

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2019/130
TOP:	Status:	öffentlich
	Datum:	13.05.2019
Ökologisch orientierte Festsetzungen in Bebauungsplänen		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Kalfhues, Heike	
Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Gremium
	28.05.2019	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Mit Schreiben vom 17.01.2019 beantragt die CDU-Fraktion, die Aufnahme ökologisch orientierter Festsetzungen in Bebauungsplänen inhaltlich umfassend aufzubereiten und zur Diskussion zu bringen (vgl. **Anlage 1** sowie **V 2019/019**).

Die Initiative der CDU-Fraktion wird von der Verwaltung begrüßt. Es bietet sich die Chance, bisher übliche Vorgehensweisen zu überdenken, Planungsgrundsätze zu diskutieren und künftig mehr als bisher ökologische Standards für die Bauleitplanung zu definieren. Ein erster Schritt in diese Richtung ist bereits mit den Planungen zum Schmeing-Gelände in Weseke gemacht worden.

I. Einführung

Bevor im Detail auf Möglichkeiten ökologischer Festsetzung eingegangen wird, ist zunächst eine Einordnung vor dem rechtlichen Hintergrund erforderlich:

Die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung sind in § 1 Abs. 5 BauGB klar beschrieben. So sollen Bauleitpläne „[...] eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln

sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ Weitergehende Ausführungen finden sich u. a. auch im § 1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“.

Für die Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauleitplanung kommen mehrere Betrachtungsebenen infrage.

Am Beginn der Bauleitplanung steht die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes. In diesem werden die Richtung für eine künftige Entwicklung der Stadt oder eines Stadtteils definiert. Bereits hier kann über die Festlegung planerischer Grundsätze eine ökologische Ausrichtung der Planung verfolgt werden. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen sind im Baugesetzbuch zudem verbindlich vorgegeben.

Grundsätzlich ist es Aufgabe der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung in der Bauleitplanung Beeinträchtigungen der Umwelt zu ermitteln und diese unter Würdigung aller anderen abwägungsrelevanten Belange zu minimieren oder zu vermeiden. Die Umweltaspekte unterliegen hierbei, wie alle anderen Belange auch, der Abwägung (ggf. auch untereinander) und müssen aus rechtlichen Gründen dieser auch zugänglich bleiben.

Welche Festsetzungen ein Bebauungsplan letztlich treffen darf, ist in § 9 BauGB abschließend geregelt. Die zu treffenden Festsetzungen müssen hierbei dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sowie dem Gebot der Gleichbehandlung folgen.

II. Grenzen ökologischer Festsetzungen

Bevor die Möglichkeiten ökologischer Festsetzungen aufgezeigt werden sollen, ist es notwendig, sich zunächst mit den Grenzen entsprechender Festsetzungen auseinanderzusetzen:

Bebauungsplanfestsetzungen, die sich auf Grundstücke beziehen, die sich nicht im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, schränken den Eigentümer in der Nutzung seines Grundstückes ein. Rechtlich und fachlich ist dies nur gerechtfertigt, wenn diese Einschränkungen dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Insofern müssen solche Festsetzungen zwingend städtebaulich begründet sein.

Viele aus ökologischen Gründen wünschenswerte Maßnahmen und auch bautechnische Möglichkeiten können zudem nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hier besteht jedoch zumindest die Möglichkeit, Regelungen zu ökologischen Anforderungen und ökologische Standards im Siedlungsbau über städtebauliche Verträge bzw. Grundstücksverträge durchzusetzen. Der Abschluss solcher Verträge ist allerdings nur möglich für Flächen, die sich im Eigentum der Kommune befinden.

Letztlich ist zu bedenken, dass konkrete Maßnahmen festzusetzen oder vertraglich zu regeln nur dann zielführend ist, wenn deren Umsetzung auch sichergestellt ist und einer Effizienzkontrolle unterzogen werden kann. Hier gibt es für die Verwaltung Grenzen. Die Kontrolle sämtlicher Baumaßnahmen durch die Verwaltung dürfte

weder personell noch zeitlich leistbar sein.

