Dachbegrünung und Wohnbaulandgesetz

Nichts ist älter, als die Zeitung von gestern! So hatte D+G bereits vorsorglich in der letzten Ausgabe[1] auf mögliche Änderungen der rechtlichen Situation für den Themenkomplex Dachbegrünung + Naturschutz hingewiesen, weil einige Zeitgenossen immer noch Naturschutz und Dachbegrünung als Bauhindernis ansehen. Dies kann zu Lasten der Durchsetzungsfähigkeit von Dachbegrünungen als begründete naturschutzrechtliche Festsetzungen, gehen.

von
Tilman Kluge

- *1952 in Göttingen geboren, Schule Gymnasium, Abi 1972*
- *Landw. Lehre, Fachschule Abschluß 1974*
- *Studium Agrarwissenschaften, Philosophie (Grundlagenschein) Dipl.-Ing. agr. 1979*
- *Mitarbeiter Institut für Pflanzenbau- und Züchtung Uni Gießen*
- *Ltd. Angestellter Saatzuchtbetrieb 1979-1983*
- *Naturschützer, Naturschutzbehörden Friedberg, Frankfurt/Main 1983-1991*
- *Leiter Amt für Umwelt- und Naturschutz Hochtaunuskreis seit Ende 1991*

Dachbegrünung kann ein sinnvoller wirksamer Ausgleich für einen Eingriff in Natur und Landschaft sein, der durch die Errichtung eines Bauwerkes zustandekommt.

Es kommt hinzu...
Kurz vor dem Erscheinungstag der letzten Ausgabe von D+G, am 11. 5.1993, hat sich das sogenannte Wohnbaulandgesetz[2] etabliert, aufgrund dessen sich der rechtliche Hintergrund für Naturschutz + Dachbegrünung in einigen Teilen anders darstellt.

Es ändert sich...
Bisher konnten Naturschutzbehörden bei Eingriffen, auch wenn sie im Bereich eines Bebauungsplanes (B-Plan)[6] stattfanden, in vielen Bundesländern mit- und einwirken, so auch auf die Durchsetzung einer Dachbegrünung. Sie konnten aber in der Regel nicht mehr Grün fordern, als es der gültige B-Plan verlangte. Wenn der B-Plan insgesamt, wie meistens, keinen flächendeckenden Ausgleich für alle in seinem Geltungsbereich zulässigen Eingriffe zustandebrachte und über Dachbegrünung kein Wort verlor, war in einigen Bundesländern die Erhebung einer Naturschutzabgabe (Ersatzabgabe) in Geld möglich. Manch ein Bauwilliger nahm dann aber die Gelegenheit wahr, die ansonsten fällige Abgabe nicht zu zahlen, sondern durch Mehrleistungen in Grün im eigenen Garten oder auf dem eigenen Grün-Dach zu investieren.

Die z.B. in Hessen baurechtlich[7] vorgeschriebene gärtnerische Gestaltung der Freiflächen wird auch heute noch von den Bauaufsichtsbehörden nur unzureichend durchgesetzt und kann nicht auf Dachflächen übertragen werden.

Nunmehr können Naturschutzbehörden Dachbegrünungen erst recht nicht mehr im Einzelbaugenehmigungsverfahren durchsetzen, wenn ein B-Plan nach neuem Standard vorliegt (1.5.1993), aber keine Dachbegrünungen festsetzt. Dort gelten Baumaßnahmen nicht mehr als Eingriffe in Natur und Landschaft. Vielmehr sind Eingriff und Ausgleich/Ersatz bereits in den Bebauungsplänen vorab und abschließend abzuwägen und sind damit abgearbeitet, also kein Thema mehr. Aus-

HÄMMERLE BEGRÜNUNGEN
LEBENDIGES GRÜN AUF DACH UND FLÄCHE
zig tausend qm
Extensive und intensive Dachbegrünung
Dachgartenelemente
Extrem- und Großflächenbegrünung
Vereinbaren Sie einen Termin mit uns, sprechen Sie mit Herrn Hämmerle:
HÄMMERLE BEGRÜNUNGEN GmbH & Co. KG · Röntgenstraße 33 · 71254 Ditzingen-Heimerdingen · Telefon 07152/51073 · Fax 07152/54999

gleichs- und Ersatzmaßnahmen, also ggf. auch Dachbegrünung, sind bereits definitiv festzulegen.

