

## Anlage 1:

### **Änderungsentwurf eines Ortsgesetzes über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Begrünungsortsgesetz Bremen)**

Vom

**Anhörungsfassung vom 20. Juni 2022**

Änderungen gegenüber der aktuell geltenden Fassung vom 14. Mai 2019 (Brem.GBl. S.313) sind gelb hervorgehoben

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft nach § 86 Absatz 1 Nummer 6 der Bremischen Landesbauordnung vom 4. September 2018 (Brem.GBl.S.320) beschlossene Ortsgesetz:

#### **§ 1**

##### **Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich**

- (1) Dieses Ortsgesetz gilt für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen, soweit nicht durch Bebauungsplan oder andere städtebauliche oder als örtliche Bauvorschriften erlassene Ortsgesetze entgegenstehende Regelungen getroffen worden sind.
- (2) Dieses Ortsgesetz regelt die Pflicht,
  1. nicht für bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen bei ihrer **Neuanlage** oder ihrer wesentlichen Umgestaltung und
  2. Flachdachflächen beim Neubau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Tiefgaragen und deren überdachte Zufahrtenzu begrünen, sofern gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

~~(3) § 4 dieses Ortsgesetzes ist nicht anzuwenden auf~~

- ~~1. Ausbauten und Umbauten von Dachflächen an Gebäuden, die mit Ablauf des (einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten dieses Ortsgesetzes) bestehen oder genehmigt sind und~~
- ~~2. für Stellplätze genutzte Teile von Dachflächen,~~
- ~~3. Wohngebäude der Gebäudeklasse 2 mit dem Erscheinungsbild als Reihenhaus,~~
- ~~4. hallenartige Gebäude.~~

#### **§ 2**

##### **Begriffsbestimmungen**

- (1) Flachdachflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad.
- (2) Dachbegrünung ist die Bepflanzung eines Gebäudedachs. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat und die Pflanzen.

#### **§ 3**

##### **Begrünung von unbebauten Grundstücksflächen**

- (1) Die Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden, **sind dauerhaft, mit im Erdboden wurzelnden Pflanzen zu begrünen**, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. **Eine von Satz 1 abweichende Ausgestaltung dieser Flächen ist nur in geringfügig-**

# Änderungsentwurf eines Begrünungsortsgesetzes für die Stadtgemeinde Bremen vom 20. Juni 2022

gem Ausmaß zulässig. Die untere Naturschutzbehörde macht eine Liste insektenfreundlicher Pflanzenarten bekannt, die bei der Ausgestaltung der Begrünung oder Bepflanzung nach den Absätzen 1 und 2 empfohlen werden.

- (2) Sofern nicht überbaubare Grundstücksflächen durch verfahrenspflichtige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung teilweise überbaut werden, sind diese Anlagen zu begrünen oder einzugrünen, wenn dies aufgrund ihrer Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung sachgerecht ist und die Maßnahme keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursacht.

## § 4

### Begrünung von Flachdachflächen

- (1) Flachdachflächen ab insgesamt  $50 \text{ m}^2$  sind flächig und dauerhaft zu begrünen, soweit die Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung der Dachfläche es zulässt und durch die Maßnahme keine unzumutbaren Mehrkosten entstehen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke muss mindestens 10 cm betragen. Bei hallenartigen Gebäuden sind auch geringere Schichtdecken zulässig, sofern die durchwurzelbare Schicht mindestens 4 cm beträgt und der Spitzenabfluss (Cs-Wert) mindestens den Wert 0,6 erfüllt. Die Dachbegrünung ist in den betreffenden Bauvorlagen darzustellen.
- (2) Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen sind bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 Prozent der jeweiligen Flachdachfläche von der Begrünung ausgenommen. Eine Kombination mit Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist bei Flachdachflächen zulässig, wobei die Verpflichtung der Dachbegrünung nach Absatz 1 weiter besteht.
- (3) Bei Dachbegrünungen sind nach § 32 Absatz 4 der Bremischen Landesbauordnung Abweichungen von § 32 Absatz 1 und 2 der Bremischen Landesbauordnung zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für
1. Ausbauten und Umbauten von Dachflächen an Gebäuden, die mit Ablauf des 22. Mai 2019 bestehen oder genehmigt sind und
  2. für Stellplätze genutzte Teile von Dachflächen.

## § 5

### Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieses Ortsgesetzes können unter den Voraussetzungen des § 67 der Bremischen Landesbauordnung auf Antrag zugelassen werden. Sofern die Einhaltung der Bestimmungen dieses Ortsgesetzes nicht in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, sind die Abweichungen gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

## § 6

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 83 Absatz 1 Nummer 1 der Bremischen Landesbauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. nicht für bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen nach § 3 nicht begrünt oder bepflanzt und
  2. Flachdachflächen nach § 2 Absatz 1 nicht entsprechend den Vorgaben des § 4 begrünt.
- § 5 bleibt unberührt.

Änderungsentwurf eines Begrünungsortsgesetzes für die Stadtgemeinde Bremen  
vom 20. Juni 2022

**§ 7**

**Übergangsvorschrift**

Auf Bauvorhaben, deren bauaufsichtliche Verfahren nach der Bremischen Landesbauordnung bereits vor dem (einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Ortsgesetzes) eingeleitet worden sind, sind die Bestimmungen dieses Ortsgesetzes nicht anzuwenden.

**§ 8**

**Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt das Ortsgesetz über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Begrünungsortsgesetz Bremen) vom 14. Mai 2019 (Brem.GBl.S. 313) außer Kraft.

