

KOMMUNALE FREIRAUMSATZUNG

Eine Kurzepertise von Dr. Carlo W. Becker, bgmr Landschaftsarchitekten, in Zusammenarbeit mit Karsten Sommer, Fachanwalt für Verwaltungsrecht – Berlin

Vorbemerkung:

Die Kurzepertise zur Kommunalen Freiraumsatzung ist eine fachgutachterliche Ausarbeitung, in der instrumentelle Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie die grün-blaue Infrastruktur im Siedlungsraum über eine Freiraumsatzung gestärkt werden kann. Ob diese Anregungen aufgenommen werden, liegt in der Entscheidung der Länder und Kommunen.



1. Anlass

Freiraumsatzung als Instrument der Freiraumgestaltung und Klimaanpassung

Die Städte sind zu 99 Prozent gebaut. In den Gebieten, in denen kein Bebauungsplan vorliegt, wird auf der Grundlage von § 34 BauGB weitergebaut, Baulücken werden geschlossen, Grundstücke verdichtet, Gebäude aufgestockt. Wesentliches Kriterium ist das Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB.

Es stellt sich die Frage, mit welchem Instrument im Bestand bei Neubau- und Umbauvorhaben innerhalb der Stadtquartiere die Freiraumgestaltung und Klimaanpassung qualifiziert werden kann. Der Handlungsbedarf und die erforderlichen Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung von Freiflächen, Anlage von Spiel- und Aufenthaltsflächen, Pflanzung von Bäumen sowie Nutzung des Regenwassers für die Versorgung bei Hitze und Dürre sind hinlänglich bekannt und überwiegend praxiserprobt.

Begrenztes Instrumentarium in §-34-Gebieten

Um diese Maßnahmen der Freiraumgestaltung und Klimaanpassung einzufordern, gibt es allerdings nur ein begrenztes Instrumentarium. Dieses setzt sich insbesondere zusammen aus:

- Naturschutzrecht
 - Baumschutz (soweit eine kommunale Baumschutzsatzung vorliegt)
 - Artenschutz und Biotopschutz (z. B. Gebäudebrüter, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetze
 - Anforderungen an die Grundwasserneubildung, die Regenwasserbewirtschaftung, Überflutungsnachweis
- Landesbauordnungen
 - Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - Nachweis von Spielplatzflächen

Weiterhin müssen Feuerwehraufstellflächen, Abstandsflächenregelungen, die Erschließung, Stellplätze für Kfz und Fahrräder, Müllstandorte usw. beachtet werden.

Es besteht damit ein komplexes Anforderungsprofil an die Freiflächen auf einem Baugrundstück. Die Anforderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens regelmäßig bereits als Einzelnachweis darzulegen.

Freiraumsatzung kombiniert mit Freifächengestaltungsplan als Instrument zur Bündelung

Was fehlt, ist ein Planungsinstrument, mit dem die einzelnen Anforderungen in ihren systemischen Abhängigkeiten zusammengeführt und Maßnahmen der Freiraumqualifizierung und Klimaanpassung wie Hitze- und Dürrevorsorge eingefordert werden. Diese Lücke kann mit dem Instrument der Freiraumsatzung in Kombination mit einem Freifächengestaltungsplan gefüllt werden.

Anwendung der Freiraumsatzung auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

Mit dem Instrument der Freiraumsatzung können aber auch Anforderungen an die freiräumliche Entwicklung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gestellt werden. Vor allem bei älteren Bebauungsplänen sind häufig keine den heutigen Anforderungen genügende Regelungen zur Begrünung, Freiraumgestaltung oder Klimaanpassung enthalten. Freiraumsatzungen können insoweit die Bebauungspläne ergänzen. Damit kann die Freiraumsatzung auch Lücken in Bebauungsplänen zur Freiflächengestaltung und Klimaanpassung füllen.

Freiraumsatzung: Ein Instrument der Kommunen

Bebaute Grundstücke haben ein erhebliches Potenzial für die Qualifizierung des gebäudebezogenen Grüns, für die Hitze- und Dürrevorsorge und damit für die Klimaanpassung. Um diese Potenziale zur Freiraumqualifizierung und Klimaanpassung auf den privaten Grundstücken zu heben, kann das Instrument der Freiraumsatzung durch die Kommunen eingesetzt werden.

Mit der Freiraumsatzung Anforderungen an Freiflächengestaltung und Klimaanpassung konkretisieren

Die Landesbauordnungen enthalten bereits Anforderungen an die Gestaltung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke. § 8 Abs. 1 Musterbauordnung (MBO) lautet:

„Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.“

Dies sind allerdings sehr allgemeine Anforderungen, die wenig konkret sind und gegenüber ‚harten‘ Anforderungen wie solchen an Rettungswege und den Stellplatznachweis wie auch gegenüber anderen Nutzungsvorstellungen der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer schnell zurückgestellt werden. Hier setzt das Instrument der Freiraumsatzung an. Mit einer Freiraumsatzung werden die Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücksflächen qualitativ und quantitativ durch die Kommune konkretisiert und festgelegt. In einem mit den Bauunterlagen vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan werden diese Anforderungen wie auch weitere bereits bestehende Anforderungen (Naturschutz, Kinderspiel, Stellplätze, Erschließung, Feuerwehr, Niederschlagswasser, Abstandsregelungen usw.) zusammengeführt, verortet und nachvollziehbar begründet.

Der Freiflächengestaltungsplan bündelt somit die Anforderungen an die Begrünung und Klimaanpassung sowie die zahlreichen sektoralen Anforderungen in einem Plan.

Ein Mehr an Freiraumqualität und Klimaanpassung durch Freiraumsatzung

Kernziel einer Freiraumsatzung ist es damit, die Potenziale für ein Mehr an Freiraumqualität und Klimaanpassung trotz der und zusammen mit den weiteren vielfältigen Anforderungen

zu aktivieren.¹

Wichtig ist: Bei einer Freiraumsatzung geht es nicht darum, das baurechtlich zulässige Maß der Überbauung einzuschränken, sondern die Freiraumsatzung ist eine gezielte Aufforderung, die Oberfläche der gebauten Stadt als eine Ressource aktiv für die Begrünung, Freiflächengestaltung und Klimaanpassung zu nutzen. Gleichzeitig werden die zahlreichen sektoralen Ansprüche gebündelt. In einem mit den Bauunterlagen für jedes Bauvorhaben einzureichenden Freiflächengestaltungsplan sollten die unterschiedlichen Ansprüche und deren räumliche Umsetzung dargestellt werden. Die Bündelung führt zu einer Verfahrensvereinfachung bei gleichzeitiger Aktivierung der Freiraumpotenziale auf den Baugrundstücken.

