

Der qualifizierte Freiflächen- gestaltungsplan

Fachliche Handreichung für Planende und Bauende
sowie Empfehlung für Städte und Gemeinden



AKSEL MØLLERS GARTEN

Anzeige



Der Spielplatz für den Aksel Møllers Garten in Kopenhagen ist vom Stadtgarten inspiriert worden. Er repräsentiert Nutzgärten, wilde Natur und Plätze im Freien, welche man auch in der Natur antreffen kann. Neben vielen Spielfunktionen und Aufenthaltsmöglichkeiten ist der Garten eine grüne Oase, in die man eintauchen, Käfer finden, Bienen summen hören und sich in Höhlen in der Hecke verstecken kann.

Der Gedanke des Spielplatzes ist es, das Gefühl zu vermitteln, dass Kinder und Erwachsene sich in einem riesigen Garten mit vielen kleinen Sitzgelegenheiten und abwechslungsreichen Spielbereichen befinden, die die motorischen und sensorischen Sinne herausfordern.

Elverdalen

VORWORT

Die Aufgaben in der Landschaftsarchitektur werden vielfältiger und komplexer. So muss beispielsweise im Baugenehmigungsverfahren eine Vielzahl rechtlicher, funktionaler und gestalterischer Anforderungen sowohl für das Gebäude als auch für den umgebenden Freiraum geregelt werden. Während die baurechtliche Genehmigung für Gebäude klaren Regeln unterliegt, werden Aspekte der wohnungsnahen Erholungsflächen, der Klimaanpassung, des Überflutungsschutzes, des Bodenschutzes, des Baum- und Artenschutzes oft nur am Rande behandelt und/oder unterliegen verschiedenen Zuständigkeiten. Zudem klagen Genehmigungsbehörden, aber auch die Gestaltungsbeiräte in den Kommunen, bei der Vielzahl vereinfachter Verfahren im baulichen Innenbereich über fehlende Steuerungsmöglichkeiten.

Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan ist das geeignete Planungsinstrument im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren, um bereits zu Beginn der Planung die vielfältigen freiflächenrelevanten Belange planerisch anzupassen und zu berücksichtigen. Denn unzureichend abgestimmte Antragsunterlagen führen oft zur Verzögerung im Genehmigungsverfahren, zu kostenintensiven Planungs- und Ausführungskorrekturen und damit zur Verschiebung des Baubeginns.

Dem Planungsinstrument kommt demnach eine hohe Bedeutung für Klimaanpassungsmaßnahmen auch im privaten Bereich zu. Gleichzeitig wird die Forderung aus dem Weißbuch Stadtgrün (Hrsg. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2017) nach einer Erhöhung des Grünanteils auf Baugrundstücken durch den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan erfüllt. Denn in diesem Planwerk werden die spezifischen Anforderungen an den Freiraum dargestellt und mit fachlich gestalterischen Lösungen zusammengeführt. Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan bezieht sich dabei vorrangig auf die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie auf Maßnahmen zur Gebäudebegrünung. Ein frühzeitiger Planungsdialog zwischen Hochbau- und

Landschaftsarchitekt:innen kann die bauliche Organisation auf dem Grundstück und die Sicherung einer möglichst hohen Freiraumqualität ermöglichen.

Der Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen führt mit dieser Handreichung für alle an der Grundstücksgestaltung Beteiligten Erläuterungen und Hilfestellungen zu den Inhalten, Darstellungen und Leistungen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans zusammen. Ferner wird Bezug auf unterschiedliche Anwendungsfälle in der Praxis genommen.

Wie alle weiteren vom bdla veröffentlichten Handreichungen und Arbeitshilfen für Landschaftsarchitekt:innen soll diese Broschüre dazu beitragen, dass die Aufgabe der Qualitätssicherung des Freiraumes im Berufsfeld, insbesondere auch für neu hinzukommende Planungsansätze, fachlich substantiiert erfüllt werden kann.

Die Auseinandersetzung mit dem Thema „qualifizierter Freiflächengestaltungsplan“ erfolgte auf Anregung von Kolleg:innen im Kontext der „Qualitätsoffensive Freiraum“ in Hamburg und Nordrhein-Westfalen sowie auf Grundlage der Forderungen des Weißbuches Stadtgrün. Unser Dank gilt den Mitgliedern der bdla-Arbeitsgruppe Freiflächengestaltungsplan.

PROF. STEPHAN LENZEN

Präsident bdla, RMP Stephan Lenzen
Landschaftsarchitekten, Bonn/Köln/Hamburg/
Berlin/Mannheim

1. Einleitung	5
2. Acht Gründe für den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan	6
3. Inhalte des qualifizierten Freiflächengestaltungsplans	7
3.1 Darstellungen und Inhalte	7
3.2 Formale Anforderungen	11
4. Leistungsabgrenzung, Vergütung, Qualifikation	12
4.1 Leistungsabgrenzung	12
4.2 Vergütung	12
4.3 Kooperation und Kommunikation	13
4.4 Qualifikation	13
5. Anwendungspraxis und Empfehlungen	14
5.1 Vorgaben aus Bauordnungen und Bauvorlagenverordnungen der Länder	14
5.2 Freiflächengestaltungssatzungen der Städte und Gemeinden	15
5.3 Regelungen per Stadt-/Gemeinderatsbeschluss	15
5.4 Freiwillige Beauftragung durch Bauherr:innen	15
6. Fazit	16
7. Anhang	
7.1 Checkliste Darstellung und Inhalte des Freiflächengestaltungsplans	17
7.2 Beispiel Bilanzierungstabellen	18
7.3 Fallbeispiel Freiflächengestaltungsplan für ein gewerbliches Bauprojekt	20
7.4 Fallbeispiel Freiflächengestaltungsplan für ein Wohngebäude	21
7.5 Fallbeispiel Baumbilanzierung	22
7.6 Fallbeispiel Baumbestandsplan, Stadt München	23
7.7 Fallbeispiel Freiflächengestaltungsplan, Stadt München	24
Bildnachweis	25
Impressum	26

1.

EINLEITUNG

Die Einführung des qualifizierten Freiflächengestaltungsplans wird in einigen Bundesländern und diversen Kommunen noch diskutiert, in anderen ist er bereits Vorgabe. Er wird in der Praxis unterschiedlich betitelt und z.B. als FGP oder als QFP abgekürzt. Die grundsätzlichen Inhalte und der Zweck unterscheiden sich jedoch nicht. In der vorliegenden Handreichung werden der Terminus qualifizierter Freiflächengestaltungsplan und die Abkürzung FGP verwendet.

Im FGP werden die zu prüfenden Aspekte in einem Dokument gebündelt, Konflikte zwischen verschiedenen Belangen frühzeitig erkannt und einer Lösung zugeführt. Überarbeitungen aufgrund von Widersprüchen in unterschiedlichen Planunterlagen entfallen. Dies beschleunigt den Genehmigungsprozess.

Je nach Art des Bauvorhabens (Wohn-, Büro-, Gewerbebauten, öffentliche Bauten, Sondernutzungen) und des konkreten Standorts im städtischen oder ländlichen Raum bestehen mehr oder weniger komplexe Anforderungen an den Freiraum. Neben geltenden Bauvorschriften und Normen sind hierbei in wachsendem Umfang rechtliche Vorgaben und Verpflichtungen für die Umweltvorsorge zu beachten: Natur- und Artenschutz, Boden-, Gewässer- und

Klimaschutz, Biotop- und Baumschutz. Außerdem spielen Freiflächenbedarfe für Spiel-, Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie Aspekte der Landschafts- bzw. Ortsbildgestaltung eine wichtige Rolle.

Im FGP werden die jeweiligen umwelt- und naturschutzrechtlichen Einzelaspekte mit den jeweiligen Nutzungsanforderungen und gestalterischen Maßnahmen in einem Gesamtplan zusammengefasst. Der Bezug des Planwerkes liegt dabei vorrangig auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie auf Maßnahmen zur Gebäudebegrünung. Er kann bei frühzeitiger Einbeziehung in die Planung außerdem zur Optimierung der Gebäudestellung, der Erschließung und der Anordnung baulicher Nebenanlagen zu Gunsten der Freiraumbelange und damit der Gesamtplanung beitragen.

Bei zunehmend knappen Flächen und steigender Flächenkonkurrenz ist der verbleibende Freiraum möglichst optimal zu nutzen. Dafür bedarf es einer guten und multifunktionalen Gestaltung, die ökologische, infrastrukturelle und erholungsrelevante Belange zusammenführt. Dies kann dann auch die Akzeptanz des Bauvorhabens in der Nachbarschaft fördern.