# **Ortsgesetz über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Begrünungsortsgesetz Bremen)**

**Vom**

**Begründung zum Änderungsentwurf vom 20. Juni 2022**

## **A. Allgemeiner Teil**

Mit Anwendung der Ermächtigungsgrundlage in § 86 Absatz 1 Nummer 6 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) hat das Begrünungsortsgesetz (BegrünungsOG) vom 14. Mai 2019 (Brem.GBl.S. 313) erstmals eine das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde Bremen betreffende rechtliche Verpflichtung zur Erhöhung des Anteils an begrünten Dachflächen und begrünten Freiflächen geschaffen, die sich als wirksames Instrument im Sinne des Klimaschutzes herausgestellt hat.

Für einen nachhaltigen und wirksamen Beitrag zur Minderung der Folgen des Klimawandels auf den Wasserhaushalt, die biologische Vielfalt und das Klima in der Stadt sind im Rahmen der Umsetzung der Klimaanpassungsstrategie jedoch weitere Anstrengungen notwendig. Das BegrünungsOG soll deshalb nachgeschärft werden. Neben der mildernden Wirkung auf das Stadtklima ist es bei einer Ausdehnung der Gebäudebegrünung in Zeiten des Klimawandels vor allem wichtig, den Schutz vor der Überhitzung von Gebäuden im Sommer, den (Regen-) Wasserrückhalt und eine Reduzierung der Luftbelastung stärker zu berücksichtigen.

Folgende Anpassungen sollen deshalb kurzfristig mit der aktuellen Novelle vorgenommen werden:

1. Streichung der bisherigen Rückausnahmen vom Anwendungsbereich für Wohngebäude der Gebäudeklasse 2 mit dem Erscheinungsbild als Reihenhaus und für hallenartige Gebäude (siehe zu § 1 Absatz 3 Nummer 3 und 4)
2. Deutlichere Klarstellung des Verbotes von Schottergärten (siehe zu § 3 Absatz 1)
3. Begrünungsverpflichtung, sofern nicht überbaubare Grundstücksflächen durch verfahrenspflichtige bauliche Anlagen überbaut werden sollen (siehe zu § 3 Absatz 2)
4. Absenkung des Schwellenwertes für verpflichtende Begrünung von Flachdachflächen von 100 auf 50 m<sup>2</sup> (siehe zu § 4 Absatz 1)
5. Keine Flächenbeschränkung für die Kombination von Dachbegrünung und die Nutzung erneuerbarer Energien auf Dachflächen (siehe zu § 4 Absatz 2).

Nachfolgende Themenkomplexe bedürfen hingegen einer vertieften fachlichen Prüfung und lassen sich nicht kurzfristig mit dieser Novelle des BegrünungsOG umsetzen

6. für eine mögliche Pflicht zur Begrünung von (fensterlosen) Fassaden sind u. a. brandschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind, bedarf es einer eingehenden Prüfung. Bis dahin sollte die Begrünung von Fassaden auf freiwilliger Basis, unterstützt und durch Beratung und/oder finanzielle Anreize gefördert werden.
7. für weitergehende Überlegungen, Flachdächer mit einer Pflicht zur Dachbegrünung und solarer Nutzung zu versehen müssen die Ergebnisse eines Gutachtens zur Photovoltaikpflicht von Gebäuden abgewartet werden, welches erst im Herbst 2022 vorliegen soll.
8. In Verbindung mit der nächsten Novelle der Bremischen Landesbauordnung soll geprüft werden, die Regelungsinhalte des BegrünungsOG vollständig in die BremLBO zu überführen, um das Bremische Ortsgesetz damit entbehrlich zu machen und die Vorschriften auf die landesrechtliche Ebene anzuheben, die damit gleichzeitig auch für die Stadtgemeinde Bremerhaven Anwendung finden würden.

## **B. Zu den einzelnen Vorschriften**

### **Zu § 1- Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich**

**Absatz 1** entspricht mit klarstellender Erweiterung dem BegrünungsOG-2019 und setzt für das Begrünungsortsgesetz einen auf die gesamte Stadtgemeinde Bremen und das stadtbremische Überseehafengebiet Bremerhaven festgelegten örtlichen Anwendungsbereich fest.

„Entgegenstehende“ Regelungen in Bebauungsplänen im Sinne des Absatzes 1 können zunächst ortsgesetzliche Bestimmungen auf der Grundlage des § 86 Absatz 1 Nummer 6 BremLBO sein, die nach § 86 Absatz 3 BremLBO durch Bebauungsplan erlassen werden, um die Begrünung baulicher Anlagen quartiersbezogen unter Berücksichtigung besonderer Umstände abweichend von dieser Satzung zu regeln. Weiter können bereits jetzt quartiersbezogen nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB in Bebauungsplänen Festsetzungen zu Begrünungspflichten getroffen werden.

Diese Festsetzungen in Bebauungsplänen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Begrünungsortsgesetzes bereits rechtskräftig sind, bleiben von den Regelungen dieser Satzung unberührt. In künftigen Bebauungsplanverfahren ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation im Zuge der Abwägung zu klären, ob die Regelungen dieses Ortsgesetzes gelten oder weitere oder abweichende Vorgaben etwa nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB getroffen werden sollen.

