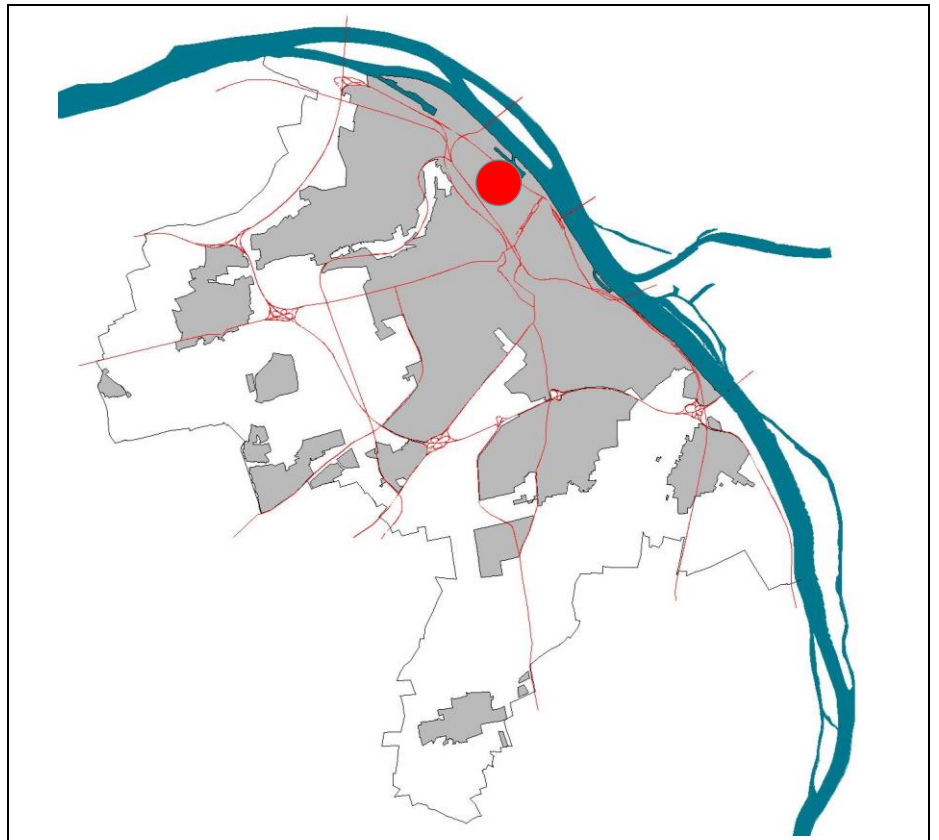


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan

"Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz - Aufhebung (DGS/A)"



Stand: Satzungsbeschluss

Begründung zum Bebauungsplan "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz – Aufhebung (DGS/A)"

1.	Erfordernis und Ziel der Aufhebung	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich "DGS/A"	3
3.	Flächennutzungsplan	5
4.	Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS) ..	6
4.1	Ziel der Dachbegrünungssatzung	6
4.2	Inhalt der Dachbegrünungssatzung	6
4.3	Ausnahmen und Abweichungen von der Dachbegrünungssatzung.....	6
4.4	Planungsrechtlicher Wirkungsbereich der Dachbegrünungssatzung	7
4.5	Räumlicher Umsetzungsbereich der Dachbegrünungssatzung	8
5.	Begrünungs- und Gestaltungssatzung (BGS)	10
5.1	Ziele der Begrünungs- und Gestaltungssatzung.....	10
5.2	Inhalt der Begrünungs- und Gestaltungssatzung	11
5.3	Planungsrechtlicher und räumlicher Wirkungsbereich der Begrünungs- und Gestaltungssatzung	11
6.	Verfahren zur Aufhebung der Dachbegrünungssatzung (DGS/A)	12
6.1	Ziel der Aufhebung der Dachbegrünungssatzung (DGS/A)	12
6.2	Inhalt der Aufhebung der Dachbegrünungssatzung (DGS/A)	12
6.3	Rechtsfolgen der Aufhebung der Dachbegrünungssatzung (DGS/A)	12
7.	Zusammenfassung der Folgen der Planung	15
8.	Umweltbericht Zusammenfassung.....	16
9.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	17
10.	Kosten	17
11.	Statistik	17

1. Erfordernis und Ziel der Aufhebung

Die Stärkung der grünen Infrastruktur ist ein zentrales Thema der Stadt Mainz. Sie dient gleichzeitig der Biotopvernetzung (Landschaftsplan, 2015), wirkt dem Klimawandel entgegen (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, 2012). Der Stadtrat der Stadt Mainz hat mit Beschluss des "Klimanotstandes" am 25.09.2019 die Verwaltung beauftragt, die bestehenden rechtlichen Regelungen zur Begrünung und Gestaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen zu novellieren.

In seiner Sitzung am 01.06.2022 hat der Stadtrat daher die "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (BGS)" beschlossen, die auf Grundlage von § 24 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO, RP) in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO Rheinland-Pfalz erlassen wurde, um sowohl quantitativ als auch qualitativ eine Stärkung der grünen Infrastruktur im gesamten Mainzer Stadtgebiet zu erreichen. Auf der Grundlage der neuen Satzung werden unter anderem einheitliche stadtweite Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen, um die Gestaltung des Ortsbildes unter Beachtung des Klimawandels und damit auch den Erhalt gesunder Lebensverhältnisse nachhaltig zu steuern.

Mit Beschluss des Stadtrates zur neuen Begrünungs- und Gestaltungssatzung wurde die Stadtverwaltung beauftragt, das Bauleitplanverfahren "DGS/A" zur Aufhebung der "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" einzuleiten. Die Dachbegrünungssatzung, rechtskräftig seit 01.07.1993, regelte textlich als sogenannter einfacher Bebauungsplan die Begrünung baulicher Anlagen für den Bereich der Innenstadt und Neustadt von Mainz.

Da rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB städtischen Satzungen nach Landesrecht vorgehen, konnten die Regelungsinhalte der neuen Begrünungs- und Gestaltungssatzung zur Begrünung von Dächern baulicher Anlagen im räumlichen Geltungsbereich der Dachbegrünungssatzung rechtlich nicht zur Anwendung kommen. Mit dem Bauleitplanverfahren "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz – Aufhebung (DGS/A)" wurde daher der am 01.07.1993 in Kraft getretene Textbebauungsplan "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" zur Regelung der Begrünung baulicher Anlagen aufgehoben.