Es gibt somit gute Gründe und viele Vorteile für die verpflichtende und insbesondere rechtzeitige Einbeziehung der qualifizierten Freiflächengestaltungsplanung in das Bauantragsverfahren.





2.

ACHT GRÜNDE FÜR DEN QUALIFIZIERTEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN – FGP

1. Bündelungsfunktion

Im FGP werden die jeweiligen Freiraumbelange in einem Plan gebündelt. Damit werden im Planungsprozess sowohl Synergien als auch Konflikte frühzeitig erkannt und können dann bei der Funktions- und Nutzungsbelegung der Freiflächen sowie bei Maßnahmen zur Gebäudebegrünung entsprechend berücksichtigt und aufeinander abgestimmt werden.

2. Zeit- und Kosteneffizienz im Planungsprozess

Die frühzeitige Einbeziehung der Freiraumplanung ermöglicht den wechselseitigen fachlichen Austausch mit den weiteren an der Planung beteiligten Fachrichtungen. Durch die Abstimmung der unterschiedlichen Belange und integrale Zusammenführung der Einzelthemen wie

Hochbau, Erschließung, Entwässerung, Rettungswege, Stellplätze und anderes im FGP wird der Planungsprozess beschleunigt. Und damit werden auch Kosteneinsparungen ermöglicht.

3. Effizienz im Bauprüfverfahren

Die Zusammenführung und Aufbereitung von ohnehin zu berücksichtigenden freiraumrelevanten sektoralen, funktionalen und rechtlichen Belangen, einschließlich übergeordneter Planungsauflagen, im FGP ermöglichen eine effiziente Bearbeitung durch die Bauprüfdienste. Damit können zeit- und arbeitsaufwändige Nachforderungen von Prüfunterlagen gemindert oder sogar ganz vermieden werden.

4. Höhere Freiraum- und Gestaltungsqualität

Freiräume sind elementarer Bestandteil unserer Lebenswelten, sowohl im städtischen als auch im ländlichen Siedlungsraum. Die frühzeitige Ermittlung und Integration der unterschiedlichen Freiraumbelange im FGP ist die Grundlage für eine höhere Gestaltungsqualität und bessere Nutzbarkeit der Freiflächen.

5. Höhere Umwelt- und Lebensqualität

Eine ganzheitliche, d.h. klimagerechte, ökologisch nachhaltige, nutzerfreundliche und qualitätsvolle Gestaltung des Baugrundstücks erhöht die Umwelt- und Lebensqualität im städtischen und ländlichen Siedlungsraum. Der FGP kann damit wesentlich zur Umweltgerechtigkeit beitragen.

6. Bessere Akzeptanz von Bauvorhaben

Der im FGP verfolgte ganzheitliche Gestaltungsansatz trägt wesentlich zum guten Gesamterscheinungsbild des Baugrundstücks bei. Dies wirkt sich positiv auf das Umfeld aus und kann auch die Akzeptanz der Nachbarschaft für Neubauvorhaben, insbesondere bei städtischen Nachverdichtungen, erhöhen.

7. Wirksamer Beitrag zur Klimafolgenanpassung

Im FGP werden wirksame Maßnahmen am Gebäude und im Freiraum zum örtlichen Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung festgelegt. Die raumsparende Mehrfachbelegung von Freiflächen mit unterschiedlichen Funktionen ermöglicht dabei sowohl zusätzliches klimawirksames Grünvolumen wie Baumpflanzungen als auch Maßnahmen im Umgang mit Wasser wie Retentionsräume, Sickerflächen, Minderung der Bodenversiegelung.

8. Förderung von Artenschutz und Biodiversität

Der integrative Ansatz des FGP ermöglicht Maßnahmen zur Sicherung und Förderung des Artenschutzes und der Biodiversität. Er schafft die Voraussetzungen zur Sicherung wertgebender Baum- oder Biotopbestände, zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort, zur Herrichtung unterschiedlicher Lebensräume sowie für spezifische Artenschutzmaßnahmen.

3.

INHALTE DES QUALIFIZIERTEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLANS

Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan stellt die geplante Nutzung und Gestaltung der Freiflächen nach Lage, Art, Größe und Beschaffenheit dar. Er ist zeitgleich mit dem Entwurf für den Hochbau und der Erschließungsplanung zu erarbeiten und als Bestandteil der im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren (so auch im Freistellungs- und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren) vorzulegenden Bauvorlagen einzureichen.

Aufgabe des FGP ist es, frühzeitig funktionale und rechtliche Einzelaspekte gebündelt und in einer nachhaltigen und nutzerfreundlichen Gestaltung zur Daseinsvorsorge zusammenzuführen. Dabei sind die umwelt-, wasser- und naturschutzrechtlichen Aspekte (Regenwassermanagement, Klimaanpassungs- und Artenschutzmaßnahmen u.ä.) mit den Nutzungsanforderungen an die Freiflächen (Erholungsnutzung, Spielplatzversorgung, Rettungswege u.ä.) in einem Gesamtkonzept planerisch zu integrieren. Der FGP übernimmt die Qualitätssicherung und querschnittsorientierte Aufgabenbewältigung im konkreten Einzelfall mit dem Anspruch, diese mit Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten zu vereinen.

Dementsprechend sind die im Folgenden aufgeführten Inhalte als Eckpunkte für die Darstellungen des qualifizierten Freiflächengestaltungsplans je nach Bauaufgabe und Kontext zu verstehen. Die hervorgehobenen Inhalte sind

dabei als fachlich erforderliche Mindestinhalte anzusehen. Die jeweiligen Erfordernisse und Vorgaben aus den Landesbauordnungen, Festsetzungen von Bebauungs- und Grünordnungsplänen oder gemeindlichen Satzungen sind zu beachten. Im Anhang der Broschüre sind einige Anwendungsfälle hinterlegt, bspw. eines gewerblichen Baus und eines Wohngebäudes, in denen unterschiedliche Inhalte eines FGP's gebündelt dargestellt sind.

3.1

DARSTELLUNGEN UND INHALTE

Grundlage für den FGP ist ein **Lageplan des Grundstücks** (i. d. R. M 1:100 oder M 1:200) mit Darstellung der geplanten Bebauung und der sonstigen baulichen Anlagen, der Erschließung, der Geländehöhen und des planungsrelevanten angrenzenden Umfelds.

Der **vorhandene Bestand** (über- und unterbaute Flächen, Bäume und sonstige Gehölze) und die **geplanten Rückbaumaßnahmen** (Abbruch/Fällung/Rodung) sind zu erfassen und darzustellen, ggf. in einem gesonderten Bestands- und Abbruch- bzw. Baumfällungsplan.

Im Regelfall sind folgende Darstellungen erforderlich und sinnvoll:

- **vorhandene Bäume** auf dem Baugrundstück sowie auf angrenzenden Nachbargrundstücken und im Straßenraum, sofern die Baumkrone einen geringeren Abstand als 1,50 Meter zur Baugrundstücksgrenze (oder z. B. zu geplanten Grundstückszufahrten) aufweist. Darzustellen sind die tatsächliche Kronenausladung/-projektion und die Höhe am Stammfußpunkt. Sie sind in einer Baumliste mit Nummer, Baumart





deutsch/botanisch, Höhe, Stammumfang, Kronendurchmesser und ggf. Kronenansatz über Gelände sowie ggf. Unterscheidung in öffentlich/privat zu führen. Sinngemäß ist ggf. auch die Darstellung von vorhandenen Großsträuchern und Hecken erforderlich.

