

Referat 23 - Städtebaurecht

**Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
im Bebauungsplan**

- Arbeitspapier 1/01 -

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan

Das Erfordernis grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich einerseits aus § 1 a Abs. 3 BauGB, also den festzusetzenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich planbedingter Eingriffe, andererseits aus den von der Gemeinde verfolgten städtebaulich-freiraumplanerischen Zielen.

Die rechtliche Grundlage (auch) der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan bildet der § 9 BauGB. Über die im Nummernkatalog des § 9 BauGB geregelten Inhalte hinaus gibt es für die planende Gemeinde **kein Festsetzungsfindungsrecht**. Der Katalog ist abschließend. Begründet liegt diese Beschränkung in der bundesrechtlichen Kompetenz für das Bodenrecht. Erweiterungen, die diesen bodenrechtlichen Regelungsrahmen überschreiten, sind nicht zulässig. Dies ist der Grund für die Bindung auch der grünordnerischen Festsetzungen an den **bodenrechtlichen Bezug**. Für eine Reihe im Sinne der Entwicklung von Natur und Landschaft durchaus nachvollziehbare Regelungen bildet der erforderliche bodenrechtliche Bezug eine Schranke bei der Transformation grünordnerischer Festsetzungen in den Bebauungsplan. Das gilt z. B. für nicht festsetzbare Arten der Bewirtschaftung wie der periodischen Mahd oder den Dünge- und Pestizidverboten, für bodenverbessernde Maßnahmen durch Lockerung und bestimmte Schichtung oder Versuche der terminlichen Sicherung des Vollzuges von Ausgleichsmaßnahmen. Solchen Regelungen fehlt der Bezug zur Art der Bodennutzung im städtebaurechtlichen Sinne und ihre Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb im Regelfall nicht möglich. Nur in besonders begründeten Fällen können z. B. Bewirtschaftungsmaßnahmen festgesetzt werden, wenn ohne derartige Festsetzungen die planerisch angestrebte ökologische oder landschaftsästhetische Funktion der Ausgleichsfläche nicht erreichbar ist, denn sonst würde auch das in § 1a BauGB vorgegebene städtebauliche Ziel des Ausgleichs verfehlt. In der Begründung des Bebauungsplanes muss dies mit Bezug auf besondere Wertigkeiten der vom Eingriff betroffenen Flächen begründet werden. In der Regel werden sich die erforderlichen Maßnahmen jedoch aus dem konkret festgesetzten Zielzustand der (Ausgleichs-) Fläche ableiten lassen. Auch wenn mehrere Maßnahmen alternativ zur Erreichung des Zielzustands in Frage kommen, sollte die Auswahl im Sinne planerischer Zurückhaltung dem Normadressaten überlassen werden, ggf. unterstützt durch entsprechende Hinweise in der Planbegründung. Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen der Pflege bzw. Bewirtschaftung sowohl für Flächen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne von den Gemeinden durch städtebauliche Verträge geregelt werden können.

Textliche Festsetzungen sind - wie die zeichnerischen - Bestandteil der Satzung. Sie füllen diese aus, ergänzen oder erweitern sie. Die Anforderungen an die **Eindeutigkeit und Bestimmtheit** von Satzungen gelten in vollem Umfang auch für die textlichen Festsetzungen. Sie müssen aus sich heraus so bestimmt sein, dass der Betroffene den Regelungsgehalt eindeutig erkennen kann. In sich unklare und widersprüchliche, dem Planinhalt widersprechende Festsetzungen oder unbestimmte, weil nahezu richtungslos auslegbare textliche Festsetzungen, sind nicht vollziehbar und damit nichtig.

Grünordnerische Festsetzungen unterliegen auch dem **Erforderlichkeitsgebot** des § 1 Abs. 3 BauGB, d. h. sie müssen städtebaulich erforderlich sein. Die Erforderlichkeit definiert sich einerseits über den notwendigen Umfang der Regelung im Sinne des angestrebten planerischen Ziels der Gemeinde, andererseits über eine gebotene

planerische Zurückhaltung im Sinne des zu sichernden Gestaltungsspielraumes für den Eigentümer. Festsetzungen müssen danach zur Umsetzung der Planungsziele objektiv geeignet, ihrer Art und ihrem Ausmaß nach notwendig und auch in ihrer inhaltlich auf das Grundeigentum einwirkenden qualitativen Intensität gerechtfertigt sein.

