

Qualitätsstandards (Mindestanforderungen) für Ausgleichsmaßnahmen in Bebauungsplänen

- Gemeinderatsbeschluss vom 18.06.1999 -

Für die notwendigen Grünfestsetzungen in Bebauungsplänen sollen einheitliche Qualitätsstandards (Mindestanforderungen) aufgestellt werden.

Damit werden die Grünordnungsfestsetzungen in den Bebauungsplänen vereinheitlicht und die verwaltungsinternen Abstimmungsprozesse beschleunigt. Die Anforderungen aus verschiedenen Rechtsvorschriften (insbesondere Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Naturschutzgesetz Baden-Württemberg und Wassergesetz Baden-Württemberg) zum Eingriffsausgleich und zur Grüngestaltung in Baugebieten werden zusammengefasst und für Rheinfelden (Baden) auf eine einheitliche Grundlage gestellt.

Eine gleichwertige Behandlung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gesamtstadt Rheinfelden wird durch einheitliche Qualitätsstandards erreicht. Auch führt die Abkehr von den bisher praktizierten Einzelfalllösungen in der Bauleitplanung zu mehr Kostenverteilungsgerechtigkeit bei Erschließungsbeiträgen und Ausgleichszahlungen.

Ausgangspunkt für die Qualitätsstandards sind die in der Regel zur Überbauung anstehenden ökologisch nicht besonders wertvollen Flächen (z. B. Acker). Für ökologisch wertvollere Flächen kommen zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes zum Zuge.

Der naturschutzrechtliche Eingriff erfolgt in der Regel sowohl von der öffentlichen Hand (z. B. durch Straßenbau) als auch durch die privaten Grundstückseigentümer (z. B. durch Hausbau). Daher ist der naturschutzrechtliche Ausgleich auch auf öffentlichen und privaten Flächen durchzuführen, wobei für die öffentlichen und privaten Ausgleichsmaßnahmen jeweils ca. die Hälfte der Ausgleichsmasse angestrebt wird.

Qualitätsstandards für öffentliche Flächen:

Baugebietsgestaltende und klimaverbessernde Maßnahmen sind auch nach den Erfahrungen anderer Kommunen langfristig auf stadteigenen Flächen sinnvoll. Hierzu zählen u. a. die Straßengestaltung der Haupterschließungsstraßen mittels Baumreihen oder Alleen, die Aufwertung der Ortsränder mittels ökologisch möglichst hochwertiger Strukturen auf möglichst schmalen mit dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg abgestimmten Pflanzstreifen und die auf den Hochwasserschutz abgestimmte Gestaltung der Gewässerrandstreifen.

Die einzelnen Parameter sind im Detail in Kapitel 1.1 ausformuliert.

Qualitätsstandards für private Flächen:

Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen finden auf den Privatgrundstücken statt, wobei den jeweiligen Eigentümern größtmögliche Freiheiten bei der Auswahl der einzelnen Maßnahmenarten gewährt werden soll. Hierzu steht ihnen eine Palette von untereinander austauschbaren, ökologisch bewerteten Einzelmaßnahmen zur Auswahl, z. B. Pflanzung von groß- und kleinkronigen Laubbäumen, direkte Fassadenbegrünung (Kletterpflanzen) und indirekte Fassadenbegrünung (die Fassade verdeckende Gehölzstreifen) und extensive Dachbegrünung.

Die vorstehenden Maßnahmen sind erprobt, kostengünstig und in der Baugenehmigung per Formblatt als Auflage zu verankern. Die einzelnen Parameter sind im Detail in Kapitel 1.2 und 1.3 ausformuliert.

Die Qualitätsstandards dienen weiterhin als Maßstab für den erforderlichen Ausgleich bei Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung geregelten Versiegelungsobergrenzen für die verschiedenen Baugebietsarten. In Rheinfelden kommt ein solcher Ausgleich insbesondere für Gewerbeflächen in Betracht. Die bisherigen Erfahrungen mit den Kompensationsmaßnahmen sind ermutigend. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Detail in Kapitel 1.3.1 ausformuliert.

1. Ausgleich innerhalb des Baugebietes

1.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind zur Gestaltung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild notwendig. Mit den Qualitätsstandards wird zum einen der Verzicht auf pflege- und flächenintensive Maßnahmen und zum anderen die Förderung von hochwertigen und langfristig möglichst pflegeextensiven Maßnahmen angestrebt. Öffentliche Grünflächen sollen deshalb ausgewiesen werden:

- entlang von Straßen, auf mindestens einer Straßenseite, als mindestens 1,50 m breiter Pflanzstreifen für Bäume zum Aufbau einer Baumreihe oder einer Allee,
- an Ortsrändern als ein mindestens 10,00 m breiter Pflanzstreifen (§ 1 a und § 9 BauGB) für ökologisch hochwertige und pflegeextensive Pflanzungen,
- am Gewässer als 5,00 bis 10,00 m breiter Gewässerrandstreifen (§ 68 b WG).