- **Hervorhebung zu erhaltende Bäume** mit Baumnummer und Verweis auf die Baumliste; ggf. sind erforderliche Maßnahmen zu benennen, wie z.B. Schutzzaun, fachgerechte Kronenpflege, Stamm- und Wurzelschutz im Baubetrieb o.ä. Sinngemäß ist ggf. auch die Darstellung von zu erhaltenden Großsträuchern und Hecken erforderlich.
- **Kennzeichnung zu fällende Bäume** mit Baumnummer und Verweis auf die Baumliste sowie Kurzbezeichnung des Fällgrundes (abbruchbedingt/baubedingt/zustandsbedingt o.ä.; nähere Begründung i.d.R. im Fällantrag). Sinngemäß ist ggf. auch die Darstellung von zu rodenden Großsträuchern und Hecken erforderlich. Hinweis: Wenn die Darstellung den FGP überlastet bzw. die Lesbarkeit einschränkt, kann ein separater Baumbestandsplan (und ggf. Großsträucher und ggf. Hecken) mit Überlagerung der Konturen von geplanten und von ggf. bestehenden und von zum Abriss vorgesehenen Gebäuden und versiegelten Flächen erstellt werden.
- **neu zu pflanzende Bäume und Sträucher** mit Bezeichnung deutsch/botanisch, Pflanzgröße und

BELAGSFLÄCHEN

	Innenhof Asphalt Oberfläche Grinding oder Asphaltmastix
	Terrassen Plattenbelag Beton
	Wassergebundene Decke
	Kiestraufe
	Rasenwaben f. FW
	Fallschutzriesel

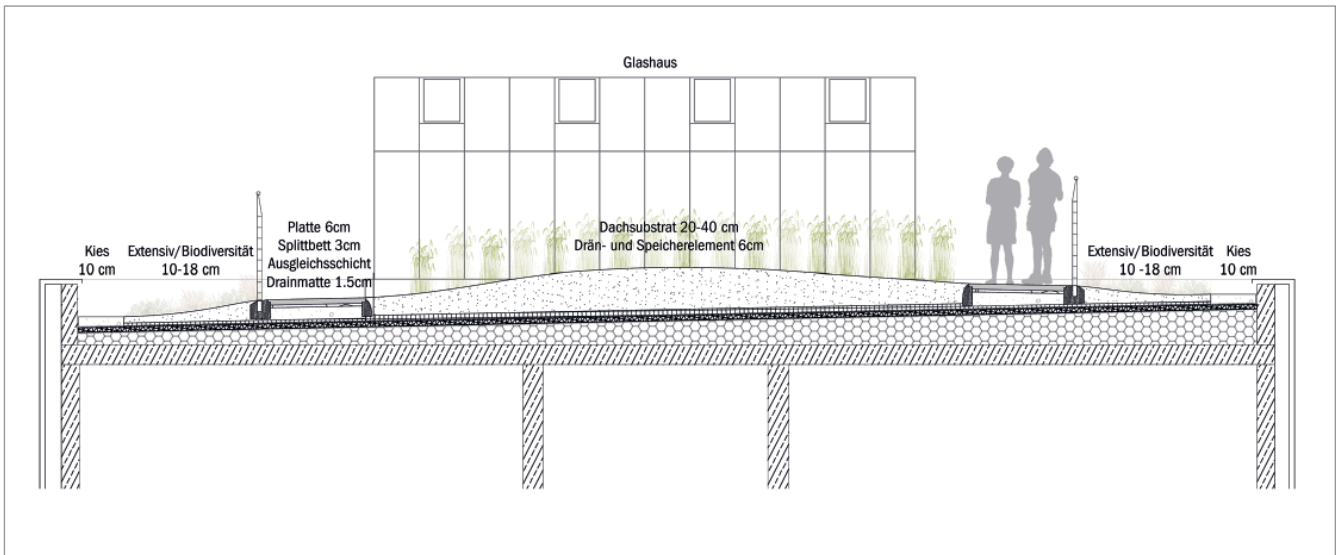
Anzahl. Die Artenauswahl muss sich unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels und der Klimafolgenanpassung in den jeweiligen Naturraum und die natürlich vorkommenden Pflanzengesellschaften einfügen. Im Siedlungsbereich wird die Verwendung von stadt- und klimaverträglichen Arten empfohlen unter Bezugnahme derzeit z.B. auf die Artenlisten der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz und des Bundes deutscher Baumschulen (GALK-Straßenbaumliste, Zukunftsbäume für die Stadt – BdB e.V.).

- **Grün- und Pflanzflächen** mit Angaben zu Art und Umfang der Begrünung/Bepflanzung (z.B. Ansaatflächen für Rasen/Wiese, Strauchflächen mit Artenangaben, Heckenpflanzungen differenziert in geschnitten/freiwachsend oder Mischpflanzungen mit Angaben zu Stauden/Gräsern/Farnen usw.)
- **Begrünung unterbauter Flächen und Dächer** mit

Darstellung der Tiefgaragenkante bzw. der Dachtraufe und **Angabe zum Substrataufbau** (ggf. Regelschnitt)

- **Art und Umfang der Fassadenbegrünung** mit Bezeichnung der Pflanzen (deutsch/botanisch), Pflanzgröße und Anzahl sowie ggf. des gewählten Systems
- **geplante Geländehöhen** und geplante Geländeänderungen, auch unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und der Baumerhaltung (ggf. Schnitte)
- **befestigte Flächen** wie Wege-, Platz- und Verkehrsflächen sowie barrierefreie Zugänge mit Angaben der Belagsarten und Wegbreiten und der Bewegungsflächen. Dazu gehören Aufenthaltsbereiche und Spielflächen, Fußwege, Fahrradabstellplätze, Zufahrten, Anlieferungen, Stellplätze, Fahrgassen und Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) mit Schleppkurven und Vermaßung.
- **bestehende und geplante bauliche Anlagen** (unter-





und oberirdisch), Außentreppen, Stützmauern, Rampen u.ä. sowie **ortsfeste Einbauten** wie beispielsweise Abfall- und Wertstoffbehälter, Fahrradbügel, Spiel- und Bewegungsgeräte, Außenbeleuchtung u.ä.

- **oberirdische Elemente zur Regenwasserbewirtschaftung** wie beispielsweise Mulden, Retentionsteiche, Versickerungsflächen

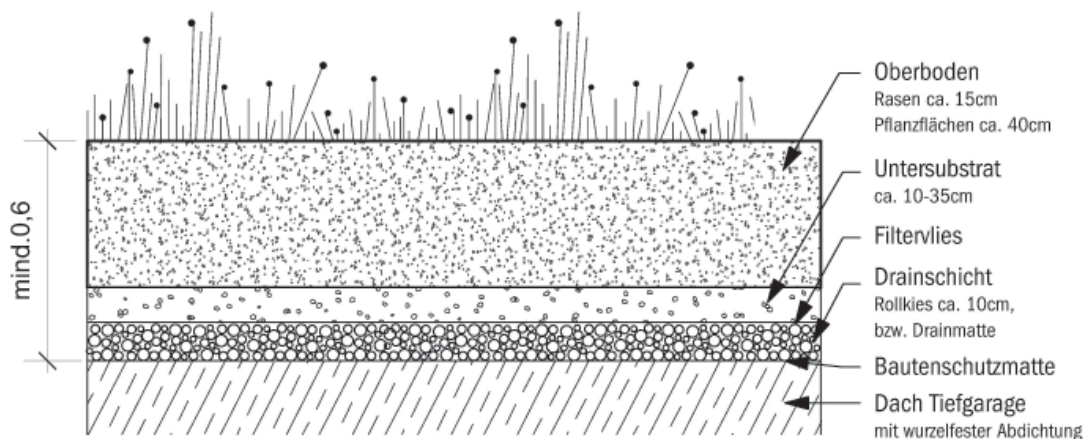
Darüber hinaus sind je nach den Projektanforderungen folgende Darstellungen zu ergänzen:

- **Baustelleneinrichtung** und Aussagen zur Baustellenabwicklung, auch (Boden-)Lagerflächen, einschließlich Baumschutzmaßnahmen wie Stammschutz- und Wurzelschutz oder Baumschutzzaun

- **Schnitte**, z.B. zum Nachweis der Bestandserhaltung von Bäumen, zur Darlegung des Geländeverlaufs bestehend/geplant, Böschungsneigungen o.ä.
- **natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen** wie Fledermaus- und Vogelnistkästen an/in Fassaden oder Bäumen, Amphibientunnel u.ä.
- **Darstellung des Versiegelungsgrades** bzw. **Nachweis des Begrünungsanteils**, i. d. R. unterschieden nach: Vegetationsflächen mit Erdanschluss, begrünte Unterbauung, teilversiegelte versickerungsfähige Flächen (z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen), vollversiegelte undurchlässige Flächen (z. B. Asphalt, Ort beton, fugenloses Verbundpflaster) sowie überbaute Flächen (Gebäude ohne oder mit extensiv bzw. intensiv begrünten

SYSTEMAUFBAU Intensive Dachbegrünung _ auf TG

M 1:20



Dachflächen). Insbesondere bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist in der Regel die Ermittlung des Überbauungs- und Versiegelungsgrades und damit der Nachweis des Begrünungsanteils auf dem Baugrundstück gefordert. Gleiches gilt für den Nachweis von im Bebauungsplan festgesetzten Dachbegrünungsflächen. Hierfür eignet sich eine Auflistung oder tabellarische Aufstellung, in welcher die jeweiligen planungsrechtlichen Anforderungen mit den Darstellungen und Flächenberechnungen im FGP im Sinne eines Soll-Ist-Vergleichs abgeglichen und damit prüffähig nachgewiesen werden.