Exkurs

Die Stadt Borken hat in der Vergangenheit in zahlreichen Bebauungsplänen von der Festsetzung von Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Privat- bzw. Gewerbegrundstücken Gebrauch gemacht. Diese Anpflanzungsflächen sind in den meisten Fällen mit einer eingriffsmindernden Wirkung in die Eingriffsbilanzierung eingegangen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass ohne entsprechende Kontrollmechanismen Pflanzverpflichtungen vielfach nicht oder nicht im festgesetzten Umfang nachgekommen wird, bzw. diese im Nachhinein fehlgenutzt werden.

Zu den Möglichkeiten und Grenzen der Kontrolle bzw. Durchsetzung von Maßnahmen siehe Kap. V.

III. Möglichkeiten ökologischer Festsetzungen

Im Folgenden werden schutzgutbezogen planerische Grundsätze und Möglichkeiten ökologischer Festsetzungen in der Bauleitplanung aufgezeigt. Die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gibt jedoch einen weitreichenden Überblick über zur Verfügung stehende Möglichkeiten, die den kommunalen Planungsaufgaben zugrunde gelegt werden können.

SCHUTZGUT BODEN

Planerische Grundsätze

Zur Begrenzung von Flächeninanspruchnahmen und für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB) sind folgende planerische Grundsätze bei der Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten zu nennen:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, insbesondere
 - ⇒ Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen (z.B. Bauen in 2. Reihe, Gebäude aufstocken etc., Ausweitung der überbaubaren Fläche, Erhöhung der GFZ, soweit diese festgesetzt ist).
 - ⇒ (Wieder-)Nutzbarmachung von Brachflächen und Baulücken
- Arrondierung von Baugebieten, insbesondere
 - ⇒ Integrierte Standorte für Neuausweisung von Baugebieten bevorzugen und Bestände arrondieren)
- Flächensparende Erschließung, insbesondere
 - ⇒ vorrangige Nutzung vorhandener Erschließung
 - ⇒ Begrenzung der Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß (z.B. Erschließung durch Wohnwege)

Festsetzungsmöglichkeiten

Zur Begrenzung von Flächeninanspruchnahmen und für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden können im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Maßnahme	Festsetzungsmöglichkeit
Festlegung von Mindest- bzw. Maximalgrößen für Baugrundstücke	Mindestmaße für Baugrundstücke, Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB
Flächenschonende Festlegung der überbaubaren Fläche einzelner	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundstücke	
Zwingend mehrgeschossige Bebauung bzw. Zulassen von Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse nach oben zwecks Erzielung einer Mindestdichte im Baugebiet	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Festsetzung von Doppelhäusern und Hausgruppen anstelle von Einzelhäusern	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Zulässigkeit von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahren nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); § 19 (4) Nr. 1 BauNVO)
Verringerung der Gebäudeoberfläche durch verdichteten Wohnungsbau (z.B. geschlossene Bauweise)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Ausschluss von Steingärten (s. auch Schutzgut Klima und Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biodiversität)	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Bei allen Bestrebungen zur stärkeren Verdichtung darf allerdings nicht unberücksichtigt bleiben, dass es ebenso wichtig ist, wertvolle Freiflächen im Hinblick auf die Schutzgüter Klima/ Luft, Pflanzen u.a. zu erhalten.

Zur Sicherung und zum Schutz des lebenden Bodens bei Erschließungs- und Baumaßnahmen können festgesetzt werden:

Maßnahme	Festsetzungsmöglichkeit
Schonender Umgang mit Boden (z.B. Schutz und Verwendung des Mutterbodens auf der Baustelle)	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Festlegung von bodenschutzrelevanten Nutzungsarten können festgesetzt werden:

Maßnahme	Festsetzungsmöglichkeit
Nach Erfordernissen z.B. Pflanzgebote, Ausweisung von Schutzzonen, Pflegeauflagen	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

SCHUTZGUT WASSER

Planerische Grundsätze

Zur Sicherung und zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes besteht alleine schon aus dem Wasserrecht eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder einer ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer. Entsprechend sind mit Aufstellung eines Bebauungsplanes alle technischen, verfahrenstechnischen und administrativen Möglichkeiten zur Verhinderung des Einleitens von Niederschlagswassers in die Kanalisation zu prüfen.

