als bei der „normalen“ Bauleitplanung, deshalb muss die Maßnahme auch durch ein dringendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein.¹⁴

¹² Ausdrücklich auch im Hinblick auf die energetische Beschaffenheit des Gebiets erwähnt, § 136 Abs.3 Nr. 1 h) BauGB.

¹³ § 136 Abs.3 Nr. 2c) BauGB.

¹⁴ Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Lohr, BauGB, § 165 Rn. 17.

Auch dürfen die Ziele nicht mit städtebaulichen Verträgen erreichbar sein (§ 165 Abs. 3 S. 1. Nr. 3 BauGB). Im Rahmen der Entwicklungsziele sollten zum Zwecke des Klimaschutzes und der Biodiversitätsförderung entsprechende Begrünungskonzepte von Anfang an integriert werden.

6.3. „Stadtumbau“ (§§ 171a-171d)

Die relativ neuen, durch das EAG Bau 2004 eingefügten Maßnahmen des Stadtumbaus zielen auf die Anpassung bei erheblichen Funktionsverlusten (ursprünglich um Leerstände in Städten der neuen Bundesländer zu bekämpfen) und sind stärker auf konsensuales Handeln ausgelegt.¹⁵ Interessant ist hier die Option in § 171a Abs. 2 S. 2, wonach ein „erheblicher städtebaulicher Funktionsverlust“ auch vorliegen kann, wenn „die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden“. Bei der Planung sind daher insbesondere zunehmende Hitze- und Dürreperioden, Starkregenereignisse und Risiken durch übermäßige Versiegelung zu berücksichtigen.¹⁶

¹⁵ Koch/Hendler, Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, 5. Aufl. 2009, § 22 Rn. 13.

¹⁶ Reidt, in: Battis/Krautzberger/Lohr, BauGB, § 171a Rn.7.

6.4. Maßnahmen der sozialen Stadt (§ 171 e)

Maßnahmen der sozialen Stadt können anstelle oder ergänzend zu anderen städtebaulichen Maßnahmen durchgeführt werden. Ziel ist die Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Gebieten. Begrünungsmaßnahmen sollten hier ebenfalls in das Entwicklungskonzept integriert werden.

6.5. Städtebauförderung

Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen sowie Begrünungen, die im Rahmen der oben genannten städtebaulichen Maßnahmen durchgeführt werden, können auch über Städtebauförderprogramme finanziert werden. Zielgruppe der Städtebauförderung in Rheinland-Pfalz sind grundsätzlich „Gemeinden, die eine zentrale Versorgungsfunktion für die umliegenden Städte und Gemeinden darstellen, also Oberzentren, Mittelzentren und städtisch geprägte Grundzentren. Der Einsatz der Fördermittel ist insbesondere darauf ausgerichtet, die Innenstädte und Ortskerne dieser zentralen Orte zur dauerhaften Gewährleistung ihrer Funktion zu sichern und zu stärken.“¹⁷

¹⁷ <https://mdi.rlp.de/themen/staedte-und-gemeinden/kommunale-foerderung/staedtebauliche-erneuerung>

WACHSTUM UND NACHHALTIGE ENTWICKLUNG – NACHHALTIGE STADT

Bund und Länder haben die Städtebauförderung ab dem Jahr 2020 neu strukturiert, um dadurch Städten und Gemeinden zu ermöglichen noch flexibler auf die aktuellen Bedürfnisse und Herausforderungen der Städtebauförderung reagieren zu können. Deshalb wurden die bisherigen Programme „Stadtumbau“, „Ländliche Zentren – Kleinere Städte und Gemeinden“ und „Stadtgrün“ in Rheinland-Pfalz in dem neuen Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ gebündelt.

Wer wird gefördert?

Das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ richtet sich an Städte und Gemeinden mit Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Städte und Gemeinden können einen Teil der Förderung an Private weiterreichen.

Was ist das Ziel der Förderung?

Mit dem Programm wollen Bund und Länder die Kommunen dabei unterstützen, den mit den städtebaulichen Funktionsverlusten verbundenen Auswirkungen entgegenzuwirken. Städtebauliche Funktionsverluste liegen immer dann vor, wenn ein Überangebot an Gebäuden oder Flächen für eine bestimmte Nutzung besteht oder zu erwarten ist, für die es aus unterschiedlichen Gründen aber keine Nachfrage gibt. Dazu können Wohnungen, Geschäfte oder Brachflächen zählen.