Die getroffenen Festsetzungen sind zu begründen, d. h. die städtebauliche Rechtfertigung für eine getroffene Festsetzung muss in der **Begründung** des Bebauungsplanes dargelegt werden. Hier gilt, dass je stärker die Festsetzung in die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers eingreift, um so höher werden die Anforderungen an die Begründung.

Die folgend beispielhaft aufgeführten Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen und zur Begrünung und Bepflanzung stützen sich bei den Versickerungsmaßnahmen auf die Nr. 14, ansonsten auf die Nr. 20 und 25 des § 9 BauGB. Da im Einzelnen erst die Begründung Aufschluss über die zutreffende Rechtsgrundlage geben kann, wurde hier auf eine wenig aufschlussreiche, wiederholende Benennung der Nr. 20 und/oder 25 verzichtet.

Vor einer ungeprüften, gleichsam textbausteinhaften Übernahme der Festsetzungen zur Grünordnung wird gewarnt. Die Formulierung jeder Festsetzung ist vor dem Hintergrund der konkreten städtebaulichen Situation zu prüfen!

I. Beispiele zulässiger textlicher Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung

(Die nachfolgende Liste ist nicht abschließend - zahlreiche andere Varianten sind möglich.)

Allgemeine Begrünung und Bepflanzung

1) Die Fläche .../nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen/mit bodenbedeckenden Stauden und Gehölzen/mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

2) Auf der Fläche .../den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

3) Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens ... % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste ... empfohlen.

4) Im GE und MI sind mindestens ... %, im SO mindestens ... % der Baugrundstücksflächen als Pflanzflächen auszubilden und mit Gehölzen der Liste ... im Pflanzabstand ... x ... m zu bepflanzen. Die einzelnen Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von ... m² haben.

5) Pro angefangene ... m² Baugrundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 BbgBO enthält bereits eine entsprechende Regelung. Die Festsetzung ist deshalb überflüssig, aber tolerierbar.

Pflanzlisten können als Festsetzung oder als Empfehlung aufgenommen werden. (Wenn sie eine Empfehlung sein sollen, sollten sie als Hinweis in die Planzeichnung oder in die Begründung aufgenommen werden.)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist bei flächenmäßiger Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche oft nicht die geeignete Bezugsgröße. Besser wäre eine Bezugnahme auf die Baugrundstücksfläche (Ermittlung der entsprechenden Pflanzflächen aus zulässiger GR/GRZ und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

Bei der Festlegung der Bezugsfläche ist zu beachten, dass es nicht zu unverhältnismäßigen Belastungen kommt.

sind ... Laubgehölz oder ... Obstbäume zu pflanzen. Abgänge sind am etwa gleichen Standort nachzupflanzen.

Wenn es sich um eine Ausgleichsfestsetzung handelt, müsste die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung den Bestand bereits berücksichtigen.

6) Im Wohngebiet ist pro ... m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche/Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.

Bei Bestandsüberplanung:

Die Pflanzfestsetzung gilt nicht für die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke (Bestand am ... = Zeitpunkt der Offenlage).

Alternativ:

Die Pflanzfestsetzung gilt nicht für die bebauten Grundstücke der Flur ..., Flurstücksnummer ... (Aufzählung).

Die Formulierung „rückwärtige Grenze“ ist nur zu benutzen, wenn durch Lage der Erschließungsstraße, des Grundstückszuschnitts etc. eine eindeutige Zuordnung möglich ist.

siehe Anmerkung zu Nummer 6

7) An der rückwärtigen Grenze der Baugrundstücke ist ein mindestens ... m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen und standortgerechten Arten der Liste ... anzulegen; Pflanzdichte ...

8) Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je ... m² Baugrundstücksfläche mindestens ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder für je ... m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

9) ... % der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind je Baugrundstück dauerhaft als Gehölzriegel und -gruppen in geschichtetem Aufbau aus blüh- und fruchtreichen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt ... x ... m. Liste empfohlener Gehölzarten: ...

