

	<b>Verwaltungsmitteilung</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> VM/0126/2021-2026	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Marco Grein
<b>Aktenzeichen:</b> FBL III	<b>Federführung:</b> Fachbereich III	<b>Datum:</b> 05.05.2023

### Beschlossener Antrag "Niedernhausen soll grüner werden"

<b>Beratungsfolge</b> Gemeindevorstand Gemeindevertretung	<b>Behandlung</b> nicht öffentlich öffentlich
---	---

#### **Bezug:**

Antrag AT/0046/2021-2026 „Niedernhausen soll grüner werden“

#### **Mitteilung:**

Die Gemeindevertretung hat am 14.09.2022 folgenden Antrag beschlossen:

*Der Gemeindevorstand wird beauftragt, folgende Fragen zu prüfen und die Ergebnisse sowie konkrete Vorschläge der Gemeindevertretung zeitnah vorzulegen:*

- 1. Welche Maßnahmen können durch die Gemeinde Niedernhausen ergriffen werden, um Dächer/Fassaden von Gebäuden zu begrünen (Wohn- / Nichtwohngebäude, Garagen)?*
- 2. Welche Maßnahmen können ergriffen werden, um mehr Bäume entlang von inner- und außerörtlichen Straßen zu pflanzen? (z.B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen und bei der Sanierung von Straßen)*
- 3. Welche weiteren Maßnahmen sind geeignet und rechtlich zulässig, um die Begrünung der Gemeinde Niedernhausen voranzubringen? (z.B. Verbot sogenannter Steinwüsten, Vorgaben für Gartengrundstücke)*

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

#### **Zu Punkt 1 (Fassaden- und Dachbegrünungen):**

Grundlage für die Regelungsinhalte von Bebauungsplänen sind § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dabei bestimmt der

Festsetzungskatalog des § 9 BauGB bundesrechtlich abschließend, welche Festsetzungen im Bebauungsplan möglich sind.

Im Bebauungsplan können unter anderem grundstücksbezogene Festsetzungen hinsichtlich: Grün- und Freiflächen getroffen werden. Letzteres bedeutet, dass auch grünplanerische Belange geregelt werden können. Dazu gehören Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung. Bei neuen Bebauungsplänen können Dach- und/oder Fassadenbegrünungen in der Regel vorgeschrieben werden, wobei dies natürlich einen teils deutlichen Mehraufwand für die Bauherren bedeutet.

Eine Abänderung von bestehenden Bebauungsplänen ist durchaus denkbar, jedoch würde dies sicherlich einen erheblichen Aufwand bedeuten, da ein ganz normales Regelverfahren durchlaufen werden muss.

Zu beachten ist außerdem, dass die Kontrolle der Einhaltung entsprechende Festsetzungen äußerst aufwändig und personalintensiv ist. Sie obliegt grundsätzlich dem Rheingau-Taunus-Kreis, wobei die Gemeinde zusätzlich Pflanzgebote nach § 178 Baugesetzbuch aussprechen und auch durchsetzen kann.

#### Fassadenbegrünung:

Die Festsetzung ist insbesondere wegen des geringen Flächenbedarfs der Fassadenbegrünung von besonderer Bedeutung in Gebieten mit hoher baulicher Ausnutzung und hohem Anteil versiegelter Fläche, wie Misch- oder Gewerbegebieten.

Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Voraussetzung für eine funktionierende Fassadenbegrünung ist jedoch eine sorgfältige Planung und Pflanzenauswahl.

Bei einigen Rankpflanzen ist anzumerken, dass sie leider die Eigenschaft haben, sich extrem fest an ihren Untergrund zu heften. Insbesondere dann, wenn die Fassadenbegrünung wieder entfernt werden soll (beispielsweise bei einer Modernisierung), entsteht eklatanter Mehraufwand. In wenigen Fällen, insbesondere bei Altbauten aus Ziegelsteinen, können die Pflanzen in das Mauerwerk hineinwachsen und dort die Bausubstanz schädigen.

Ein weiterer Nachteil der begrünter Fassade: Sie bedarf regelmäßiger, teils aufwändiger Pflege, vor allem, wenn es sich bei den Pflanzen um schnell wachsende Gattungen handelt. Sobald die Pflanzen in Tür- oder Fensterrahmen wuchern, muss zur Schere gegriffen werden.

Bei gemeindeeigenen Gebäuden wurden aus diesen Gründen die vor einigen Jahren zunächst angelegten Fassadenbegrünungen in fast allen Fällen zwischenzeitlich wieder entfernt.

In Gewerbegebieten ist zudem an einigen Betriebs- und Lagergebäuden mit besonderen Anforderungen an die Fassade eine Fassadenbegrünung aus technischen Gründen nicht möglich (z.B. Kühlager).