Die Kommunen sollen in die Lage versetzt werden, auf diese neuen Herausforderungen, die durch den demographischen und wirtschaftlichen Wandel hervorgerufen werden, reagieren zu können. Das Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ hilft den Kommunen deshalb dabei, die städtebaulichen Strukturen in diesen Gebieten durch verschiedene Maßnahmen nachhaltig anzupassen.

In Zeiten des Klimawandels wird zudem eine nachhaltige grüne Infrastruktur in den Städten und Quartieren immer wichtiger, mit der die Lebens- und Wohnqualität insgesamt gesteigert und das Klima verbessert werden soll. Wenig ansprechend gestaltete oder teilweise gar nicht vorhandene Freiräume gehören dabei zu den zentralen Herausforderungen. Neben der Anpassung an die demografische Entwicklung und den wirtschaftlichen Strukturwandel sind deshalb mehr Stadtgrün und Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes wichtige Bestandteile dieses Städtebauförderprogrammes.

Welche Maßnahmen werden gefördert?

Die Entwicklung von Brachflächen, insbesondere

- zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- die Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und privater Freiflächen,
- die Anpassung und Entwicklung der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und der Umbau des Gebäudebestandes,
- Maßnahmen zur Anpassung an Klimatrends und Extremwetterlagen,
- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur.

<https://mdi.rlp.de/themen/staedte-und-gemeinden/kommunale-foerderung/staedtebauliche-erneuerung/wachstum-und-nachhaltige-entwicklung>

KOMMUNALE FÖRDERUNG VON BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

Um den Anreiz zur Umsetzung von örtlichen Begrünungsmaßnahmen zu steigern, werden vom Bund und den Ländern Förderprogramme angeboten. Diese müssen vor der Umsetzung der Maßnahme beantragt werden. Die Programme ändern sich in den Details allerdings häufig und können daher hier nicht im Einzelnen dargestellt werden.

Allerdings können auch die Gemeinden selbst Förderungen bereitstellen, soweit dies die Haushaltslage zulässt. Bei Begrünungsmaßnahmen können auch schon geringe Beträge für die Einzelnen einen Anreiz bieten, die Begrünung in einer bestimmten Art und Weise vorzunehmen, da Begrünungsmaßnahmen auch im Eigeninteresse der Eigentümer sind.

Im Folgenden ist ein Muster für eine solche Förderung dargestellt, das als Vorlage für ein kommunales Förderprogramm genutzt werden kann.

Wer wird gefördert: Einzelpersonen / ortsansässige Unternehmen / Gewerbetreibende

FASSADENBEGRÜNUNG		
Begrünungsmaßnahme	Kriterien zur Förderung	Förderbedingungen
<p>Wurzelkletterer z.B. Efeu, Kletterhortensie etc.</p> <p>Schlingpflanzen z.B. Winden, Knöterich, Geißblatt und Glycine</p>	<p>Begrünungsobjekte: Fassaden, Mauern, Nebeneinrichtungen, (Abfall-)Einhausungen, Garagen, Car- ports, Eingangsbereiche von Geschäften, freistehende Einzelobjekte, Garten- häuser/-lauben</p>	<p>Optionen und Höhe der Förderung: Einzelmaßnahme – Pflanzgut oder Unterstützungs konstruktion > Drähte, Stäbe, Verankerungen</p> <p>Fiktives Muster, Quelle: Palmes</p>

Wer wird gefördert: Einzelpersonen / ortsansässige Unternehmen / Gewerbetreibende