Der Umfang der Verpflichtung in Nummer 10 stellt besondere Anforderungen an die Begründung (Schwere des Eingriffs).

10) Auf den im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen (ca. 7.800 m²) sind pro 40 m² Grundstücksfläche je 1 Hochstamm und 20 Sträucher der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.

Spezifischere Pflanzfestsetzungen

Je einengender und detaillierter regelnd Pflanzfestsetzungen sind, umso höher werden die Anforderungen an die Rechtfertigung.

Die Festlegung von Hochstamm und Stammumfang als Merkmale der Pflanzqualität ist tolerierbar.

Erforderliche Pflegemaßnahmen ergeben sich hier ausreichend klar aus der Festsetzung; weitergehende Pflegefestsetzungen könnten allenfalls dann gerechtfertigt sein, wenn die durch den Eingriff beseitigten Kopfweiden Lebensraum einer besonders seltenen Art waren, und die Funktionserfüllung des Lebensraums für diese Art von einer besonderen, vom allgemein üblichen Standard der Kopfweidenpflege abweichenden Pflege abhängig ist.

„rückwärtig“ → siehe Anmerkung zu Nummer 7

11) An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens .../... cm anzupflanzen. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von ... m² herzustellen. Folgende Arten sind zu verwenden:

- Traubeneiche Säulenform
- Winterlinde.

12a) An den gekennzeichneten Stellen sind in ... m Abstand hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens .../... cm anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

- Kulturapfel
- Süßkirsche
- Kulturbirne.

12b) An den gekennzeichneten Stellen sind im Abstand von ... m Weiden zu pflanzen und zu Kopfweiden zu entwickeln.

13) Je Baugrundstück/... m² Baugrundstücksfläche sind ... mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste ... zu pflanzen. An den rückwärtig zur Erschließungsstraße liegenden Grundstücksgrenzen sind in voller Länge mindestens ...-reihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste ... im Pflanzabstand ... x ... m vorzunehmen. An den vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind entsprechende Strauchpflanzungen vorzunehmen, jedoch auf mindestens ... % der Länge der Grundstücksgrenzen.

14) Auf den festgesetzten Pflanzflächen ... sind mindestens ... Reihen frei wachsender Hecken mit Arten der Liste ... in einem Pflanzabstand von maximal ... x ... m zu pflanzen. Bei der Pflanzfläche ... an der ...-Straße kann ausnahmsweise zur Einhaltung des Schutzabstandes von ... m zu der im Gehweg verlegten Kabeltrasse ein entsprechendes Abweichen von der Straße erfolgen. Unterbrechungen der Hecke zur Einordnung einer Grundstückszufahrt von maximal ... m Breite sind zulässig.

von maximal ... m Breite sind zulässig.

15) Auf der als Abschirmung dienenden Pflanzfläche zwischen dem MI und dem WA ist eine mindestens ... m breite, baumüberstandene Strauchhecke zu pflanzen, ... (*Anzahl*) Strauch gemäß Liste ... je ... m², ... (*Anzahl*) Laubbaum je ... m².

16) Auf der Pflanzfläche ... sind entlang des Bachufers Bäume der Liste ... in ... (*Anzahl*) gegeneinander versetzten Reihen zu pflanzen; Pflanzabstand innerhalb der Reihe: ... m, zwischen den Reihen: ... m.

In den verbleibenden Zwischenräumen sind Sträucher der Liste ... in einem Pflanzabstand von maximal ... x ... m zu pflanzen.

Ausnahmsweise sind Abweichungen vom Pflanzschema zum Schutz unterirdischer Leitungstrassen zulässig, soweit die sich aus dem Pflanzschema ergebende Gehölzzahl (differenziert nach Bäumen und Sträuchern) nicht unterschritten wird.

siehe Anmerkung zu Nummer 5

17) Auf der in Baufeld ... festgesetzten Pflanzfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume der Liste ... in einem Abstand von ... x ... m zu pflanzen. Bestehende Altobstbestände sind einzubeziehen und durch Pflanzungen mit entsprechenden Abständen zu ergänzen. Zwischen den Obstbäumen ist die Einsaat einer Wiesenmischung vorzunehmen.