Mit dem Ziel des Gewässer- aber auch Klima- und Naturschutzes - sowie der Berücksichtigung von Erholungsaspekten die Integration und Renaturierung von Fließ- und Stillgewässern in den städtebaulichen Entwurf oder die Einbindung von Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken in die Grün- und Freiflächengestaltung als planerischer Grundsatz verfolgt werden.

Festsetzungsmöglichkeiten

Zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und/oder zur Regenwasserrückhaltung bzw. Minderung von Abflussspitzen können im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Maßnahme	Festsetzungsmöglichkeit
Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen (z.B. großfugige Pflaster, Rasensteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke)	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Versickerung des Niederschlagswassers in zentralen Mulden- bzw. linearen Rigolensystemen (offene Versickerungsanlagen bzw. Wasserführung)	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB); Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Versickerung des Niederschlagswassers in dezentralen Anlagen auf Einzelgrundstücken	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Einleitung des Niederschlagswassers in natürliche oder renaturierte Oberflächengewässer	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Allgemein Begrenzung von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, im Einzelnen siehe Schutzgut Boden	siehe Schutzgut Boden
Schutz, Pflege, Entwicklung, Renaturierung natürlicher Oberflächengewässer und (Feucht-)Biotope	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); Erhaltungsbindung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels Dachbegrünung	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Anlage oder Erhalt von Bepflanzungen	Pflanzgebote und Erhaltungsbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Als nicht weiter zu quantifizierender Nebeneffekt wird mit diesen Maßnahmen auch die Inanspruchnahme der öffentlichen Abwassersysteme verringert.

SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE / BIODIVERSITÄT

Planerische Grundsätze

Die Erarbeitung eines städtebaulichen Grünkonzeptes bietet die Möglichkeit einer gesamtheitlichen Betrachtung z.B. im Hinblick auf

- Erhalt und die Entwicklung eines Biotopverbundes mit dem Ziel der Vernetzung vorhandener oder neu zu schaffender Lebensräume für Pflanzen und Tiere
- Erhalt naturnaher Lebensräume im Siedlungsbereich
- naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen
- Kompensation des durch Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs innerhalb des Stadtgebietes

Festsetzungsmöglichkeiten

Zum Erhalt und zur Entwicklung naturnaher Lebensräume und zur Förderung der Biodiversität können im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Maßnahme	Festsetzungsmöglichkeit
Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Hecken, Grünstrukturen, Gewässern mit ihren Uferstrandstreifen	Erhaltungs- und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB); Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Wahl standortheimischen, gebietseigenen Pflanzgutes (Artenwahl, Pflanzqualität, Saatgut)	Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB); Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Ausschluss von Steingärten mit Vorgaben zur Bepflanzung	Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB); Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)
Dachbegrünung/ Fassadenbegrünung	Pflanz- bzw. Erhaltungsbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB); Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Zeitliche Verknüpfung des Pflanzgebotes in Verbindung mit der Realisierung der Hauptnutzung	Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Von Bebauung freizuhalten Flächen, Nutzungsbeschränkungen	Nutzungsausschluss / -beschränkung (§ 9 (1) Nrn. 10 und 24 BauGB)
Vorgaben zum Bodenmanagement zur Sicherung und zum Schutz des lebenden	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Bodens bei Erschließungs- und Baumaßnahmen (siehe auch Schutzgut Boden)	Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Vermeidungsmaßnahmen zur Risikominderung von Vogelschlag an Glasflächen	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Erhalt von Dunkelräumen z.B. durch spezifische Festsetzungen zur Beleuchtung	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Durchlässigkeit von Zäunen für Kleinsäuger	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Sich aus der Umweltprüfung ergebende spezifische Schutz-, Pflege-, Entwicklungs-, Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Planerische Grundsätze