Zum Nachweis von Ersatzpflanzungen kann es sinnvoll sein, bereits im Rahmen des FGP eine Baubilanzierung durchzuführen, auf die dann im Rahmen des Fällantrags verwiesen wird.

Folgende Inhalte werden nach Abstimmung mit der jeweiligen Fachplanung nachrichtlich übernommen:



- **Darstellung unterirdischer Regenwasserbewirtschaftungselemente** (Sickerschächte, Rigolen, ggf. Zisternen und Leitungen u.ä.)
- **Darstellung bestehender und geplanter ober- und unterirdischer Leitungen der Ver- und Entsorgung**, inkl. der Schächte und Revisionsdeckel, ggf. Freileitungsmasten und Bemaßung von Leitungsrechts- oder Leitungs-Freihaltetrassen
- Darstellungen zum **Überflutungsnachweis**
- ortsfeste Einbauten zur **Außenbeleuchtung** und ggf. zu **Werbezwecken** (Werbe-Pylone, Fahnenmasten o.ä.)
- Kennzeichnung gesetzlich geschützter Biotope u.ä. und Darstellung von Maßnahmen aus gutachterlichen Vorgaben wie z.B. der Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Lärmgutachten

3.2 FORMALE ANFORDERUNGEN

Der FGP wird im Maßstab 1:100 (je nach Grundstücksgröße und Komplexität ggf. 1:200/1:500) erstellt. Neben den in Kap. 3.1. aufgeführten Inhalten sind im Plan die Bearbeitungsgrenze, die Grundstücksgrenze und -größe, die Vermessungsgrundlage, die nachrichtlich übernommenen Inhalte wie Grundrisse, Gebäudehöhen, Erschließungs- und sonstige Fachplanungsunterlagen darzustellen sowie das ggf. bestehende Planungsrecht (Bebauungs-/Grünordnungsplan) mit anzugeben.

Es sind geeignete Planzeichen in Anlehnung an die Vorgaben zu den Bauzeichnungen nach der Bauvorlagenverordnung des jeweiligen Bundeslandes zu verwenden.

Ein FGP ist in der Regel für Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten sowie für alle öffentlichen und für alle gewerblichen Bauvorhaben zu erstellen und mit den vorzulegenden Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Baugenehmigung und die Freiflächen sind entsprechend dem genehmigten Plan weiter zu detaillieren und auszuführen. Die Fertigstellung ist der Behörde anzuzeigen und ist entweder anhand von Fotos, Lieferscheinen oder eines Revisionsplans nachzuweisen und ggf. in einer Begehung zu kontrollieren.

Der FGP wird von Landschaftsarchitekt:innen erstellt und von allen Antragsteller:innen und Verfasser:innen (Kammerstempel Landschaftsarchitekt:in) im Original unterschrieben. Die Anzahl der notwendigen Ausfertigungen ist in den jeweiligen Bauvorlagenverordnungen der Bundesländer oder einer entsprechenden gemeindlichen Handreichung, Satzung oder Beschlussfassung festgelegt. In Städten und Gemeinden mit bereits eingeführtem Online-Verfahren zur digitalen Bauantragstellung (BOP o.ä.) gelten die jeweiligen Anleitungen für Antragsteller:innen und Entwurfsverfasser:innen.

4.

LEISTUNGSABGRENZUNG, VERGÜTUNG, QUALIFIKATION

Als zusammenführendes und querschnittsorientiertes Planungsinstrument stellt der FGP je nach den Anforderungen der Genehmigungsbehörden und der Komplexität des Vorhabens sowohl freiraumplanerische Inhalte (für Objekte der Freianlagen, Ingenieurbauwerke und/oder Verkehrsanlagen) als auch freiraumrelevante fachplanerische Themen der Fachplanungsdisziplinen dar. Dazu gehört u. a. die Übernahme von Grundrissen baulicher Anlagen ebenso wie von Leitungstrassen, Zisternen, Feuerwehrezufahrten und weiteren Verkehrsflächen und ggf. von Angaben zu artenschutzrechtlichen Vorgaben, die es gilt, in ein schlüssiges Freiraumkonzept einzubinden. Diese umfassende und bündelnde planerische Darstellung und gesamtheitliche Problemlösung unterscheiden den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan von der sektoralen Betrachtung in einzelnen Fachplanungen.

4.1.

LEISTUNGSABGRENZUNG

Der FGP ist Bestandteil der Bauantragsunterlagen. Er wird dem Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren und i. d. R. auch den Antragsunterlagen im Rahmen eines Freistellungsverfahrens beigelegt.

Je nach den Anforderungen der Genehmigungsbehörden bedarf die Erarbeitung des FGP einer unterschiedlichen Tiefe der Auseinandersetzung mit funktionalen, gestalterischen und ökologischen Fragestellungen an die Freiflächen. In der Regel umfasst er die Erarbeitung und Darstellung von Grundleistungen der Leistungsphasen „Grundlagenermittlung“, „Vorplanung“, „Entwurfplanung“ und „Genehmigungsplanung“ (sowie ggf. einzelner Teilleistungen der „Ausführungsplanung“) der jeweiligen Leistungsbilder der betroffenen Objekte.

4.2.

VERGÜTUNG

Um klare Verhältnisse zu schaffen, welche Leistungen bei der Erstellung des Freiflächengestaltungsplans gefordert und wie diese honoriert werden, muss vorab eine konkrete Leistungsbeschreibung vorliegen. Dafür können die obigen Kapitel als Grundlage dienen. Auf Grundlage einer konkreten Leistungsbeschreibung wird dann eine Honorarvereinbarung getroffen.

Die Leistungen für die Erstellung eines FGP sind eine Kombination aus:

- Grundleistungen der Objektplanung Freianlagen (§§39 ff. HOAI, Leistungsphasen 1 bis 4 (ggf.5)),
- Grundleistungen weiterer Objektplanungen (Gebäude/Ingenieurbauwerke/Verkehrsanlagen) der Leistungsphasen 1 bis 4 (ggf. 5) und
- anderen Leistungen, also Besondere bzw. Zusätzliche Leistungen.

Je nach Größe des Planungsareals und je nach Höhe der damit verbundenen voraussichtlichen Kosten kann es sein, dass die Honorartabelle der HOAI für Freianlagenplanungen nicht anwendbar ist. Es sind mehrere Varianten zur Vergütung denkbar:

Variante 1: Abrechnung als Berechnungshonorar nach HOAI

Bei dieser Variante werden die Berechnungsparameter der HOAI für die Bemessung der Vergütung herangezogen:

- Objektplanung Freianlagen nach §39 HOAI
- Bestimmung des Objekts und dessen Umgriffs (z. B. die beplanten Freiflächen des Baugrundstücks)
- Anrechenbare Kosten nach der Kostenberechnung für das Objekt
- Tafelwert nach HOAI-Tafel, ggf. unter Hinzuziehung einer Tafelfortschreibung
- Honorarzone, Honorarsatz
- (Teil-) Prozentpunkte der Leistungsphasen 1 bis 4 (ggf. 5) je nach Art und Umfang der geforderten Grundleistungen; diese hängen von Umfang und Inhalt der Leistungsbeschreibung ab
- ggf. Positionen für geforderte Besondere oder Zusätzliche Leistungen, die nicht den Grundleistungen zuzuordnen sind (siehe unten)
- ggf. weitere Objektplanungen (Gebäude/Ingenieurbauwerke/Verkehrsanlagen), gemäß den entsprechenden Parametern

Variante 2: Pauschalhonorar(e)

Bei dieser Variante werden die Leistungen für die Erstellung des FGP entweder mit einem einheitlichen Gesamtbetrag, oder – z. B. bei schrittweiser Erstellung oder bei Bearbeitung mehrerer Teilflächen – nach mehreren voneinander getrennten Teilbeträgen pauschal bemessen. Honorarberechnungen nach HOAI entfallen hierdurch, es werden alle Leistungen gemäß der Leistungsbeschreibung zusammen honoriert, gleich ob Grundleistungen oder Besondere Leistungen.

Diese erfordert im besonderen Maße, dass die Leistungen bereits vorab möglichst genau beschrieben werden.

Dies gilt insbesondere für Fachbeiträge, die im konkreten Fall gefordert werden, wie bspw. Baumbegutachtung, Baumbestandsplan und Baumliste, Baumfällanträge, natur- oder artenschutzrechtliche Fachbeiträge, Abarbeiten der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung/Ermittlung von Ausgleichserfordernissen nach den Kompensationsverordnungen der Bundesländer, Überflutungsnachweise etc.

Denkbar ist auch, die Vergütung (gleich ob Grundleistung oder Besondere Leistung) an den real entstehenden Aufwand und vereinbarte Zeitsätze zu binden. Auch für vereinbarte Zeitsätze gilt, dass diese angemessen und auskömmlich sein müssen.

