

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Contrescarpe 72 • 28195 Bremen

An Behörden und Verbände

nur per E-Mail

Auskunft erteilt
Kai Melzer

Dienstgebäude:
Contrescarpe 72

Zimmer S 2.21

T +49 421 361-16081
F + 49 496 361 - 16081

E-mail
Kai.Melzer@BAU.BREMEN.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
diverse

Mein Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
FB 01-6

Bremen, 19. Oktober 2018

Umgang mit den wesentlichen Einwendungen zum Entwurf eines Begrünungsortsgesetzes für die Stadtgemeinde Bremen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anmerkungen und Einwendungen zum Entwurf eines Ortsgesetzes über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Begrünungsortsgesetz, Stand 25.06.2018) im Rahmen des Anhörungsverfahrens.

Nach Abstimmung mit der Ressortleitung möchte ich Sie mit diesem gebündelten Antwortschreiben über die Auswertung der Anhörung und das weitere Vorgehen informieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorgelegte Gesetzentwurf auf ein „geteiltes Echo“ gestoßen ist. Während die Naturschutzverbände, Verbände „grüner“ Berufe und mehrere Ortsbeiräte den Regelungsinhalt im Wesentlichen begrüßen, werden insbesondere von der Bau- und Wohnungswirtschaft, der Handelskammer, dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der Senatorin für Kinder und Bildung bereits die Notwendigkeit des vorgelegten Gesetzentwurfs in Frage gestellt oder erhebliche Bedenken erhoben. Darüber hinaus sind von vielen Stellen konkrete Nachbesserungsvorschläge sowie Verständnisfragen vorgetragen worden.

Nachfolgende im Wesentlichen gleichlautende Einwendungen wurden von diversen Stellen aufgeführt, was nach Abstimmung mit der Ressortleitung dazu geführt hat, dass der Gesetzentwurf in Teilbereichen modifiziert wurde:

a) zur Begrünung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 3)

1. *Die Notwendigkeit der Vorschrift, insbesondere aber der Pflanzliste und deren Umfang werden hinterfragt. Hierdurch wird ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 GG vermutet.*

Die Bedenken wurden geprüft und der Gesetzentwurf überarbeitet. Die Einleitung in § 3 Satz 1 korrespondiert nun mit dem Wortlaut des § 8 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung und stellt damit eine direkt ablesbare Ergänzung der landesrechtlichen Regelung um die Begrünungs- bzw. Bepflanzungspflicht der unbebauten Grundstücksflächen dar.

- Seite 1 von 4 -

Auf die Anwendung einer verbindlichen Pflanzliste wird unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit verzichtet. Die Regelung erhält nunmehr einen Empfehlungscharakter. Hierdurch wird auch der Gesetzesvollzug insgesamt erleichtert, da bei einer Überprüfung nur noch darauf abzustellen ist, ob die betroffene Grundstücksfläche im Sinne des § 8 Absatz 1 BremLBO entsiegelt und im Sinne dieses Gesetzes begrünt oder bepflanzt ist. Eine konkrete Überprüfung, ob tatsächlich möglichst heimische und insektenfreundliche Pflanzenarten verwendet werden, ist hingegen nicht mehr Gegenstand der behördlichen Überprüfung.

2. *Eine abweichende Freiraumgestaltung müsse weiter möglich bleiben*

Mit der in § 3 Satz 1 vorgenommenen Änderung des zweiten Halbsatzes, die aus der Regelung des § 7 Absatz 1 der Bayerischen Bauordnung übernommen wurde, wird klargestellt, dass eine baurechtlich zulässige Verwendung dieser Flächen für eine nachträgliche Bebauung oder eine entsprechende Freiraumgestaltung weiter möglich bleibt. Hierzu zählen insbesondere die in § 61 Absatz 1 Nummer 10 BremLBO genannten Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung, die im Regelfall keine planungsrechtliche Relevanz besitzen.

b) zur Begrünung von Flachdachflächen (§ 4)

1. *Der Anwendungsbereich der Vorschrift sei hinsichtlich von Änderungen im Bestand unklar*

Flachdachflächen an Gebäuden, die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehen oder bereits genehmigt sind, unterliegen auch bei einem Ausbau, Umbau oder Sanierung dem Bestandsschutz, da eine nachträgliche Anpassung der Statik als unverhältnismäßig anzusehen ist (siehe zu § 1 Absatz 3 Nummer 1). Wird an diesen Gebäuden zukünftig jedoch ein Gebäudeteil auch in statischer Hinsicht vollständig neu errichtet und der Schwellenwert der neu geplanten Flachdachfläche von 100 m² entsprechend § 4 Absatz 1 überschritten, ist diese entsprechend zu begrünen.

2. *Statt einer gesetzlichen Verpflichtung sollten Förderprogramme auf freiwilliger Basis fortgesetzt und aufgestockt werden*

Bei der Erhöhung des Anteils begrünter Dachflächen kommen die Handlungsoptionen „Förderungen“, „Informationen“, und „Forderungen/rechtliche Regelungen“ in Betracht. Bremen fördert seit mehr als 20 Jahren Dachbegrünungen. Im Zusammenhang mit dem Vollzug des Programms erfolgen parallel Informations- und Beratungsleistungen um Interesse an Dachbegrünungen zu wecken und Bereitschaft zum Handeln herzustellen. Rechtliche Vorgaben sind bislang nur in geringem Umfang im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt. Da das bisherige Vorgehen insgesamt nur begrenzten Erfolg zeigt, erscheint es zweckmäßig, den Bereich des Forderns auszubauen um zu substanziellen und wirksamen Fortschritten zu kommen. In den Fällen, in denen Begrünungsortsgesetz zu einer rechtlichen Verpflichtung zur Dachbegrünung führt, ist eine Förderung nicht vorgesehen. Eine Förderung von (freiwilligen) Dachbegrünungsmaßnahmen über die Verpflichtung aus der ortsgesetzlichen Regelung hinaus erscheint sinnvoll. Diese Förderung kann sich auf die Mehrkosten intensiver Dachbegrünung oder auf die Begrünung von Bestandsdächern beziehen.