Bereits bei der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes bietet sich die Möglichkeit zur Berücksichtigung der Emissionsvermeidung sowie einer klimaorientierten Anordnung der Bebauung, z.B. im Hinblick auf

- Verkehrs- und Emissionsvermeidung durch Mischung verschiedener Nutzungsarten und geeignete Platzierung von Großvorhaben an geeigneter Stelle im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“
- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs durch eine entsprechende Berücksichtigung in der Verkehrswegeplanung
- Gebietsbezogenes Energiekonzept zur klimaschonenden Energieversorgung
- Energieeinsparung und optimierter Einsatz regenerativer Energien durch überlegte Standortwahl, Bauweise und Kompaktheit der Gebäude, deren Lage und Ausrichtung (z.B. passive Solarenergienutzung durch geeignete Exposition der Gebäude und Dachflächen, Vermeidung sich gegenseitig beschattender Gebäude, Verringerung der Windgeschwindigkeit durch geeignete Gebäudeanordnung und Höhe)
- Freihaltung von Frischluftschneisen von Bebauung

Festsetzungsmöglichkeiten

Zur Verringerung des Aufheizeffektes, der Förderung des Temperatenausgleichs und der Frischluftversorgung sowie zur Rückführung von Niederschlagswasser durch Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf können im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Maßnahme	Festsetzungsmöglichkeit
Verringerung der Gebäudeoberfläche durch geeignete Festsetzungen zu Bauweise, Bauform, Gebäudehöhe, Gebäudeausrichtung	Bauweise, überbaubare Fläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Dachbegrünung/ Fassadenbegrünung	Pflanz- bzw. Erhaltungsbindungen

	(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB); Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Ausschluss von Steingärten (s. auch Schutzgut Boden und Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biodiversität)	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (z.B. Frischluftschneisen)	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen (z.B. großfugige Pflaster, Rasensteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke)	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Anlage oder Erhalt von Bepflanzungen bzw. Anlage von Grünstrukturen	Pflanzgebote und Erhaltungsbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB); Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Schutz, Pflege, Entwicklung, Renaturierung natürlicher Oberflächengewässer und (Feucht-)Biotope	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); Erhaltungsbindung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Zur Förderung alternativer oder regenerativer Energien und zum Ressourcenschutz können im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Maßnahme	Festsetzungsmöglichkeit
Festsetzung von Versorgungsflächen für energetische Anlagen	Gebiete für die Erzeugung, Nutzung, Speicherung von Strom, Wärme, Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
Ausschluss oder Beschränkung der Verwendung von bestimmten Brenn- und Heizstoffen aus städtebaulichen Gründen	Gebiete für die Erzeugung, Nutzung, Speicherung von Strom, Wärme, Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
Festsetzung einer energetisch günstigen Dachneigung	Bauweise, überbaubare Fläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Dachbegrünung / Fassadenbegrünung	Pflanz- bzw. Erhaltungsbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB); Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

IV. Standards für ökologische Festsetzungen und Hinweise in der Bauleitplanung

Der Wunsch nach einer stärker ökologisch ausgerichteten Bauleitplanung eröffnet die Möglichkeit, dass sich Politik und Verwaltung ökologische Standards setzen, die künftig bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Bei allen Überlegungen, ökologische Festsetzungen zu standardisieren, sollte allerdings bedacht werden, dass Planungsaufgaben sehr vielfältig und die Rahmenbedingungen mitunter sehr unterschiedlich sind. Somit kann es unter Umständen sinnvoller sein, auf die Festlegung als ökologischer Standard zu verzichten, um mehr Spielraum in der Einzelfallentscheidung zu behalten. Einige Festsetzungsmöglichkeiten können darüber hinaus zwingend nur in einer Einzelfallprüfung herangezogen werden. Weiter ist entsprechend die angedachte Gebietskategorie wie z.B. Planung eines Wohn- oder Gewerbegebietes zu berücksichtigen.

