

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0515/2022
Amt/Aktenzeichen 61/20 03 3	Datum 07.04.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.05.2022			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie	Vorberatung	11.05.2022	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	19.05.2022	Ö
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	25.05.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	01.06.2022	Ö

<b>Betreff:</b> Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)  hier: Beschluss der Satzung gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 5 GemO Rheinland-Pfalz und § 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO Rheinland-Pfalz
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen  Mainz, 03.05.2022  gez. <span style="margin-left: 200px;">gez.</span>  Marianne Grosse <span style="margin-left: 100px;">Janina Steinkrüger</span> Beigeordnete <span style="margin-left: 100px;">Beigeordnete</span>
Mainz, 04.05.2022  gez. Michael Ebling Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie** sowie der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt die "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)". Mit Inkrafttreten dieser Satzung verliert die "Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983" ihre Gültigkeit. Die Stadtverwaltung wird beauftragt das Verfahren zur Aufhebung des Textbebauungsplanes "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz" (01.07.1993) einzuleiten.

## Sachverhalt

### 1. Anlass, Ziel und Vorgehensweise

Die Stärkung der grünen Infrastruktur ist zentrales Thema in Mainz. Sie dient gleichzeitig der Biotopvernetzung (Landschaftsplan, 2015), wirkt dem Klimawandel entgegen (Projekt KLIMPRAX, 2019) und ist eine Maßnahme zur Verringerung von Klimaextremen im Bereich Hitze und Starkregen, dient der Biodiversität (Biodiversitätsstrategie, 2020) und dem Klimaschutz (Masterplan 100% Klimaschutz, 2021). Der Stadtrat der Stadt Mainz hat mit Beschluss des „Klimanotstandes“ am 25.09.2019 (vgl. Antrag 1414-2019-1) die Verwaltung beauftragt, die bestehende Grünsatzung zu novellieren. Die Begrünung und Gestaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen wird bislang stadtteilübergreifend mit der "Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983" geregelt, die in Baugenehmigungsverfahren Anwendung findet. Weitere Vorgaben zur Begrünung von Gebäuden und bebauten Grundstücken enthalten Bebauungspläne sowie der Textbebauungsplan "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz" (01.07.1993). Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 5 GemO Rheinland-Pfalz sowie § 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO Rheinland-Pfalz ist die Stadt Mainz ermächtigt, eine Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken zu beschließen.

Die vorliegende "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)" dient der Begrünung und Gestaltung der bebauten Grundstücke und baulichen Anlagen im Stadtgebiet der Stadt Mainz. Ziel ist die Gestaltung des Ortsbildes unter Beachtung des Klimawandels und damit auch der Erhalt gesunder Lebensverhältnisse.

Die "Begrünungs- und Gestaltungssatzung" wurde mittels fachübergreifender Workshops (Grün- und Umweltamt, Bauamt, Standes-, Rechts- und Ordnungsamt, Stadtplanungsamt) erarbeitet: Diese dienten zum einen dem Austausch über Erfahrungen bzgl. der bestehenden Satzung / dem bestehenden Textbebauungsplan, der derzeitigen textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen, aktuellen fachlichen Erkenntnissen und insbesondere der rechtlichen Rahmenbedingungen. Zum anderen wurde der Satzungsentwurf im Vergleich zu den bestehenden Satzungen anhand von Beispielen überprüft. Des Weiteren wurden auch die Grünsatzungen anderer Städte (Frankfurt, München, Regensburg) als Beispiele und zum Vergleich von Regelungen betrachtet. Die vorgelegte „Begrünungs- und Gestaltungssatzung“ bildet den aktuellen fachlichen Wissensstand ab. Zudem werden auf der Basis der aktuellen Rechtsprechung stadtweit gültige Regelungen geschaffen.

### 2. Geltungs- und Anwendungsbereich

Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Die Satzung ist auf Vorhaben anzuwenden, für die ein Bauantrag gestellt wird sowie für genehmigungsfreie Vorhaben nach LBauO und Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO.

### 3. Inhalte der Satzung

In der "Begrünungs- und Gestaltungssatzung" werden Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der bebauten Grundstücke, Vorgärten, Stellplätze, Abstellplätze, Flachdächer, Außenwände sowie gewerblich genutzte Lagerplätze getroffen. Auch die Qualität und der Zeitpunkt

der Begrünung sowie eine notwendige Ersatzpflanzung – soweit erforderlich – werden festgelegt.