Die Verwaltung empfiehlt insgesamt, von verbindlichen Vorgaben für Fassadenbegrünungen in der Regel abzusehen.

## Dachbegrünung:

Voraussetzung für eine Dachbegrünung sind flache oder flach geneigte Dächer. Insofern sollten zur Rechtsklarheit im Bebauungsplan parallel für zu begrünende Dachflächen Dachneigungen bis zu 20 Grad festgesetzt werden. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in den Baugebieten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen.

Die Dachbegrünung ist eine bedeutsame Begrünungsmaßnahme und kann eine wichtige Kompensationsmaßnahme in baugebieten mit eingeschränkten Bodenstandorten und hoher baulicher Dichte, wie z.B. in Misch- und Gewerbegebieten oder aber auch im Geschosswohnungsbau sein. In Gewerbegebieten sind jedoch auch hier die teils spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten zu berücksichtigen (technische Aufbauten auf Dächern u.Ä.).

Die verpflichtende Festsetzung von Dachbegrünungen in Bebauungspläne sollte daher im Einzelfall geprüft und ggf. festgesetzt werden.

Alle begrüneten Dachflächen verursachen jedoch einen laufenden Wartungsaufwand, da unerwünschter Aufwuchs von Bäumen, vor allem von Pioniergehölzen wie Birken oder Pappeln, zum Schutz der Dachabdichtungsbahn regelmäßig beseitigt werden muss. Vor der Entscheidung für eine Dachbegrünung muss stets die statische Tragfähigkeit des Gebäudes überprüft werden. Eine extensive Dachbegrünung beschwert das Dach um rund 40 bis 150 Kilogramm pro Quadratmeter. Intensivbegrünungen beginnen bei 150 Kilogramm und können das Dach mit großen Pflanzgefäßen für Bäume punktuell auch mit über 500 Kilogramm belasten.

Die Gemeinde Niedernhausen verfügt selbst nur über wenige Gebäude mit größeren Flachdachbereichen; ein Beispiel ist das „Haus der Begegnung“ Schäfersberg. Dort ist eine Dachbegrünung vorhanden. Bei Neubauten oder Dachumbauten wird stets die Anlage eines Gründaches geprüft.

Begleitend könnte auch über ein Förderprogramm zur Errichtung von Gründächern nachgedacht werden, wie es z.B. die Stadt Korschenbroich entwickelt hat (<https://korschenbroich.de/heimat-leben/umwelt-und-klimaschutz/foerderprogramme-und-wettbewerbe.html>)

Beim Verkauf von gemeindlichen Baugrundstücken könnten die Käufer zur Anlage von Gründächern verpflichtet werden, sofern der betreffende Bebauungsplan dies z.B. über geeignete Festsetzungen zur Dachneigung zulässt.

## **Zu Punkt 2 (Baumpflanzungen):**

Die Festsetzung in Bezug auf die Anpflanzung von Bäumen entlang von Straßen findet bei der Erstellung von Bebauungsplänen regelmäßig Anwendung. So auch bei dem Bebauungsplan des Baugebietes Farnwiese.

Beim grundhaften Ausbau von Straßen wie dem Lenzhahner Weg werden bestehende Baumbepflanzungen regelmäßig betrachtet und soweit möglich erhalten oder optimiert. In der Vergangenheit wurden wie z.B. im Wohngebiet Schäfersberg oftmals Bäume in viel zu kleine Pflanzgruben gesetzt, mit der Folge des Schwachwuchses und frühen Eingehens von Bäumen. Bei Straßenumbauten werden möglichst ausreichend bemessene Pflanzgruben vorgesehen.

Im Übrigen hat die Verwaltung zu dieser Thematik mit Verwaltungsmittelung VM/0299/216-

2021 vom 29.11.2021 bereits wie folgt Stellung genommen:

*Seitens der Verwaltung wurde vor einigen Jahren einmal geprüft, an welchen Stellen entlang der Landstraßen noch Bäume angepflanzt werden können. Damals wurden gemeinsam mit Hessen Mobil alle Land- und Kreisstraßen abgefahren und begutachtet, wo die Straßenparzellen und öffentliche Flächen neben den Straßen für Baumpflanzungen ausreichen. Aus Mitteln der Ausgleichsabgabe wurden an der Kreisstraße K 721 von Oberjosbach nach Niederjosbach, an der Landesstraße L 3026 von Niedernhausen nach Oberseelbach und an der Landesstraße L 3273 Ortseingang Oberseelbach Bäume gepflanzt.*