18a) Die mit dem Planzeichen 13.2.1 festgesetzte Fläche ist als Streuobstwiese mit Spielplatz anzulegen. Je angefangene ... m² ist ein Obstbaum zu pflanzen; alternativ kann bis zur Hälfte der Obstbäume im Verhältnis 2:1 durch großkronige Laubbäume ersetzt werden. Die Fläche ist als Kräuter- und Blumenwiese zu entwickeln. Für die Gestaltung des Spielplatzes ist ein Sandbereich bzw. Bereich für Spielgeräte von maximal ... m² zulässig.

Mögliche Festsetzung, wenn die durch den Eingriff beseitigte Streuobstwiese ebenfalls durch besonders alte Sorten geprägt war.

18b) Die Fläche ... ist unter Verwendung alter brandenburgischer Kulturobstsorten (Auswahl vgl. Planbegründung) zu einer Streuobstwiese zu entwickeln.

Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind (auch) städtebaulich zu begründen!

19a) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu ... Dritteln ihrer Fläche in Form von

überflüssig, aber tolerierbar

Eine besondere Begründung ist erforderlich; z. B.: de vom Eingriff betroffene Wiese war Heimstatt einer Wiesenbrüterart. Die Ausgleichsfläche kann ihre Lebensraum- und damit Ausgleichsfunktion für diese Art nur erfüllen, wenn die Mahd erst zu einem Termin stattfindet, der eine Gefährdung der Jungvögel ausschließt.

Eine besondere Begründung ist erforderlich; z. B.: Die vom Eingriff betroffene Wiese war durch eine besonders wertvolle pflanzensoziologische Artenzusammensetzung gekennzeichnet, die sich auf der Ausgleichsfläche nur wieder einstellen kann, wenn nicht häufiger als zweimal (Beispiel für die Häufigkeit!) pro Jahr gemäht wird. Da die Ausgleichsfläche wesentlich nährstoffreicher als die beseitigte Wiesenfläche ist, ist der mit der Abfuhr des Mahdguts verbundene Nährstoffentzug eine weitere zwingende Voraussetzung dafür, dass die Fläche ihre Ausgleichsfunktion erfüllen kann.

Eine Festsetzung als Pflanzfläche schließt die Entsiegelung im Grunde bereits mit ein. Die ausdrückliche Benennung kann aber zur Verdeutlichung des Planungszieles beitragen.

*tolerierbar, aber besser:
Anlage einer Heckenpflanzung als Immissions- und Sichtschutz mit Arten der Pflanzliste ..., Pflanzdichte ...*

Landschaft ist zu ... Dritteln ihrer Fläche in Form von naturnahen Wiesen und Krautsäumen anzulegen. Dazu ist eine Einsaat mit Wiesengräsern und Kräutern vorzunehmen.

Im/In den verbleibenden Drittel(n) der Fläche sind je ... m² Pflanzfläche je ... (Anzahl) Baum ... Ordnung, Stammumfang .../... cm und ... (Anzahl) Sträucher der Pflanzliste ... zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Sie sind durch Gehölzschnitt zu pflegen.

19b) Die Fläche ... ist zu einer naturnahen Wiese zu entwickeln.

19c) Die Fläche ... ist zu einer naturnahen Wiese zu entwickeln. Die Mahd erfolgt nicht vor dem ... (Datum) des jeweiligen Jahres.

19d) Die Fläche ist zu einer naturnahen Wiese zu entwickeln. Die Mahd erfolgt zweimal (Beispiel für die Häufigkeit!) pro Jahr. Das Mahdgut ist abzufahren.

20) Die festgesetzte Pflanzfläche ... ist - soweit noch durch vorhandenen Fahrweg und Stellplätze befestigt - zu entsiegeln und mit Gehölzen der Liste ... und Obstbäumen zu bepflanzen. Pflanzdichte ...

Zur Begründung kann angeführt werden:

Prozessschutz,
keine Beabsichtigung von Erhaltungs-/Pflege-/Entwicklungsmaßnahmen.