Durch das Aufhebungsverfahren werden keine neuen Grundlagen für bauliche Veränderungen geschaffen, folglich wurde der planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab nicht tangiert. Ziel des isolierten Bauleitplanverfahrens "DGS/A" war es, durch die Aufhebung des Textbebauungsplanes "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" im entsprechenden Geltungsbereich die rechtliche Anwendung der neuen Begrünungs- und Gestaltungssatzung herbeizuführen. Aufgrund der im Vergleich zur Dachbegrünungssatzung weitreichenderen Regelungsinhalte der Begrünungs- und Gestaltungssatzung kann dadurch das Begrünungspotenzial sowohl quantitativ als auch qualitativ besser ausgeschöpft werden, um im Sinne des Klimawandels einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der grünen Infrastruktur – insbesondere im stark verdichteten innerstädtischen Bereich – zu leisten.

2. Räumlicher Geltungsbereich "DGS/A"

Der räumliche Geltungsbereich zur Aufhebung des Bebauungsplanes "DGS/A" entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" (siehe Abbildung 1).

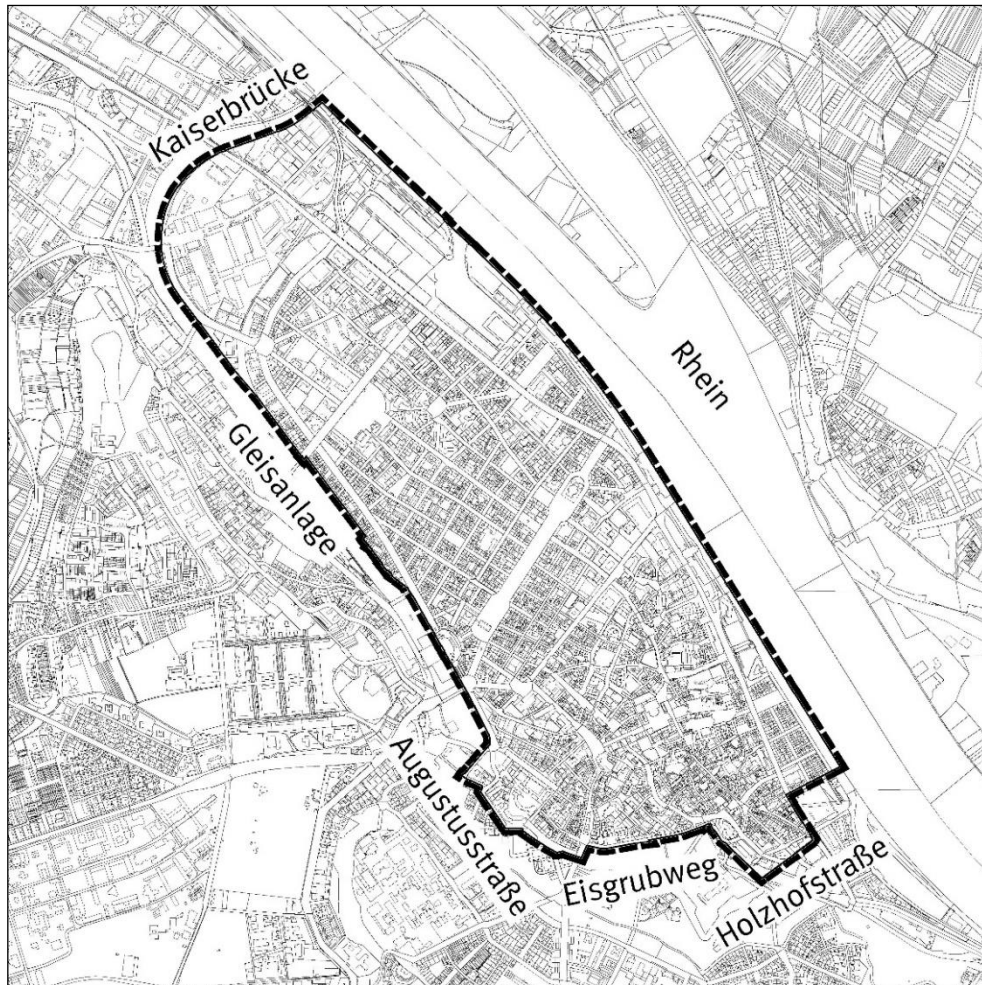


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich "DGS/A".

Die Satzung gilt folglich für einen großen Bereich der Neustadt und Altstadt, das Gebiet Kästrich in der Oberstadt sowie eine Teilfläche in Hartenberg-Münchfeld. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnanlagen der Kaiserbrücke,
- im Osten durch den Rhein zwischen Kaiserbrücke im Norden bis zur Templerstraße im Süden,
- im Süden durch die Templerstraße, südlich übergehend in die Rheinstraße bis zur Einmündung Holzhofstraße, westlich fortgeführt über Teilflächen des Bahnhofs Mainz-Römisches Theater, in Verlängerung der einbezogenen Albanstraße, den westlichen Teil der einbezogenen Windmühlenstraße, den einbezogenen Eisgrubweg bis zum Gautor, den einbezogenen Teil der Straße Am Gautor bis zur einbezogenen Straße Bastion Martin, die einbezogene Germanikusstraße, die einbezogene Trajanstraße, übergehend in die einbezogene Augustusstraße inklusive der ummauerten Bastion,

- im Westen durch die einbezogene Alicenstraße, fortgeführt über den Alicenplatz, entlang des Bahnhofplatzes, den eingebundenen Kaiser-Wilhelm-Ring bis zur Unterführung Osteinstraße, die rückwärtige Bebauung des westlichen Kaiser-Wilhelm-Rings angrenzend an die Gleisanlagen der Bundesbahn, die einbezogene Pankratiusstraße, die einbezogene Werderstraße, nördlich fortgeführt entlang der Gleisanlagen bis zum Rheingauwall, die einbezogene Hattenbergstraße entlang der Bahnanlagen Richtung Kaiserbrücke.

3. Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich "DGS/A" stellt der wirksame Flächennutzungsplan 2000 beziehungsweise die redaktionelle Fortschreibung 2010 den Bestand entsprechend der vorhandenen oder geplanten Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen sowie sonstige Sondergebiete dar (siehe Abbildung 2).

Da es sich bei dem Bauleitplanverfahren "DGS/A" um die Aufhebung eines Textbauungsplanes handelt, bleiben die Darstellungen im Flächennutzungsplan davon unberührt.