Im Bereich alter Bebauungspläne oder von Baulükken können Naturschutzbehörden nur noch (wenn vom Land durch Rechtsverordnung festgelegt) eine Naturschutzabgabe in Geld verlangen, wenn kein kompletter Ausgleich in natura gewährleistet ist. Das Geld fließt den Gemeinden zu. Sie haben es für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwenden. Allerdings gilt auch hier, daß der/die Bauwillige verlangen darf, die ansonsten fällige Abgabe immerhin noch, wie bisher, in Grün auf eigenem Grund und Dach zu investieren.

Mair-Verlag in Ostfildern: der Natur durch Dachbegrünung über 5.000 m² zurückgegeben. Die einschschichtige Bepflanzung erfolgte durch Anspritzbegrünung mit Sedum-Arten.
Foto: J. Landskron

In Einzelfällen ist, sogar im Zuge neuer Bebauungspläne, soweit sie hier Lükken in der Abarbeitung des Naturschutzes aufweisen, zu prüfen, inwieweit als Folge einer artenschutzrechtlichen Prüfung eine Dachbegrünung zu begründen ist.

Kommentiert...

Das Wohnbaulandgesetz soll (u.a.) zu Erleichterungen und Beschleunigungen im Baurecht und städtebaulichen Planungsrecht und zu einer Harmonisierung von Baurecht und Naturschutzrecht führen. Diese Ziele sind, soweit nicht schon erreicht, unstrittig. Ein Engagement entschieden für Bauen und entschieden für Naturschutz schließen sich nicht aus.

Fatalerweise liegt dem Wohnbaulandgesetz aber auch das Vorurteil zugrunde, Naturschutz behindere unausweichlich Wohnungsbau und Investitionen[5]. In der Verwaltungspraxis wurde auch schon Dachbegrünung als Bauhindernis ausgemacht, wobei die Opposition bei den kommunalen Auftraggebern, nicht bei den Architekten lag. Dabei ist es alt, auch wenn mancher Politiker Neues darin sieht[5], daß Naturschutz und Grünplanung mit Wohnen und Arbeiten abzustimmen sind. Diese vorgeschriebene Abwägung war im erforderlichen Umfang in Bebauungsplänen der letzten Jahrzehnte zu selten zu finden.

In Sachen Dachbegrünung heißt das: Weniger dem Naturschutz, der dann im einzelnen Baugenehmigungsverfahren nacharbeiten mußte, sondern vielen planenden Kommunen und politischer Zaghaftigkeit, oft gekoppelt mit fundiertem Unwissen über die Machbarkeit und Zumutbarkeit von Dachbegrünung und anderen grünplanerischen Elementen, ist der Mißstand im wesentlichen anzulasten. Die Forderung, Klarheit für Bauwillige zu schaffen und tatsächlich alles, was an Festsetzungen einschließlich finanzieller Belastungen (Abgaben) auf sie zukommt, auf der Grundlage von B-Plänen aufzuzeigen, wurde bereits vor geraumer Zeit erhoben[3)4)]. Für die Zukunft werden an die Planungsträger in diesem Sinne hohe Anforderungen zu stellen sein.