Wichtig ist auch: Die Freiraumsatzung ist ein kommunales Instrument, das von den Kommunen aufgestellt und beschlossen wird. Die Länder können über die Muster- und Landesbauordnung den Rahmen öffnen und weiten, damit Kommunen Freiraumsatzungen auf ihre Bedürfnisse abgestimmt aufstellen können.

Kommunale Satzungen sind ein eingeführtes Instrument

Das Instrument von Satzungen ist bereits vielfältig praktiziert (z. B. für Vorgärten, Einfriedungen oder zur Gestaltung von Gebäuden, Fassaden und Dächern). Die Stadt München hat bereits seit 1996 eine Freiraumsatzung, mit der Freiraumqualitäten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren aktiviert werden.

Freiraumsatzung: Ein Instrument für die Baugrundstücke, nicht für das öffentliche Grün

Wichtig ist es weiterhin, dass über eine Freiraumsatzung nicht Einfluss auf die Ausstattung des öffentlichen Grüns wie z. B. öffentliche Parkanlagen oder öffentliche Spielplätze genommen wird. Die Freiraumsatzung ist ein Instrument für die Baugrundstücke, das Spektrum reicht von Grundstücken für Wohn- und Gewerbe über Schulen bis hin zu solchen für kulturelle Zwecke oder Einkauf usw.

In den folgenden Abschnitten dieser Kurzexpertise soll das Instrument der kommunalen Freiraumsatzung vorgestellt werden. Die Potenziale und Stellschrauben für ein Mehr an Freiraumqualitäten und Klimaanpassung im Baugenehmigungsverfahren, die mit diesem Instrument aktivierbar sind, werden aufgezeigt.

Im Anhang findet sich ein Muster für eine kommunale Freiraumsatzung.

2. Instrumentelle Einordnung und rechtliche Verankerung

Die Freiraumsatzung wird von den Kommunen aufgestellt und beschlossen. Die Inhalte und Anforderungen werden aus dem Rechtsrahmen der Landesbauordnung und ggf. weiterer rechtlicher Regelungen abgeleitet. Damit ist die Freiraumsatzung ein kommunales Planungsinstrument. Die Länder stellen mit den Landesbauordnungen einen Rahmen bereit,

¹ Vergleiche dazu auch: BDLA: Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan. Fachliche Handreichung für Planende und Bauende sowie Empfehlung für Städte und Gemeinden, 2022.

der kommunales Handeln ermöglicht, aber nicht vorschreibt.

Die Freiraumsatzungen werden derzeit in den Ländern (so z. B. in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Hessen) auf die allgemeine Satzungsermächtigung in den Gemeindeordnungen in Verbindung mit der speziellen Satzungsermächtigung in der jeweiligen Landesbauordnung gestützt.

Musterbauordnung als Rahmen

Da sich Landesbauordnungen zu einem Großteil aus der Musterbauordnung ableiten, bildet die Musterbauordnung den Rahmen. Daher ist die Musterbauordnung ein instrumenteller Ansatz, um bestimmte Themen zu platzieren.

Je mehr die Musterbauordnung aktiv die kommunale Freiraumsatzung als Instrument vorbereitet, umso höher ist die Chance, dass neben der Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke die Themen „Klimawandel“ und „Klimaanpassung“ in die Länderbauordnungen aufgenommen werden.

Die Musterbauordnung ist ein Instrument der Bauministerkonferenz der Länder. An der jährlich tagenden Bauministerkonferenz nimmt regelmäßig auch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) teil. Das BMWSB kann in diesem Rahmen auch Anregungen in die Bauministerkonferenz einbringen.

Die Regelungsgehalte einer kommunalen Freiraumsatzung können – vorbehaltlich einer weiteren Prüfung – ähnlich dem im Anhang angeführten Muster definiert sein.

2.1 Musterbauordnung der Bauministerkonferenz – Status quo

Nach § 86 Abs. 1 MBO können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen. Dazu gehören unter anderem:

„1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (...)

3. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen (§ 8 Abs. 2),
(...)

5. die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,
(...)

(...)

7. die Begrünung baulicher Anlagen.“²

Die Themen Klimaanpassung, Dürre- und Hitzevorsorge, Nutzung des Regenwassers für die Versorgung der Vegetation sowie die Ausstattung von Aufenthaltsflächen werden bisher nicht adressiert. Die Musterbauordnung könnte hier den Rahmen erweitern, damit angeregt wird, die Potenziale auf den Grundstücken in Bezug auf Freiraumqualität und Klimaanpassung zu aktivieren.

² Musterbauordnung – MBO – Fassung November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 22./23.09.2022.

Länder sollten ausreichende Satzungsermächtigungen schaffen

Um eine kommunale Freiraumsatzung zu erlassen, benötigen die Kommunen eine besondere Satzungsermächtigung. Mit den Satzungsermächtigungen der meisten Bundesländer werden Regelungen zur Gestaltung und Begrünung bereits heute grundsätzlich ermöglicht. Für Freiraumsatzungen wäre eine Erweiterung der meisten Satzungsermächtigungen zielführend. So hat Bayern in Art. 81 Abs. 1 BayBO die Nr. 1 durch „insbesondere zur Begrünung von Gebäuden“ und die Nr. 5 um „die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke“ ergänzt. Man könnte z. B. auch die Nr. 3 um „besondere Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung und Bepflanzung von nicht bebauten Flächen und baulichen Anlagen (§ 8 Abs. 1)“ ergänzen. Enthalten Landesbauordnungen ausreichende Satzungsermächtigungen, besteht der Rechtsrahmen für die Kommunen, um kommunale Freiraumsatzungen aufzustellen. Damit hat die Kommune die Möglichkeit, Anforderungen an die Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie baulichen Anlagen festzulegen.