Eine besondere Begründung ist erforderlich; z. B.:

- auf Grund eines dominierenden Robinienbestands ist die Entwicklung einer naturnahen, an die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) angenäherte Artenzusammensetzung ohne vorherige Beräumung nicht möglich und die Fläche könnte ihre Ausgleichsfunktion nicht erfüllen;
- auf Grund fehlender Biotopstrukturen in der Umgebung ist die Besiedlung der Fläche durch an die hpnV angenäherte Artenzusammensetzung auf natürlichem Wege ohne Initialpflanzungen nicht möglich; die Ausgleichsfunktion könnte nicht erreicht werden.

überflüssig, aber tolerierbar

tolerierbar, aber besser:
Entwicklung einer gewässerbegleitenden Grünverbindung durch Pflanzung von Arten der Liste ..., Pflanzdichte ...

Die Gestaltungsfreiheit des

21) Auf der Fläche ... ist eine dichte Heckenpflanzung als Sicht- und Immissionsschutz unter Verwendung von Gehölzarten, die über eine hohe Resistenz gegenüber Luftverunreinigungen verfügen und immissionsschutzwirksam sind (z. B. durch behaarte Blätter, späten Laubabwurf, raue Blattoberflächen), anzulegen.

22a) Die Fläche ... ist zur Sukzessionsfläche zu entwickeln.

22b) Die Fläche ... ist zur Sukzessionsfläche zu entwickeln und dafür von nichtheimischen Gehölzen zu beräumen. Eine Initialpflanzung von Gehölzen der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (Auswahl siehe Planbegründung) auf ... % der (Ausgleichs-) Fläche ist vorzunehmen.

23) Offenlegung, Gestaltung und Entwicklung verdolter Gräben mit naturnahen Uferrändern zur Schaffung von Biotopleit- und Amphibienwanderlinien sowie als Versickerungs- und Verdunstungsflächen

24) Entwicklung einer Grünverbindung mit Biotopvernetzungsfunction durch dichte Pflanzung gewässerbegleitender Gehölze

25) Entlang des Bachlaufes ist eine Sukzessionsfläche von ... m Tiefe zu entwickeln.

Straßenbegleitende Baumpflanzungen

26) Beidseitig der Erschließungsstraßen ... und ... sind Laubbäume auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Je Baugrundstück ist ... (Anzahl) Laubbaum der Pflanzliste ... mit einem Abstand von min

Eigentums derart einschränkende Festsetzungen sind im Grunde nur bei besonderen stadtgestalterischen Anforderungen denkbar, z. B. in Denkmalbereichen.

baum der Pflanzliste ... mit einem Abstand von mindestens ... m und maximal ... m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

27) Für die im Bereich der Baugebiete zeichnerisch festgesetzten, straßenbegleitenden Baumpflanzungen werden nachfolgend benannte Baumarten mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, ... bis ... cm Stammumfang festgesetzt:

- Wohnweg ... bis ... - Blutpflaume (*Prunus cerasifera* "Atropurpurea"),
- Wohnweg ... - Hahnen-Dorn (*Crataegus crus-galli*).

28) Innerhalb des öffentlichen Straßenlandes der Sammelstraße ... ist eine beidseitige Straßenbaumpflanzung (Allee) mit Bäumen der Liste ... und einem Pflanzabstand von ca. ... m vorzunehmen; innerhalb des öffentlichen Straßenlandes der Planstraßen ... bis ... ist eine einseitige Straßenbaumpflanzung mit Bäumen der Liste ... und einem Pflanzabstand von ca. ... m vorzunehmen.

Siehe Pflanzschema in den Nebenzeichnungen von *Profil ...* und *Profil ... bis ...* (ohne Normcharakter).

29) Zur Wiederherstellung der Alleebepflanzung in der ...-Straße sind auf der nördlichen Straßenseite, westlich der ...-Straße, ... (*Anzahl*) Krim-Linden (*Tilia x euchlora*) zu pflanzen. Östlich der ...-Straße ist die Alleebepflanzung beidseitig zu ergänzen; auf der *nördlichen* Seite sind ... (*Anzahl*), auf der *südlichen* Seite (*Anzahl*) Krim-Linden zu pflanzen. Die Pflanzabstände richten sich nach den vorhandenen Baumabständen in der ...-Straße (ca. ... bis ... m).