Die Verwaltung hat nachstehend einen Katalog mit aus ihrer Sicht sinnvollen Standardfestsetzungen und -hinweisen für die Bauleitplanung in Borken erstellt, von denen künftig im Sinne des Allgemeinwohls regelmäßig Gebrauch gemacht werden sollte. Ihre jeweilige städtebauliche Begründung ergibt sich auch aus den eingangs gemachten Erläuterungen. Sie sind zur besseren Nachvollziehbarkeit in den obenstehenden Tabellen grau hervorgehoben. Abweichungen von den Regeln sollen nur in begründeten Einzelfällen möglich sein.

IV.1 Vorschläge für standardisierte Festsetzungen

- **Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Dachbegrünung

In Wohngebieten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 6° der Garagen mit geeigneten Arten (Sedum etc.) zu begrünen. Dies ist bereits bei der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden.

In Gewerbegebieten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° und einer Dachfläche von > 100 m² mit geeigneten

Arten (Sedum etc.) zu begrünen. Dies ist bereits bei der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden. Nicht begrünte Bereiche mit Dachluken/-fenstern, Dachaufbauten etc. dürfen maximal 10% der Dachfläche einnehmen. Ausgenommen sind Dachflächen, die durch Installation von solar-energetischen Anlagen (Photovoltaik und/ oder Solarkollektoren) für Solarenergie genutzt werden.

Stellplatzbegrünung

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen.

Beleuchtung

Zum Erhalt von Dunkelräumen sind im Plangebiet zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten.

Bodenabstand von Zäunen

In Wohngebieten müssen Zäune einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

- **Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Herstellung von Pflanzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und bis zur Bauabnahme, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Hierbei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölze zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzenliste XXX wird empfohlen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Sie sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronentraufbereich der zu erhalten festgesetzten Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen, Versiegelung und Bodenverdichtung unzulässig.

- **Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

Ausgestaltung der unbebauten Flächen

In Wohngebieten ist je 250 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, in 1 m Höhe gemessen, zu pflanzen. Im Plan als zu pflanzen festgesetzte Bäume sind darauf anzurechnen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzenliste XXX wird empfohlen.

In Gewerbe- und Industriegebieten sind die Baugrundstücke zu mindestens 20% zu begrünen und zu bepflanzen. Im Plan als zu pflanzen festgesetzte Gehölze sind darauf anzurechnen. Falls aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein höherer Anteil entstehen sollte, haben diese Bestimmungen Vorrang.

IV.2 Vorschläge für standardisierte Hinweise

Neben den vorstehend aufgeführten Festsetzungsvorschlägen sollten ferner folgende Hinweise als Standard in Bebauungspläne aufgenommen werden:

Schutz des Mutterbodens

Unbelasteter Oberboden oder Unterboden oder ggf. gering belasteter Boden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, sind in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern und wieder zu verwerten.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

V. Möglichkeiten und Grenzen der Kontrolle bzw. Durchsetzung von Maßnahmen

Nachstehend werden die zur Verfügung stehenden Instrumente zur Kontrolle bzw. Durchsetzung von in Bebauungsplänen festgesetzten ökologischen Maßnahmen dargestellt.

V.1 Überprüfung im Rahmen der Bauabnahme / Vertragliche Regelungen

Die Verwaltung sieht grundsätzlich die Möglichkeit, die Umsetzung ökologischer Festsetzungen mehr als bisher im Rahmen von Bauanträgen und insbesondere bei der Bauabnahme zu überprüfen.

In den letzten Jahren wurde vom Gesetzgeber der Prüfumfang für Bauanträge oder Bauanzeigen jedoch deutlich reduziert. Viele Baumaßnahmen sind genehmigungsfrei. Im Wesentlichen sind bei Bauanzeigen die anzeigenden Architekten für die Beachtung der rechtlichen Vorgaben verantwortlich. Insofern sind genehmigungsfreie Vorhaben einer Überprüfung auf Einhaltung von Festsetzungen im Rahmen einer Bauabnahme nicht zugänglich.