4.3 KOOPERATION UND KOMMUNIKATION

Zweckmäßig und unbedingt zu empfehlen ist es, mit der Freianlagenplanung frühzeitig, das heißt möglichst zeitgleich mit der Hochbauplanung zu beginnen und Landschaftsarchitekt:innen bereits zu Projektbeginn als verantwortliche Planungspartner:innen für den Außenraum in den Planungsprozess einzubinden. Landschaftsarchitekt:innen erst im Genehmigungsverfahren mit der Freiflächengestaltungsplanung einzubeziehen,

wird den komplexen Anforderungen an den Freiraum nicht gerecht und verzögert den Planungsablauf und den Genehmigungsprozess unnötig.

Nur durch frühzeitiges kooperatives Zusammenwirken und in enger Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten schon im Vorentwurfsstadium können Schnittstellen zwischen Gebäude und Freiraum, innen und außen, erfolgreich und Synergien bildend bewältigt und in ein schlüssiges Gesamtkonzept überführt werden.

4.4 QUALIFIKATION

Das qualifizierte und fachgerechte Zusammenführen von Planungsleistungen im Bereich des Außenraums liegt im Tätigkeits- und Verantwortungsbereich von Landschaftsarchitekt:innen.

Es ist deshalb zweckmäßig und empfehlenswert, die Erarbeitung und Vorlage qualifizierter Freiflächengestaltungspläne an die Qualifikation und fachliche Expertise dieser Berufsgruppe zu binden bzw. sie dieser vorzubehalten.

Entsprechend folgerichtig ist daher anzustreben, mit einer verbindlichen Einführung des FGP's gleichzeitig die Bauvorlageberechtigung für qualifizierte Freiflächengestaltungspläne Landschaftsarchitekt:innen zu übertragen.





5.

ANWENDUNGSPRAXIS UND EMPFEHLUNGEN

In der bisherigen Planungspraxis werden qualifizierte Freiflächengestaltungspläne

- auf der Grundlage von gemeindlichen Freiflächengestaltungs-, Begrünungs- oder Umweltsatzungen,
- zum Nachweis und zur Umsetzung von Regelungen aus dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen,
- zur Umsetzung von Regelungen aus Bebauungs- und Grünordnungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen,
- auf Forderung von Fachbehörden zum Nachweis baumschutz-, naturschutz- oder artenschutzrechtlicher Erfordernisse im Einzelfall oder
- zur Bündelung der gemäß Bauvorlagenverordnung einzelner Bundesländer geforderten Inhalte

als Bestandteil des Bauantrags eingefordert bzw. auf freiwilliger Basis erstellt.

Notwendig ist eine flächendeckende Anwendung des FGP, idealerweise auf der Basis einheitlich gleichlautender Vorgaben auf Bundes- oder Länderebene.

5.1.

VORGABEN AUS BAUORDNUNGEN UND BAUVORLAGENVERORDNUNGEN DER LÄNDER

Aus den Landesbauordnungen ergibt sich bisher keine direkte Forderung zur Vorlage eines FGP; allerdings besteht in einigen Bundesländern eine indirekte Verpflichtung, einen FGP als eigenen Baustein der Baugenehmigungunterlagen vorzulegen, beispielsweise für Bremen über die 2019 in Kraft gesetzte Bremische Bauvorlagenverordnung (BremBauVorIV, § 7) sowie in Hessen über den im Januar 2022 eingeführten Bauvorlagenerrlass (BVErl).

Vergleichbar, jedoch ohne die Forderung nach einem eigenständigen FGP konkret zu formulieren, stellen einige Bundesländer (bspw. Bayern) in ihren Bauordnungen inhaltliche Forderungen und in den Bauvorlagenverordnungen (BauVorIV) Anforderungen an die im Lageplan zum Bauantrag darzustellenden Inhalte. Diese beziehen sich u. a. auf Angaben zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Begrünung, zu geschützten Baumbeständen, zu Kinderspielplätzen etc., die qualitätssichernd wirken und eine nachhaltige Entwicklung fördern.

Um diese Inhalte prüfen zu können, ist ein FGP notwendig und hilfreich. Von einer zunehmenden Zahl an Städten wird er daher auf Grundlage kommunaler Satzungen (wie bspw. in München, Würzburg oder Coburg) oder gemeindlicher Beschlüsse verlangt (vgl. Kap. 5.2. und 5.3.).

Um zukünftig eine rechtliche Basis für eine einheitliche Genehmigungspraxis zu schaffen und auch kleineren

Städten und Gemeinden, unabhängig von ortsspezifischen Satzungen, die Möglichkeit zu geben, die Bearbeitung und Darstellung der Belange der Freiraumplanung zum Bauantrag einfordern zu können, ist eine flächendeckend verpflichtende Einführung des FGP in den Landesbauordnungen, (wie derzeit auch in Berlin auf Landesebene diskutiert), erforderlich und notwendig – sowohl im Interesse der Genehmigungsbehörden/Gemeinden als auch der Antragsteller- und Bauherrenschaft!

Eine entsprechende Formulierung „ergänzende materielle Anforderungen an die nicht überbauten Flächen der unbebauten Grundstücke, die Bauwerksbegrünung und Kinderspielflächen“ in der Musterbauordnung auf Bundesebene (MBO) könnte den entsprechenden Rechtsrahmen vorgeben (vgl. Formulierungsvorschlag des bdla zur MBO vom 01.02.2022).

5.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSSATZUNGEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN

Städte und Gemeinden können kommunale Freiflächengestaltungssatzungen für das gesamte oder Teile ihres Gemeindegebiets durch Beschlussfassung im Stadt-/Gemeinderat mit dem Ziel erlassen, gemeindliche Grundprinzipien der Freiflächengestaltung auf unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke verbindlich zu regeln. Der FGP ist das geeignete Instrument für den prüffähigen Nachweis der Erfüllung der Vorgaben zur Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke im bauaufsichtlichen Antragsverfahren. Der FGP kann somit meist für Bauvorhaben ab einer bestimmten Größenordnung (Mehrfamilienhäuser, gewerbliche Nutzungen) standardgemäß als Teil des Bauantrags eingefordert werden.

Vor allem auch im unbebauten Innenbereich, „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (§ 34-Gebiete



BauGB), für die keine Vorgaben aus Bebauungs- und Grünordnungsplänen vorliegen und die häufig von Nachverdichtungen im Bestand betroffen sind, kann so eine den vereinbarten gemeindlichen Prinzipien entsprechende Freiraumqualität sichergestellt werden.

5.3. REGELUNGEN PER STADT-/ GEMEINDERATSBESCHLUSS

Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit, durch einfache Stadt- oder Gemeinderatsbeschlüsse Regelungen zur Selbstbindung des zuständigen Beschlussgremiums zu fassen und einheitliche Rahmenbedingungen für zukünftige Handlungsweisen in einzelnen Politikfeldern vorzugeben.

Die Beschlussfassung zum FGP mündet meist in Merkblättern oder Planungshinweisen der kommunalen Bau- oder Fachverwaltungen, in denen zur Prüfung der festgelegten freiraumplanerischen Belange die Vorlage eines FGP regelmäßig verlangt wird. Ferner sind dort gemeindegenspezifische Festlegungen zum Anwendungsbereich, zu den geforderten Planinhalten des FGP sowie zu Form und Zeitpunkt der Einreichung der Unterlagen geregelt.

Gängige und bewährte Praxis ist dies bspw. in Städten wie Stuttgart, Nürnberg oder Münster.

5.4 FREIWILLIGE BEAUFTRAGUNG DURCH BAUHERR:INNEN

Die Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans bringt auch Projektentwickler:innen, Investor:innen und Bauherr:innen viele Vorteile.

Die Bündelung der unterschiedlichen genehmigungsrelevanten Themen in einem Plan beschleunigt das Prüfverfahren. Ebenso können durch die Darstellung der unterschiedlichen Belange in einem FGP auftretende Folgekosten frühzeitig aufgezeigt und denen entgegengewirkt werden. So können beispielsweise bei einer Planung der Regenwasserversickerung auf eigenem Grund die Niederschlagswassergebühr entfallen oder durch Festlegung von Verschattung und Dachbegrünung eine Kostenreduzierung für das Heizen bzw. Kühlen von Gebäuden hervorgerufen werden. Auch herzustellende Ausgleichsmaßnahmen oder Mehrfachbelegungen von Flächen (bspw. naturnahe Anlagen für Retention oder Versickerung mit anrechenbaren Funktionen für den Ausgleich) können auf dem Baugrundstück mit Hilfe des FGP übersichtlich eingeplant, integriert und bilanziert werden.