Für zu begrünende Wandflächen sollten Angaben in vom Hundert vermieden werden; besser ist die Angabe des Pflanzabstandes.

Fassadenbegrünung

30) Die Außenwandflächen ohne Öffnungen sind ab einer Größe von ... m² mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je ... lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

31) Außenwandflächen, die auf einer Länge von ... m und ab einer Höhe von ... m keine Öffnungen aufweisen, sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von maximal ... m zu pflanzen.

Festsetzungen zum Erhalt in Verbindung mit einer Festsetzung zur Bepflanzung sind im Grunde überflüssig.

32) Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen; Pflanzabstand maximal ... m.

33) Zur Fassadenbegrünung sind an den Außenwänden der Hauptgebäude mindestens ... (*Anzahl*) Kletterpflanzen, pro Nebenanlage wie Garage, Carport, Geräteschuppen o.ä. mindestens ... (*Anzahl*) Kletterpflanze zu setzen.

Stellplatzbegrünung

34) Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je ... (*Anzahl*) Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

35) Auf Stellplatzanlagen ist je ... (*Anzahl*) Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter einheimischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens ... m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen.

Dachbegrünung

36) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als ... Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als ... m² sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

37) Flachdächer/Dachflächen mit einer Neigung von weniger als ... Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als ... m² sind extensiv mit einer Sedum-Gras-Schicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Für die Begrünung sind folgende Arten zu verwenden: *Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün.*

38) Innerhalb der Sondergebiete sind Flachdächer bzw. Dachflächen mit einer Neigung bis zu ... Grad als Gründach auszubilden. Im SO ... sind mindestens ... % der Dachfläche, im SO ... mindestens ... % der Dachfläche einzugrünen. Die Eingrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer mindestens ... cm starken Substratschicht zu erfolgen. Im SO ... sind ... % der einzugrünenden Dachfläche zusätzlich mit Sträuchern der Liste ... zu bepflanzen.

Versiegelung

Wenn die hydrologische Situation es ermöglicht, ist eine Versickerung auf bestimmten und dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nicht zulässig wäre eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken auf denen es anfällt (vgl. II Nummer 23).

Festsetzungen zur Versickerung erfordern eine Ermittlung der hydrologischen Situation im Bebauungsplanverfahren.

39) Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Versickerung von Niederschlagswasser

40) Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in anzulegende Versickerungsmulden der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden zu leiten und zu versickern.

41) Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht auf den Grundstücken auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, ist dem Feuchtbiotop ... zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen.

**42) Das von den Planstraßen ... - ... anfallende Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.
Vgl. Nebenzeichnung *Straßenraumprofil (ohne Normcharakter)*.**

Zuordnungsfestsetzungen

43) Die Festsetzung der Ausgleichsfläche ... sowie die entsprechenden Maßnahmen der textlichen Festsetzungen Nummern ... bis ... werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

Ausgenommen hiervon bleiben die Flurstücke Nr. ... der Flur ... (Bestand).

Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom ... (Datum).

44) Ergänzend zu den auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich wird gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB folgende Zuordnung festgesetzt:

BauGB folgende Zuordnung festgesetzt:

<u>Fläche</u>	<u>Maßnahme</u>	<u>Zuordnung</u>
öffentliche Grünfläche	TF 2.1 bis 2.4	WA 1 und 2
Pflanzfläche ...	TF 3.1 bis 3.3	MI
Sukzessionsfläche	TF 4.1	WA 3

TF = textliche Festsetzung + nähere Bezeichnung der Nummer der in Bezug genommenen Maßnahme/Festsetzung (beispielhaft)

Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom ... (Datum).

unbestimmt

unbestimmt

unbestimmt

II. Beispiele unzulässiger grünordnerischer Festsetzungen

Unbestimmte bzw. teilweise unbestimmte Festsetzungen

1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet sind als zusammenhängende Fläche parkartig zu gestalten. Einfriedungen sind in Form von Hecken zulässig.

Diese Art von Beschreibungen sind potentiell unbestimmt.

unbestimmt

Widersprüche zwischen Planzeichnung und Text:

Die Planzeichnung setzt Einzelbäume fest - die textliche Festsetzung hebt dies teilweise auf.