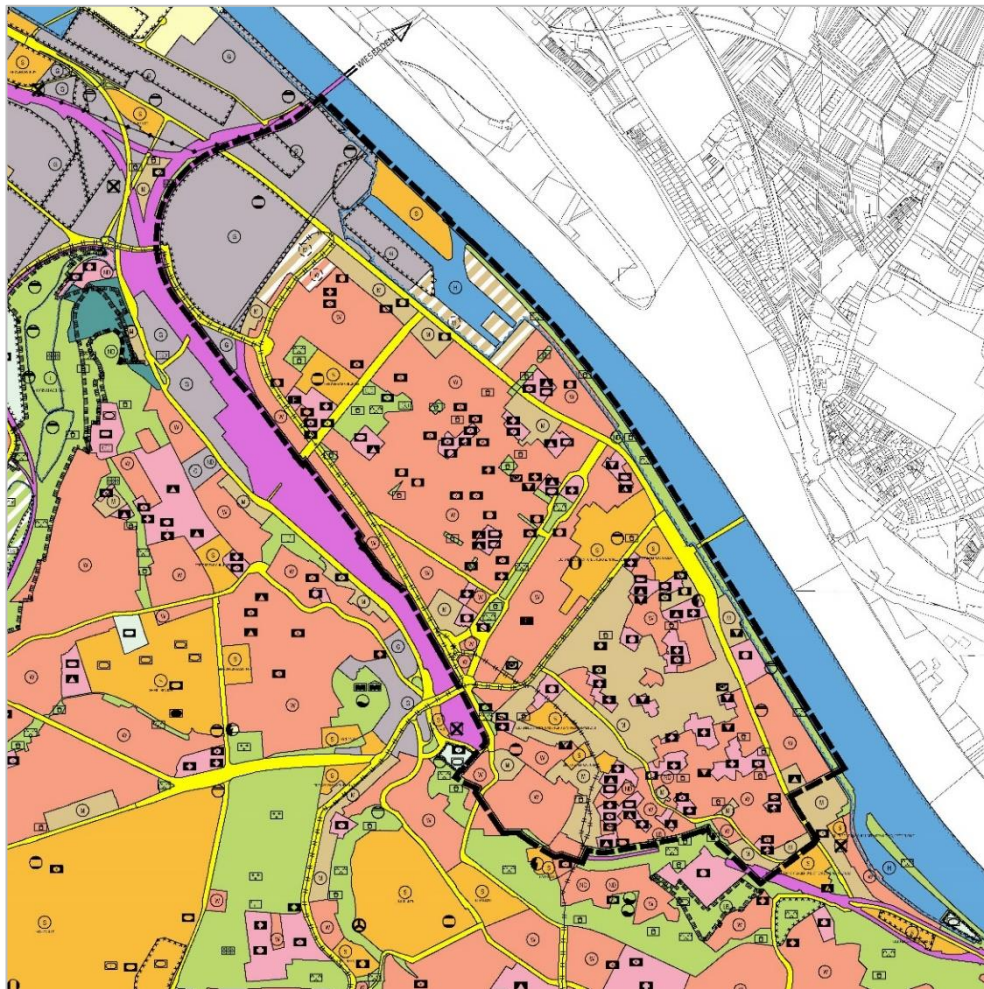


Abbildung 2: FNP mit räumlichem Geltungsbereich "DGS/A".

4. Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)

Die "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" regelte textlich als sogenannter einfacher Bebauungsplan die Begrünung baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für den Bereich der Innenstadt und Neustadt von Mainz.

4.1 Ziel der Dachbegrünungssatzung

Als Ziel der kommunalen Umweltplanung zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen trat am 01.07.1993 die "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" in Kraft. Über das Instrument des einfachen Bebauungsplanes wurden planerische Maßnahmen definiert, um die Aufheizung von Baumas sen zu vermindern, Luftzirkulationen zu schaffen und zu fördern sowie durch Begrünungsmaßnahmen die lufthygienische Wohlfahrtswirkung zu erhöhen. Mit der Pflicht zur Begrünung von Dachflächen sollte der Anteil an wärmespeichernden Flächen reduziert werden bei gleichzeitiger Erhöhung des Grünanteils in der Innenstadt.

Neben den klimaökologischen Aspekten stärkt die Begrünung von Dachflächen den Naturbezug auch im innerstädtischen Bereich und wirkt sich positiv auf die Menschen aus, beispielsweise durch einen gesteigerten Erholungswert aufgrund der Begrünung und Nutzung von Dachgärten. Zudem werden eine Erhöhung des Biotopwertes und der Schallabsorption erzielt sowie die Kanalisation durch die Abflussminderung entlastet.

4.2 Inhalt der Dachbegrünungssatzung

Die sich aus der Dachbegrünungssatzung ergebende Begrünungspflicht bezog sich auf genehmigungspflichtige Maßnahmen, bei denen Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung neu geschaffen oder vorhandene Dächer wesentlich verändert wurden. Dabei galten die Begrünungsvorschriften gemäß Dachbegrünungssatzung nur hinsichtlich der veränderten Teile. Aufgrund des hohen Aufwands setzte die Pflicht zur Begrünung erst ab einer zusammenhängenden Dachfläche von mehr als 20 qm ein.

Planungsrechtlich gefordert wurde als Mindestmaßnahme eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zur Ausbildung einer flächendeckenden Vegetation als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft. Auf Grundlage der Dachbegrünungssatzung bestand keine Pflicht zur Umsetzung einer Intensivbegrünung wegen der hierfür erforderlichen statisch-konstruktiven Voraussetzungen. Im Hinblick auf den leichteren konstruktiven Aufwand bei einer Extensivbegrünung war dahingehend von einem erheblich größeren Begrünungspotenzial auszugehen.

4.3 Ausnahmen und Abweichungen von der Dachbegrünungssatzung

Gemäß § 3 Abs. 4 und 5 der Dachbegrünungssatzung hatten denkmalpflegerische Kriterien, Erhaltungsziele in Erhaltungsgebieten gemäß § 172 BauGB, Maßnahmen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie die Realisierung von Dachöffnungen wie verglasten Oberlichtern, Glaskuppeln, technischen Dacheinbauten und Dachaufbauten

Vorrang vor der Pflicht zur Begrünung der Dachflächen. Ersatzpflanzungen oder Maßnahmen wurden dabei auf Grundlage der Dachbegrünungssatzung planungsrechtlich nicht gefordert.

Eine ersatzweise Begrünung in Form horizontaler Rankgerüste wurde erforderlich, sofern die vorgesehene Nutzung von Flachdächern und flachgeneigten Dachflächen eine Dachbegrünung nicht zuließ, beispielsweise aufgrund einer Terrassennutzung. Alternativ konnte ein Anteil von 75 % der sich durch die bauliche Maßnahme ergebenden zu begrünenden Dachfläche durch eine vertikale Fassadenbegrünung ersetzt werden.

Sofern die Schaffung einer Dachbegrünung wirtschaftlich unzumutbar war, konnten in Einzelfällen die Ausnahmeregelung der ersatzweisen Begrünung mit horizontalen Rankgerüsten oder vertikaler Fassadenbegrünung sowie gemäß § 31 BauGB herangezogen werden.