Freiraumsatzungen in der Anwendung

In einzelnen Bundesländern und in einer wachsenden Zahl von Kommunen wird die Freiraumsatzung als Instrument der Begrünung und Gestaltung von Baugrundstücken eingesetzt. München (Bayern) hat bereits 1996 eine ‚Freiflächengestaltungssatzung‘ beschlossen. Aachen (Nordrhein-Westfalen) hat die ‚Grün- und Gestaltungssatzung‘ 2017 bekannt gegeben. Frankfurt a. M. (Hessen) hat die ‚Gestaltungssatzung Freiraum und Klima (Freiraumsatzung)‘ 2023 beschlossen. In Frankfurt wurde das Thema der Klimaanpassung erstmals umfassend mit in die Freiraumsatzung aufgenommen.

Die Praxis zeigt, dass die Landesbauordnungen schon heute als Grundlage für kommunale Freiraumsatzungen dienen. Das gilt auch für die Bundesländer, in denen die Satzungsermächtigung aus der Musterbauordnung nicht erweitert wurde. Der Vergleich der Satzungsermächtigungen in den Landesbauordnungen von Ländern, in denen kommunale Freiraumsatzungen bereits existieren, mag das veranschaulichen:

Satzungsermächtigungen in ausgewählten Bauordnungen der Länder und Musterbauordnung			
Art. 81 BayBO (Fassung 7/23)	§ 91 HessBO (Fassung 7/23)	§ 89 BauO NRW (Fassung 7/18)	§ 86 MBO (Fassung 9/22)
besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden	die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Verwirklichung von Zielen des rationellen Umgangs mit Energie und Wasser	besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Gestaltung von Ortsbildern	besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Gestaltung von Ortsbildern

Satzungsermächtigungen in ausgewählten Bauordnungen der Länder und Musterbauordnung			
Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Bäume nicht beseitigt oder beschädigt werden dürfen, und dass die Flächen nicht unterbaut werden dürfen		die Begrünung baulicher Anlagen	die Begrünung baulicher Anlagen

Gestaltung des Ortsbildes

Die in den Satzungsermächtigungen der Landesbauordnungen vielfach genutzte Formulierung „Gestaltung des Ortsbildes“ wird in der Praxis häufig als ein Festhalten am historischen Ortsbild verstanden. Die Gestaltung des Ortsbildes kann aber auch als eine Aufgabe der zukünftigen Gestaltung verstanden werden. In dieser Zukunftsorientierung würden funktionale Anforderungen wie Klimaanpassung, Dürre- und Hitzevorsorge, biologische Vielfalt und sich verändernde Freiraumansprüche unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen eingeschlossen werden. In der Musterbauordnung und den Länderbauordnungen ist diese Zukunftsorientierung der Gestaltung des Ortsbildes bisher nicht so klar formuliert. Im Rahmen des Fachworkshops ‚Kommunale Freiraumsatzung‘ am 13.11.2023 wurde von kommunalen Vertreterinnen und Vertretern festgestellt, dass die Gestaltung des Ortsbildes auch als eine Aufgabe der zukünftigen Gestaltung zu verstehen ist. Zugleich wurde die Einschätzung gegeben, dass diese hilfreich für die Umsetzung in der Praxis sei.

2.2 Musterbauordnung der Bauministerkonferenz – Empfehlung

Die Bauministerkonferenz kann Mustervorschriften und Mustererlasse verfassen. Diese entfalten keine unmittelbare Rechtswirkung. Die Länder bzw. Gemeinden entscheiden selbst darüber, in welchem Umfang dem Muster gefolgt wird. Mit der Aufnahme bestimmter Themen in die Musterbauordnung wird aber ein Rahmen eröffnet, der den Ländern Anregungen gibt.

Empfehlung: Klimaanpassung in der Musterbauordnung adressieren

In § 86 Abs. 1 MBO wird das Thema der Klimaanpassung (Hitze-, Dürre- und Überflutungsvorsorge) nicht genannt. Klimaanpassung wird lediglich indirekt über Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen adressiert. Von daher wird angeregt, den Katalog der Regelungsinhalte der Musterbauordnung um Themen der Klimaanpassung zu erweitern. Hilfreich wären Begriffe wie Hitzevorsorge, Dürrevorsorge und Überflutungsvorsorge oder

Nutzung des Regenwassers als Ressource auf den Baugrundstücken. Mit diesen Begriffen würden Zukunftsthemen in der Bauordnung angesprochen. Insgesamt würden so die Querschnittsthemen Klimaschutz und Klimaanpassung, nachdem sie im BauGB bereits im Jahr 2011 verankert wurden (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden), auch in die Musterbauordnung aufgenommen.

Klarstellung „Gestaltung des Ortsbildes“

Die Formulierung „Gestaltung des Ortsbildes“ sollte eine Klarstellung erhalten. Unter Gestaltung des Ortsbildes sollte nicht nur das historische Ortsbild verstanden werden. Vielmehr sollte die Gestaltung des Ortsbildes die zukünftige Gestaltung unter Berücksichtigung von funktionalen Anforderungen einschließen. Die Gestaltung bezieht sich damit nicht allein auf das Bewahren des Ortsbildes, sondern auch auf die Zukunftsanforderungen wie Klimaanpassung, Umweltgerechtigkeit sowie Gesundheit im Wohn- und Arbeitsumfeld.

Exkurs Hessen Frankfurt

Das Land Hessen hat mit § 91 Abs. 1 Landesbauordnung Hessen den Gemeinden das Recht eingeräumt, örtliche Bauvorschriften als Satzungen zu erlassen, u. a. über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen. Mit dem 2022 eingeführten Bauvorlagenerlass (BVErl) Hessen wird die Vorlage eines Freiflächenplans im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig.

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Fachzentrum Klimawandel und Anpassung, hat einen Praxisleitfaden ‚Kommunale Gestaltungssatzung zur Klimaanpassung im Siedlungsbereich‘ (2023) erarbeitet und den rechtlichen Hintergrund sowie verschiedene Praxis- und Formulierungsvorschläge aus anderen Satzungen (bundesweit) zusammengestellt.