Einige Auflagen können bzw. brauchen noch nicht bis zur Bauabnahme umgesetzt werden. Zur Sicherstellung insbesondere der Umsetzung von Pflanzverpflichtungen ist derzeit in manchen Grundstücksverträgen eine Vorgabe enthalten, dass Anpflanzungen innerhalb von 5 Jahren nach Baufertigstellung zu erfolgen haben. Insofern kann der Bauherr nicht zu einer Fertigstellung bis zur Bauabnahme verpflichtet werden. Auch ist die Vornahme von Anpflanzungen nur zu bestimmten Jahreszeiten sinnvoll. Ggf. wird jedoch der Abnahmeschein vom Bauherrn für den Abruf von Fördergeldern benötigt. Es käme zu Verzögerungen, wenn die Bauabnahme erst mit abgenommener Anpflanzung erfolgt.

Fazit

Die Überprüfung auf Einhaltung von Auflagen im Rahmen des Bauantrages bzw. der Bauabnahme kann nicht auf alle Bauvorhaben bzw. Auflagen angewendet werden. Wo möglich, sollte die Überprüfung jedoch im Rahmen des Bauantrages / der Bauabnahme erfolgen. Wird eine Umsetzung nicht bereits zur Bauabnahme nachgewiesen, sollte der Bauherr standardmäßig mit Ablauf einer vertraglich fixierten

Frist zum Nachweis der Maßnahmenumsetzung aufgefordert werden (s. V.3).

V.2 Erstanpflanzung durch die Stadt Borken

Um insbesondere eine Umsetzung von Anpflanzungsverpflichtungen auf Privatgrundstücken gewährleisten zu können, wird derzeit per Grundstücksvertrag geregelt, dass eine Erstanpflanzung durch die Stadt Borken erfolgt.

Fazit:

Diese Vorgehensweise sollte beibehalten werden. Sie sichert eine einheitliche und festsetzungskonforme Umsetzung der Pflanzverpflichtung im Einklang mit der zugrunde gelegten Eingriffsbilanzierung und kann als Service für die Bürger/innen der Stadt Borken verstanden werden.

Bei Gewerbebetrieben wird dies bislang nicht angeboten. Hier besteht oftmals der Wunsch nach individueller Gestaltung und der Einsehbarkeit des Betriebes. Eine einheitliche, durch die Stadt Borken vorgenommener Bepflanzung würde dem nicht gerecht. Insofern sollten hier andere Kontroll- und Durchsetzungsmechanismen greifen (siehe V.1 u. V.3).

V.3 Regelungen in Grundstücksverträgen: Strafzahlungen und Ersatzvornahme

Um eine Umsetzung von Anpflanzungsverpflichtungen auf Gewerbegrundstücken gewährleisten zu können, ist derzeit in Grundstücksverträgen geregelt, dass Anpflanzungen innerhalb von 5 Jahren nach Baufertigstellung zu erfolgen haben. Eine Überprüfung auf Einhaltung entsprechender vertraglicher Auflagen erfolgt seitens der Stadt Borken derzeit allenfalls stichprobenartig. Eine systematische Überprüfung würde zusätzliche personelle Ressourcen in erheblichem Maße binden.

Fazit:

Künftig abzuschließende Grundstückskaufverträge sollten - sofern nicht bereits der Bebauungsplan hierzu Vorgaben enthält - standardmäßig eine deutlich engere zeitliche Verknüpfung ökologischer Auflagen in Verbindung mit der Realisierung der Hauptnutzung vorsehen. Kann eine Umsetzung nicht bereits zur Bauabnahme verlangt werden, sollte der Bauherr regelmäßig mit Ablauf einer vertraglich fixierten Frist zum Nachweis der Maßnahmenumsetzung aufgefordert werden. Im Falle einer Nichteinhaltung regelt der Grundstücksvertrag eine dem Wert der Maßnahme angemessene Strafzahlung und eine Ersatzvornahme. Die Überprüfung der Einhaltung der Vertragsauflagen sollte künftig systematisch, mindestens aber durch engmaschigere Stichproben erfolgen.