4.4 Planungsrechtlicher Wirkungsbereich der Dachbegrünungssatzung

Da sich der planungsrechtliche Regelungsinhalt der Dachbegrünungssatzung lediglich auf die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Begrünung von Dachflächen baulicher Anlagen beschränkte, ergab sich eine Begrünungspflicht nach Dachbegrünungssatzung für genehmigungspflichtige Maßnahmen in Verbindung mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Baugesetzbuch. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Dachbegrünungssatzung ist dabei hinsichtlich der rechtlichen Rangfolge nach Baugesetzbuch zwischen den jeweils geltenden planungsrechtlichen Grundlagen zu differenzieren (siehe Abbildung 3). In den nachfolgenden Szenarien symbolisiert die Reihenfolge der anzuwendenden Rechtsgrundlagen in Verbindung mit den Pfeilen die jeweilige planungsrechtliche Rangfolge.

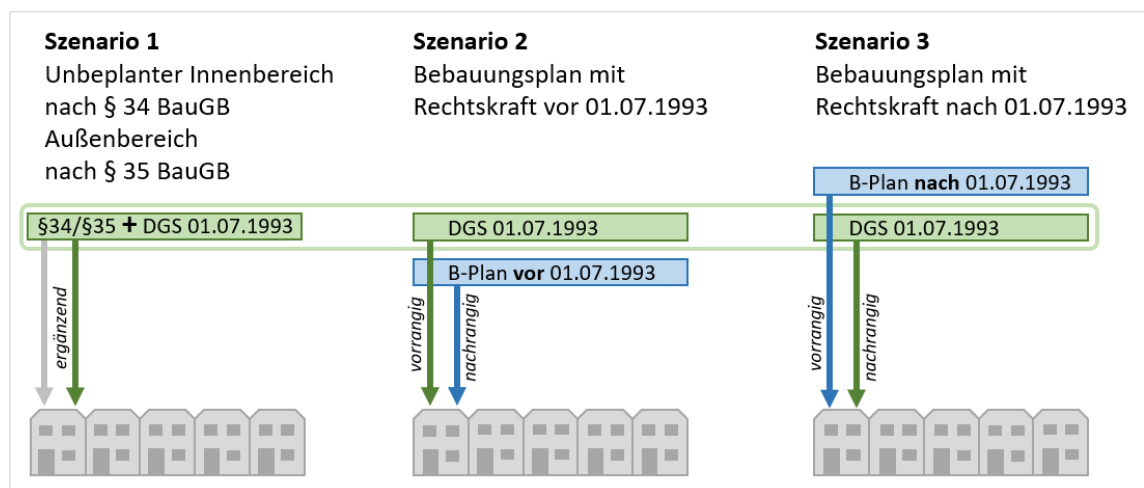


Abbildung 3: Rechtliche Rangfolge bei planungsrechtlicher Zulässigkeit von Vorhaben.

a) Szenario 1

Im sogenannten unbeplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Ergänzend hierzu galt die Pflicht zur Dachbegrünung entsprechend der Regelungen des einfachen Textbebauungsplanes "DGS". Gleiches galt für Vorhaben, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

b) Szenario 2

Für Vorhaben, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 30 BauGB nach den Regelungsinhalten des jeweiligen Bebauungsplanes. Dabei gilt der allgemeine Grundsatz, dass ein späteres Gesetz einem früheren Gesetz derselben Rangordnung vorgeht.

Bei Bebauungsplänen mit Rechtskraft vor dem 01.07.1993 entfaltete die Dachbegrünungssatzung ergänzende oder ändernde Wirkung hinsichtlich der Begrünungspflicht für Dachflächen. Mögliche in den Bebauungsplänen enthaltene Regelungen zur Dachbegrünung wurden folglich von den planungsrechtlichen Regelungen der Dachbegrünungssatzung überlagert.

c) Szenario 3

Bei Bebauungsplänen, die nach Rechtskraft der Dachbegrünungssatzung vom 01.07.1993 aufgestellt wurden, gelten jene Bebauungspläne vor der Dachbegrünungssatzung. Sofern ein rechtskräftiger Bebauungsplan eigene Festsetzungen zur Dachbegrünung nach § 9 Abs. 1 BauGB enthält, sind diese entsprechend heranzuziehen.

Enthält ein Bebauungsplan dahingehend keine eigenen Festsetzungen, so entfaltete die Dachbegrünungssatzung im Zuge der rechtlichen Rangfolge nachrangig ergänzende Wirkung.

4.5 Räumlicher Umsetzungsbereich der Dachbegrünungssatzung

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes sehr heterogenen städtebaulichen Struktur im Zusammenspiel mit den anzuwendenden planungsrechtlichen Grundlagen, ist eine quantitative Beurteilung der Begrünungspotenziale, welche durch die Dachbegrünungssatzung hätten umgesetzt werden können, nicht möglich. Zudem ist der überwiegend in privatem Eigentum liegende Bereich nahezu vollständig bebaut. Ein Potenzial zur Begrünung ergäbe sich nur bei Abbruch sowie umfangreicheren baulichen Maßnahmen im Bestand. Hierbei war zu prüfen, ob und in welchem Umfang die Regelungen der Dachbegrünungssatzung räumlich im Kontext des jeweils nach Baugesetzbuch geltenden planungsrechtlichen Rahmens zur Anwendung gekommen wären (siehe Abbildung 4).

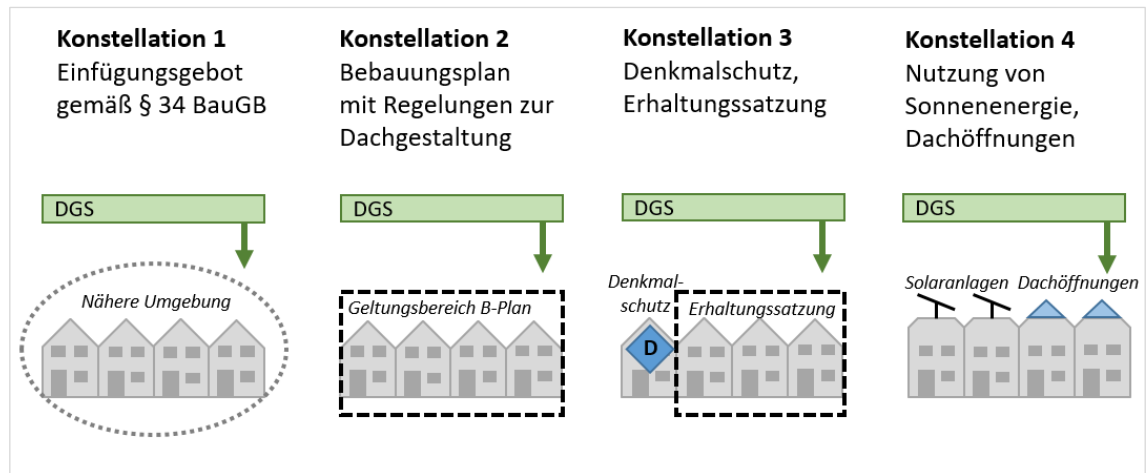


Abbildung 4: Konstellationen des räumlichen Umsetzungsbereiches

a) Konstellation 1

Bei einem Vorhaben, welches im sogenannten unbeplanten Innenbereich liegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Hierbei muss sich beispielsweise das geplante Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dazu zählen unter anderem auch die Höhen baulicher Anlagen. Dachform und Dachneigung stellen als gestalterische Elemente per se kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB dar. Jedoch kann sich aus dem Zusammenhang mit den rahmengebenden Höhen baulicher Anlagen eine gebietsprägende Struktur der Dachlandschaft ableiten, die insbesondere bei Einzelvorhaben zur Umsetzung geneigter Dächer führen kann. In dieser Konstellation konnte die Dachbegrünungssatzung keine Begrünungspflicht für bauliche Vorhaben entfalten.