Eine qualitätvolle Gestaltung mit Hilfe eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans wirkt sich im Interesse der Bauherr:innen wertsteigernd auf die Entwicklung und Vermarktung von Wohnraum und Gewerbe aus.

6.

FAZIT

Der FGP ist das Instrument, dass die qualitätvolle Entwicklung von Flächen voranbringt und einen vielfältigen Mehrwert schafft. Er übernimmt Bündelungsfunktionen, trägt zur Verfahrensvereinfachung bei, schafft Rechtssicherheit, hilft Planungsfehler und deren kostenträchtigen Reparaturen zu vermeiden und unterstützt die Einhaltung gesellschaftspolitischer Zielsetzungen sowie die nachhaltige Entwicklung in unseren Kommunen.

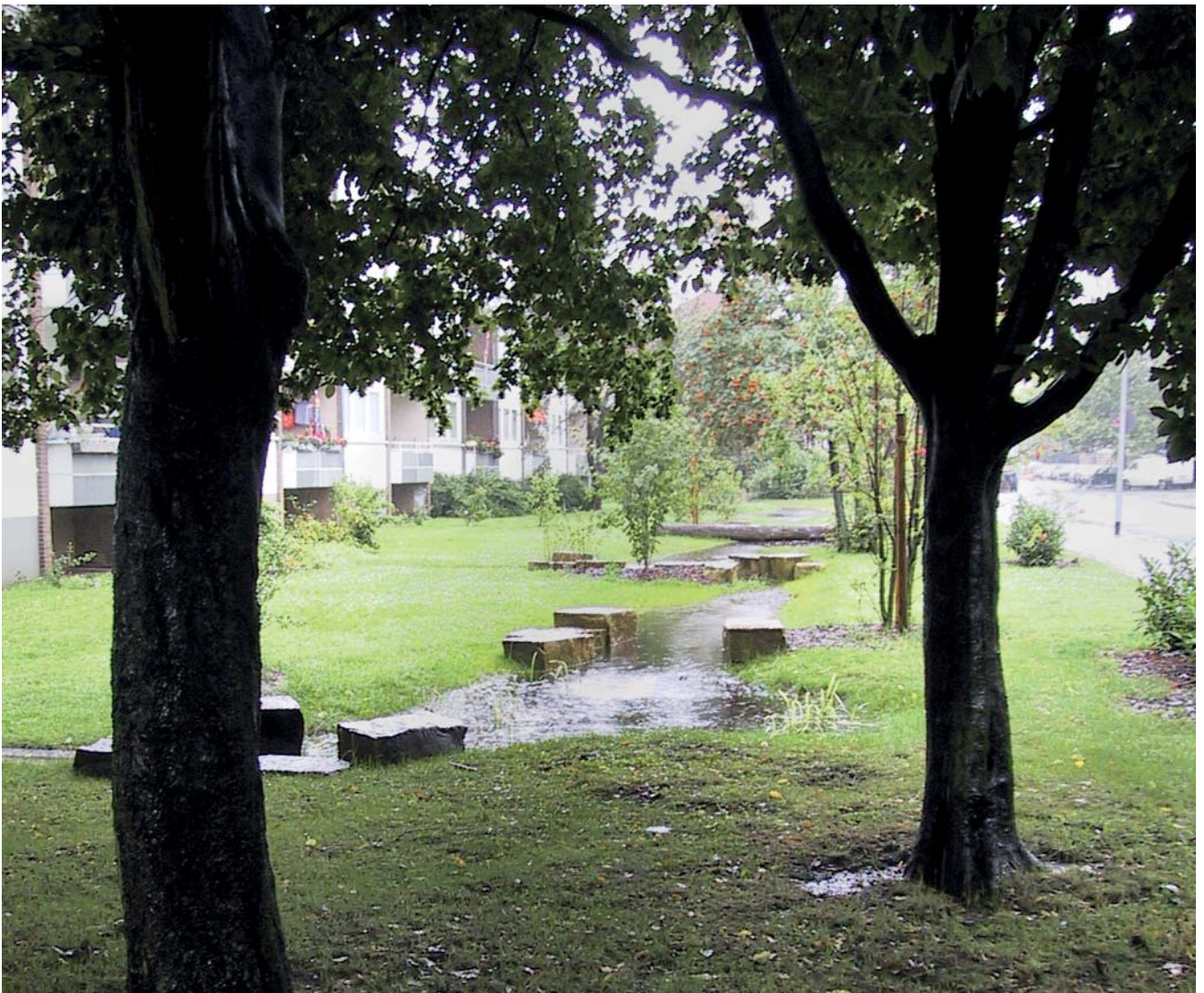
Mit der bundeseinheitlichen Verankerung und Anwendung des FGP würde eine klimagerechte, ökologisch nachhaltige und lebenswerte Gestaltung der Baugrundstücke relativ kurzfristig und gleichzeitig dauerhaft sichergestellt, sowohl im Neubau- als auch in der Bestandsentwicklung. Mit dem FGP lassen sich Konkurrenzen zwischen den unterschiedlichen freiraumrelevanten Themen, Schutzgütern und Schutzziele und sich daraus ergebende langwierige Überarbeitungen im Genehmigungsverfahren vermeiden.

Der FGP ist maßstäblich die kleinste Planungseinheit in unseren Siedlungsräumen; aber in der Vielzahl fügen sich die Bausteine wie ein Puzzle hochwirksam als Teil einer „grünen Infrastruktur“ der Kommunen zusammen.

Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit, durch einfache Stadt- oder Gemeinderatsbeschlüsse Regelungen zur Selbstbindung des zuständigen Beschlussgremiums zu fassen und einheitliche Rahmenbedingungen für zukünftige Handlungsweisen in einzelnen Politikfeldern vorzugeben.

Dabei gilt es, neben der zukunftsfähigen Entwicklung von Großstädten, auch in kleineren Städten und im ländlichen Bereich eine hohe Freiflächenqualität als Baustein für eine nachhaltige und leistungsfähige grüne Infrastruktur zu sichern. Dazu sind einheitliche gesetzliche Vorgaben notwendig.

Geeignete Rahmenbedingungen können u. a. durch die Ergänzung der Musterbauordnung (MBO) auf Bundesebene und die entsprechenden Anpassungen der Landesbauordnungen bzw. der Bauvorlageverordnungen der Länder geschaffen werden.



7.

ANHANG

7.1

CHECKLISTE DARSTELLUNG UND INHALTE DES FGP

Grundlage

- **Lageplan** des Grundstückes (i. d. R. M 1:100 oder M 1:200 bzw. nach Hochbaumaßstab) mit Darstellung der geplanten Bebauung und der sonstigen baulichen Anlagen, der Erschließung und den Geländehöhen

- **vorhandener Bestand** (über- oder unterbaute Flächen, Bäume und sonstige Gehölze), geplanter (Teil-)Abbruch/Fällung ggf. in einem Bestands- und Abbruch- bzw. Baumfällungsplan

fachspezifische Inhalte

- Bäume (Bestand und Planung) und weitere Gehölzpflanzungen
- Grün- und Pflanzflächen
- Begrünung von unterbauten Flächen und Dächern (mit Substrataufbau) und ggf. Fassadenbegrünung
- geplante Geländehöhen
- befestigte Flächen, Erschließung und weitere bauliche Anlagen und Einbauten in den Freiflächen
- Regenwasserbewirtschaftungselemente (ggf. von der Fachplanung übernommen)
- Außenbeleuchtung (ggf. von der Fachplanung übernommen)

je nach Projektanforderung zu ergänzen

(Liste nicht abschließend):

- Baustelleneinrichtung und (Boden-)Lagerflächen, Baumschutz
- Baumbestands-Bewertung, -Bilanzierung, Grünflächenbilanzierung
- natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen

nachrichtlich von der Fachplanung zu übernehmende

Inhalte (Liste nicht abschließend):

- Leitungstrassen und Einbauten der Ver- und Entsorgung
- Überflutungsnachweis
- gutachterliche Vorgaben, z. B. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Lärmgutachten

7.2

BEISPIEL BILANZIERUNGSTABELLEN

Beispiel für den Nachweis einer festgesetzten Mindest-Dachbegrünung (tabellarisch):

1. Nachweis der Dachbegrünung

SOLL gemäß Bebauungsplan (textl. Festsetzung Nr. 13):

Extensivbegrünung Hauptgebäude, mind. 15 cm durchwurzelbares Substrat,
auf **mind. 70 % der Gebäudedachfläche brutto** (inkl. Dachüberstand und/oder Attika)

