

Baurechtliche Festsetzungsmöglichkeiten für blaugrüne Infrastrukturen: Was plant der Gesetzgeber?

Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt,
Plan und Recht GmbH, Berlin

Was sind „blau-grüne Infrastrukturen“?

- Öffentliche und private **Grünflächen**, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe
- **Wasserflächen**, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
- Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Führung von Versorgungs- und Leitungsanlagen
- Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung
- **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.

Der Katalog der möglichen Festsetzungen im BauGB ist umfassend, die Qualität der Planung hängt jedoch von den zugrunde liegenden Konzepten ab.

Rechtsgrundlagen für blau-grün Festsetzungen

- Hauptinstrument: **Bebauungspläne** nach § 9 BauGB
- Daneben sind anwendbar:
 - Innenbereichssatzungen** nach § 34 Abs. 4 - 6 BauGB: „einzelne Festsetzungen“ nach § 9 BauGB sind darin möglich.
 - Die **BauGB-Novelle** ermöglicht Blau-Grün-Festlegungen in Genehmigungen nach § 34 Abs. 1 BauGB.
 - Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist ungeeignet, ebenso die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.
 - Örtliche Bauvorschriften nach § 89 SächsBauO? **Ja – sind einsetzbar.**
 - Denkmalschutz nach DSchG? **Ja – ist einsetzbar.**
- Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB

Die Innenbereichssatzung

- (4) Die Gemeinde kann durch Satzung
1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
 2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
 3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden. In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können **einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1** sowie Absatz 4 getroffen werden.

BauGB-Novelle 2024: § 34 BauGB wird wie folgt geändert:

Dem Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

- „An Vorhaben nach Satz 1 können ergänzende Anforderungen gestellt werden, die der Klimaanpassung, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von erhöhter Hitzebelastung und Schäden aus Starkregenereignissen, dienen. Die Gemeinde kann **durch Satzung** die ergänzenden Anforderungen nach Satz 3 für das Gemeindegebiet oder Teile davon näher bestimmen. Die Gemeinde hat die Satzung nach Satz 3 ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.“

§ 89 SächsBO - Örtliche Bauvorschriften

- (1) Die Gemeinden können **durch Satzung** örtliche Bauvorschriften erlassen über
- besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und
 - Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern;
 - das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen;
 - die **Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen** (§ 8 Abs. 2);
 - **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;
 - von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, ..., sowie
 - **die Begrünung baulicher Anlagen.**

§ 21 SächsDSchG - Denkmalschutzgebiete

(1) ¹Die Gemeinden können im Benehmen mit den Fachbehörden oder auf deren Vorschlag Gebiete, insbesondere Straßen-, Platz- oder Ortsbilder, Ortsgrundrisse, Siedlungen, Ortsteile, Gebäudegruppen, Produktionsanlagen, an deren Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder **landschaftsgestalterischen Gründen** ein besonderes öffentliches Interesse besteht, sowie deren Umgebung, soweit sie für deren Erscheinungsbild bedeutend ist, **durch Satzung unter Schutz** stellen (Denkmalschutzgebiete).

Hauptinstrument für blau-grün Festlegungen: Der Bebauungsplan nach § 9 BauGB

- Das Hauptinstrument für blau-grün-Festlegungen ist der Bebauungsplan nach § 9 BauGB.
- § 9 BauGB enthält i.V.m. der BauNVO einen umfassenden Katalog möglicher Festsetzungen.
- Nachfolgend werden vorgestellt:
 - Auswahl aus dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB,
 - Beispiele für blau-grün Festsetzungen,
 - Anstehende Novellierungsvorschläge zugunsten von blau-grün.

Mögliche Blau-Grün-Festsetzungen nach § 9 BauGB

Im Bebauungsplan können festgesetzt werden: ...

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;
- 15a. die Flächen zur Gewährleistung eines **natürlichen Klimaschutzes**;
16. a) die Wasserflächen und die **Flächen für die Wasserwirtschaft**,
 - b) die Flächen für **Hochwasserschutzanlagen**, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des **Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen**,
 - c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der **Vermeidung oder Verringerung** von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,
 - d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die **natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen** freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen;

Beispielfestsetzung zum Niederschlagswassermanagement

6.1.1 Das auf den Baugrundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist durch Retentionselemente zurückzuhalten. Soweit es trotz Dachbegrünung und Speicherung abfließt und nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, ist es nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Zwischenspeicherungen sind zulässig.

6.1.2 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet müssen Dachbegrünungen mit oder ohne darunter angebrachten Retentionsvorkehrungen (Speicherlamellen), anderweitigen Retentionsspeichieranlagen, Zisternen, ebenerdige offene Mulden, Mulden mit Rigolen, Baumrigolen, Versickerungsanlagen und/oder unterirdische Speichieranlagen dergestalt eingerichtet werden, dass sie geeignet sind, selbst ein Starkregenereignis mit einer **statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren** ohne Abfluss aus dem Teil-Baugebiet heraus aufzufangen. Aufgefangenes Niederschlagswasser ist zu speichern und zur Versickerung zu bringen, soweit es nicht zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt wird.