Die Bestandsbebauung der Neustadt und Altstadt wird vielerorts geprägt durch geneigte Dachformen. Die Beurteilung eines Vorhabens richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung und ist im Einzelfall zu prüfen. Eine Begrünungspflicht nach Dachbegrünungssatzung ergab sich für die in Kapitel 4.2 genannten baulichen Vorhaben unter den entsprechenden Rahmenbedingungen.

b) Konstellation 2

Für Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nach den jeweils getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen. Zudem können Bebauungspläne ergänzend bauordnungsrechtliche Regelungen nach § 88 LBauO enthalten, beispielsweise zur Dachgestaltung. Eine Pflicht zur Begrünung nach "DGS" ergab sich folglich nur für die in Kapitel 4.2 genannten baulichen Vorhaben unter den entsprechenden Rahmenbedingungen, sofern die auf Ebene der Bauleitplanung getroffenen Regelungen eingehalten wurden.

Setzt der Bebauungsplan eine geneigte Dachform fest, entfiel auf jener Grundlage die Begrünungspflicht nach Dachbegrünungssatzung. In dieser Konstellation ist der Zeitpunkt der Rechtskraft des jeweils gültigen Bebauungsplanes nicht von Relevanz, da sich die Beurteilung der rechtlichen Rangfolge lediglich auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung bezieht.

Insbesondere im Bereich der Mainzer Altstadt enthalten einige rechtskräftige Bebauungspläne aufgrund der Überplanung der gebietsprägenden historischen Bestandsbebauung Regelungen zur Gestaltung der Dächer in geneigter Form, folglich konnte auf Grundlage der Regelungen der Dachbegrünungssatzung hier keine Dachbegrünung umgesetzt werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens blieb davon unberührt.

c) Konstellation 3

Gemäß § 3 Abs. 4 "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" genossen denkmalpflegerische Kriterien sowie Erhaltungsziele in Erhaltungsgebieten gemäß § 172 BauGB Vorrang vor der Begrünungspflicht. Innerhalb der gewachsenen historischen Strukturen der Mainzer Altstadt und Neustadt fallen zahlreiche Einzeldenkmäler sowie Ensembles unter Denkmalschutz. Eine Begrünungspflicht nach Dachbegrünungssatzung konnte nur abgeleitet werden, sofern diese nicht den denkmalschutzrechtlichen Regelungen beziehungsweise den Zielen der jeweils gültigen Erhaltungssatzung entgegenstand. Die Beurteilung oblag der zuständigen Fachbehörde. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens blieb davon unberührt.

d) Konstellation 4

Gemäß § 3 Abs. 5 "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" hatten Maßnahmen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie die Realisierung von Dachöffnungen Vorrang vor der Begrünungspflicht. Die Planung hierzu obliegt der jeweiligen Vorhabenträgerschaft. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens blieb davon unberührt.

5. **Begrünungs- und Gestaltungssatzung (BGS)**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 5 der GemO Rheinland-Pfalz in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO Rheinland-Pfalz hat der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am 01.06.2022 die "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (BGS)" beschlossen. Die Satzung trat am 01.10.2022 in Kraft.

5.1 **Ziele der Begrünungs- und Gestaltungssatzung**

Die Begrünungs- und Gestaltungssatzung dient der Begrünung und Gestaltung der bebauten Grundstücke und baulichen Anlagen im Mainzer Stadtgebiet. Ziel ist es, die Gestaltung des Ortsbildes unter Beachtung des Klimawandels und damit auch den Erhalt gesunder Lebensverhältnisse qualitativ und quantitativ zu fördern.

Die neue Satzung bildet den aktuellen fachlichen Wissensstand ab und schafft auf Basis der aktuellen Rechtsprechung stadtweit einheitliche gültige Regelungen.

5.2 Inhalt der Begrünungs- und Gestaltungssatzung

In der Begrünungs- und Gestaltungssatzung werden Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der bebauten Grundstücke, Vorgärten, Stellplätze, Abstellplätze, Flachdächer, Außenwände sowie gewerblich genutzte Lagerplätze getroffen. Diese Regelungen wirken einer zunehmenden Überwärmung des bebauten Stadtgebietes entgegen, dienen dem Schutz des lokalen Klimas und sind zugleich eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel. Gleichzeitig werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie die Biodiversität gestärkt. Zudem haben Grünstrukturen positiven Einfluss auf die bauliche Gestaltung und prägen damit städtische Strukturen.

Mit den Regelungen der Begrünungs- und Gestaltungssatzung werden stadtweit einheitliche Maßnahmen zur Begrünung von Flachdächern bei baulichen Vorhaben gefordert. Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt dabei für Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 20° sowie ab einer Größe von 15 qm. Dabei bietet die neue Begrünungs- und Gestaltungssatzung nach einem sogenannten Baukastensystem Alternativen und individuelle Lösungen unter Beachtung der flächenhaften und funktionalen Ansprüche des einzelnen Bauvorhabens an (siehe Abbildung 5).

Beispielsweise besteht die Möglichkeit, alternativ zur Begrünung von Flachdächern Sträucher auf dem Grundstück zu pflanzen. Als Alternative zur geforderten Extensivbegrünung kann eine Intensivbegrünung im Verhältnis 2:1 umgesetzt werden. Dadurch wird die Grünsubstanz gesichert und gleichzeitig erhält die Vorhabenträgerschaft mehr Flexibilität bei der gestalterischen Umsetzung der geforderten Begrünung. Eine Kombination mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik, ist möglich.