**Absatz 2** regelt den sachlichen Anwendungsbereich des Ortsgesetzes.

**Absatz 2 Nummer 1** stellt ausdrücklich klar, dass sich der Anwendungsbereich des Gesetzes hinsichtlich der Begrünungspflicht auf die Neuanlage oder wesentliche Umgestaltung von Freiflächen auf privaten Grundstücksflächen bezieht, unabhängig davon, ob ein dazugehöriges Hauptgebäude errichtet oder wesentlich geändert wird.

Andererseits kann entsprechend § 58 Absatz 4 BremLBO auch bei einer wesentlichen Änderung des dazugehörigen Hauptgebäudes eine Begrünung der grundstücksbezogenen Freiflächen im Sinne des § 3 gefordert werden.

**Absatz 2 Nummer 2** entspricht unverändert dem BegrünungsOG-2019. Demnach sind alle Flachdachflächen im Rahmen des Neubaus von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von Tiefgaragen und deren überdachten Zufahrten zu begrünen.

Sofern ein bestehender Gebäudeteil durch Umbaumaßnahmen vollständig beseitigt und durch ein neues Gebäudeteil ersetzt oder durch einen ergänzenden Anbau mit Flachdachflächen ab 50 m<sup>2</sup> erweitert wird oder sofern eine Aufstockung stattfindet, ist die Begrünungspflicht ebenfalls zu beachten, da dieser Gebäudeteil insbesondere hinsichtlich Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung wie ein Neubau zu beurteilen ist.

**Absatz 3** entfällt, da die bisherigen Rückausnahmen nach **Nummer 1 und 2** a.F. sich nur auf die Begrünung von Flachdachflächen beziehen und deshalb nach § 4 Absatz 3 verschoben werden.

Gleichzeitig werden für einen weitergehenden Beitrag zu Klimaanpassung und Biodiversitätserhalt die bisherigen Rückausnahmen vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes wieder gestrichen und zwar nach **Nummer 3** a.F. für Wohngebäude der Gebäudeklasse 2 mit dem Erscheinungsbild als Reihenhaus und nach **Nummer 4** a. F. für hallenartige Gebäude.

Damit unterliegen auch diese Vorhaben zukünftig grundsätzlich dem Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Sofern eine Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen im begründeten Einzelfall nicht möglich sein sollte, ist darüber durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Abweichungsantrages nach § 67 BremLBO i.V.m. § 5 zu entscheiden.

## Zu § 2- Begriffsbestimmungen

Die Begriffsbestimmungen in § 2 entsprechen unverändert dem BegrünungsOG-2019.

**Absatz 1** enthält die Definition der Flachdachfläche für den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Demnach werden als Flachdachflächen nicht nur Flachdächer sondern auch flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad bezeichnet. Durch diese Begrenzung soll eine übermäßige Kostenbelastung vermieden werden. Bei Dachflächen mit höherer Neigung (steilere Dächer) ist zwar auch eine Begrünung möglich, allerdings ist dieses mit einem deutlich höheren Aufwand verbunden. Ab einer Dachneigung von mehr als 15 Grad sind regelmäßig konstruktive Maßnahmen zur Schubsicherung des Gründachaufbaus zu treffen.

**Absatz 2** bestimmt den Begriff der Dachbegrünung als Bepflanzung des Gebäudedaches. Im Rahmen der Begriffsbestimmung gehören hierzu bei ganzheitlicher Betrachtung eine ordnungsgemäße Ausführung des Unterbaus, sowie des Aufbringens der Substratschicht und der eigentlichen Bepflanzung.

## Zu § 3 - Begrünung von unbebauten Grundstücksflächen

Das BegrünungsOG erweitert für die Stadtgemeinde Bremen den rechtlichen Rahmen der landesrechtlichen Bestimmungen von § 8 Absatz 1 und 2 BremLBO, wonach bereits die grundsätzliche Pflicht zur Minimierung der Bodenversiegelung auf das für eine zulässige Nutzung erforderliche Maß festgeschrieben ist, zusätzlich um eine Begrünungs- oder Bepflanzungspflicht für unbebaute Grundstücksflächen.

Neben der Gebäudebegrünung nach Absatz 4 stellt aber vor allem eine möglichst umfängliche Bodenbegrünung einen Hauptbestandteil der Klimaanpassungsstrategie dar und muss erweitert werden. Sog. „Schottergärten“ sind besonders problematisch im Sinne der Klimaanpassung und einer Förderung der Biodiversität in der Stadt. Das bereits mit dem BegrünungsOG-2019 eingeführte Verbot soll mit dieser Novelle hinsichtlich der Bodenbegrünung nachgeschärft werden.

In Verknüpfung mit den Anforderungen aus § 8 Absatz 1 und 2 der BremLBO wird **Absatz 1 Satz 1** dergestalt gefasst, dass die Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden, dauerhaft mit im Erdboden wurzelnden Pflanzen zu begrünen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Es soll der Eindruck einer flächigen Begrünung oder Bepflanzung dieser Grundstücksflächen entstehen. Das Ausbringen von unbelebtem Material wie Schotter, Kies oder Rinden auf einer die Durchwurzelung hemmenden Schicht auf diesen Flächen ist demnach keine zulässige Verwendung. Die Vorschrift soll damit die im Stadtgebiet vermehrt anzutreffenden „Schottergärten“ verbieten. Durch die Ergänzung der Tatbestandsmerkmale „dauerhaft“ und dem Erdbodenbezug der Pflanzen soll dieses Verbot deutlicher als bisher herausgestellt werden, in dem es ebenfalls für unzulässig erklärt wird, in ansonsten versiegelten Vorgärten lediglich Blumenkübel oder ähnliches aufzustellen, die übrigen Freiflächenanteile aber weiterhin als „unbegrünte Steinwüste“ auszugestalten.