6.1.3 Niederschlagswasser aus Niederschlägen, die ein Starkregenereignis mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren übertreffen, ist in den zentralen Bereich der festgesetzten Grünfläche als Flutmulde abzuleiten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 , Nr. 16 c) BauGB]

Ergänzung der BauNVO durch § 19a Versiegelungsfaktor

(1) Der Versiegelungsfaktor gibt die maximal zulässige durchschnittliche Wasserundurchlässigkeit je Quadratmeter an bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Absatz 3 oder eines im Bebauungsplan zu bestimmenden Teils dieser Fläche (Bezugsfläche).

(2) Für die Ermittlung des Versiegelungsfaktors wird die Wasserundurchlässigkeit innerhalb der Bezugsfläche anteilig wie folgt berücksichtigt:

1. unversiegelte Flächen, beispielsweise Rasenflächen, mit dem Faktor 0,0;

2. schwachversiegelte Flächen, beispielsweise mit Rasengittersteinen oder mit Öko-Pflaster befestigte Flächen und die Grundflächen baulicher Anlagen mit Retentions Gründächern mit dem Faktor 0,3;

3. teilversiegelte Flächen, beispielsweise mit Pflaster und Platten ohne Fugenverguss sowie mit Rasenfugenpflaster befestigte Flächen und die Grundflächen baulicher Anlagen mit Gründächern mit dem Faktor 0,6;

4. vollversiegelte Flächen, beispielsweise mit Beton, Asphalt oder Pflaster mit Fugenverguss befestigte Flächen und die Grundflächen baulicher Anlagen mit sonstigen Dächern sowie Flächen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3, mit dem Faktor 1,0.

Für andere Versiegelungsarten gilt derjenige der vorgenannten Faktoren, der dem Wasserundurchlässigkeitsgrad am nächsten kommt.

(3) Als Gründächer gelten Intensiv- oder Extensivbegrünungen ab einer Substratschicht mit 5 Zentimeter Stärke. Als Retentions Gründächer gelten Gründächer nach Satz 1 mit einem Retentionsraum unterhalb dem Gründachaufbau, in dem sich mindestens 0,1 Kubikmeter Niederschlagswasser je Quadratmeter Grundfläche anstauen und gedrosselt wieder ableiten lässt. Gründächer und Retentionsdächer müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt worden sein.

Beispiel für grünordnerische Festsetzung

Anpflanzung von Bäumen und weitere Pflanzmaßnahmen

1. Innerhalb des im Teil A: Planzeichnung mit „Naturpark“ bezeichneten Teilflächen der öffentlichen Grünfläche sind folgende Strukturen anzulegen:
 - a) **Gehölzinseln** mit einer höhendifferenzierten Artenauswahl aus Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von mindestens 4.050 m² mit einem Pflanzraster von 2,0 m x 2,0 m;
 - b) **Strauchanpflanzungen** mit Mindestanteil von 10 % dornentragende und/oder beerentragenden Sträuchern;
 - c) **Einzelbäume und Baumgruppen** (mindestens 150 Bäume); Pflanzqualität: 90 % der Bäume mit Stammumfang (StU) 18 – 20 cm, 10 % der Bäume mit StU 20 – 25 cm;
 - d) **Wiesen** auf verbleibenden Flächen.

2. Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten Abschnitte G2 bis G4 der öffentlichen Grünfläche sind **Bäume wie folgt verteilt anzupflanzen**:
(Quartiersplatz): mindestens 10 Bäume, Pflanzqualität der Bäume: StU 30 – 35 cm
(Quartierspark): mindestens 155 Bäume.

Festsetzung zur Dachbegrünung

Flachdächer sind jeweils mit Ausnahme der

- für Technikaufbauten benötigten Flächen und
- der zur Minderung der Niederschlagswasserretention des Dachs nur mit einer Kiesschicht zu versehenen Flächen

vollständig zu begrünen. Die zu begrünenden Flächen sind mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht und darunter mit einer Retentionsvorkehrung (Speicherlamellen) zu versehen. Die Begrünung muss mindestens 70 % der jeweiligen Dachfläche betreffen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB]

Festsetzung zur Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 2,00 m **sind mit Kletterpflanzen dauerhaft flächig** zu begrünen. Dies gilt nicht, wenn Brandschutzgründe oder Gründe des Denkmalschutzes dagegen sprechen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Was kommt hinzu durch die BauGB-Novelle 2024?

- Neuer § 1a BauGB: Instrumente der städtebaulichen Planung
- Neuer § 1b BauGB „**Grundsätze der Abwägung**“
- Der neue § 1b Absatz 1 BauGB soll u.a. lauten:

(Die Bauleitpläne) sollen dazu beitragen, ... die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten ...

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen; diese Maßnahmen umfassen neben der baulichen Innenentwicklung auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der nachhaltigen Mobilität (dreifache Innenentwicklung).