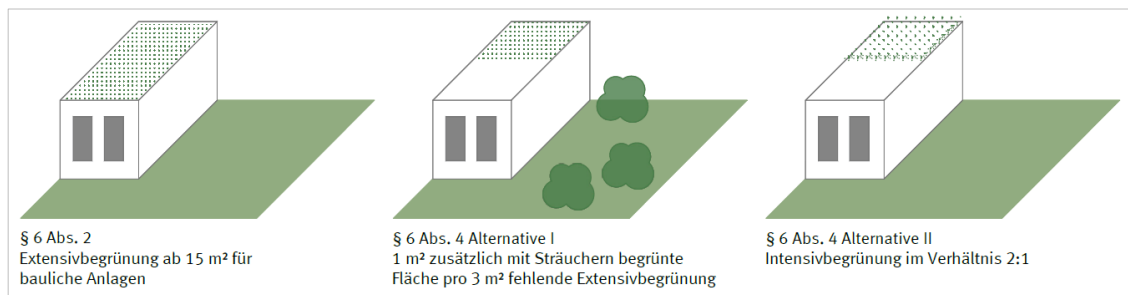


Abbildung 5: Gestaltungsvorgaben für Flachdächer nach § 6 der "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (BGS)"

5.3 Planungsrechtlicher und räumlicher Wirkungsbereich der Begrünungs- und Gestaltungssatzung

Die Begrünungs- und Gestaltungssatzung 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. Sie ist bei allen genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Vorhaben anzuwenden. Dabei gilt der Grundsatz, dass Bundesrecht dem Landesrecht vorgeht. Mit der Aufhebung der Dachbegrünungssatzung kann die Begrünungs- und Gestaltungssatzung vollumfänglich zur Anwendung kommen, sofern ein Vorhaben keinen sonstigen planungsrechtlichen Vorgaben zur Dachbegrünung unterliegt.

6. Verfahren zur Aufhebung der Dachbegrünungssatzung (DGS/A)

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 21.09.2022 das Bauleitplanverfahren "DGS/A" zur förmlichen Aufhebung des Bebauungsplanes "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" eingeleitet. Die Satzung wurde im sogenannten isolierten Verfahren aufgehoben, da auf planungsrechtlicher Ebene keine Neuregelungen getroffen wurden.

6.1 Ziel der Aufhebung der Dachbegrünungssatzung (DGS/A)

Mit der Aufhebung des Textbebauungsplanes "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" wird im Geltungsbereich der Satzung die rechtliche Anwendung der neuen Begrünungs- und Gestaltungssatzung hinsichtlich der Pflicht zur Begrünung von Dächern baulicher Anlagen herbeigeführt. Basierend auf dem grundrechtlichen Geltungsvorrang des Bundesrechts vor Landesrecht gingen die planungsrechtlichen Regelungen der Dachbegrünungssatzung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung nach Landesrecht vor. Da die Begrünungs- und Gestaltungssatzung auf aktuelleren fachlichen Erkenntnissen beruht und weitreichendere Regelungen zur Dachbegrünung trifft als die Dachbegrünungssatzung, soll sie künftig stadtweit zur rechtlichen Anwendung kommen und damit einen wesentlichen Baustein für die Erhöhung des Grünvolumens im Stadtgebiet beitragen. Daher wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 01.06.2022 zum Inkrafttreten der neuen "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (BGS)" gleichzeitig die Stadtverwaltung beauftragt, das Bauleitplanverfahren "DGS/A" zur Aufhebung der "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" durchzuführen.

6.2 Inhalt der Aufhebung der Dachbegrünungssatzung (DGS/A)

Durch das Aufhebungsverfahren wurden keine neuen rechtlichen Grundlagen für bauliche Veränderungen geschaffen. Die Dachbegrünungssatzung regelte als sogenannter einfacher Textbebauungsplan die Begrünung entsprechend definierter Dachformen im Zusammenhang mit auf anderen Rechtsgrundlagen genehmigten baulichen Vorhaben. Dabei wurde der Zulässigkeitsmaßstab eines Vorhabens nicht tangiert. Mit der Aufhebung entfällt die planungsrechtlich festgesetzte Pflicht zur Begrünung flachgeneigter Dächer auf Grundlage der bislang geltenden Dachbegrünungssatzung.

6.3 Rechtsfolgen der Aufhebung der Dachbegrünungssatzung (DGS/A)

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Folgen des isolierten Aufhebungsverfahrens "DGS/A" ist auf Grundlage der jeweils geltenden Rechtsordnungen vorzunehmen. Hierbei ist zunächst zu prüfen, welche Ordnung an die Stelle der aufzuhebenden Dachbegrünungssatzung tritt und welche Folgen sich hieraus ergeben.

a) Szenario 1 mit Rechtsfolge

Durch die Aufhebung der Dachbegrünungssatzung entfällt im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB im bisherigen Geltungsbereich der Neustadt und Altstadt bei genehmigungspflichtigen Vorhaben die Pflicht zur Begrünung von Dachflächen auf der Grundlage des einfachen Textbebauungsplanes "DGS" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Abbildung 6). Die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB bleibt davon unberührt. Dies gilt ebenso für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB.

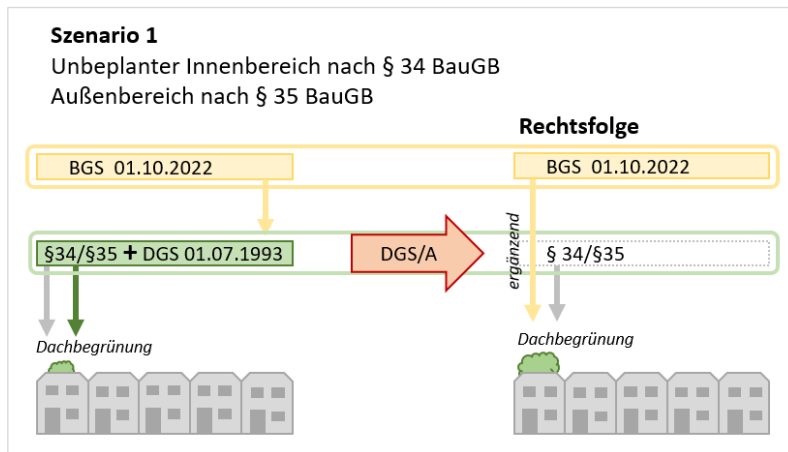


Abbildung 6: Rechtsfolgen der Aufhebung bei Szenario 1.

Gleichwohl greift durch die Aufhebung der Dachbegrünungssatzung die auf Grundlage des Landesbauordnungsrechts erlassene neue Begrünungs- und Gestaltungssatzung auch bezüglich der Regelungen zur Begrünung flachgeneigter Dächer. Bei der Beurteilung eines Vorhabens entfällt folglich die rechtliche Grundlage für die Pflicht zur Begrünung von Dachflächen nicht, sondern ändert sich. Da der Inhalt der neuen Begrünungs- und Gestaltungssatzung weitreichendere Regelungen als die bisherige Dachbegrünungssatzung für die Begrünung baulicher Anlagen enthält, wird für das Plangebiet künftig eine quantitative und qualitative Erhöhung des Grünvolumens hinsichtlich der Dachbegrünung erwartet. Zudem entfallen die in der Dachbegrünungssatzung planungsrechtlich formulierten Ausnahmen und Abweichungen. Gleichzeitig bietet die neue Begrünungs- und Gestaltungssatzung viele Alternativen für individuelle Lösungen auf Basis eines Baukastensystems.

b) Szenario 2 mit Rechtsfolgen

Durch die Aufhebung der Dachbegrünungssatzung entfällt für die vor Rechtskraft der Satzung am 01.07.1993 aufgestellten Bebauungspläne bei genehmigungspflichtigen Vorhaben die Pflicht zur Begrünung von Dachflächen auf Grundlage des einfachen Textbebauungsplanes "DGS" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Abbildung 7).