Die Begrünung oder Bepflanzung kann durch Aussähen, Anpflanzen oder Zulassen der natürlichen Vegetationsentwicklung erfolgen. Dabei besteht nicht die Verpflichtung, eine bestimmte Vegetationsform bei Abgang durch dieselbe Vegetationsform zu ersetzen. Es können auch verschiedene Vegetationsformen zeitlich aufeinander folgen. Anzahl und Dichte der Pflanzen richten sich nach deren Wuchsverhalten, die Bepflanzung oder die ermöglichte Selbstbegrünung muss jedoch perspektivisch eine die gesamte Fläche bedeckende oder überschirmende Begrünung und somit die optische Wirkung einer Grünfläche erwarten lassen. Dem stehen Einbauten von die Durchwurzelung hemmenden Materialien oder eine Gestaltung mit weit auseinander stehenden Pflanzen schwach wüchsiger Sorten entgegen.

Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit gilt jedoch die Begrünungspflicht nach § 3 dieses Ortsgesetzes ausdrücklich nur, „soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen“.

Auch eine bauplanungsrechtlich zulässige nachträgliche Bebauung oder eine entsprechende Freiraumgestaltung bleibt weiter möglich. Hierzu zählen insbesondere die in § 61 Absatz 1 Nummer 1 und 10 BremLBO genannten Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung, die im Regelfall keine planungsrechtliche Relevanz besitzen, die im Regelfall auch als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO einzustufen sind. Die verbleibende unbebaute Fläche kann auch gärtnerisch angelegt werden, z. B. als Ziergarten mit Bäumen, Sträuchern und Blumen oder als Nutzgarten. Die Flächen können auch Wege und Wasserflächen haben.

Auf Flächen, die planungsrechtlich nicht als Stellplätze, Zufahrten, Gehwege, Terrassen, Abstell- oder Lagerplätze genutzt werden dürfen, oder trotz planungsrechtlicher Zulässigkeit derzeit nicht genutzt werden, sind Befestigungen einschließlich wassergebundener Decken in der Regel unnötig. Diese Flächen unterliegen vollständig der Begrünungspflicht, da ihre Verwendung entweder nicht zulässig ist, oder sie nicht erforderlich ist.

Für Flächen, die zulässigerweise für bauliche Anlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Gehwege, Abstell- und Lagerplätze benötigt werden, trifft dieses Ortsgesetz keine Regelung. Für diese Flächen gilt § 8 Absatz 2 BremLBO, nach dem sie nur soweit befestigt werden dürfen, wie es für deren Nutzung erforderlich ist, z. B. kann je nach Nutzungsintensität die Befestigung mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit Rasenfugen ausreichen.

Nach **Satz 2** ist eine von Satz 1 abweichende Ausgestaltung nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern es sich nur um untergeordnete Kleinflächen z. B. zwischen zwei Gebäudezugängen, Wegeverbindungen oder den Grundstücksgrenzen handelt und eine Begrünung oder Bepflanzung dieser Flächen im Sinne dieses Gesetzes nicht zweckmäßig wäre oder zu nachbarlichen Konflikten führen könnte. Gleichzeitig soll damit der Verwaltungsaufwand für die Vollzugskontrolle auf „großflächig“ angelegte Schottergärten gelenkt werden, bei denen der optische Eindruck einer nahezu vollständig versiegelten Gartenfläche entsteht. Kleinere Schotterflächen oder anderweitig befestigte Flächen auf unbebauten Grundstücksteilen, die ansonsten in eine diesem Gesetz entsprechende Begrünung des Grundstücks eingebettet sind, werden hingegen für zulässig erklärt und rechtfertigen damit im Sinne eines effizienten Verwaltungshandelns noch nicht ein bauaufsichtliches Einschreiten im Sinne des § 58 Absatz 2 BremLBO.

**Satz 3** entspricht unverändert Satz 2 a.F. und weist darauf hin, dass die untere Naturschutzbehörde eine Liste insektenfreundlicher Pflanzenarten bekannt macht, die bei der Ausgestaltung der Begrünung oder Bepflanzung nach **Satz 1** empfohlen werden. Diese Liste hat lediglich empfehlenden Charakter, weshalb hinsichtlich der Form der Begrünung und der Artenauswahl nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit von Eigentümern und Nutzungsberechtigten eingegriffen wird. Es soll vielmehr auf Aufklärung und Beratung durch für Fragen der biologischen Vielfalt und der Stadtökologie fachkundige Institutionen gesetzt werden.

Die Empfehlungsliste soll Pflanzenarten aufführen, die für Insekten und Vögel nutzbar sind. Dabei wird es sich im Wesentlichen um in Nordwestdeutschland heimische Gehölzarten handeln. Um die gestalterischen Möglichkeiten im Siedlungsraum zu erhöhen, kann die Pflanzliste auch nichtheimische Arten und Kultursorten enthalten, die als Nist- und Nahrungspflanzen ökologische Bedeutung haben. Die Bekanntmachung der jeweils aktuellen Fassung erfolgt entsprechend § 2 Absatz 2 des Bremischen Verkündungsgesetzes vom 18. September 2012 (Brem.GBl. S. 409) im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen. Die Liste wird auch auf der Internetpräsenz der zuständigen unteren Naturschutzbehörde veröffentlicht.

**Absatz 2** ist neu und fordert, dass sofern nicht überbaubare Grundstücksflächen durch verfahrenspflichtige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung teilweise überbaut werden, diese Anlagen zu begrünen oder einzugrünen sind, wenn dies aufgrund ihrer Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung sachgerecht ist und die Maßnahme keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursacht. Die direkte ablesbare Einschränkung ist in Anlehnung an § 9 Absatz 1 der LBO Baden-Württemberg übernommen. Die Nachweispflicht liegt bei der Bauherrschaft.

Die Regelung soll der Bauaufsichtsbehörde eine rechtssichere Möglichkeit geben, die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB oder städtebaulichen Ermessenentscheidungen nach § 23 Absatz 5 BauNVO wegen Überschreitung der Baugrenze durch die verfahrenspflichtige Hauptanlage als Kompensation mit einer Begrünungsverpflichtung zu koppeln.

#### **Zu § 4 - Begrünung von Flachdachflächen**

**Absatz 1** enthält mit den materiellen Grundanforderungen an die Begrünung von Flachdachflächen im Sinne des § 2 Absatz 1 den wesentlichen Regelungszweck dieses Ortsgesetzes unter besonderer Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gesetzlicher Regelungen.

**Satz 1** senkt den Schwellenwert, ab dem Flachdachflächen zu begrünen sind, gegenüber dem BegrünungsOG-2019 von 100 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> ab.

Damit sollen insbesondere auch Reihenhauszeilen mit Flachdächern, die bei durchschnittlicher Breite von ca. 5,00 Metern und einer Länge von mehr als 10,00 Metern damit auch bei Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz je nach Ausgestaltung über eine individuelle Flachdachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> verfügen, in den Anwendungsbereich der Vorschrift fallen.

Dennoch wird auch durch den abgesenkten Schwellenwert weiterhin sichergestellt, dass insbesondere bauliche Nebenanlagen (z.B. Gartengerätehäuser), sowie Doppelcarports oder Doppelgaragen von der Begrünungspflicht ausgenommen sind. Bei diesen vergleichsweise kleinen und überwiegend eingeschossigen „Zubehörbauten“ würden Dachbegrünungen zu unzumutbaren Mehrkosten führen. Eine freiwillige Begrünung dieser Anlagen bleibt der Bauherrschaft natürlich unbenommen.

Die Flachdachflächen sind flächig und dauerhaft zu begrünen, d. h. es ist die gesamte Dachfläche in die Begrünung einzubeziehen, die aus dauerhaftem Pflanzenmaterial, wie Sedum-, Erikazeen- oder Gräserpflanzen bestehen muss, welche auch winterbeständig ist.

Die Verpflichtung steht unter der Einschränkung, dass die Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung der Dachfläche die Dachbegrünung zulassen muss und dadurch keine unzumutbaren Mehrkosten entstehen.

Hinsichtlich des erforderlichen Nachweises der Standsicherheit der baulichen Anlage im Sinne des § 12 BremLBO muss die Auflast einer Dachbegrünung zusätzlich zu den Lasten aus Schnee und Wind berücksichtigt werden. Das Gewicht der Dachbegrünung ist dabei im wasergesättigten Zustand anzusetzen.

Bei lose verlegter oder nur teilweise befestigter Dachabdichtung bzw. Dränelementen muss die Abhebesicherung für Windsoglasten nachgewiesen werden (ausreichende Auflast oder Befestigung). Die Windlasten sind abhängig von Dachneigung, Ausbildung der Traufbereiche, Gebäudehöhe und –breite.

Der Begriff der unzumutbaren Mehrkosten ist ein verwaltungsgerichtlich nachprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff und findet seinen Ausfluss im Rechtsstaatsprinzip nach Artikel 20 Absatz 3 des Grundgesetzes. Er findet sich zudem in § 58 Absatz 4 BremLBO (umfassendes Nachbesserungsverlangen der Behörde bei Änderung des vorhandenen Bestandes möglich) und verfolgt den gleichen Regelungszweck auch im Begrünungsortsgesetz.

Hier dient er als Einschränkung der gesetzlichen Ermächtigung im Rückgriff auf den Vorbehalt der Verhältnismäßigkeit jedes staatlichen Handelns. Durch diese Einschränkung kann folglich auch ausgeschlossen werden, dass die Anwendung dieser Vorschrift zu einer Enteignung oder einem enteignungsgleichen Eingriff führt.

Wann eine Unzumutbarkeit der Gründachherstellung vorliegt ist anhand des jeweiligen Einzelfalles zu bestimmen. Auf diese Weise kann bei jedem in Betracht kommenden Bauobjekt auf die Umstände des jeweiligen Falles Bezug genommen werden. Von unzumutbaren Mehrkosten, die eine Ausnahme von der Begrünungspflicht begründen, kann regelmäßig ausgegangen

werden, 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.

**Satz 2** regelt unverändert, dass die durchwurzelbare Gesamtschichtdecke mindestens 10 cm betragen muss. Die Mindestschichtdicke liegt damit im unteren Bereich der Substratstärken für extensive Dachbegrünungen für die 8 bis 15 cm üblich sind. Dadurch wird einerseits das Erreichen der beabsichtigten Ziele weitgehend ermöglicht und andererseits ist mit den Vorgaben kein unverhältnismäßig hoher Aufwand verbunden.