Flächenermittlung gemäß FGP	IST Planung *	SOLL B-Plan	Differenz SOLL-IST
Gebäudedachfläche, brutto:	1.660 m ² 100 %	1.660 m ²	
- abzgl. unbegrünt: Attika, Dachüberstand, Dachaufbauten, Brandschutz-Kiesstreifen, Dachterrasse mit Zuweg	- 465 m ² 28 %	x 70 % =	
= Gebäudedachfläche netto extensiv begrünt: 15 cm durchwurzelbares Substrat, Typ Moos-Sedum-Kräuter	1.195 m ² 72 %	1.162 m ²	+ 33 m² + 2 %

* alle Flächenangaben gem. CAD-Ermittlung auf Grundlage des FGP zum Bauantrag, leicht gerundet

Beispiel für eine Versiegelungsbilanz (Auflistung):

Versiegelungsbilanz Vorgartenzone:

Vorgartenfläche (gemessen ab Baugrenze/Bauflucht bis Straßenbegrenzungslinie): 1.086 m²

max. zulässige Versiegelung gemäß B-Plan-Festsetzung Nr. 7: 30% x 1.086 m² = 326 m²

Flächenermittlung Versiegelung gemäß FGP:

233 m² Teilversiegelung Pflasterbelag (Wege, Zufahrten)

48 m² Vollversiegelung Tiefgaragenrampe, inkl. beidseitig Betoneinfassung

24 m² Teilversiegelung Plattenbelag (3 Terrassen, Müllsammelplatz)

18 m² Sickerpflaster (Baulast für den Nachbar-Stp. im Vorgarten)

5 m² Vollversiegelung 2 Eingangspodeste

Summe Versiegelung gemäß Planung IST: 326 m² = 30 %

Differenz max. zulässig zu IST: +/- 0 m²

Beispiel für eine Baumbilanz (auf Grundlage eines vorgegebenen monetären Wertermittlungsmodells):

Bilanzierung der Baum-/Heckenersatzwerte zu den geplanten Ersatzpflanzungen:	
Ersatzwert baubedingte Fällung 3 Bäume Nr. P02, P03 und N01: (Wertermittlung siehe Wertermittlungsformulare)	€ 5.000,--
Ersatzwert baubedingte Rodung 86 lfm Hecken Nr. P04, P05, P07a/b, P08 (tlw.): (Wertermittlung siehe Gehölzliste 1b)	€ 5.700,--
Ersatzpflanzung 4 Laubbäume HSt 4xv. StU 18-20cm zum Gleichwert von:	€ 4.000,--
Ersatzpflanzung 177 lfm Hecken zum Gleichwert von: (15 lfm Heckenpflanzung entspr. 1 Ersatzbaumpflanzung zu € 1.000,-- oder 15 lfm Ersatzheckenpflanzung zu € 1.000,--)	€ 11.800,--
Bilanz Ersatzpflanzungen € 15.800,-- zu Ersatzwerten € 10.700,-- =	€ 5.100,-- *

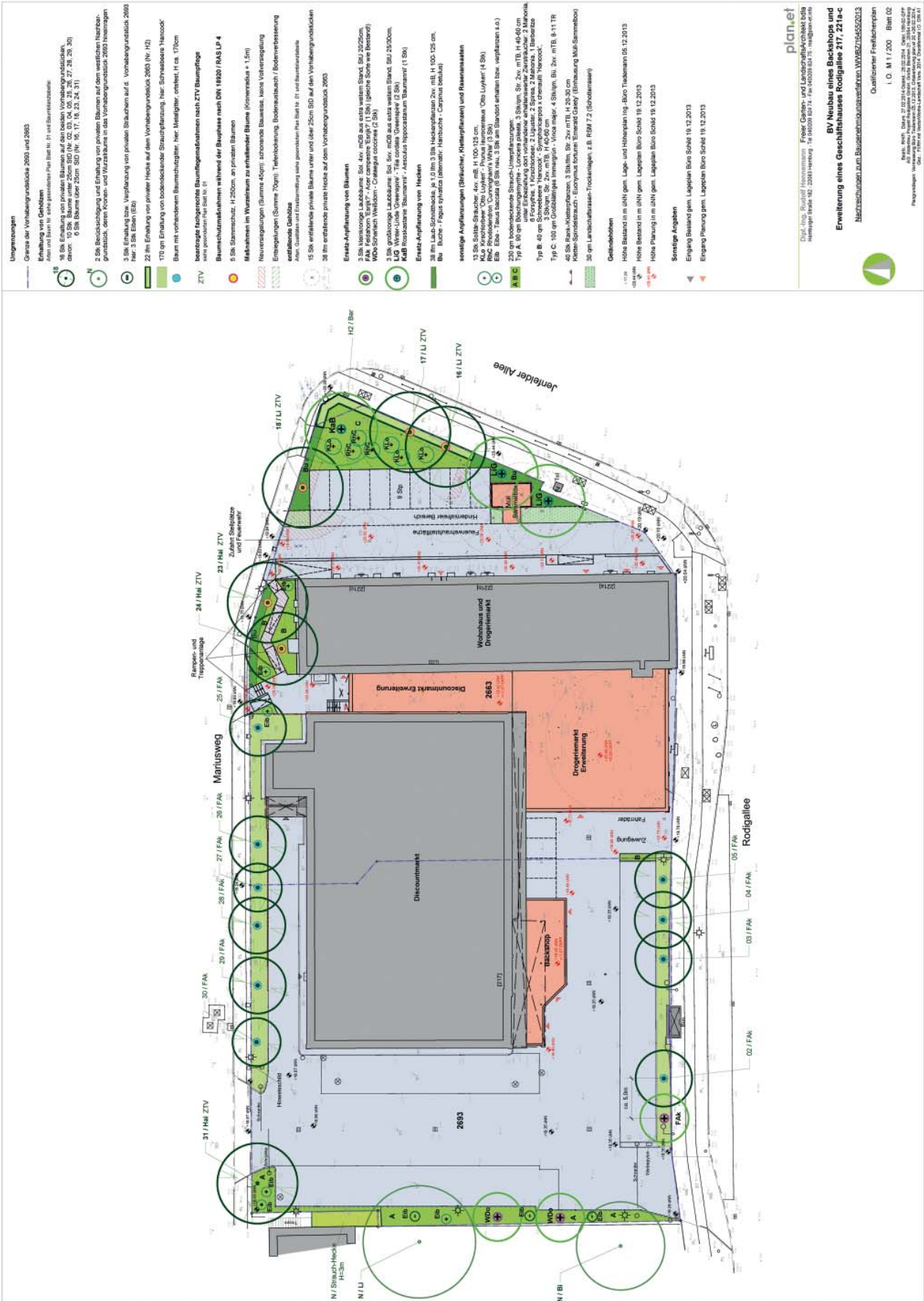
* Ein ggf. Minus-Betrag ist an die Stadt monetär abzulösen.

7.4

FALLBEISPIEL FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN FÜR EIN WOHNGBÄUDE



7.5 FALLBEISPIEL BAUMBILANZIERUNG



- Umgrenzungen**
- Gerade der Vorkantengrundstücke 2653 und 2653
 - Einrichtung von Gehwegen
 - 10 Spk Erhaltung von privaten Bäumen auf dem Vorkantengrundstück 2653, davon:
 - 10 Spk Bäume unter 25cm DBH (Nr. 02, 03, 04, 05, 26, 27, 28, 29, 30)
 - 0 Spk Bäume über 25cm DBH (Nr. 11, 12, 13, 14, 15)
 - 2 Spk Berücksichtigung und Erhaltung von privaten Bäumen auf dem westlichen Nachbargrundstück, deren Koron- und Wurzelräume in das Vorkantengrundstück 2653 hineinragen
 - 3 Spk Erhaltung bzw. Verpflanzung von privaten Strauchem auf d. Vorkantengrundstück 2653, hier: 3 Spk Eibh (Eib)
 - 22 Spk Erhaltung von privater Hecke auf dem Vorkantengrundstück 2653 (Nr. 12)
 - 17 Spk Erhaltung von bodendeckender Strauchpflanzung, hier: Schreubere 'Hamoud' Bäum mit vorhandener Baumstümpfer, hier: Metallgitter, ca. 170cm