Die Anforderungen an die Baumqualität, den Standort und die Unterhaltung der Flächen entsprechen im Wesentlichen der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 136 a-c BauGB:

- großkronige (d. h. > 6,00 m Kronenbreite), standortgerechte Laubbäume,
- 16 cm Mindestumfang des Stammes in 1,00 m Höhe gemessen,
- 4 m² offene Pflanzfläche
- fachgerechte Baumpflege
- gleichwertiger Ersatz bei Abgang
- Fertigstellung der Begrünungsmaßnahmen, spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung

1.2 Private Pflanzflächen

Müssen für den Eingriffsausgleich zusätzlich zu den öffentlichen Grünstreifen und den Einzelmaßnahmen der Privatpersonen zusammenhängende, sich über mehrere Grundstücke erstreckende Pflanzflächen geschaffen werden, bietet sich als flächensparende Maßnahme die Festsetzung eines privaten Pflanzstreifens entlang der Grundstücksgrenze an.

Für die privaten Pflanzstreifen sollen folgende Festsetzungen gelten:

- Pro angefangene 7 lfm Pflanzstreifen entlang einer Grundstücksgrenze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Anzahl verringert sich auf einen Laubbaum pro angefangene 10 lfm Pflanzstreifen, wenn unter Wahrung des Nachbarrechts großkronige Bäume gepflanzt werden.
- Die Anforderungen an die Baumqualität, den Standort und die Unterhaltung entsprechen den Standards in Kapitel 1.1.
- Mit dieser Regelung können die im Nachbarrechtsgesetz geforderten Grenzabstände eingehalten werden. Weitergehende privatrechtliche Regelungen bezüglich der Grenzabstände sind jederzeit möglich.
- Pro angefangene 100 m² festgesetzter privater Pflanzfläche sind drei standortgerechte, einheimische Sträucher (mindestens 2-mal versetzt) zu pflanzen. Das Nachbarschaftsrecht ist zu beachten oder es sind privatrechtliche Regelungen zu treffen.
- Die Fertigstellung der Begrünungsmaßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen.

Die Maßnahmen werden von Privatpersonen ausgeführt und bezahlt, die Kontrolle erfolgt durch die Verwaltung, die Durchsetzung nach den Regelungen des allgemeinen Verwaltungsrechts (Ordnungswidrigkeiten).

1.3 Ausgleich auf privater Grundstücksfläche

1.3.1 Gewerbegebiet

Allgemein

Pro angefangene 500 m² ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum oder statt dessen die 2-fache Anzahl an standortgerechten, mittel- bis kleinkronigen Laubbäumen zu pflanzen. Das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu berücksichtigen oder es sind privatrechtliche Regelungen zu treffen.

Im Ausnahmefall wird auf Baumpflanzungen verzichtet, wenn das Nachbarschaftsrecht entgegensteht. Als Ausgleich dafür sind Sträucher zu setzen (ein kleinkroniger Baum wird durch zwei Sträucher 2-malv, ein großkroniger durch vier Sträucher 2-malv ersetzt).

Die Anforderungen an die Baumqualität, den Standort und die Unterhaltung entsprechen den Standards in Kapitel 1.1.

Stellplatzbegrünung

Pro angefangener vier oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dieser Baum kann auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume pro 500 m² Grundstücksfläche angerechnet werden.

Fassadenbegrünung

Bei mehr als 20 lfm fensterloser Fassade ist eine Fassadenbegrünung notwendig. Diese kann durch Kletterpflanzen (direkte Fassadenbegrünung) oder durch einen vor die Fassade gesetzten Gehölzstreifen (indirekte Fassadenbegrünung) erfolgen. Die Anforderungen für die direkte Fassadenbegrünung sind:

- je 5,00 m Fassadenlänge eine rankende, standortgerechte Pflanze
- pro Pflanze 0,3 m² offene Pflanzfläche und 0,60 m Pflanztiefe

Die indirekte Fassadenbegrünung besteht aus einer geschlossenen Vegetationsfront aus standortgerechten Gehölzen mit einem Pflanzpunkt, der maximal 4,00 m Abstand von der Außenfassade hat.

Kompensation bei zusätzlicher Versiegelung

Lt. Baunutzungsverordnung (§§ 17, 19) müssen mindestens 20 % der Grundstücksfläche Anschluss an den gewachsenen Boden haben. In den Bauleitplänen ist eine Unterschreitung dieser 20 % bei genauer Definition von Kompensationsmaßnahmen möglich. Erfahrungsgemäß können 12 % Grünfläche pro Grundstück unter Wahrung betriebswirtschaftlicher Interessen der Unternehmer eingehalten werden, d. h. es sind zusätzlich standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, begrünte Fassaden oder begrünte Dachflächen herzustellen.