3. *Statt eines gesamtstädtischen Ortsgesetzes sollte die bisher bereits praktizierte quartiersbezogene Feinsteuerung über die Bebauungspläne fortgesetzt werden*

Im Rahmen des vorgelegten Ortsgesetzes wird eine verbindliche Anwendung der im § 4 festgelegten Parameter für das gesamte Stadtgebiet für angemessen, geeignet und erforderlich gehalten. Dies macht die bislang individuell praktizierten Festsetzungen zur Dachbegrünung in den Bebauungsplänen in Bezug auf das vom Ortsgesetz erlassene Mindestmaß einer einfachen Dachbegrünung entbehrlich und trägt damit zu einer Rechtsvereinfachung bei. In den quartiersbezogenen Bebauungsplänen sind jedoch weiterhin abweichende, ggf. auch weitergehende Feinsteuerungsregelungen möglich (siehe zu § 1 Absatz 1).

4. *Insbesondere die verpflichtende Dachbegrünung führe zu einer Steigerung der Baukosten und stehe im Widerspruch zur Wohnungsbaupolitik. Auch sei der Begriff der unzumutbaren Mehrkosten näher zu konkretisieren*

Die Mehrkosten für die Begrünung von Flachdachflächen bewegen sich unter Berücksichtigung von vorhabenspezifischen Besonderheiten im Regelfall innerhalb einer Spanne von 0,4 bis 1,5 % der Gesamtbaukosten. Dies wird unter Berücksichtigung der Schutzziele des Gesetzentwurfs als vertretbar eingestuft. Insbesondere bei Wohnungsbauvorhaben sind positive Auswirkungen auf das stadtklimatische Mikroklima und die Niederschlagswasserrückhaltung (Starkregenvorsorge) der näheren Umgebung als positive Effekte zu berücksichtigen.

Von unzumutbaren Mehrkosten, die eine Ausnahme von der Begrünungspflicht begründen, ist auszugehen, wenn die Mehrkosten für die sonst nicht vorgesehene Dachbegrünung unter Berücksichtigung der Art und Dauer der geplanten Nutzung sich in einem Bereich zwischen 5 und 10 % der Kosten des gesamten Bauwerks oder darüber bewegen. Die Bauherrin oder der Bauherr hat mit den Bauvorlagen einen diesbezüglichen Nachweis beizufügen.

5. *Der nachträgliche Instandhaltungsaufwand für die Gründachpflege sei nicht berücksichtigt*

Die jährlichen Kosten für die Pflege von extensiven Dachbegrünungen belaufen sich auf etwa 1 Euro/qm bei größeren und bis zu 2,50 Euro/qm bei kleineren Dächern. Hiervon sind die Wartungskosten für ein Dach mit Bitumenbahnabdichtung sowie 70 % der Niederschlagswassergebühr (0,44 statt 0,63 Euro/qm/Jahr) abzuziehen. Es ergeben sich insgesamt jährliche Mehrkosten von 300 bis 800 Euro bei einer 1.000 qm großen Dachfläche. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind jährliche Mehrkosten von 0,06 bis 0,27 Euro/qm, bei kleineren, ein- bis zweigeschossigen Gebäuden sind 1 bis 2 Euro/qm zu erwarten. Den höheren Pflegekosten steht eine längere Lebensdauer gegenüber. Durch die Dämmwirkung des Aufbaus und des Bewuchses stellt sich im Sommer ein kühlender Effekt in den Innenräumen sowie in der Umgebung ein.

6. *Geplante Schwellenwerte und Ausnahmeregelungen seien zu überprüfen und zu streichen bzw. zu erweitern*

Unter Berücksichtigung der von einigen Akteuren vorgetragenen Ablehnungsgründe ist entschieden worden, keine von anderen Stellen gewünschte nachträgliche Verschärfung des Gesetzentwurfs vorzunehmen. Im Gegenzug wird der Gesetzentwurf in der überarbeiteten Fassung jedoch als vertretbar im Sinne der Verhältnismäßigkeit eingestuft, so dass andererseits auch keine weiteren direkt ablesbaren Ausnahmetatbestände geschaffen werden sollen. Einzelfallbezogen ist über eine Abweichung nach § 5 zu entscheiden.

7. *Die Dachbegrünung stehe in Konkurrenz zu Photovoltaikanlagen*

Da sowohl die Dachbegrünung als auch die Nutzung von Flachdachflächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als sinnvoll eingestuft werden bzw. zum Erreichen der Klimaschutzziele erforderlich sind, soll dem Bauherrn ohne eine ursprünglich vorgesehene Flächenbegrenzung diesbezüglich eine Wahlfreiheit eingeräumt werden. Damit wird auch möglichen vorhabenbezogenen Gesetzesvorbehalten, die sich zum Beispiel aus dem Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) des Bundes ergeben können, in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Den genauen Wortlaut des überarbeiteten Gesetzentwurfes (Änderungen nach Anhörung und rechtsförmlicher Prüfung, Stand 01.10.2018) und der angepassten Begründung entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Änderungen soll das Gesetzgebungsverfahren fortgesetzt werden.