V.4 Regelungen in Grundstücksverträgen: Sicherungshypothek

Eine weitere Möglichkeit zur Durchsetzung von ökologischen Auflagen könnte die vertraglich geregelte Leistung einer Sicherungshypothek sein. Bei Nichtumsetzung der Auflagen könnte die einbehaltene Sicherungshypothek alternativ in umzusetzende Kompensationsmaßnahmen fließen. Da Bauvorhaben allerdings i.d.R. bereits hohe Kosten verursachen, belastet eine Sicherungshypothek die Bauherren zusätzlich.

Fazit:

Von der Möglichkeit einer Sicherungshypothek sollte nur im Ausnahmefall Gebrauch gemacht werden.

Entscheidungsalternative/n:

Nach Beratung.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Aufnahme standardisierter, ökologisch orientierter Festsetzungen in die Bebauungspläne der Stadt Borken entstehen keine Kosten. Die Kontrolle bzw. Durchsetzung von in Bebauungsplänen festgesetzten ökologischen Maßnahmen bindet jedoch zusätzliche personelle Ressourcen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Umwelt- und Planungsausschuss billigt die in Kap IV.1 gemachten Vorschläge für ökologisch orientierte Festsetzungen in der Bauleitplanung und beauftragt die Verwaltung diese Festsetzungen künftig als Standard in die Bebauungspläne der Stadt Borken aufzunehmen. Abweichungen hiervon sollen nur in begründeten Einzelfällen möglich bleiben.
2. Der Umwelt- und Planungsausschuss billigt die in Kap IV.2 gemachten Vorschläge für ökologisch orientierte Hinweise in der Bauleitplanung und beauftragt die Verwaltung diese Hinweise künftig als Standard in die Bebauungspläne der Stadt Borken aufzunehmen. Abweichungen hiervon sollen nur in begründeten Einzelfällen möglich bleiben.
3. Der Umwelt- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen zu den Möglichkeiten und Grenzen der Kontrolle bzw. Durchsetzung von ökologisch orientierten Festsetzungen in Bebauungsplänen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung wie folgt:
 - a) Die Umsetzung bzw. Durchsetzung von im Bebauungsplan festgesetzten ökologischen Auflagen ist - wo möglich - im Rahmen der Bauabnahme zu überprüfen.
 - b) In künftig abzuschließenden Grundstückskaufverträgen ist - sofern nicht bereits der Bebauungsplan hierzu Vorgaben enthält - standardmäßig eine enge zeitliche Verknüpfung festgesetzter ökologischer Auflagen in Verbindung mit der Realisierung der Hauptnutzung vorzusehen. Kann eine Umsetzung nicht bereits zur Bauabnahme verlangt werden, soll der Bauherr regelmäßig mit Ablauf einer vertraglich fixierten Frist zum Nachweis der Maßnahmenumsetzung aufgefordert werden. Im Falle einer Nichteinhaltung regelt der Grundstücksvertrag eine dem Wert der Maßnahme angemessene Strafzahlung und eine Ersatzvornahme. Die Überprüfung der Einhaltung der Vertragsauflagen soll künftig systematisch, mindestens aber durch engmaschige Stichproben erfolgen.
 - c) Um insbesondere eine Umsetzung von Anpflanzungsverpflichtungen auf Privatgrundstücken gewährleisten zu können, wird die Verwaltung beauftragt, eine Erstanpflanzung vorzunehmen und diese im Grundstücksvertrag zu regeln.

Anlage:

Anlage 1 – Antrag CDU zu ökologisch orientierten Festsetzungen, 1 S