In der bisherigen Grünsatzung wurde der Begrünungsanteil anhand von Baugebietstypen festgelegt. Im Gegensatz hierzu sind gemäß der neuen Begrünungs- und Gestaltungssatzung alle nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Flächen sowie die durch unterirdische Geschosse unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke vollständig zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Zugänge, Zufahrten, Wege, Flächen für die Feuerwehr und Kfz-Stellplätze sind dabei auf das funktional notwendige Maß zu beschränken. Mit dieser Regelung wird nun der maximale Grünanteil, der rechtssicher umsetzbar ist, gefordert. Die Regelung wirkt einer zunehmenden Überwärmung des bebauten Stadtgebietes entgegen, dient dem Schutz des lokalen Klimas und ist damit zugleich eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel. Gleichzeitig werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie die Biodiversität gestärkt. Die Begrünung der Grundstücke bietet zudem auch gestalterische Vorteile und trägt zur Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfelds und somit des Ortsbildes bei. Grünstrukturen (Bäume, Sträucher, Fassadenbegrünung, Freiflächen) haben positiven Einfluss auf die bauliche Gestalt und prägen städtische Strukturen.

Diese Wirkung wird u. a. durch eine stadtweite Regelung zur Begrünung von Flachdächern und von Außenwänden verstärkt. Beide Aspekte werden bislang nur in räumlichen Teilen des Stadtgebiets mittels textlicher Festsetzung in Bebauungsplänen bzw. – im Falle der Dachbegrünung – mittels Textbebauungsplan für die Innenstadt und Neustadt geregelt. Durch die Satzung werden Dach- und Fassadenbegrünung einheitlich für das gesamte Stadtgebiet festgelegt. Sowohl bei der Begrünung von Flachdächern als auch bei Außenwänden findet zudem ein sog. „Baukastensystem“ Anwendung (vgl. Abb. 1), um den Vorhabenträger:innen Alternativen zu bieten und individuelle Lösungen – unter Beachtung der flächenhaften und funktionalen Ansprüche des einzelnen Bauvorhabens – anzubieten. Hierbei besteht die Möglichkeit, alternativ zur Begrünung von Flachdächern und Außenwänden zusätzliche Sträucher auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Im Falle der Dachbegrünung ist alternativ zur geforderten Extensivbegrünung zudem auch eine Intensivbegrünung im Verhältnis von 2:1 möglich. Diese Alternativen sichern die Grünsubstanz auf den bebauten Grundstücken und ermöglichen gleichzeitig den Vorhabenträger:innen mehr Flexibilität und individuelle Lösungen. Die dadurch entstehenden abwechslungsreichen grünen Strukturen – Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Sträucher – sind zudem stadtgestalterische Elemente, die die entstehenden Räume gliedern, auflockern und akzentuieren. Eine Kombination mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik, ist möglich.