Rechtsfolge 2.1: Sofern Bebauungspläne eigene Regelungen enthalten, die bislang von den Festsetzungen der Dachbegrünungssatzung überlagert wurden und daher nicht zur Anwendung kommen konnten, wurde dieser Tatbestand mit dem Bauleitplanverfahren "DGS/A" aufgehoben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens

bleibt davon unberührt und richtet sich gemäß § 30 BauGB nach den sonstigen Regelungsinhalten des jeweiligen Bebauungsplanes. Aufgrund des Geltungsvorrangs des Bundesrechts vor Landesrecht kann in jenen Bereichen die neue Begrünungs- und Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachbegrünungspflicht nicht zur Anwendung kommen.

Rechtsfolge 2.2: Bei rechtskräftigen Bebauungsplänen ohne eigene textliche Festsetzungen zur Dachbegrünung greift durch die Aufhebung der Dachbegrünungssatzung künftig die neue Begrünungs- und Gestaltungssatzung. Es ändert sich folglich die rechtliche Grundlage für die Pflicht zur Begrünung flachgeneigter Dachflächen. Es ist dabei aufgrund der weitreichenderen Regelungen der neuen Begrünungs- und Gestaltungssatzung sowie der Möglichkeit für individuelle Lösungen von einer quantitativen und qualitativen Erhöhung des Grünvolumens auszugehen.

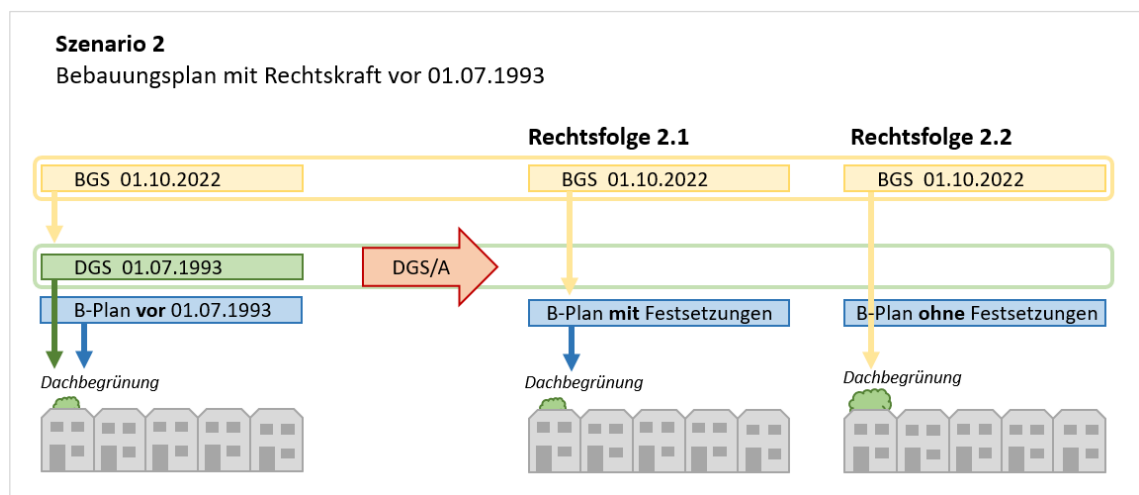


Abbildung 7: Rechtsfolgen der Aufhebung bei Szenario 2.

c) Szenario 3

Bebauungspläne, die nach Rechtskraft der "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" am 01.07.1993 aufgestellt wurden, galten entsprechend der Rangordnung grundsätzlich vor der Dachbegrünungssatzung hinsichtlich der Pflicht zur Begrünung von Dachflächen. In Abhängigkeit zur Regelungstiefe des jeweiligen Bebauungsplanes kam die Dachbegrünungssatzung gegebenenfalls planungsrechtlich ergänzend zur Anwendung. Hierdurch ergeben sich mit der Aufhebung der Dachbegrünungssatzung unterschiedliche planungsrechtliche Konstellationen (siehe Abbildung 8).

Rechtsfolge 3.1: Für Bebauungspläne, in denen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB eigene textliche Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen wurden, ergeben sich durch die Aufhebung der "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" keine Auswirkungen. Das gültige Planungsrecht bleibt vollumfänglich bestehen und geht bezüglich der Begrünungspflicht für Dachflächen der neuen Begrünungs- und Gestaltungssatzung vor. Da die planungsrechtlichen Regelungen der jeweiligen Bebauungspläne zeitlich nach der Aufstellung der Dachbegrünungssatzung erarbeitet wurden, orientieren sich diese quantitativ und qualitativ an

den Inhalten der Dachbegrünungssatzung oder sind oftmals weitreichender formuliert. Daher ist in diesen Fällen vom mindestens gleichen Grünpotenzial auszugehen.

Rechtsfolge 3.2: Sofern rechtskräftige Bebauungspläne keine eigenen Regelungen zur Dachbegrünung beinhalten, entfällt durch die Aufhebung der Dachbegrünungssatzung die planungsrechtliche Pflicht zur Begrünung flachgeneigter Dächer. Das geltende Planungsrecht bleibt davon unberührt. Die in rechtskräftigen Bebauungsplänen enthaltenen Hinweise entfalten aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtswirkung.

Durch die Aufhebung der Dachbegrünungssatzung greift die auf Grundlage des Landesbauordnungsrechts erlassene Begrünungs- und Gestaltungssatzung bezüglich der Regelungen zur Begrünung von Dachflächen. Die quantitativen und qualitativen Vorteile der neuen Begrünungs- und Gestaltungssatzung wurden bereits in Szenario 1 und 2 ausgeführt.