FASSADENBEGRÜNUNG

Begrünungsmaßnahme	Kriterien zur Förderung	Förderbedingungen
<p>Flechter z.B. Sternjasmin</p> <p>Spreizklimmer z.B. Kletterrosen, Kletterbrombeeren</p>	<p>Voraussetzungen: Bodengebundene Fassadenbegrünung für die Entwicklung von Kletterpflanzen an Fassaden, Bauwerken sind Pflanzgruben herzustellen (Maßgrenzen- Pflanzgruben: 60 – 100 cm tief, 40 – 50 cm breit, 60 – 75 cm lang)</p> <p>Begrünungskriterien: Schlinger: Konstruktionen mit vorwiegend senkrechter Ausrichtung, Abstand zueinander: 30 – 80 cm, Stützen-Durchmesser: 4 – 50 mm, Abrutschsicherungen oder Querstreben im Abstand von 50 – 200 cm Ranker: Gitter- oder netzförmige Konstruktionen mit Maschenweiten von 10 – 25 cm, Stützen-Durchmesser: 4 – 30 mm Spreizklimmer: Konstruktionen mit vorwiegend waagerechter Ausrichtung oder gitterförmige Konstruktionen mit großen Maschenweiten von 30 – 50 mm Die Bodenbeschaffenheit soll auf das Pflanzgut abgestimmt sein. Bei metallischen Materialien ist auf einheitliche Legierungen zu achten, bei Holz und Kunststoff ist auf die Witterungs- und UV-Beständigkeit des Materials zu achten. Vorzugsweise sollten Pflanzen aus der beigefügten Pflanzliste verwandt werden. Ausgeschlossen sind invasive Arten (Neophyten)</p>	<p>Zuschussförderung: Mindestinvestition: 250 Euro Obergrenze: 1.200 Euro Die Höhe der Investitionsförderung beträgt 35 Prozent.</p> <p>Kombinationsmaßnahme – Pflanzgut und Unterstützungs- konstruktion > Drähte, Stäbe, Verankerungen) Mindestinvestition: 500 Euro Obergrenze: 2.500 Euro</p> <p>Die Höhe der Investitionsförderung beträgt 50 Prozent.</p> <p>(Herstellungskosten sind nicht förderfähig)</p> <p>Die Förderung erfolgt maßnahmegebunden einmalig. Die Mindestunterhaltdauer beträgt fünf Jahre nach Maßnahmenförderung. Verwendungsnachweis mit Objektbeschreibung inkl. Fotobeschreibung</p> <p>Fiktives Muster, Quelle: Palmes</p>

DACHBEGRÜNUNG

Begrünungsmaßnahme	Kriterien zur Förderung	Förderbedingungen
<p>Objektbezogene Dachbegrünungen</p> <p>(extensiv, semi-intensiv, intensiv)</p> <p>Speziell auch: Grasdächer, Heidedächer (z.B. Zwergstrauchheide-Besenheide, Glockenheide)</p> <p>> aufgrund des gesteigerten Potenzials zur Biodiversitätsförderung kann in Absprache mit dem Fördermittelgeber einzelfallbezogen eine höhere Förderquote gewährt werden</p>	<p>Begrünungsobjekte: Fassaden, Mauern, Garagen, Nebeneinrichtungen, (Abfall-)Einhäusungen, Garagen, Carports, Eingangsbereiche von Geschäften, freistehende Einzelobjekte, Gartenhäuser/-lauben</p> <p>Begrünungskriterien: Extensive Begrünungen (Substratdicke 6 – 20 cm) Semi-intensiv (< 15 cm) Intensive Begrünungen (15 – 40 cm; auf Tiefgaragen bis > 100 cm)</p>	<p>Optionen und Höhe der Förderung: Die Förderung wird ausschließlich auf das Substrat (Einschicht-/Mehrschichtsubstrate) und das Pflanzgut (Herstellungskosten, Materialien zur Unterkonstruktion/Bewässerung sind nicht förderfähig)</p> <p>Zuschussförderung: Mindestinvestition: 500 Euro Obergrenze: 2.500 Euro Die Höhe der Investitionsförderung beträgt 50 Prozent.</p> <p>Die Förderung erfolgt objektgebunden einmalig. Die Mindestunterhaltdauer beträgt drei Jahre nach Abschluss der Förderung. Verwendungsnachweis mit Objektbeschreibung inkl. Fotobeschreibung</p> <p><i>Hinweis auf Alternativen: Bereits jetzt ist bei den Programmen „Energieeffizient Sanieren“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau die Wärmedämmung von Dachflächen durch Begrünung förderfähig. Ergänzend kann der Erhalt von Nistplätzen für Gebäudebrüter beispielsweise durch den Einbau von Nistkästen/Niststeinen in besonderer Konstruktion in Traufkästen, Dachschrägen und im Giebelbereich gefördert werden.</i></p> <p>Fiktives Muster, Quelle: Palmes</p>

Wer wird gefördert: Einzelpersonen / ortsansässige Unternehmen / Gewerbetreibende

BEGRÜNUNGSSTRUKTUREN (GEBÄUDE-, HOF-, VORGÄRTEN UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN)

