

Baugesetzbuch § 9 Abs.1 Nr.15

§ 9 Abs. 1 Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

Nr. 15 die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 wurde die Fläche zwischen dem denkmalgeschützten Speicher Wallstraße 18 und der B 72 als eine private Grünfläche festgesetzt.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf erfolgt die Festsetzung als private Grünfläche „nördlich der Tiefgaragenzufahrt ... als Parkanlage mit Pflanzgeboten ..., als Außenanlage und zur Freistellung des denkmalgeschützten Speichers ..., um eine Quartiersgrünfläche zu sichern. Hier sind zwei Laubbäume oder 4 Obstbäume zu pflanzen.“

Die zeichnerische Festsetzung als private Grünfläche wird überlagert durch die Festsetzung als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25. BauGB.

Die dazugehörige textliche Festsetzung Nr. 9 „Bepflanzung der privaten Grünfläche“ lautet: Auf der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche nördlich der Tiefgaragenzufahrt sind Hochstämme mit mindestens 12-14 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Zu verwenden sind entweder mindestens 4 Obstbäume regionaler, historischer und standortgerechter Sorten der Pflanzliste 4 oder mindestens 2 Laubbäume mittelkroniger, gebietsheimischer und standortgerechter Arten der Pflanzliste 5. Diese Listen sind als Bestandteil der textlichen Festsetzung (Nr.9 Bepflanzung der privaten Grünfläche) einzusehen.

Soweit zur Einfassung der Fläche geschnittene Gehölzhecken verwendet werden, sind ausschließlich die standortgerechten schnittverträglichen Laubgehölzarten der Pflanzliste 6 zulässig. Für Schnitthöhen bis max. 1,2m sind die Arten der Liste zu Buchstabe A und für Schnithecken bis max. 2,0m die Arten der Liste zu Buchstabe B zulässig.

Die Pflanzenlisten sind auch Bestandteil der textlichen Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 und dort einzusehen.

Mit dem Eigentümer des Grundstückes Wallstraße 18 wurde - im Vorgriff auf die Grundstücksneuordnung durch das Umlegungsverfahren - eine Vereinbarung zur privaten Nutzung der teilweise im städtischen Eigentum befindlichen Grünfläche abgeschlossen. Die o.g. Festsetzungen wurden bei der Umsetzung der Maßnahmen vom Eigentümer eingehalten. Die Pflanzung von 4 Obstbäumen durch den Eigentümer, als Ausgleich für Baumfällungen andernorts, ist erfolgt; es wurden weitere Obstbäume und eine Hecke angepflanzt. Ob die untergeordnete bauliche Anlage einer Bühne zulässig ist, wird bzgl. möglicher Emissionen bauordnungsrechtlich geprüft.

Rechtliche Leitsätze zu Grünflächen:

Auszug aus dem Kommentar zum Baugesetzbuch Mitschang/Reidt in Battis/ Krautzberger/ Lühr 15. Auflage:

RN 85: Grünflächen im Sinne des BauGB § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden (OVG Münster, Urteil vom 04.07.2012 - 10 D 29/11, BauR 2012, 1750). Sie müssen daher nicht ganz oder überwiegend begrünt sein.

...

Bauliche Anlagen und Einrichtungen (z.B. Friedhofskapellen auf Friedhöfen, Sanitärgebäude auf einem Zeltplatz oder Wege, Bänke sowie Spielgeräte in einer Parkanlage), die der Zweckbestimmung dienen, dürfen bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein (BVerwG Beschl. v. 11. 4. 2017 – 4 B 11.17, ZfBR 2017, 587 (588); dass. Beschl. v. 2. 2. 1995 – 4 B 257/94, NVwZ-RR 1995, 484; OVG Koblenz Urt. v. 29. 07. 2020 – 8 C 11423.19, ZfBR 2020, 866; OVG Münster Urt. v. 4. 7. 2012 – 10 D 29/11, BauR 2012, 1750 (1752)).

Auszug aus dem Kommentar zum Baugesetzbuch Gierke in Brügelmann 123. Lieferung Juli 2022:

RN 597: Parkflächen sind in den meisten Fällen öffentlich; es kann aber auch eine private Parkanlage (z. B. Schlosspark) als Grünfläche festgesetzt werden, sofern hierfür ein städtebaulicher Grund vorliegt, z. B. Denkmalschutz (OVG Berlin 3.5.2010 – 2 A 18/08 – BauR 2010, 1809 = JurionRS 2010, 41656; BVerwG 21.7.2011 – 4 BN 10/11 – BauR 2011, 1941 = ZfBR 2011, 776).

RN 606: Private Grünflächen sind für die private oder gewerbliche Nutzung bestimmt (z. B. als Dauerkleingärten, privates Gartenland, Zeltplätze, Hausgärten).

26603 Aurich, 21.10.2022

gez. B. Gerdes

gez. Thomas Wulle