Weiterhin hat die Stadt Frankfurt eine nützliche Hilfestellung erarbeitet, um die Umsetzungsmöglichkeiten der Freiraumsatzung aufzuzeigen (Stadt Frankfurt a. M.: Freiräume und Gebäude klimaangepasst gestalten Vorgaben, Rechtliches, Fachinformationen, Förderung; 2023).

Die Stadt Frankfurt hat mit der Freiraumsatzung den gesetzlichen Rahmen genutzt, um eine Gestaltungssatzung in der Kombination von Freiraum und Klima aufzustellen. Darin ist in § 2 Abs. 4 der Freiraumsatzung ein qualifizierter Freiflächenplan mit vorzulegen.

Die Stadt Frankfurt hat somit die Fragestellung der Klimaanpassung aktiv in diese Freiraumsatzung mit einbezogen und damit den bestehenden rechtlichen Rahmen ausgelegt.

Handlungsmöglichkeiten der Kommunen für Freiraumsatzungen durch Landesbauordnungen vorbereiten

Es wird empfohlen, mit der Musterbauordnung und den Länderbauordnungen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen in Bezug auf die Freiraumgestaltung und

Klimaanpassung zu erweitern. Inwieweit dieser Rahmen ausgeschöpft wird, bleibt den Kommunen selbst überlassen. Dies ist davon abhängig, wie stark die jeweilige Kommune von Hitze- und Dürre- sowie Überflutungsschäden und Freiraumdefiziten betroffen ist. Wesentlich ist, dass es ein Instrument gibt, das eine kommunale Steuerung in den Bestandsgebieten ermöglicht. Die Steuerung bezieht sich sowohl auf den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB als auch auf die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen.

Freiraumsatzung nach BauGB

Eine bundesrechtliche Grundlage für Freiraumsatzungen könnte durch Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB nach dem Muster der zentralen Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a BauGB) erfolgen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine solche Erweiterung im BauGB könnte angelehnt an § 9 Abs. 2a BauGB wie folgt lauten:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können zum Erhalt und zur Förderung der Grünflächen, im Interesse des Kleinklimas, der Klimaanpassung, der Hitze- und Dürrevorsorge, des Wasserhaushalts ... in einem Bebauungsplan Anforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Freiflächen von Grundstücken und die Begrünung baulicher Anlagen festgesetzt werden; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein darauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über Grün- und Freiflächenversorgung der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Die Länder können die Kommunen ermächtigen, entsprechende Regelungen durch kommunale Satzung für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile davon zu erlassen.“

Die Regelungsgehalte der Freiraumsatzung könnten vorbehaltlich einer weiteren Prüfung ähnlich dem unten angeführten Muster definiert sein.

Ein Bebauungsplan mit Anforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Freiflächen von Grundstücken und die Begrünung baulicher Anlagen muss anders als die Freiraumsatzung auf Grundlage der Satzungsermächtigungen in Landesbauordnungen die im BauGB geregelten Verfahrensschritte durchlaufen.

2.3 Implementierung der Freiraumsatzung

Nach § 85 Abs. 3 Nr. 2 MBO wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über „die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen, auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben“ zu erlassen.

Freiflächengestaltungsplan

Auf der Grundlage der Freiraumsatzung kann der Freiflächengestaltungsplan mit eingefordert werden. Die Anforderungen an den Freiflächengestaltungsplan können in der jeweiligen Bauvorlagenverordnung (oder dem -erlass) der Länder verankert werden. In der Musterbauvorlagenverordnung des Bundes sollte hier eine entsprechende Ergänzung erfolgen. Der Freiflächengestaltungsplan kann aber auch in den kommunalen Freiraumsatzungen direkt abgefordert werden.

Damit liegt bundesweit als Vorlage bereits ein instrumenteller Rahmen für eine Freiraumsatzung vor, den die Länder über die Landesbauordnungen umsetzen können. Einzelne Länder haben diesen Rahmen nicht nur genutzt, sondern auch zweckmäßig erweitert, um ausreichende Satzungsermächtigungen für Freiraumsatzungen zu schaffen. Andere haben die Satzungsermächtigungen an die Kommunen eingeschränkt, was teils auch den Erlass von Freiraumsatzungen erschwert.

Schritte auf dem Weg zur Freiraumsatzung

Wenn auf Ebene der Musterbauordnung und der Länderbauordnungen die Aufstellung einer kommunalen Freiraumsatzung ermöglicht wird, können im nächsten Schritt die Gemeinden und Städte von diesem Satzungsrecht Gebrauch machen und kommunale Freiraumsatzungen erlassen. Dabei haben die Städte und Gemeinden die Möglichkeit, den Rahmen der Landesbauordnung zu interpretieren und entsprechend den örtlichen Erfordernissen anzuwenden. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. Anzeigeverfahrens. Die Regelungen der Freiraumsatzung werden im Baugenehmigungsverfahren in der Kommune geprüft und vollzogen. Wie bereits weiter oben beschrieben, kann über eine Freiraumsatzung nicht Einfluss auf die Ausstattung des öffentlichen Grüns wie etwa öffentliche Parkanlagen oder öffentliche Spielplätze genommen werden.

Um die Freiraumsatzung zu vollziehen, ist es sinnvoll, einen Freiflächengestaltungsplan einzufordern, der mit den Bauunterlagen vorzulegen ist. In diesem Plan werden die Anforderungen räumlich dargestellt. Damit kann auch der Vollzug kontrolliert werden.

2.4 Verhältnis der Freiraumsatzung zu anderen Satzungen (z. B. Vorgärten und Einfriedungen)

Vorgartensatzungen oder Einfriedungssatzungen, aber auch Gestaltungssatzungen, die Dachformen und -farben und andere Gestaltungsfragen regeln, sind bereits lange eingeführte kommunale Instrumente. Von der Gemeinde wird zu entscheiden sein, ob solche Gestaltungssatzungen einzeln oder als einheitliche Gestaltungs- und Freiraumsatzung aufgestellt werden. Die Bündelung in einer einheitlichen Gestaltungs- und Freiraumsatzung würde einen einheitlichen Rechtsrahmen der örtlichen Bauvorschriften setzen. Das würde wiederum dabei helfen, Widersprüche zu vermeiden, und damit der Rechts- und Planungssicherheit dienen.