B-Pläne sollen zukünftig auch die gesamten Flächen für Ersatzmaßnahmen und damit auch die Verwendung der Ersatzabgaben in Geld festlegen, wenn es mit dem Grün für einen flächensdekkenden Ausgleich nicht reicht. Die Abgaben sind vorab zahlbar. Es ergibt sich daher für Bauwillige, die mehr Grün auf dem eigenen Grundstück und Dach schaffen, als im B-Plan vorgesehen, ein Problem. Sie können dies nicht, wie seither möglich, auf die Abgabe angerechnet bekommen, weil deren Verwendung ja neuerdings bereits komplett im B-Plan abgearbeitet, also konkret für im B-Plan festgelegte Ersatzmaßnahmen zu investieren ist. Hier müssen Lösungen entwickelt werden, wie sich trotz dieses Problems ein Gründach trotz Wohnbaulandgesetz noch einigermaßen rechnet und der seitherigen gesetzlichen Tugend erst Grün, dann Abgabe gerecht wird.

Aufgrund des Wohnbaulandgesetzes erscheint nicht gewährleistet, daß das tatsächlich Zumutbare an Ausgleich in natura auch gleichermaßen tatsächlich in der Bauleitplanung umgesetzt wird. Dachbegrünung ist zwar aus fachlich-technischen Gründen zumutbar. Es wird jedoch angesichts nachhaltiger Vorurteile einer vermehrten, umfassenden

und gemeinsamen Überzeugungsarbeit der Fach- und Interessenverbände (FBB, DDV, BDLA, und nicht zuletzt dieser Fachzeitschrift...) bedürfen, ihr in der Sache begründetes Ziel, Dachbegrünung planerisch in dem Maße realisiert zu sehen, das es verdient. Das Wohnbaulandgesetz darf nicht dazu führen, daß Dachbegrünung in der Bauleitplanung weggewogen statt abgewogen wird.

Im übrigen...

Bislang konnten in einigen Bundesländern Bauaufsichtsbehörden Bauvorhaben, soweit es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft handelte, nur im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde genehmigen. Dieses Veto-Recht der Naturschutzbehörden, das sicher ein besonderes Verantwortungsbewußtsein der Behörde gegenüber betroffenen Bauwilligen voraussetzt und beileibe kein Bauverhinderungsrecht ist, wird durch eine Benehmens-Regelung abgelöst. Das heißt, daß die Bauaufsichtsbehörden Eingriffe nur im Benehmen mit der Naturschutzbehörde genehmigen dürfen.

Hinter dem Begriff versteckt sich, daß die Baugenehmigungsbehörden zwar noch an die Entscheidung der Naturschutzbehörde gebunden sind, können aber andererseits, wenn auch nur mit einer fundierten Begründung, die Entscheidung der Naturschutzbehörde zumindest teilweise vernachlässigen. Für das Thema Dachbegrünung stimmt dies bedenklich, solange manche Genehmigungsbehörden immer noch meinen, man könne eine Baugenehmigung nicht mit der Nebenbestimmung Dachbegrünung versehen, weil dies nicht zu verantworten sei. **Aber** - soweit Bauwillige, Architekten, Fachverbände und Fachbehörden von vornherein Dächer begrünen wollen, bleiben alle diese Bedenken graue Theorie.....

QUELLEN

[1] KLUGE, T.; Dachbegrünung als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft; DACH + GRÜN 1/2 1993 S.18f., Stuttgart 1993, hier S.19 Sp.2 Ausnahmen....

[2] Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466,622)

[3] KLUGE, T.; Zur Berechnung einer Ausgleichsabgabe nach § 6, Abs.3 des Hessischen Naturschutzgesetzes, S.19 ff., 1988

[4] KLUGE, T.; Financial transfer as balancing landscape use without natural compensation possibilities; a legal approach; V. Congress INTECOL, Yokohama 1990

[5] Naturschutz soll Bauen nicht mehr behindern (F.A.Z. v. 7.5.1993, S.39)

[6] Ein Bebauungsplan regelt die bauliche Ordnung in einem Gebiet, z.B. Art und Umfang der Bebauung, aber auch Begrünungsmaßnahmen; vgl. 9 Baugesetzbuch

[7] Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 20.7.1990 (GVBl. I S.476, ber. S.566)