Begrünungsmaßnahme	Kriterien zur Förderung	Förderbedingungen
<p>Heimische Pflanzgut – bevorzugt aus ökologischem Anbau (Wildstauden, Strauch- und Gehölze etc.)</p> <p><i>Alternativ: insektenfreundliches Pflanzgut</i></p> <p>Gebietseigenes (autochthones) Saatgut (mehrjährig)</p> <p>Nutzpflanzen</p> <p>Wasserpflanzen</p> <p>Benjeshecken (ausgenommen Neophyten)</p>	<p>Begrünungsobjekte: Fensterbegrünung, Balkonbegrünung, Terrassenbegrünung, Hinterhofbegrünung, Wasserläufe</p> <p>Mit der Förderung soll eine Extensivierung der örtlichen Begrünungsstrukturen erreicht werden.</p> <p>Pflanzenbehälter werden nur in Verbindung mit Pflanzgut gefördert: Tröge, Töpfe, Kästen bevorzugt mit dem Potenzial zur Wasserspeicherung. Die Optik ist hierbei den Gebietsstrukturen (z. B. Historischer Stadtkern, Angrenzung an öffentlichen Verweilplätzen, Außenbereichsstrukturen etc.) anzupassen</p> <p>Zur Förderung ist der Fördermittelstelle eine Maßnahmenbeschreibung, inkl. dem Potenzial zur Steigerung der Artenvielfalt (ca. ein DIN-A4-Blatt) mit den Begrünungsobjekten/-flächen und dem jeweiligen Begrünungsumfang, (Anzahl Pflanzen/Einsaat (m²)) vorzulegen und abzustimmen.</p>	<p>Die jährliche Pauschalförderung auf Basis einer Konzeptbeschreibung (ein DIN-A4-Blatt) der Maßnahme beträgt 300 Euro.</p> <p>Verwendungsnachweis (mit umgesetzter Pflanzliste) inkl. Fotobeschreibung</p> <p>Fiktives Muster, Quelle: Palmes</p>

Wer wird gefördert: Einzelpersonen / ortsansässige Unternehmen / Gewerbetreibende

BIODIVERSITÄTSFÖRDERNDE ELEMENTE UND STRUKTUREN

Begrünungsmaßnahme	Kriterien zur Förderung	Förderbedingungen
<p>Insektenhotels</p> <p>Bau- und Füllmaterialien zu der Herstellung von Nistkästen</p> <p>Sitzstangen für Vögel</p> <p>Bau von Lebenstürme</p> <p>Überwinterungsquartiere</p> <p>Wasserstellen für Vögel</p>	<p>Beim Bau von Insektenhotels soll auf fachliche Anleitungen zurückgegriffen werden:</p> <p><i>https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/insekten-und-spinnen/insekten-helfen/00959.html</i></p>	<p>Die jährliche Pauschalförderung der Maßnahme beträgt 150 Euro.</p> <p>Verwendungsnachweis mit Objektbeschreibung inkl. Fotobeschreibung</p> <p>Fiktives Muster, Quelle: Palmes</p>

8.1. Inhalt des Bebauungsplans – zulässige Festsetzungen

(Auszug)

§ 9 Inhalt des Bebauungsplans

- (1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:
 1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
 2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;

(...)
10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
- (...)
14. die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
- (...)
20. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
- (...)
24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;
25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
 - a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
 - b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;

8.2. Mustersatzung Gestaltung Grün

Gestaltungssatzung

Präambel

Gemäß § X der Landesbauordnung in der Fassung vom XX.XX.20XX (GVBl. S. XXX), zuletzt geändert durch Gesetz vom XX.XX.20XX (GVBl. S. XXX) in Verbindung mit § X der Gemeindeordnung in der Fassung vom XX.XX.20XX (GVBl. S. X) hat der Gemeinderat der Stadt X in seiner Sitzung am XX.XX.20XX folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen auf diesen Grundstücken.
- (2) Diese Satzung ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt, die eine Änderung des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage und in der Folge die Gestaltung der Freiflächen betrifft.

§ 2 Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke. Ziel ist die Gestaltung des Ortsbildes unter Beachtung des Klimawandels und damit auch der Erhalt gesunder Lebensverhältnisse. § 3 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

- (1) Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen als Grünfläche gärtnerisch angelegt und dauerhaft unterhalten und erhalten werden. Dies gilt nicht für diejenigen Teile der Grundstücke, die für eine andere zulässige Verwendung wie zum Beispiel Arbeits-, Lager-, oder Verkehrsflächen sowie als Stellplatzfläche benötigt werden.
- (2) Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung im Sinne dieser Satzung sind Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterrasen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem.
- (3) Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Sie sind, soweit die Art der Nutzung und der Untergrund es zulassen, wasserdurchlässig herzustellen.
- (4) Je $X \text{ m}^2$ nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden, die in $X \text{ m}$ Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens $X \text{ cm}$ haben. Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind anstatt dessen mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher zu pflanzen.
- (5) Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

§ 4 Dach- und Fassadenbegrünung

- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis X° (z. B. 15°) sind ab einer Gesamtläche von $X \text{ m}^2$ sowie von genehmigungspflichtigen Anbauten und Nebengebäuden sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von $X \text{ cm}$ aufweisen. Die begrünte Fläche muss mindestens $X \%$ der Dachfläche betragen. Flächen für Photovoltaik und Dachbegrünung schließen sich nicht gegenseitig aus, sondern sind kombinierbar.
- (2) Zusammenhängende, fensterlose Fassaden ab einer Größe von $X \text{ m}^2$ sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbegebäude. Fassaden von Parkhäusern, Nebengebäuden, Garagen und Einhausungen sind unabhängig von der Art und Größe der Fassade zu begrünen.
- (3) Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

§ 5 Gestaltung von Vorgärten/Stellplätzen/Einfriedungen

- (1) Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen.
- (2) Die Begrünung soll in angemessenem Umfang Bäume und Sträucher enthalten.
- (3) Stellplätze sind mit Pflastersystemen mit einem Grünanteil von mindestens $X \%$ zu befestigen.

- (4) Auf je X Stellplätze ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, der die Stellplätze überschattet. Die Bäume müssen dauerhaft erhalten und bei Verlust ersetzt werden.
- (5) Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zu der privaten Verkehrsfläche (private Stellplätze) sind nur in Form von Laubhecken mit einer maximalen Höhe von $X \text{ m}$ zulässig. Innerhalb der Hecken ist die Errichtung eines Zaunes zulässig. Dieser darf die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten.

§ 6 Abweichungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann auf begründeten schriftlichen Antrag hin eine Abweichung zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen und den allgemeinen Zielsetzungen dieser Satzung vereinbar ist. Geeignete, angemessene Ausgleichsmaßnahmen werden von der zuständigen Aufsichtsbehörde nach Einzelfallprüfung gefordert.
- (2) Von den Vorschriften dieser Satzung kann nach der jeweils geltenden Fassung des § X Landesbauordnung abgewichen werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 24 Abs. 5 GemO Rh.-Pf. handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Grundstücke oder Gebäude nicht oder nicht in vorgegebener Qualität entsprechend §§ 3 bis 5 begrünt,
 2. geringere Anteile als in §§ 3 bis 5 vorgeschrieben begrünt,
 3. andere als nach § 5 Abs. 5 zugelassene Einfriedungen errichtet,
 4. entgegen § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 3 Begrünungen entsprechend dieser Satzung nicht dauerhaft erhält bzw. Bepflanzungen nicht ersetzt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu X.000 € geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Quellen:

- „Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen“ (2022)
- „Satzung über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Begrünungssatzung)“ (Stadt Bietigheim-Bissingen, 2020)
- „Satzung der Stadt Erlangen über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung – FGS)“ (2020)
- „Begrünungssatzung“ (Stadt Friedrichshafen, 2021)
- „Örtliche Satzung der Stadt Fulda über die Gestaltung im Städtebau, von Freiräumen, baulicher Anlagen und über Werbeanlagen (Gestaltungssatzung)“ (2006)
- „Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Begrünungs- und Gestaltungssatzung“ Stadt Ingolstadt, 2018)
- „Grün- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kaiserslautern“ (2022)
- „Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)“ (2022)
- „Begrünungssatzung für die Innenstadt und deren angrenzende Bereiche“ (Stadt Mannheim, 2018)
- „Satzung der Stadt Nürnberg über Begrünung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen (Begrünungssatzung – BegrS)“ (2021)
- „Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrüS)“ (2022)
- „Satzung der Stadt Speyer über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Begrünungssatzung)“ (2018)
- „Satzung der Stadt Würzburg über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung – FGS)“ (2021)
- „TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan Nr. 243.12.00 „Wohnbebauung Füllengarten“, Stadt Saarbrücken – Stadtteil Burbach“ (2017)



Projektbeteiligte:

Prof. Dr. Gerhard Roller & Prof. Dr. Elke Hietel
Technische Hochschule Bingen

Claus-Werner Dapper & Dr. Desirée Palmes
Stadtbürgermeister & Beigeordnete Stadt Stromberg/Hsr.

Gestaltung: Annette Thiergarten

Kontakt: <https://begruenungskompass.de>