3. Aus der Krise für das Grün lernen

Die Inhalte und Anforderungen, die sich aus einer Freiraumsatzung ableiten, sollen sich auf folgende Punkte der Freiraumgestaltung und Klimaanpassung beziehen:

- quantitative Anforderungen,
- qualitative Anforderungen,
- prozessuale Anforderungen.

Quantitative Anforderungen

Mit der Festlegung von quantitativen Anforderungen kann eine hohe Verbindlichkeit erzeugt werden. Es handelt sich um harte Kriterien, die abgeprüft und entsprechend kontrolliert werden können.

So kann der Anteil der zu begrünenden Dachflächen und Fassaden festgelegt werden. Weiterhin können quantitative Vorgaben zur Begrünung einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen mit Bäumen, zur Förderung der biologischen Vielfalt oder zur Dürre- und Hitzevorsorge („abflusslose Grundstücke“, Nutzung des Regenwassers für die Bewässerung) gemacht werden.

Eine weitere quantitative Anforderung könnte über die Einführung von Orientierungswerten und Kenngrößen für das Stadtgrün im Rahmen einer Landesbauordnung und Freiraumsatzung für Baugrundstücke gestellt werden.

Bisher entwickelte Orientierungswerte und Kenngrößen beziehen sich in der Regel auf öffentliche Flächen (siehe BFN: Stadtnatur erfassen, schützen, entwickeln: Orientierungswerte und Kenngrößen für das öffentliche Grün, 2023). Es ist auch eine Möglichkeit, in Anlehnung an die GRZ und GFZ einen Grünflächenfaktor für Baugrundstücke vorzugeben. Der Vorteil wäre dabei, dass nicht die einzelne Maßnahme der Begrünung (Dach, Fassade, Boden, Teilversiegelung usw.) festgelegt wird, sondern der Vorhabenträger grundstücksspezifische Maßnahmen auswählen kann, um den vorgegebenen Orientierungs- bzw. Kennwert zu erreichen (siehe Kasten Grünflächenfaktor).

Qualitative Anforderungen

Die qualitativen Anforderungen zeigen auf, was im Rahmen einer guten Freiflächenplanung, Begrünung und Klimaanpassung auf einem Grundstück erwirkt werden kann und sollte. So können Qualitätsanforderungen an Kinderspielplätze und Aufenthaltsflächen wie Schatten und Sonne oder Lagequalität in Bezug auf Lärm und Geruch (Müllplätze) oder Art der Bepflanzung definiert werden.

Prozessuale Anforderungen

Die prozessualen Anforderungen beziehen sich auf das Verfahren. Hier ist der Freiflächengestaltungsplan ein Schlüsselinstrument, in dem die unterschiedlichen Belange gebündelt und integriert dargestellt werden.

Welche der im Anhang dargelegten Regelungsvorschläge in einer kommunalen Freiraumsatzung festgelegt werden, obliegt der Kommune. Die Musterbauordnung der Bauministerkonferenz kann dazu – wie bereits erwähnt – den Rahmen abstecken. Die Länder können mit den Landesbauordnungen den rechtlichen Rahmen klarstellen und erweitern.

Die im Anhang dargestellten Vorschläge einer kommunalen Freiraumsatzung sollen für die jeweils spezifische Situation in den Städten überprüft und angepasst werden. Gegebenenfalls können quantitative oder qualitative Anforderungen innerhalb eines Stadtgebietes nach Freiraumversorgung, Dichte, Hitzebelastung oder Starkregenrisiko differenziert werden. Damit können Geltungsbereiche für bestimmte Regelungen räumlich differenziert festgelegt werden und es kann somit auf spezifische Handlungsbedarfe in unterschiedlichen Stadtquartieren reagiert werden.

Das im Anhang dargestellte Muster einer Freiraumsatzung folgt der Struktur bisher vorliegender Satzungen und erweitert diese um Fragen der Klimaanpassung.

Grünflächenfaktor für Baugrundstücke

Ein möglicher Ansatz für quantitative Vorgaben, der hier nicht abschließend geklärt werden kann, ist der Grünflächenfaktor (GFF): Dieser könnte über die Freiraumsatzung bestimmt werden, um Zielwerte für die Ausstattung mit Grün und den Umfang der Klimaanpassungsmaßnahmen vorzugeben. Die Landesbauordnungen sollten dafür den Rahmen setzen.

Vergleichbar dem Biotopflächenfaktor Berlin wird für ein Baugrundstück festgelegt, wie groß der Grünanteil ist. Der Grünflächenfaktor folgt der Logik von Kennzahlen wie der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Geschossflächenzahl (GFZ).

Der Grünflächenfaktor wie der Biotopflächenfaktor Berlin gibt in Abhängigkeit zur baulichen Dichte eines Grundstückes den Zielwert für die Grünausstattung vor. Durch welche Maßnahmen dieses Ziel umgesetzt wird, kann grundstücksspezifisch durch den Vorhabenträger umgesetzt werden. Damit wird ein Höchstmaß an Flexibilität erreicht.

Der Biotopflächenfaktor Berlin kann dazu methodische Anregungen geben.

BFF-Zielwerte nach Nutzungsart und Maß der baulichen Nutzung (GRZ¹)

Nutzungsart	Änderung / Erweiterung baulicher Anlagen ²		Neubau
	GRZ ¹	BFF	BFF
Wohnungen Reines Wohnen und Geschossmischung ohne gewerbliche Nutzung der Freifläche	bis 0,37 0,38 bis 0,49 ab 0,5	0,6 0,45 0,3	0,6
Gewerbliche Nutzung Reines Gewerbe und Mischnutzung mit gewerblicher Nutzung der Freifläche	bis 1	0,3	0,3
Kerngebietstypische Nutzungen Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft der Verwaltung und anderer kerngebietstypischer Nutzungen	bis 1	0,3	0,3
Öffentlichen Einrichtungen mit kulturellen und sozialen Zwecken	bis 0,37 0,38 bis 0,49 ab 0,5	0,6 0,45 0,3	0,6
Schulen	bis 1	0,3	0,4

Beispiel: Koppelung von GRZ und Biotopflächenfaktor (BFF) in Berlin

Der Grünflächenfaktor wird an die GRZ gekoppelt. Diese müsste in §-34-Gebieten im ersten Schritt ermittelt werden. Jeder GRZ wird dann eine Zielgröße des GFF zugeordnet. Dabei wird aber nicht nur die bodengebundene Begrünung berücksichtigt, sondern es werden auch die Maßnahmen an der Fassade und auf dem Dach miteinbezogen. Weitere

Maßnahmen wie Zisternenbewässerung, Wetlands, Versickerung und Verdunstung, blau-grüne Dächer usw. könnten als Bonusregelung angerechnet werden.

Die Möglichkeit, über die Bauordnung einen Mindestanteil an Grün je Baugrundstück mit dem Instrument des Grünflächenfaktors festzulegen, wäre im Weiteren juristisch zu prüfen. Das Berechnungsverfahren müsste in Anlehnung an den BFF Berlin noch konkreter entwickelt werden. Es wird dazu die Durchführung von Planspielen anhand unterschiedlicher baulicher Typologien empfohlen.

Weiterhin ist eine Bestimmung der Wertigkeiten unterschiedlicher Flächentypologien auf einem Baugrundstück erforderlich. Eine begrünte Fläche mit Bodenanschluss erhält den Anrechnungsfaktor 1, eine begrünte Dachfläche den Anrechnungsfaktor 0,5. Der Zielwert kann dann durch die Fläche am Boden oder durch eine doppelt so große Fläche auf einem begrünten Dach erreicht werden.

Weitere Werte für teilversiegelte Flächen, für Verdunstungs- und Versickerungsmulden oder für unterschiedliche Formen der Dach- und Fassadenbegrünung müssten bestimmt werden. Dazu bieten sich Delphi-Verfahren mit Expertinnen und Experten aus unterschiedlichen Fachgebieten der Ökologie, Bodenkunde, Wasserwirtschaft, Klimaanpassung sowie Freiraumnutzung an.

Der Grünflächenfaktor hätte aus Sicht des Bauens den Vorteil, dass nicht die konkrete Maßnahme festgelegt, sondern das quantitative Begrünungsziel vorgegeben wird. Der Ansatz ist damit den GRZ- und GFZ-Regelungen der Baunutzungsverordnung vergleichbar, die das städtebauliche Maß der Nutzung vorgeben, aber nicht die Gestaltung vorschreiben. Mit einer solchen Regelung zum GFF kann der Grundstückseigentümer/Vorhabenträger entsprechend den örtlichen Gegebenheiten die Grünmaßnahmen flexibel umsetzen.

In mit Grün unterversorgten oder besonders hitzebelasteten Stadtgebieten könnte ein höherer Zielwert für den GFF festgelegt werden. Damit könnte auch eine gesamtstädtische Steuerung erfolgen.

Mit dem Grünflächenfaktor wird vergleichbar der GRZ und GFZ noch keine gute Architektur oder Freiraumgestaltung erreicht, es wird aber der Rahmen vorgegeben.

Im Verbund mit den qualitativen Anforderungen aus der Freiraumsatzung könnte es jedoch gelingen, die Freiraum- und Klimaanpassungspotenziale auf den Baugrundstücken zu aktivieren.

4. Fazit

- Die Freiraumsatzung mit Freiraumgestaltungsplan ist ein geeignetes Instrument, um bei baulichen Veränderungen auf den Baugrundstücken – im ‚Huckepack‘ der Verdichtung und Transformation – Freiraumqualitäten und Klimaanpassung zu fördern.
- Mit der Freiraumsatzung und dem damit verbundenen Freiflächengestaltungsplan werden die zahlreichen Einzelanforderungen auf den Baugrundstücken gebündelt, dies trägt zur Vereinfachung im Baugenehmigungsverfahren bei.
- Die Freiraumsatzung ist bereits ein eingeführtes Instrument, das aber in seiner Breitenwirkung und inhaltlichen Öffnung für Belange der Freiraumnutzung und -gestaltung sowie Klimaanpassung noch erhebliche Potenziale hat. Mit den Bauordnungen der Länder kann für dieses Potenzial ein Rahmen eröffnet werden. Die Städte und Kommunen können dabei selbst entscheiden, ob und in welchem Umfang diese Potenziale über ihre kommunale Freiraumsatzung aktiviert werden sollen. Die Freiraumsatzung ist damit ein Instrument, das es ermöglicht, aber den Kommunen nichts vorschreibt.
- Die Freiraumsatzung erfordert kein aufwendiges Planverfahren wie z. B. der Bebauungsplan. Die Freiraumsatzung ist damit für die Kommunen ein niedrighschwelliges Planungsinstrument.
- Die kommunale Freiraumsatzung kann für das gesamte Gemeindegebiet wie auch für Teile aufgestellt werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, Anforderungen teilträumlich differenziert festzulegen. Damit ist die Freiraumsatzung auch ein Instrument, das auf spezifische räumliche Situationen und Handlungserfordernisse in den Kommunen eingehen kann.
- Neben der Einführung der Freiraumsatzung in die Muster- und Landesbauordnung besteht auch die Möglichkeit, Anforderungen an die Freiraumgestaltung und Klimaanpassung entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB zu implementieren. Dies erfordert ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das Aussagen über Grün- und Freiflächenversorgung und Klimaanpassung der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit den Themen Freiraum und Klimaanpassung wird in diesem Zusammenhang erforderlich. Eine solche Regelung bedarf einer Aufnahme ins BauGB.
- Mit dem hier vorgeschlagenen Instrument des Grünflächenfaktors GFF besteht in Anlehnung an die Regelungen zur GRZ und GFZ die Möglichkeit, den Anteil an Grün auf einem Baugrundstück zu definieren. Der Vorteil dieser Regelung ist, dass nicht Einzelmaßnahmen vorgeschrieben werden, sondern das zu erreichende Ziel beschrieben wird. Damit kann die Umsetzung vom Vorhabenträger flexibel umgesetzt werden. Ein Grünflächenfaktor kann – vorbehaltlich weiterer juristischer Prüfungen – in einer Freiraumsatzung nach Bauordnungsrecht oder über eine Erweiterung von BauNVO (zweiter Abschnitt: Maß der baulichen Nutzung) und BauGB verankert werden. Dies ist aber bisher noch nicht erfolgt.
- Eine gut illustrierte Hilfestellung des Bundes zur Aufstellung einer Freiraumsatzung mit Hinweisen zu den rechtlichen, instrumentellen und vor allem fachlichen Inhalten ist zielführend, um eine höhere Breitenwirkung zur Freiraumsatzung zu erzielen. Eine solche Hilfestellung wurde im Rahmen des Fachworkshops ‚Kommunale Freiraumsatzung‘ am 13.11.2023 von den kommunalen Vertretungen als hilfreich eingeschätzt.

5. Literaturverzeichnis

BFN – Bundesamt für Naturschutz: Stadtnatur erfassen, schützen, entwickeln: Orientierungswerte und Kenngrößen für das öffentliche Grün, 2023

Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen (BDLA): Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan, Fachliche Handreichung für Planende und Bauende sowie Empfehlung für Städte und Gemeinden, 2022

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Fachzentrum Klimawandel und Anpassung: Praxisleitfaden „Kommunale Gestaltungssatzung zur Klimaanpassung im Siedlungsbereich“, 2023

Musterbauordnung – MBO – Fassung November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 22./23.09.2022

Stadt Frankfurt a. M.: Freiräume und Gebäude klimaangepasst gestalten – Vorgaben, Rechtliches, Fachinformationen, Förderung, 2023

6. Anhang Musterinhalte einer Freiraumsatzung

Die im Folgenden aufgezeigten Musterinhalte sind exemplarisch zu verstehen. Sie müssen von der jeweiligen Kommune individuell überprüft und auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Bei der Aufstellung der Freiraumsatzung muss zudem geprüft werden, ob die Inhalte hinreichend bestimmt sind. Wenn eine juristische Person einen Bauantrag stellt, ist sicherzustellen, dass diese die Anforderungen der Freiraumsatzung versteht. Durch die Inhalte der Freiraumsatzung darf kein Verstoß gegenüber höherrangigem Recht erfolgen. Die Anforderungen müssen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Es bedarf auch einer Abgrenzung des Geltungsbereichs, sodass jeder erkennen kann, ob sich die Satzung auf das gesamte Stadtgebiet oder auf Teile des Stadtgebietes bezieht.

§ 1 Zielsetzung der Satzung

Ziel der Freiraumsatzung ist es, eine angemessene Begrünung, Freiraumgestaltung und Klimaanpassung der Baugrundstücke mit ihren Freiflächen, den unterbauten Flächen sowie den baulichen Anlagen sicherzustellen und zu fördern. Ziel ist es insbesondere, gesunde Lebensverhältnisse zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten, die Erfordernisse der Klimaanpassung umzusetzen und die biologische Vielfalt zu fördern.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Freiraumsatzung

Die Freiraumsatzung bezieht sich auf:

- die nicht überbauten Grundstücksflächen,
- die unterbauten Grundstücksflächen,
- die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

(Hinweis: Die Freiraumsatzung kann für die bebauten Grundstücke für das gesamte Gebiet einer Gemeinde oder für bestimmte Teilbereiche z. B. klimatisch besonders belastete Gebiete, Gebiete mit besonderen Freiraumversorgungsdefiziten aufgestellt werden.

Es wird empfohlen, dass eine Freiraumsatzung für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt wird. Für jedes Baugrundstück sollten Vorgaben für die Gestaltung, Begrünung und Klimaanpassung gegeben werden.

Eine Freiraumsatzung kann auch so aufgebaut werden, dass für die gesamte Stadt ein bestimmter Anforderungskatalog gilt und für bestimmte Teilbereiche z. B. klimatisch besonders belastete Gebiete, Gebiete mit besonderen Freiraumversorgungsdefiziten ein zusätzlicher Anforderungskatalog zum Tragen kommt.

Die Freiraumsatzung bezieht sich auf die bebauten Flächen mit den dazugehörigen Freiflächen und regelt die Gestaltung, Begrünung und Klimaanpassung. Die Freiraumsatzung gilt für private Vorhaben wie Wohnungs- und Gewerbebau sowie auch für öffentliche Gebäude von der kommunalen Schule bis zu Bauten des Bundes.)

§ 3 Einzureichende Unterlagen: Freiflächengestaltungsplan

Für den Vollzug der Satzung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Anforderungen dazu werden in der Bauvorlagenverordnung geregelt.

(Hinweis: Soweit die Bauvorlagenverordnung das nicht regelt, sollte die Vorlage eines Freiflächenplans in allen Verfahrensarten der Landesbauordnung, in der Regel Genehmigungsverfahren, vereinfachtes Verfahren, Genehmigungsfreistellung, vorgeschrieben werden.

In der praktischen Durchführung wird es auch hilfreich sein, wenn Musterbeispiele eines Freiflächengestaltungsplans und Leistungsinhalte definiert werden.)

§ 4 Verhältnis zu den Bebauungsplänen sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen und anderen Rechtsvorschriften

Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhaben- und Erschließungsplänen nach dem Baugesetzbuch gehen dieser Satzung voraus, soweit sie abweichende Regelungen enthalten. Darüber hinaus gilt die Freiraumsatzung.

Die Baumschutzsatzung, Vorgartensatzung, Satzung zu Einfriedungen und andere Satzungen und Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiter.

§ 5 Gestaltung der unbebauten, nicht unterbauten und unterbauten Grundstücksfreiflächen

(1) Die unbebauten und unterbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen zu begrünen, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen zwingend benötigt werden.

(2) Zufahrten und Zuwegungen, Flächen für die Feuerwehr und Stellplätze sowie weitere zulässig befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die zulässig befestigten Flächen sind in wasserdurchlässigen Materialien anzulegen oder das Regenwasser dieser Flächen ist zu sammeln und zu nutzen (Bewässerung) oder in den Begleiträumen zu verdunsten und zu versickern.

(3) Schüttungen aus Kies und Schotter und vergleichbaren Materialien gelten nicht als Begrünung.

(4) Je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung oder je 200 m² ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Baumplantagen müssen einen Anschluss an den bewachsenen Boden haben und eine Pflanzgrube von mindestens 12 m³ aufweisen.

(5) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen sind je vier Pkw-Stellplätzen ein Baum 2. Ordnung zusätzlich zu den Bestimmungen nach § 5 (4) dieser Satzung zu pflanzen. Bei Lkw- oder Busparkstellplätzen ist je Stellplatz ein Baum 1. Ordnung zusätzlich zu den Bestimmungen nach § 5 (4) dieser Satzung zu pflanzen.