Widerspruch zu zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen

unbestimmt, regelungs offen, keine Rechtsgrundlage

Baumschulqualitäten sind nicht festsetzbar. Es fehlt der bodenrechtliche Bezug.

Wegen Einbeziehung des Bestandes praktisch nicht vollziehbar.

keine Rechtsgrundlage,

2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Hofflächen, Fußwege und Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in dem Maße versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

3) Die notwendigen befestigten Flächen der als Spielflächen ausgewiesenen Bereiche sind wasser-durchlässig auszubilden. Die nicht für das Kinderspiel nutzbaren Flächen der Spielflächen sind mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen zu begrünen.

4) Der vorhandene Gehölzbestand entlang des nordwestlichen Quergrabens und im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist zu erhalten.

5) Die im Teilgebiet ... liegende und gekennzeichnete Fläche ... mit gut strukturiertem Gehölzbestand wird als parkähnliche Anlage erhalten und durch landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet.

6) Die dargestellten Bäume sind in ihrer Anzahl und Anordnung (z. B. reihenförmig) bindend. Die Baum-symbole kennzeichnen die Bereiche, in denen Baumpflanzungen durchzuführen sind.

7) Sträucher und Büsche, die auf Flächen von mindestens 100 m² wachsen, sowie Grünflächen über 100 m² sind zu erhalten. Kann der Bauherr nachweisen, dass die Erhaltung der Flächen zu einer ungewollten Einschränkung seiner Betriebsstätte führen würde, kann gemäß Baumschutzsatzung statt der Erhaltung Ersatz gefordert werden.

Fehlende Rechtsgrundlage, fehlender bodenrechtlicher Bezug oder mangelnde Vollziehbarkeit

8) Nur die Verwendung mittlerer Baumschulqualitäten sichert das sofortige Wirksamwerden der gestalterischen und gesamtökologischen Funktionen. Für die Laubbäume ist eine Mindestqualität von Hochstamm oder Solitär, ... x verschult, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens ... - ... cm vorzusehen.

9) Alle Pflanzflächen sind mit folgenden Sortimenten zu bepflanzen:

unbestimmt

*kein bodenrechtlicher Bezug,
außerhalb des Plangebietes,
keine Rechtsgrundlage*

kein bodenrechtlicher Bezug

mehrfach unbestimmt

*Für die Festsetzung von Erdbe-
wegungen, Geländemodellie-
rungen oder Bodenaustausch
fehlt der bodenrechtliche Bezug.*

*Einer Festsetzung von Ab-
bruch, Beräumung und Ent-
sorgung fehlt der bodenrechtli-
che Bezug; im Übrigen sind
derartige Festlegungen über-
flüssig, da die Festsetzung als
Grünfläche/ufernahe Feucht-
wiese dies bereits voraussetzt.*

kein bodenrechtlicher Bezug

*keine Rechtsgrundlage für ter-
minliche Sicherung des Vollzu-
ges von Ausgleichsmaßnahmen*

Bäume: Hochstämme, Stammumfang ... - ... cm, aus extra weitem Stand, mindestens ... x verpflanzt; mit Drahtballierung

Sträucher: verpflanzter Strauch, ... (*Anzahl*) Triebe, Größe ... - ... cm

10) Soweit nicht Bestand darf der Anteil der Koniferen ... % der gesamten mit Gehölzen bepflanzten Grundstücksflächen nicht überschreiten.

11) In Abstimmung mit den Betreibern der Gleisanlagen ist eine Begrünung des Gleisbettes anzustreben.

12) Je angefangene ... m² Baugebietsfläche einschließlich Neuanlage von Verkehrsflächen ist ein Fledermauskasten im Plangebiet oder auf den zusätzlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Beratung mit der Unteren Naturschutzbehörde an dafür geeigneten Stellen anzubringen.

13) Es sind günstige Wachstumsvoraussetzungen durch Bodenbearbeitung gemäß DIN 18915 zu schaffen.

Die Pflanzung ist gemäß DIN 18916 vorzunehmen.