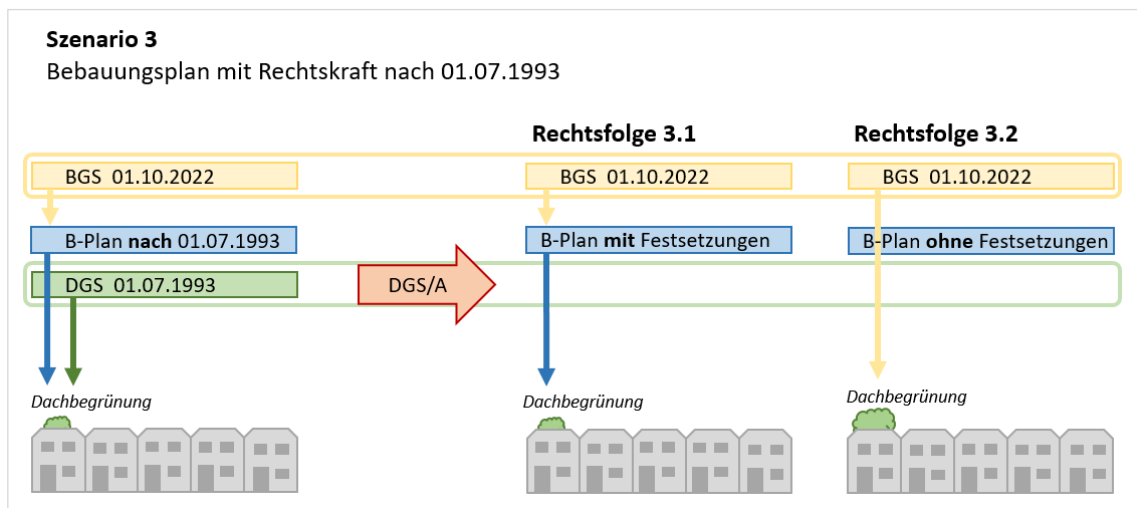


Abbildung 8: Rechtsfolgen der Aufhebung bei Szenario 3.

7. Zusammenfassung der Folgen der Planung

Durch das Bauleitplanverfahren "DGS/A" entfallen für genehmigungspflichtige Vorhaben im Geltungsbereich der "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)", deren planungsrechtliche Zulässigkeit sich nach § 34 bzw. § 35 BauGB richtet, die bisherigen Regelungen der Dachbegrünungssatzung. Dies gilt zudem für Bereiche mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, die keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Dachbegrünung enthalten (siehe Abbildung 9).

Gleichwohl greifen zukünftig an jener Stelle die Regelungen der nach Landesrecht erlassenen "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (BGS)". Als Folge des isolierten Aufhebungsverfahrens ergibt sich sowohl quantitativ als auch qualitativ eine Erhöhung des Grünvolumens innerhalb des Plangebietes der bisherigen Dachbegrünungssatzung. Die Aufhebung der Dachbegrünungssatzung stellt somit einen wichtigen Baustein für die Stärkung der inneren Grünstruktur innerhalb der Stadt Mainz dar.

Innerhalb des Geltungsbereichs der bisherigen Dachbegrünungssatzung bleibt der grundsätzliche Zulässigkeitsmaßstab unberührt. Für die Umsetzung der Begrünungspflicht bei flachgeneigten Dächern ändert sich der Beurteilungsmaßstab. Die mit der Dachbegrünungssatzung formulierten Ausnahmen und Abweichungen vom Planungsrecht entfallen. Folglich unterliegt bei künftigen baulichen Vorhaben die Dachbegrünungspflicht den weitreichenderen Regelungen der neuen Begrünungs- und Gestaltungssatzung, wodurch eine quantitative und qualitative Erhöhung des Grünvolumens zu erwarten ist. Zur Sicherung der Grünsubstanz enthält die neue Begrünungs- und Gestaltungssatzung planerische Alternativen auf Basis eines Baukastensystems. Hiermit sind flexible und individuelle Lösungen möglich, um das Ziel der Stadt Mainz, durch geeignete Maßnahmen dem Klimanotstand entgegenzuwirken, planerisch voranzutreiben.

Bereiche mit Bebauungsplänen, die eigene Festsetzungen zur Dachbegrünung nach § 9 Abs. 1 BauGB enthalten, wurden vom Aufhebungsverfahren "DGS/A" nicht tangiert. Die Pflicht zur Begrünung bleibt auf planungsrechtlicher Ebene im jeweils festgesetzten Umfang bestehen. Es ist davon auszugehen, dass sich in jenen Bereichen das Grünvolumen nicht wesentlich verändert.

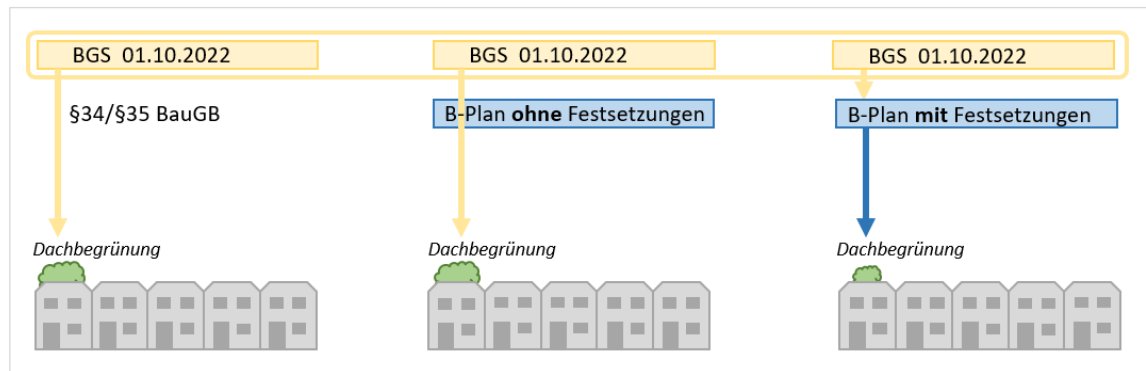


Abbildung 9: Zusammenfassung der Folgen der "DGS/A"

8. Umweltbericht Zusammenfassung

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen unter anderen auch für ihre Aufhebung. Folglich wurde zum Bauleitplanverfahren "DGS/A" gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt.

Im Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung ergaben sich durch die Aufhebung des Textbebauungsplanes "DGS" keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf jegliche Schutzgüter, da nach dem durchgeführten Bauleitplanverfahren "DGS/A" die neue Begrünungs- und Gestaltungssatzung in Bezug auf die Dachbegrünung vollumfänglich zur Umsetzung kommt, sofern keine anderweitigen planungsrechtlichen Regelungen der Satzung vorgehen. Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Überwachung waren daher nicht erforderlich.

9. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein wichtiger Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelte es sich um ein Aufhebungsverfahren, durch welches keine neuen Grundlagen für bauliche Veränderungen geschaffen wurden. Ziel des isolierten Bauleitplanverfahrens "DGS/A" war es, durch die Aufhebung des Textbebauungsplanes "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" im entsprechenden Geltungsbereich die rechtliche Anwendung der neuen Begrünungs- und Gestaltungssatzung herbeizuführen und damit sowohl quantitativ als auch qualitativ im Sinne des Klimawandels einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der grünen Infrastruktur zu leisten. Aspekte der Familienfreundlichkeit wurden durch die Planung nicht tangiert.

10. Kosten

Da es sich um ein förmliches Aufhebungsverfahren handelt, wurden durch die Bauleitplanung keine Kosten ausgelöst.

11. Statistik

Die Größe des Plangebietes "DGS/A" beträgt etwa 374,5 ha.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete