

Vorlagen-Nr.: BV/0643/2016-2021		
Vorlage-Art: Beschlussvorlage	Datum: 30.10.2018	
	Ansprechpartner/in: Herr Lorenz	
Gremium:	Datum:	Status:
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft	15.11.2018	Ö
Verwaltungsausschuss	20.11.2018	N

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter	Mitzeichner/in	Bürgermeister
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

Beratungsgegenstand:

Biodiversität in Neubaugebieten
hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Sachverhalt:

Im Rahmen der Bauleitplanung werden durch die Stadt Jever bereits jetzt verschiedene Festsetzungen in Bebauungspläne aufgenommen, die sich auf die biologische Vielfalt auswirken.

Zum einen sind dies die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen Versiegelungskennziffern (Grundflächenzahl), die angibt, wieviel Fläche je Grundstück versiegelt werden dürfen.

Hierbei ist zu beachten, dass diese Kennziffer erst einmal nur für die Hauptnutzung auf dem Grundstück gilt, also z. B. für das Wohnhaus mit Terrasse. Nebenanlagen (Garagen, Holzhütten etc.) und deren Zuwegungen zählen hierbei zunächst nicht. Da der Gesetzgeber aber auch hier eine Regelung treffen wollte, hat er über die BauNVO auch diese Parameter beordnet.

Grundsätzlich ist es so, dass nach § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Nebenanlagen und ihre Zuwegungen um 50% überschritten werden darf. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden.

In den Bebauungsplänen der Stadt Jever ist diese Möglichkeit in der Regel auf 20 bis 30 % begrenzt. Gartengestaltung mit Kiesbeeten oder ähnlichem zählen hier nicht zu den versiegelten Flächen. Gleichzeitig zählen auch nicht alle versiegelten Flächen in vollem Umfang zur Grundflächenzahl.

Rasengittersteine, wassergebundene Flächen, gepflasterte Flächen mit mehr als 20 % Fugenteil zählen nur anteilig im Verhältnis zu ihrer Fläche zur Grundflächenzahl.

Über die Festlegung der Grundflächenzahl und ihrer Überschreitungsmöglichkeiten wird demnach ein erster Schritt unternommen, die Versiegelung von Flächen in Wohngebieten zu begrenzen.

Für die Gestaltung der Grundstücke im Rahmen der Bauleitplanung bietet § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB folgende Möglichkeiten der Festsetzung von Bepflanzungen:

„... für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

- a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;“

Mit der vorstehenden rechtlichen Grundlage wird der Satzungsgeber ermächtigt, grünordnerische Festsetzungen zu treffen.

Jedoch sind die Vorgaben des § 9 BauGB abschließend; dies bedeutet auch für den § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, dass ein bodenrechtlicher Bezug bei den Festsetzungen zu erfolgen hat.

Die Ausgestaltung der grünordnerischen Festsetzungen dürfen daher nicht pauschal für ein Stadtgebiet festgesetzt werden, sondern muss sich am Einzelfall des Bebauungsplanes orientieren. Wie bei allen Festsetzungen eines Bebauungsplanes unterliegen auch die grünordnerischen Festsetzungen dem Erforderlichkeitsgebot. Ohne ausreichende Begründung zu den Festsetzungen entfalten diese keine Wirkung bzw. sind sogar nichtig.

Insofern hat bei der Planaufstellung bereits ein Abwägungsprozess zu erfolgen, in welchem Umfang Festsetzungen zu treffen sind und auf Grund welcher Belange diese erforderlich sind. Dabei ist abzustufen, wie umfangreich die Festsetzungen ausfallen.

Beziehen diese sich auf Auswahlmöglichkeiten, so ist die Grenze der Erforderlichkeit nicht sonderlich hoch anzusetzen, da bereits in § 1 a Abs. 3 BauGB die Thematik des Ausgleiches und der Kompensation als erforderlich benannt sind.

Werden jedoch dezidiert Festsetzungen von privaten Flächen und deren Ausgestaltung beordnet, so muss dargelegt werden, warum dies den Tatbestand der Erforderlichkeit erfüllt.

Die bisherigen Regelungen in den Bebauungsplänen der Stadt Jever sind in den Anlagen 1 und 2 beigefügt und spiegeln den allgemein üblichen Regelungsstandard in der verbindlichen Bauleitplanung wieder.

Über die Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB hinaus hat der Bundesgesetzgeber auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ermöglicht, dass das Land weitere Möglichkeiten zu Regelungen im Bebauungsplan erlässt.

Dies ist im Rahmen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geschehen; in § 84 NBauO wurden weiterführende Ermächtigungen für örtliche Bauvorschriften erlassen.

Insbesondere die Regelung des § 84 Abs. 3 NBauO enthält den Passus, dass zur Verwirklichung bestimmter u.a. auch ökologischer Ziele örtliche Bauvorschriften erlassen werden können. Diese Ermächtigungsgrundlage wurde durch die Stadt Jever zum Teil genutzt (Anlage 3); aber auch hier gilt, dass die Erforderlichkeit einer Maßnahme gegeben sein muss.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine pauschale Festsetzung, die als Schablone für jeden Bebauungsplan genutzt werden kann, rechtlich nicht möglich ist. In jedem Bauleitplanverfahren ist daher weiterhin einzelfallbezogen auf die Belange der Biologie und die daraus resultierenden grünordnerischen Festsetzungen einzugehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Veranschlagung im Haushalt: ja nein

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen zukünftig die grünordnerischen Festsetzungen gesondert vorgestellt und diskutiert werden.

Anlagen:

1. Anlage 1 – Festsetzungen im Bebauungsplan
2. Anlage 2 – standortgerechte Gehölze
3. Anlage 3 – weiterer Regelungsmöglichkeiten