Der neue § 1b Abs. 5 BauGB soll lauten:

- (5) Den Erfordernissen der Klimaanpassung soll Rechnung getragen werden; dabei sind Klimaanpassungskonzepte, Starkregenkarten und Hitzebelastungskarten zu berücksichtigen. Insbesondere soll durch ausreichend versickerungsfähige Fläche, Verdunstungsmöglichkeiten und einen geringen Oberflächenabfluss die Annäherung an einen naturnahen Wasserhaushalt erreicht werden (wassersensible Stadtentwicklung).

Neuer §1c BauGB - Abwägungsmaterial

(2) Als Belange vornehmlich der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (soziale Belange) sind insbesondere zu berücksichtigen: ...

- 6. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

§ 9 BauGB: Neue Nr. 27

- 27. „ Gebiete, in denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung getroffen werden müssen sowie die Art dieser Maßnahmen.“

Ergänzung des § 9 Abs. 1a BauGB:

- Folgender Satz wird an § 9 Abs. 1a BauGB angefügt:

„Im Bebauungsplan soll die Gemeinde ergänzend auf die Pflichten des Vorhabenträgers nach § 135a Absatz 1 und die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanz- und Maßnahmengebots nach § 178 Satz 3 hinweisen.“

§ 135a Abs. 1 BauGB lautet: (1) Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Ergänzung des § 135a (Kostenerstattungssatzung)

- § 135a wird wie folgt geändert:
- Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Gemeinde erhebt einen Kostenerstattungsbetrag zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen **und einschließlich von Pflegemaßnahmen, die über einen Zeitraum von längstens fünf Jahren durchgeführt werden**; eine Kostenerstattung für Pflegemaßnahmen über einen längeren Zeitraum als fünf Jahre kann vertraglich vereinbart werden.“

Ergänzung des § 136 Abs. 2 BauGB (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)

Abs. 2 Satz 2 (Definition der städtebaulichen Mißstände) wird um eine neue Nr. 3 ergänzt:

„Städtebauliche Mißstände liegen vor, wenn ...

3. das Gebiet einen erheblichen Anpassungsbedarf an die Auswirkungen des Klimawandels aufweist“.

Ergänzung des § 136 Abs. 3 BauGB (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)

Absatz 3 wird wie folgt geändert:

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet **städtebauliche Missstände** vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen ...

2. Die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf:

(Nummer 2 Buchstabe c)

die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und **Freiflächen** unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

- **werden nach dem Wort „Freiflächen“ die Wörter „sowie Anlagen der wassersensiblen Stadtentwicklung,“ eingefügt.**

Folgende Nummer 3 wird angefügt: Bei der Beurteilung ... sind insbes. zu berücksichtigen

3. „ die Auswirkungen des Klimawandels auf

a) die Hitzebelastung,

b) Überflutungen oder Überschwemmungen bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser.“

In Absatz 4 Satz 2 Nummer 1

werden nach den Wörtern „bauliche Struktur“ die Wörter „und die Freiraumstruktur“ eingefügt

Neufassung des § 178 BauGB

- **§ 178 Pflanz- und Maßnahmengebot**

Die Gemeinde **soll** den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, auf seinem Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die nach § 9 Absatz 1 Nummer 20 oder 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans umzusetzen; § 175 Absatz 2 bleibt unberührt. **Dies gilt insbesondere, wenn** die Festsetzungen nicht innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umgesetzt wurden. Satz 1 gilt entsprechend für festgesetzte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1b Absatz 3, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen nach § 135a Absatz 1 nicht spätestens zum Beginn der Baumaßnahme nachgekommen ist.“

Derzeitige Fassung des § 178 BauGB

- **§ 178 Pflanzgebot**

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Neuer § 191a BauGB

§ 191a Instrumente zur Klimaanpassung

Über die Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung und bei der Vorhabenzulassung hinaus stehen den Gemeinden nach diesem Gesetzbuch zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf ihrem Gemeindegebiet insbesondere

- Vorkaufsrechte im Sinne des § 24 Absatz 1 Nummer 1, Nummer 3, Nummer 7 und des § 25 Absatz 1 Satz Nummer 1,
- städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 bis 151,
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der §§ 165 bis 171,
- Stadtumbaumaßnahmen im Sinne der §§ 171a bis 171d,
- städtebauliche Gebote im Sinne der §§ 177 bis 179 sowie
- bei entsprechender Umsetzung durch die Länder private Initiativen des § 171f zur Verfügung.

Fazit - Schmidt-Eichstaedt@planundrecht.de

Festlegungen im Interesse von Blau-Grün sind (zukünftig) möglich:

- In Bebauungsplänen,
- in Genehmigungen nach § 34 Abs. 1 BauGB,
- in Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 – 6 BauGB,
- in örtlichen Bauvorschriften nach § 89 SächsBO.

Zur Festsetzung empfehlen sich:

- Regenwassermanagement,
- Grünordnung, Pflanzgebote,
- NEU: Versiegelungsfaktor nach § 9a BauNVO.