Für die bauliche Umsetzung von Dachbegrünungen können die folgenden Richtlinien zu Rate gezogen werden, die als technische Regeln zu beachten sind, aber keinen rechtsverbindlichen Charakter im Sinne einer technischen Baubestimmung nach § 85 BremLBO besitzen:

- fachgerechte Ausführung der Dachabdichtung nach den Flachdach-Richtlinien und den Dachabdichtungsnormen (DIN 18531 und DIN 18195),
- Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. in Bonn (kurz: FLL-Dachbegrünungs-Richtlinie),
- Richtlinien für die Planung und Ausführung von Dächern mit Abdichtungen (kurz: Flachdachrichtlinien), Teil des Fachregelwerks des Zentralverbandes des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH).

Die folgenden Kostenangaben gelten für Extensivbegrünungen, da bei Intensivbegrünungen und Dachgärten große Unterschiede in der Ausführung und Mächtigkeit der Schichtdicke auch große Preisdifferenzen bedingen. Die Brutto-Preise, die im Zuge von Förderanträgen im Neubau und im Bestand in Bremen von 2012 bis 2015 ermittelt wurden, liegen häufig zwischen 50 und 80 Euro pro qm begrünte Fläche. Große Dachflächen lassen sich bereits günstiger begrünen, bei sehr kleinen Dachflächen schnellen die Preise oft nach oben, so dass sogar mehr als 200 Euro/qm gezahlt werden – das ist jedoch nicht mit (Wohn- oder Gewerbe-) Gebäudebegrünungen zu vergleichen.

Je kleiner die zu begrünende Dachfläche, umso höher gestalten sich die Kosten pro Quadratmeter. Im Umkehrschluss sinken die Erstellungskosten pro qm mit der Größe der Fläche stark. Die Ausführungen beruhen auf Daten der Untersuchung der HafenCity Universität Hamburg „Hamburgs Gründächer – Eine Ökonomische Auswertung“ (Oktober 2017) und den Auswertungen des Projekts KURAS ([www.kuras-projekt.de](http://www.kuras-projekt.de)). Dort wurden für verschiedene Gebäude die Anteile des Gründachs an den Bauwerkskosten berechnet. Für ein- bis zweigeschossige Gebäude liegen sie bei ca. 1,5 %, bei einem sechsgeschossigen Gebäude bei 0,4 % der Bauwerkskosten. Die Zusatzkosten sinken bei mehrgeschossiger Bauweise mithin stark.

Im Vergleich dazu werden für einen Kiesbelag auf Flachdächern von Hamburg und vom Deutschen Dachgärtnerverband (DDV) die Kosten mit 10 Euro/qm angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass Flachdächer mit Kiesabdeckung respektive Bitumenbahnabdichtung eine kürzere Lebensdauer haben. Die Haltbarkeit wird mit 20 Jahren ohne und 40 Jahren mit Begrünung angegeben. Dieses hat entsprechende Auswirkungen auf die Lebenszykluskosten. Bei einer Betrachtung der beiden Varianten über 40 Jahre ergibt sich unter den Verhältnissen in Bremen ein annähernd vergleichbarer Kostenbarwert.

Das Positionspapier DDV zur Festsetzung begrünter Dächer in B-Plänen führt an, dass die Zusatzkosten für eine Dachbegrünung bei den pflegearmen Extensivbegrünungen bei 30 bis 50 €/qm Dachfläche liegen. Weitere Kosten entstehen durch Pflegearbeiten. Dem stehen Einsparungen bei den Betriebskosten (Hitzeabschirmung, Wärmedämmung, Niederschlagswassergebühren) entgegen. Wichtig ist, dass die Kostenangaben immer auf die Dachfläche und nicht auf die Wohnungsgröße bezogen werden.

Die jährlichen Kosten für die Pflege der extensiven Dachbegrünungen belaufen sich auf etwa 1 Euro/qm bei größeren und bis zu 2,50 Euro /qm bei kleineren Dächern. Bei einem Dach von 1000 qm begrünter Fläche kommen also 1.000 bis 1.500 Euro pro Jahr an Unterhaltungskosten dazu. Hiervon wären die Wartungskosten für ein Dach mit Bitumenbahnabdichtung sowie 70 % der Regenwassergebühr (verminderter Gebührensatz) abzuziehen. Es ergeben sich jährliche Mehrkosten von 300 bis 800 Euro. Werden die Pflegekosten in Relation zur vermieteten Wohnfläche gesetzt, so lassen sich mögliche Steigerungen der Wohnkosten abschätzen. Bei mehrgeschossigen Wohngebäuden sind – je nach Größe der vermieteten Fläche – Mehrkosten von 0,06 bis 0,27 Euro pro Quadratmeter, bei kleineren, ein- bis zweigeschossigen Gebäuden von 1 – 2 Euro pro Quadratmeter jährlich zu erwarten

Kostenmindernd sind Einsparungen bei der Niederschlagswassergebühr und – für Vorhaben im bisherigen Außenbereich – bei Anwendung der Eingriffsregelung gegenüber zu stellen. Die für Dachflächen erhobene Niederschlagswassergebühr vermindert sich in der Stadtgemeinde Bremen für Gründächer mit fachgerecht angelegter Intensiv- oder Extensivbegrünung ab einer Substratschicht von 5 cm Stärke, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt worden sind, auf 30 % des für das Standarddach erhobenen Satzes (§ 6 Entwässerungsgebührenortsgesetz (EGebOG)).