(6) Strauchpflanzungen sind auf mindestens 10 % der nicht unbebauten Grundstücksflächen zu pflanzen.

(7) Die Pflanzungen müssen standortgerecht und hinsichtlich der Artenauswahl vielfältig sein. Vorhandene Bepflanzungen werden angerechnet.

(8) Unterbaute Grundstücksflächen sind mit mindestens 0,80 m unter Grundstückerhöhungsfläche abzusenken und mit mindestens 0,80 m Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen.

(Hinweis: Die quantitativen Angaben sollten kommunal überprüft und ggf. modifiziert werden.)

§ 6 Kinderspielplätze und Aufenthaltsflächen

(1) Kinderspielplätze und Aufenthaltsflächen mit Sitzangeboten für Erwachsene müssen sowohl Schatten als auch Sonne aufweisen. Die Lage ist verkehrsabgewandt zu positionieren. Die Flächen müssen ohne Inanspruchnahme einer öffentlichen Verkehrsfläche gut erreichbar sein.

(2) Für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist ein Spielplatz für Kinder anzulegen und instand zu halten (notwendiger Kinderspielplatz); Abweichungen können zugelassen werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist. Je Wohnung sollen mindestens 6 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein; der Spielplatz muss jedoch mindestens 50 m² groß sein.

(Hinweis: In einzelnen Landesbauordnungen z. B. Bauordnung Berlin, Bauordnung Hamburg ist bereits geregelt, wie viel Kinderspielplatzfreiflächen je Wohneinheit nachzuweisen sind.)

(3) Müllsammelplätze müssen von den Kinderspielplätzen und Aufenthaltsflächen abgewandt angeordnet werden. Einfriedungen sind zu 50 % zu begrünen.

§ 7 Gestaltung der Dächer

(1) Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 15 cm zuzüglich erforderlicher Filter und Drainschichten sowie Retentionselementen dauerhaft zu begrünen.

(2) Das gesamte Dach ist zu 80 % der Fläche zu begrünen. Verringert sich der Anteil der begrüneten Dachfläche, muss die Vegetationstragschicht erhöht werden, sodass in der Gesamtbilanz die belebte Bodenschicht in der Gesamtmenge erhalten bleibt.

(3) Mindestens 10 % der Dachfläche sind als Biodiversdach anzulegen (mindestens durchschnittlich 30 cm Vegetationstragschicht in unterschiedlicher Aufbaustärke, verschiedene Bodensubstrate sowie Anreicherung mit Strukturelementen). Ziel ist die Schaffung differenzierter Habitatbedingungen.

(4) Eine Kombination mit Solaranlagen ist mit Ausnahme der Biodiversdachflächen zulässig.

(5) Wenn eine Begrünung der Dächer aus statischen oder anderen Gründen wie Denkmalschutz nicht zumutbar oder zulässig ist, können Ersatzmaßnahmen wie zusätzliche Baumpflanzungen durchgeführt werden. Die Gleichwertigkeit der Wirkung ist in Bezug auf die Ziele der Satzung nachzuweisen.

§ 8 Gestaltung von Außenwänden und Fassaden

(1) Außenwände und Fassaden sind mindestens zu 20 % flächig zu begrünen. Ausgenommen sind Fenster und Türen sowie Flächen 20 m oberhalb der Bodenplatte. Eine bodengebundene Begrünung ist anzustreben, dafür ist ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen im Bereich der Begrünung anzulegen. Dieser Streifen sollte durch Regenwasser der befestigten Flächen bewässert werden, um die Wasserversorgung der Fassadenbegrünung zu verbessern.

(2) Wenn eine Begrünung der Außenwände und Fassaden nicht zumutbar oder zulässig ist, können Ersatzmaßnahmen wie zusätzliche Baumpflanzungen durchgeführt werden. Die Gleichwertigkeit der Wirkung ist in Bezug auf die Ziele der Satzung nachzuweisen.

§ 9 Klimaanpassungsmaßnahmen: Hitze- und Dürrevorsorge

(1) Das Regenwasser soll als Ressource für die Hitze- und Dürrevorsorge auf den Grundstücken verbleiben. Die Grundstücke sind abflusslos zu gestalten. Das Regenwasser ist in der folgenden Kaskade zu bewirtschaften: Rückhalt und Speicherung, Nutzung für die Bewässerung und Verdunstung, Versickerung zur Anreicherung des Bodenwasserhaushalts.

(2) Folgende Elemente sollen in der Kaskade eingesetzt werden: blau-grüne Retentionsdächer, Zisternen, offene Retentionsmulden, Verdunstungsbeete und -mulden, Versickerungsflächen, -beete und -mulden, Baumrigolen und Rigolensysteme. *(Weitere Elemente können ergänzt werden.)*

(3) Grundstücksübergreifende Lösungen sind in begründeten Fällen und bei erhöhter klimatischer Wirkung anzustreben.

§ 10 Förderung der biologischen Vielfalt

(1) Zur Förderung der biologischen Vielfalt sind je 300 m³ umbauter Raum ein Nistplatz für Gebäudebrüter und je 1.000 m³ umbauter Raum ein Fledermausquartier einzurichten.

(2) Glas ist so auszuführen, dass Durchsicht und Spiegelungen vermieden werden, um Vogelschlag zu vermeiden.

§ 11 Vollzug der Maßnahmen und Erhalt

(1) Die Herstellung der Begrünungs-, Gestaltungs- und Klimaanpassungsmaßnahmen hat spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Erfolgt die Fertigstellung in Bauabschnitten, müssen die Maßnahmen der Freiflächengestaltung entsprechend der Fertigstellung der Bauabschnitte umgesetzt werden.

(2) Die Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 12 Abweichungen

Von den Vorschriften kann entsprechend der Landesbauordnung eine Abweichung

genehmigt werden.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Regelungen dieser Satzung verstößt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von ... EUR belegt werden.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Beispiel für einen Freiflächengestaltungsplan (dem Dokument in hoher Auflösung beigelegt)

Planverfasser: Burkhardt | Engelmayer | Mendel – Landschaftsarchitekten Stadtplaner
PartmbB München