Die Kompensationsregeln hierfür sind:

- 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum kompensiert
 - 200 m² direkt begrünte Fassadenfläche oder
 - 125 m² begrünte Grundstücksfläche
- 1 kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum kompensiert
 - 100 m² direkt begrünte Fassadenfläche oder
 - 65 m² begrünte Grundstücksfläche
- 1 m² begrünte Fassadenfläche kompensiert 0,6 m² begrünte Grundstücksfläche
 - 200 m² direkt begrünte Fassadenfläche kompensieren einen großkronigen Laubbaum
 - 100 m² direkt begrünte Fassadenfläche kompensieren einen kleinkronigen Laubbaum
- 1 m² extensiv begrünte Dachfläche kompensiert 2 m² direkt begrünte Fassadenfläche bzw. 1,2 m² begrünte Grundstücksfläche
 - 100 m² extensiv begrünte Dachfläche kompensieren einen großkronigen Laubbaum
 - 50 m² extensiv begrünte Dachfläche kompensieren einen kleinkronigen Laubbaum
- 1 m² begrünte Grundstücksfläche kompensiert 1,6 m² direkt begrünte Fassadenfläche
 - 125 m² begrünte Grundstücksfläche kompensieren einen großkronigen Laubbaum
 - 65 m² Grundstücksfläche kompensieren einen kleinkronigen Laubbaum

Die Begrünungsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung abgeschlossen sein.

1.3.2 Wohngebiet

Kompensation bei zusätzlicher Versiegelung

Lt. Baunutzungsverordnung (§§ 17, 19) müssen mindestens 40 % der Grundstücksfläche Anschluss an den gewachsenen Boden haben. In den Bauleitplänen ist eine Unterschreitung dieser 40 % bei genauer Definition von Kompensationsmaßnahmen möglich. Erfahrungsgemäß sollten mindestens 20 % Grünfläche pro Grundstück eingehalten werden. Für die nicht eingehaltenen 20 % muss eine Kompensation über Grünmasse erfolgen, d. h. es sind zusätzlich standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, begrünte Fassaden oder begrünte Dachflächen herzustellen.

Diese Kompensation erfolgt analog den Anforderungen beim Gewerbegebiet.

Festsetzungen auf der privaten Grundstücksfläche

- Unter 200 m² Grundstücksfläche (Bruttofläche) entfällt die Pflanzverpflichtung für Bäume.
- Zwischen 200 und 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Zwischen 300 und 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum oder stattdessen die 2-fache Anzahl an standortgerechten, kleinkronigen Laubbäumen zu pflanzen.
- Pro weitere angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum oder stattdessen die 2-fache Anzahl an standortgerechten, kleinkronigen Laubbäumen zu pflanzen.

Die Anforderungen an die Baumqualität, den Standort, die Unterhaltung und den Ersatz bei Abgang von Bäumen entsprechen denen im Kapitel 1.1. Das Nachbarschaftsrecht ist zu berücksichtigen oder es sind privatrechtliche Regelungen zu treffen.

2. Ausgleich auch außerhalb des Baugebietes im außenbereich (2-geteilter Bebauungsplan

Ausgleich über Ökokonto

Der Anteil des Eingriffs in den Naturhaushalt, der durch die zukünftige Bebauung entsteht und nicht auf den öffentlichen und privaten Flächen ausgewiesen werden kann, wird außerhalb des Baugebietes ausgeglichen. Durch die Änderung des Baugesetzbuches vom 01.01.1998 besteht die Möglichkeit, zusammenhängende Flächen im Sinne des Naturschutzes auf der Grundlage von Naturschutzkonzeptionen zu entwickeln und die Maßnahmen umzusetzen.

Die räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich bringt für die Kommune folgende Vorteile:

- Eine frühzeitige Erlangung von Verfügungsrechten ermöglicht einen kostengünstigen Grunderwerb (keine Baulandpreise).
- Die Refinanzierung durch die städtische Satzung zur Kostenerhebung ist möglich.
- Der Vollzug der Eingriffsregelung durch rechtzeitige und ausreichende Flächenbevorratung wird beschleunigt.

Eine detaillierte Ausarbeitung zum Aufbau und zur Führung eines Ökokontos erfolgt in den kommenden Monaten.

Anlage:

Kompensationsregeln:

- 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum kompensiert
 - 200 m² direkt begrünte Fassadenfläche oder
 - 125 m² begrünte Grundstücksfläche
- 1 kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum kompensiert
 - 100 m² direkt begrünte Fassadenfläche oder
 - 65 m² begrünte Grundstücksfläche
- 1 m² begrünte Fassadenfläche kompensiert 0,6 m² begrünte Grundstücksfläche
 - 200 m² direkt begrünte Fassadenfläche kompensieren einen großkronigen Laubbaum
 - 100 m² direkt begrünte Fassadenfläche kompensieren einen kleinkronigen Laubbaum
- 1 m² extensiv begrünte Dachfläche kompensiert 2 m² direkt begrünte Fassadenfläche bzw. 1,2 m² begrünte Grundstücksfläche
 - 100 m² extensiv begrünte Dachfläche kompensieren einen großkronigen Laubbaum
 - 50 m² extensiv begrünte Dachfläche kompensieren einen kleinkronigen Laubbaum
- 1 m² begrünte Grundstücksfläche kompensiert 1,6 m² direkt begrünte Fassadenfläche
 - 125 m² begrünte Grundstücksfläche kompensieren einen großkronigen Laubbaum
 - 65 m² Grundstücksfläche kompensieren einen kleinkronigen Laubbaum