*Innerorts muss wegen der geänderten Klimabedingungen bei Baumpflanzungen auf die richtige Art, eine ausreichende Pflanzgrube (20 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raum) und entsprechendes Baums substrat geachtet werden. Die Wachstumsbedingungen von Straßenbäumen sind in der Regel viel extremer als bei Waldbäumen.*

*Ob weitere Anpflanzungen an Straßen möglich sind, wird weiter geprüft. Dabei sollten auch die Anlage von linearen Heckenstrukturen geprüft werden, weil diese auch aus Artenschutzgründen oft viel wertvoller sind. Wenn der Gemeinde Flächen zum Kauf angeboten werden, wird immer geprüft, ob diese an einem Weg oder an der Straße liegen, damit solche Anpflanzungen umgesetzt werden können.*

### **Zu Punkt 3. (Weitere Maßnahmen)**

**§ 8 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung** schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen sind und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Ob dieser Vorschrift generell Schottergärten verbietet, ist rechtlich nicht abschließend geklärt. Eine Änderung des **Hessischen Naturschutzgesetzes** mit klarem Verbot neuer Schottergärten wird derzeit diskutiert.

Für künftige Baugebiete können mittels entsprechender Festsetzung in den betreffenden **Bebauungsplänen** natürlich auch Vorgaben bezüglich der Begrünung von Vorgärten / Gärten getroffen werden. In den rechtmäßig angelegten Bestand kann hingegen grundsätzlich nicht eingegriffen werden. Für Bereiche in denen es keinen Bebauungsplan gibt, können gemäß § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) Gemeinden **örtliche Bauvorschriften** in Form einer Satzung erlassen. Explizit wird unter Ziffer 5 genannt, dass Gemeinden die Begrünung von baulichen Anlagen, sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen vorschreiben und damit geschotterte Gartengestaltungen („Steinwüsten“) verhindern können. Die Satzung kann auch für das gesamte Gemeindegebiet erlassen werden. Jedoch bliebe der Bestand unangetastet und generell würde die Überwachung der Einhaltung der Satzung mit erheblichem Verwaltungsaufwand verbunden werden. Hierbei wäre die Gemeinde auf die intensive Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörde angewiesen, da in vielen Fällen nur diese Behörde die rechtlichen Vorgaben auch gegenüber dem Grundstückseigentümer durchsetzen kann.

Die Verwaltung empfiehlt, in neuen Bebauungspläne –jedoch stets in Abwägung aller Gesichtspunkte, wie es bauplanungsrechtlich erforderlich ist- entsprechende Festsetzungen aufzunehmen, die (neue) Schottergärten für unzulässig erklären.

Auch beim Verkauf gemeindlicher Baugrundstücke sollten sich die Käufer verpflichten, auf Schottergärten zu verzichten.

Grundsätzlich denkbar wäre eine Änderung der **Stellplatzsatzung** mit Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Hierdurch würde tendenziell die Flächenversiegelung reduziert werden, da dann Stellplätze auf Privatgrundstücken, vor allem Garagen, die später nicht selten anderweitig genutzt werden, nicht mehr in der bisherigen Zahl errichtet werden müssten.

Andererseits würde der Druck auf die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum im Umkehrschluss ansteigen.

### **Allgemein / finanzielle Förderung:**

Grundsätzlich könnte die Anlage von begrünten Dächern und/oder Fassadenbegrünungen oder das Pflanzen von größeren Bäumen („Hausbäumen“) auf Privatgrundstücken auch über kommunale Förderprogramme nach dem Vorbild anderer Gemeinden forciert werden, siehe z.B. <https://korschenbroich.de/heimat-leben/umwelt-und-klimaschutz/foerderprogramme-und-wettbewerbe.html>.

Einerseits ist dies erfahrungsgemäß oft effektiver und erfährt höhere Akzeptanz bei den Bürgern als die meist sehr aufwändige behördliche Kontrolle von Festsetzungen und Vorschriften des Baurechts, insbesondere, wenn für den betreffenden Sachverhalt kein Bauantrag und somit keine Präventivkontrolle im Vorfeld erforderlich ist. Auch erschwert die komplizierte Zuständigkeitsverteilung zwischen Gemeinde, Bauaufsicht und Naturschutzbehörde oft eine erhöhte Überwachung bestehenden oder neuer Vorschriften. Andererseits hat sich beim sehr erfolgreichen Solar-Förderprogramm der Gemeinde Niedernhausen gezeigt, dass die Bearbeitung von Förderanträgen mit hohem Verwaltungsaufwand verbunden ist, der sich zumindest bei der derzeitigen Personalausstattung im Fachbereich III der Gemeindeverwaltung nicht leisten lässt.

Grein  
Fachbereichsleitung III  
Bauen und Wohnen, Umwelt

**Anlagen:** keine