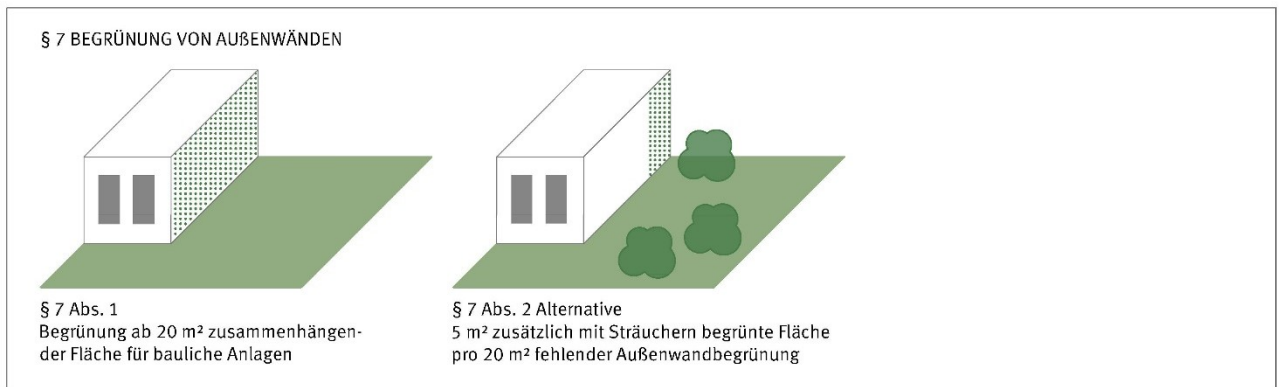
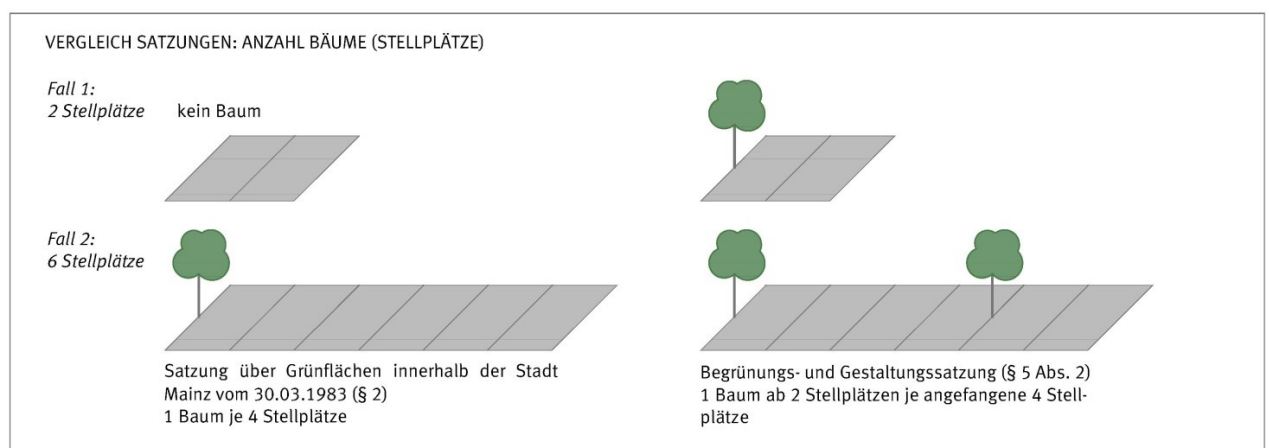


Abb. 1 Systematische Darstellung der Regelungen und Alternativen für die Begrünung von Flachdächern und Außenwänden gem. § 6 und § 7 der Begrünungs- und Gestaltungssatzung (LANDESHAUPTSTADT MAINZ)

Im Vergleich zur bisherigen Grünsatzung werden nun durch die vorliegende Begrünungs- und Gestaltungssatzung in aller Regel mehr Bäume auf dem Grundstück und im Bereich der Stellplätze gefordert: Bisher ist nur ein Baum je (volle) vier Stellplätze erforderlich. Künftig ist ab einer Mindestanzahl von zwei Stellplätzen je angefangene vier oberirdische Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen (vgl. Abb. 2). Ebenso ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche künftig ein Baum erforderlich. Gemäß der bisherigen Grünsatzung ist ein Baum je (vollständige) 100 m<sup>2</sup> Grünfläche zu pflanzen. Zudem sind 15 % des Baugrundstücks mit Sträuchern zu bepflanzen – soweit die Bepflanzung einer ansonsten zulässigen Nutzung nicht entgegensteht – und überdachte Kfz-/Fahrradabstellplätze sowie weitere Abstell-/Aufstellplätze (insb. Abfall- und Wertstoffbehälter) zu begrünen. Ebenso sind gewerbliche Lagerplätze zu angrenzenden Grundstücken mit anderer Nutzung durch Sträucher abzuschirmen. Sowohl bei den Sträuchern als auch bei den Bäumen werden vorhandene und aufgrund anderer Verpflichtungen (z. B. Festsetzungen aus Bebauungsplänen) zu pflanzende Bäume/Sträucher angerechnet. Die höhere Anzahl von Bäumen fördert die Bindung von Feinstäuben sowie von Kohlenstoffdioxid und produziert Sauerstoff. Zudem werden durch die Beschattung versiegelter Flächen extreme Oberflächentemperaturen vermieden und durch die Verdunstung der Blattoberflächen wird die Temperatur der Umgebungsluft aktiv reduziert. Des Weiteren wird das Wohn- und Arbeitsumfeld aufgewertet: Die versiegelten Flächen für Parkplätze werden durch das Pflanzen von Bäumen optisch aufgelockert, ermöglichen Verschattung und sind baulich durch Grünelemente strukturiert. Die abwechslungsreiche Gestaltung der Grünflächen und Gebäude in den verschiedenen Ebenen (Dach-, Fassadenbegrünung, Sträucher, etc.) wird durch das Pflanzen von Bäumen gestärkt.