Für naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen bemisst sich der Kompensationsbedarf nach der „Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen“. Während voll versiegelte Flächen mit dem Biotopwert 0 bilanziert werden, wird den meisten Dachbegrünungen der Biotopwert 1 zugeschrieben. Der verbleibende Kompensationsbedarf hängt von dem ursprünglichen Biotopwert des Baulandes ab. Wird z.B. ein Intensivgrünland überbaut (Biotopwert 2), vermindert sich der zu bilanzierende Kompensationsbedarf für die begrünte Dachfläche gegenüber einem Gebäude ohne Gründach um die Hälfte. Bei einer hinsichtlich des Biotopwerts optimierten Dachbegrünung (für Gehölze ausreichende durchwurzelbare Substratstärke, einheimische Gehölze, Anreicherung mit Habitaelementen wie Totholz, bindiger Boden, Steinhaufen etc., seltenes Betreten) können auch Funktionen für gefährdete Arten oder ein höherer Biotopwert den Ausgleichsbedarf im Einzelfall weiter vermindern.

**Satz 3** ist neu und ermöglicht als Teilkompensation für das entfallene Rückausnahmeprivileg nach § 1 Absatz 3 Nummer 4 a.F., dass bei hallenartigen Gebäuden auch eine geringere Schichtdecke zulässig ist, sofern die durchwurzelbare Schicht mindestens 4 cm beträgt und der Spitzenabfluss (Cs-Wert) mindestens den Wert von 0,6 erfüllt.

**Satz 4** stellt klar, dass die Dachbegrünung in den nach der BremBauVorIV erforderlichen Bauvorlagen darzustellen ist, insbesondere in den Bauzeichnungen wie dies § 8 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe h ausdrücklich fordert. Ebenso muss die Dachbegrünung im Standsicherheitsnachweis (§ 10) Berücksichtigung finden.

**Absatz 2 Satz 1** regelt unverändert, dass Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 Prozent der jeweiligen Flachdachfläche von der Begrünung ausgenommen sind.

Das prozentuale Verhältnis ist erforderlich, um deutlich zu machen, dass die Dachbegrünung gegenüber anderen Nutzungen den größeren Flächenanteil ausmachen muss. Sofern im Einzelfall für andere Nutzungen mehr Flächen benötigt werden, ist hierfür eine Abweichung nach § 5 zu beantragen, wenn es sich nicht um eine besondere Privilegierung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nach Satz 2 handelt.

**Satz 2** stellt geändert klar, dass eine Kombination mit Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen bei Flachdachflächen zulässig ist, wobei die Verpflichtung der Dachbegrünung nach Absatz 1 weiter besteht.

Durch die besondere Privilegierungsregelung für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik) soll zum Ausdruck gebracht werden, dass einerseits die Kombination oder auch nachträgliche Ergänzung von Dachbegrünungen und Solaranlagen technisch möglich und auch ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand realisierbar ist. Andererseits soll mit der ohne Flächenbeschränkung eingeräumten Wahlfreiheit zum Ausdruck gebracht werden, dass

die Flachdachnutzung für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zum Erreichen der Klimaschutzziele ebenso bedeutsam ist und neben der Klimaanpassung durch Dachbegrünungen ein wichtiges Ziel darstellt. Mit dieser Regelung wird auch möglichen vorhabenbezogenen Gesetzesvorbehalten im Sinne des § 1 Absatz 2, die sich zum Beispiel aus dem Gebäudeenergiegesetz des Bundes ergeben können, in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

**Absatz 3** enthält keine Änderung gegenüber dem BegrünungsOG-2019 und stellt besondere Anforderungen an den Brandschutz begrünter Dächer und nimmt dabei Bezug auf die Regelungen der BremLBO.

Entsprechend § 32 Absatz 1 BremLBO muss die Dachhaut gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Das Brandverhalten von Bedachungen ist in der Regel nach DIN 4102 Teil 7 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Bedachungen, Begriffe, Anforderungen und Prüfungen) nachzuweisen. Diese Prüfnorm ist für die Beurteilung begrünter Dächer - Extensivbegrünungen, Intensivbegrünungen, Dachgärten – jedoch ungeeignet.

Nach § 32 Absatz 4 BremLBO sind Abweichungen von § 32 Absatz 1 und 2 BremLBO jedoch zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

Die nachfolgenden Ausführungen wurden aus dem Mustererlass der ARGEBAU zum Thema „Brandverhalten begrünter Dächer“ vom Juni 1989 übernommen und sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten:

1. Dächer mit Intensivbegrünung und Dachgärten – das sind solche, die bewässert und gepflegt werden und die in der Regel eine dicke Substratschicht aufweisen – sind ohne weiteres als widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme (harte Bedachung) zu bewerten.
2. Bei Dächern mit Extensivbegrünungen durch überwiegend niedrig wachsende Pflanzen (z. B. Gras, Sedum, Eriken) ist ein ausreichender Widerstand gegen Flugfeuer und strahlende Wärme gegeben, wenn
  - 2.1. eine mindestens 3 cm dicke Schicht Substrat (Dachgärtnererde, Erds substrat) mit höchstens 20 Gew. % organischen Bestandteilen vorhanden ist. Bei Begrünungsaufbauten, die dem nicht entsprechen (z. B. Substrat mit höherem Anteil organischer Bestandteile, Vegetationsmatten aus Schaumstoff) ist ein Nachweis nach DIN 4102 Teil 7 bei einer Neigung von 15° und im trockenen Zustand (Ausgleichsfeuchte bei Klima 23/50) ohne Begrünung zu führen;
  - 2.2. Gebäudeabschlusswände, Brandwände oder Wände, die an Stelle von Brandwänden, zulässig sind, in Abständen von höchstens 40 Metern mind. 30 cm über das begrünzte Dach, bezogen auf Oberkante Substrat bzw. Erde geführt sind. Sofern diese Wände aufgrund bauordnungsrechtlicher Bestimmungen nicht über Dach geführt werden müssen, genügt auch eine 30 cm hohe Aufkantung aus nichtbrennbaren Baustoffen oder ein 1 Meter breiter Streifen aus massiven Platten oder Grobkies;
  - 2.3. vor Öffnungen in der Dachfläche (Dachfenster, Lichtkuppeln) und vor Wänden mit Öffnungen ein mind. 0,5 Meter breiter Streifen aus massiven Platten oder Grobkies angeordnet wird, es sei denn, dass die Brüstung der Wandöffnung mehr als 0,8 Meter über Oberkante Substrat hoch ist. Vor Dachausstiegen ist eine Fläche von mind. 1 Metern x 1 Metern mit massiven Platten oder Grobkies zu belegen;
  - 2.4. bei aneinandergereihten giebelständigen Gebäuden im Bereich der Traufe ein in der Horizontalen gemessener mindestens 1 Meter breiter Streifen nachhaltig unbegrünt bleibt und mit einer Dachhaut aus nichtbrennbaren Baustoffen versehen ist.