14) Der in der südlich an das Baufeld ... angrenzenden Freifläche verlaufende Graben ist zu renaturieren. Dazu sind die abschnittsweise in den Graben oder seine Uferbereiche geschobenen Erdmassen zu entfernen. Das Grabenbett ist unter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes naturnah wieder herzustellen. Entlang der Flächengrenzen ist auch hier eine Geländemodellierung mit einer Höhe von ... bis ... m Höhe anzulegen. In den Randflächen sind uferbegleitende Baum- und Strauchbestände der potentiell natürlichen Vegetation und ihrer Ersatzgesellschaften anzulegen. Für die Pflanzung sind die unter ... genannten Pflanzenarten zu verwenden.

15) Die am Seeufer festgesetzte Grünfläche ist - soweit befestigt - zu entsiegeln und durch Einsaat mit (...) als ufernahe Feuchtwiese zu entwickeln. Hierzu sind die vorhandenen Campingeinrichtungen abzubauen und die Flächen zu beräumen. Befestigte Flächen bzw. teilbefestigte Schotterflächen des Fahrweges sind zu entsiegeln, aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen.

Hier handelt es sich um Maßnahmen der Bewirtschaftung ohne besondere Begründung (insbesondere in Bezug auf eine besondere naturschutzfachliche Qualität der durch den Eingriff betroffenen Fläche) und ohne bodenrechtlichen Bezug.

Ohne besondere Begründung der Erforderlichkeit unzulässig. Die Erforderlichkeit kann im Einzelfall nur dadurch begründet werden, dass sich die Maßnahmen nicht bereits aus einer Festsetzung des Zielzustands ableiten lassen, dass sie unabdingbare Voraussetzung dafür sind, dass die Fläche die ihr zugedachte Wertigkeit im Sinne des Ausgleichs erreicht und dass das Ziel nicht auch mit anderen Maßnahmen erreicht werden kann.

Die ohnehin übliche Heckenpflege ergibt sich bereits aus der Festsetzung „Hecke“

Planungsrechtliche Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, sind im Land Brandenburg nicht möglich, weil mit § 54 Abs.4 BbgWG Landesrecht entgegensteht.

Die Festsetzungen 24-26 wären auch bei novelliertem Landesrecht nicht zulässig, da § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nur von „Flächen für die Versickerung, ...“ spricht. Es gibt keine Rechtsgrundlage für technische Regelungen der Entwässerung.

16) Während der Bauarbeiten sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 sowie RAS LG 4 zu sichern. Darüber hinaus sind Bäume, die mit ihrer Krone in den Arbeitsbereich hineinragen, durch Kronenschutzzaune zu schützen.

17) Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in direktem zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens zu gewährleisten, spätestens jedoch in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode (§ 176 BauGB).

Maßnahmen der Bewirtschaftung

18) Die mit "..." bezeichneten Wiesenflächen sind mit ein- bis zweimaliger Mahd im Jahr zu entwickeln und zu unterhalten.

19) Die mit "..." bezeichneten Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften.

20) Die mit "..." bezeichneten Flächen sind als Mähwiesen zu bewirtschaften. Das Aufbringen von Dünger ist unzulässig.

21) Die mit "..." bezeichneten Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Pro Hektar Wiesenflächen sind maximal ... (*Anzahl*) Großvieheinheit oder standortangepasste Tierrassen zulässig.

22) Knicks sind unter Erhaltung der Einzelbäume (so genannte Überhälter) alle ... bis ... Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken).

Versickerung von Niederschlagswasser

23) Das auf den Grundstücken einschließlich der Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

24) Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein Rohr- oder Rigolensystem in einen auf dem Grundstück zu errichtenden Sickerschacht - Schluckbrunnen - zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens ... l/m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

25) Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen und von Terrassen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser in die Wiederverwendung (beispielsweise für die Gartenbewässerung und WC-Spülung) einzubeziehen.

26) Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern (Auffangmulden, Sickerschächte, Mulden - Rigolen - Systeme). Die Versickerungsmöglichkeit ist nachzuweisen. Eine Zuführung in das öffentliche Netz darf nur erfolgen, wenn Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens ... m³ auf den jeweiligen Grundstücken vorgeschaltet werden. Zwischen höchstem Schichtenwasserstand und Rigolensohle ist ein Mindestabstand von ... m zu gewährleisten.