*Abb. 2 Systematische Darstellung der Regelungen zur Anzahl der Bäume bei Stellplätzen: Vergleich der "Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983" mit der Begrünungs- und Gestaltungssatzung (LANDESHAUPTSTADT MAINZ)*

Neben diesen stadtweiten Regelungen zur Begrünung und Gestaltung werden aus klimatischen und gestalterischen Gründen für die künftigen Bauvorhaben auch einige Nutzungen und Materialien für das gesamte Stadtgebiet ausgeschlossen. So wird klar geregelt, dass Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden dürfen und dass Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterrasen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem nicht als Begrünung zählen. Da gemäß der neuen "Begrünungs- und Gestaltungssatzung" alle nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Flächen sowie die durch unterirdische Geschosse unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke vollständig zu begrünen sind und Befestigungen nur zulässig sind, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert, wird die Herstellung von "Schottergärten" zukünftig nicht mehr möglich sein (Hinweis: Die Errichtung z. B. eines Sitzplatzes im Garten, der anstelle einer Vollversiegelung auf einer mit Kies befestigten Fläche hergestellt wird, bleibt zulässig). Damit wird die Begrünung gestärkt und somit einer zunehmenden Überwärmung des bebauten Stadtgebietes entgegengewirkt. Neben den klimatisch positiven Wirkungen tragen die Regelungen auch zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei, da der Fokus auf die Begrünung der bebauten Grundstücke gelenkt und eine (Teil-)Versiegelung verringert wird.

#### **4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Aufgrund der dargestellten Satzungsinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

#### **5. Kosten**

Die o. g. Workshops wurden z. T. mit Unterstützung einer externen Moderation durchgeführt. Die Kosten von ca. 2.000 Euro wurden aus dem laufenden Haushalt des Grün- und Umweltamtes beglichen.

Die "Begrünungs- und Gestaltungssatzung" hat einen deutlich erweiterten Geltungsbereich sowie weitreichendere Regelungen: So gilt die Satzung auch für genehmigungsfreie Vorhaben. Des Weiteren erfolgen Vorgaben z. B. zur Dach- und Fassadenbegrünung erstmals flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet. Inhaltlich sind zudem zukünftig deutlich mehr Prüfschritte vorgesehen – dies wird u. a. auch durch das „Baukastensystem“ verursacht, das mehr individuelle Lösungen für die Vorhabenträger:innen ermöglicht. Die Beratungen zur Grünsatzung erfolgen durch das Bauamt und durch das Grün- und Umweltamt im Rahmen der Bauberatung.

#### **6. Inkrafttreten der Satzung**

Diese Satzung tritt am 1.10.2022 in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Satzung verliert die „Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983“ ihre Gültigkeit. Die Verwaltung wird des Weiteren beauftragt, die Aufhebung des Textbebauungsplanes "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz“ einzuleiten. Bis zur rechtskräftigen Aufhebung des Textbebauungsplanes sind innerhalb dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der Dachbegrünungssatzung – nicht der novellierten Begrünungs- und Gestaltungssatzung – anzuwenden.

Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB oder in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch abweichende Regelungen getroffen werden, gehen diese den Vorschriften in dieser Satzung vor. Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Stadt Mainz im Sinne des § 88 Abs. 1 LBauO – auch, wenn sie gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in einen Bebauungsplan aufgenommen wurden – und der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003 gehen dieser Satzung nur vor, soweit sie weitergehende bzw. speziellere Regelungen enthalten.

#### **Anlagen**

- *Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)*
- *Anlage 1 – Anforderungen an Freiflächenpläne*
- *Anlage 2 – Pflanzlisten*

#### **Finanzierung**