**Absatz 4** ist neu hinzugefügt und enthält die bisher in § 1 Absatz Nummer 1 und 2 normierten Ausnahmetatbestände, die sich auch bisher nur auf die Begrünung von Flachdachflächen bezogen und daher zur Verbesserung der Regelungssystematik hierher verschoben werden sollen. Demnach gelten die Absätze 1 bis 3 nicht für

nach **Nummer 1** Ausbauten und Umbauten von Dachflächen an Gebäuden, die mit Ablauf des 22. Mai 2019 (erstmaliges Inkrafttreten des BegrünungsOG vom 14. Mai 2019 / Brem.GBl. S. 313) bestehen oder genehmigt sind.

Damit wird unverändert klargestellt, dass die zum Zeitpunkt des erstmaligen Inkrafttretens des Gesetzes bereits bestehenden oder genehmigten Gebäude mit Flachdachflächen von der Begrünungspflicht nach § 4 ausgenommen sind und auch bei nachträglichen wesentlichen baulichen Änderungen (z. B. Umbauten, Sanierungen) Bestandsschutz genießen, da eine nachträgliche Anpassung der Statik als unverhältnismäßig anzusehen ist. Wird an diesen Gebäuden zukünftig jedoch ein Gebäudeteil auch in statischer Hinsicht vollständig neu errichtet und der Schwellenwert der neu geplanten Flachdachfläche von 50 m<sup>2</sup> entsprechend § 4 Absatz 1 überschritten, ist diese entsprechend zu begrünen.

Mit der Rückausnahmeregelung nach **Nummer 2** wird anerkannt, dass Dächer, die vollständig oder teilweise als Stellplatzanlagen genutzt werden sollen, in diesem Nutzen nicht eingeschränkt werden. Es ist nicht anzunehmen, dass Flachdächer nur deshalb als Stellplatzanlagen genutzt werden, um die Verpflichtung zur Dachbegrünung zu umgehen. Andererseits würde die Forderung, insbesondere Parkhäuser zu einem zusätzlichen Dach zu verpflichten, nur um dieses zu begrünen, zu einem unangemessen hohen Aufwand führen.

#### **Zu § 5 - Abweichungen**

Keine Änderung gegenüber dem BegrünungsOG-2019.

**Satz 1** stellt klar, dass die flexible Abweichungsvorschrift des § 67 BremLBO nicht nur bei Abweichungen von Anforderungen der BremLBO, sondern ausdrücklich auch von den materiellen Anforderungen solcher Vorschriften gilt, die – wie dieses Begrünungsortsgesetz - auf der Grundlage der BremLBO erlassen worden sind. Darauf weist § 67 Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich hin. **Satz 2** enthält ergänzend den verfahrensrechtlichen Hinweis auf § 67 Absatz 2 Satz 2 BremLBO. Demnach sind bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung nach § 62 BremLBO oder dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BremLBO unterfallen, Abweichungen von den Vorschriften dieses Gesetzes isoliert zu beantragen.

#### **Zu § 6 - Ordnungswidrigkeiten**

Keine Änderung gegenüber dem BegrünungsOG-2019.

**Satz 1** bestimmt entsprechend § 83 Absatz 1 Nummer 1 BremLBO als bußgeldbewehrten Tatbestände der Satzung, wer vorsätzlich oder fahrlässig nicht für bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen nach § 3 nicht begrünt oder bepflanzt oder Flachdachflächen nicht entsprechend den Vorgaben des § 4 begrünt, es sei denn, die Behörde hat nach **Satz 2** entsprechend § 5 i.V.m. § 67 BremLBO eine Abweichung zugelassen.

#### **Zu § 7 - Übergangsvorschrift**

Keine Änderung gegenüber dem BegrünungsOG-2019.

Die Übergangsvorschrift stellt klar, dass bei Vorhaben, bei denen das bauaufsichtliche Verfahren vor dem Inkrafttreten dieser Satzung eingeleitet worden ist, die Bestimmungen dieses Ortsgesetzes keine Anwendung finden.

**Zu § 8 – Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

**Satz 1** regelt, dass die Neufassung dieses Ortsgesetzes am Tag nach seiner Verkündung im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen in Kraft tritt. Nach **Satz 2** tritt gleichzeitig das bisherige Ortsgesetz über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Begrünungsortsgesetz Bremen) vom 14. Mai 2019 (Brem.GBl.S. 313) außer Kraft.