- ZTV**
- benötigte baurechtliche Baumfällmaßnahmen nach ZTV Baumfällge
 - Benutzungsmaßnahmen während der Bauphase nach DIN 18260 / RAS LP 4
 - 5 Spk Stammeschutz, H 250cm, an privaten Bäumen
 - Maßnahmen im Wurzelraum zu erhaltenden Bäumen (Korneradius = 1,5m)
 - Neuanpflanzungen (Summe 45qm): stromlos baurecht, keine Vorbesetzung
 - Entsorgungen (Summe 70qm): Treibstochung, Bodenstocher / Bodenmessung
 - Artenschutz, dabei:
 - Artenschutzmaßnahmen siehe vorhandener Plan Blatt Nr. 01 und Baumstümpfer
 - 15 Spk entfallende private Bäume unter und über 25cm DBH auf dem Vorkantengrundstück
 - 38 Spk entfallende private Hecke auf dem Vorkantengrundstück 2653

- Erst- und Ersatz-Anpflanzung von Bäumen**
- 2 Spk stromlose Laubbäume: Sol. 40v, mCB aus extra westem Stand, BU 20/20cm, WBO-Strauch Waldböck - Crataegus coccinea (2 Spk), 1 (große Schere wie Strauch)
 - 3 Spk großkronige Laubbäume: Sol. 60v, mCB aus extra westem Stand, BU 20/20cm, LG Wimper-Linde-Gemeine - Tilia cordata Gemeine (2 Spk)
 - ADK Holzartensort Baumart - Anisodon hypostictum Baumart (1 Spk)
- Erst- und Ersatz-Anpflanzung von Hecken**
- 38 Spk Laub-Strammheide, je 1/3 (m) 3 Spk Heckeplanter 2x, mB. H. 100-125 cm, Bu: Buche - Fagus sylvatica (alternativ: Hamamelis - Cornus canadensis)

- sonstige Anpflanzungen (Straucher, Kletterpflanzen) und Palmenarten**
- 10 Spk Sol. Strauch, Sol. 40v, mCB 15/15
 - RAC Kletterpflanze 'Olea Lyallii' - Prunus incana (1 Spk)
 - RAC Kletterpflanze 'Clematis flammula' - Clematis flammula (1 Spk)
 - 1 Spk Sol. Palme (alternativ: 3 Spk Sol. Palme) - Cycas revoluta (1 Spk)
 - 1 Spk Sol. Palme (alternativ: 3 Spk Sol. Palme) - Cycas revoluta (1 Spk)
 - 1 Spk Sol. Palme (alternativ: 3 Spk Sol. Palme) - Cycas revoluta (1 Spk)
 - 1 Spk Sol. Palme (alternativ: 3 Spk Sol. Palme) - Cycas revoluta (1 Spk)
 - 1 Spk Sol. Palme (alternativ: 3 Spk Sol. Palme) - Cycas revoluta (1 Spk)

- Typ B: 40 cm Stammeshöhe, 3 Spk, Sol. 2x, mTB, H. 25-30 cm**
- 40 Spk Strauch, Kletterpflanze, 3 Spk, Sol. 2x, mTB, H. 25-30 cm
 - 1 Spk Sol. Strauch, Kletterpflanze, 3 Spk, Sol. 2x, mTB, H. 25-30 cm
 - 1 Spk Sol. Strauch, Kletterpflanze, 3 Spk, Sol. 2x, mTB, H. 25-30 cm
 - 1 Spk Sol. Strauch, Kletterpflanze, 3 Spk, Sol. 2x, mTB, H. 25-30 cm
 - 1 Spk Sol. Strauch, Kletterpflanze, 3 Spk, Sol. 2x, mTB, H. 25-30 cm

- Gehstufenhöhen**
- 11cm Höhe Bestand in m (NH) gem. Lage und Höhenplan (ig. BUC) Teilanbau 05.12.2013
 - 10cm Höhe Bestand in m (NH) gem. Lageplan Büro Schild 19.12.2013
 - 10cm Höhe Planung in m (NH) gem. Lageplan Büro Schild 19.12.2013
- Sonstige Angaben**
- Eingang Bestand gem. Lageplan Büro Schild 19.12.2013
 - Eingang Planung gem. Lageplan Büro Schild 19.12.2013

plan.net

Planungsbüro für Landschaftsarchitektur und Bauplanung

plan.net GmbH, Markt 1, 10557 Berlin, Tel. 030 263 12 12, Fax 030 263 12 13, E-Mail: info@plan.net

BY Neubau eines Backshops und Erweiterung eines Drogeriemarktes Rodfigallee 217, 221a-c

Nachschubplan, auch Baubehördensachverstand, W00827645502033

Qualifizierter Friedhofplan

I. O. M 1 / 200 Blatt 02

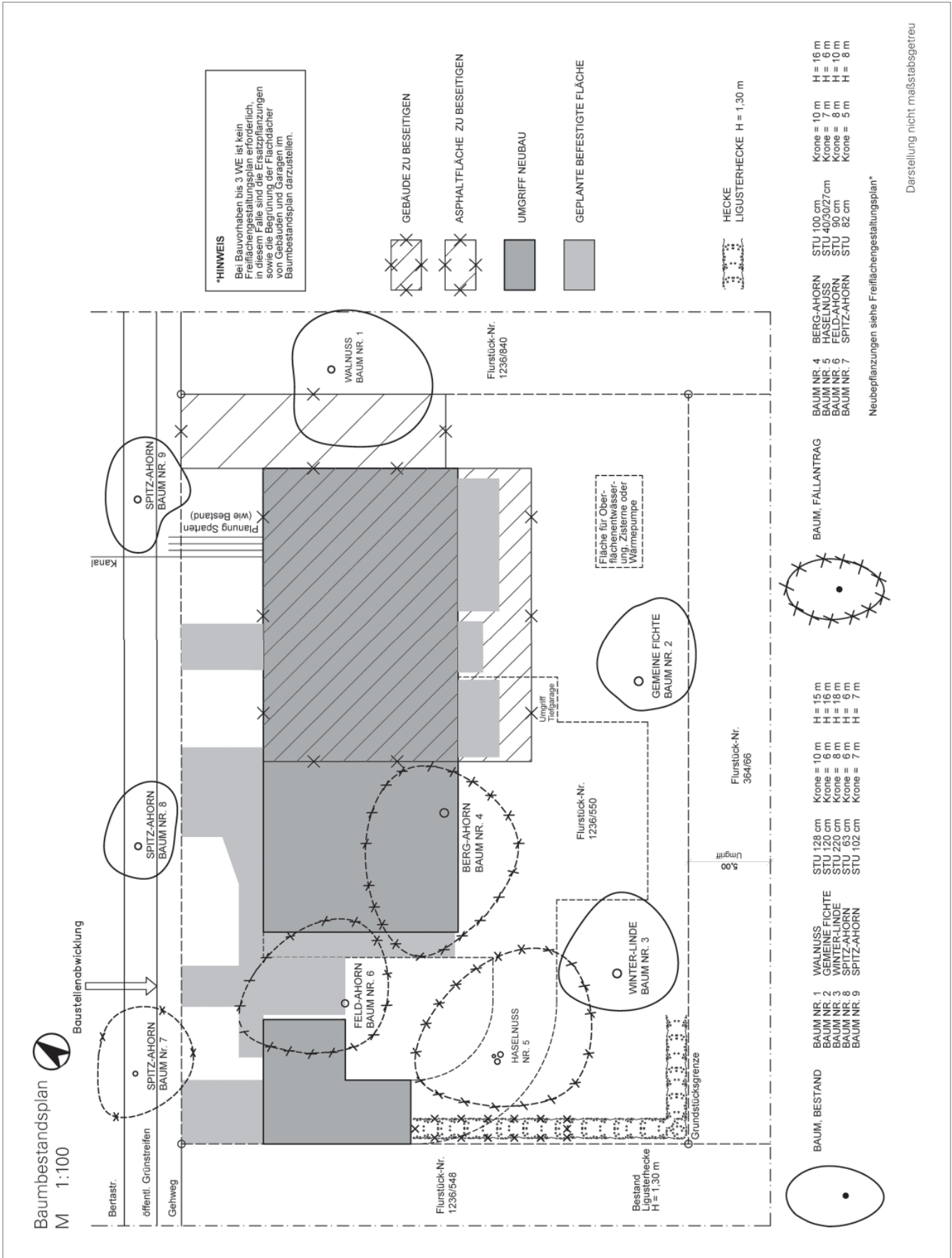
Berlin, 19.12.2013, Blatt 27 (02.01.2014), Blatt 28 (02.01.2014), Blatt 29 (02.01.2014), Blatt 30 (02.01.2014)

Planungsbüro: Markt 1, 10557 Berlin, Tel. 030 263 12 12, Fax 030 263 12 13, E-Mail: info@plan.net

Gepl. Nr. 191/13, 19.12.2013, 19.12.2013, 19.12.2013, 19.12.2013, 19.12.2013, 19.12.2013, 19.12.2013, 19.12.2013, 19.12.2013, 19.12.2013

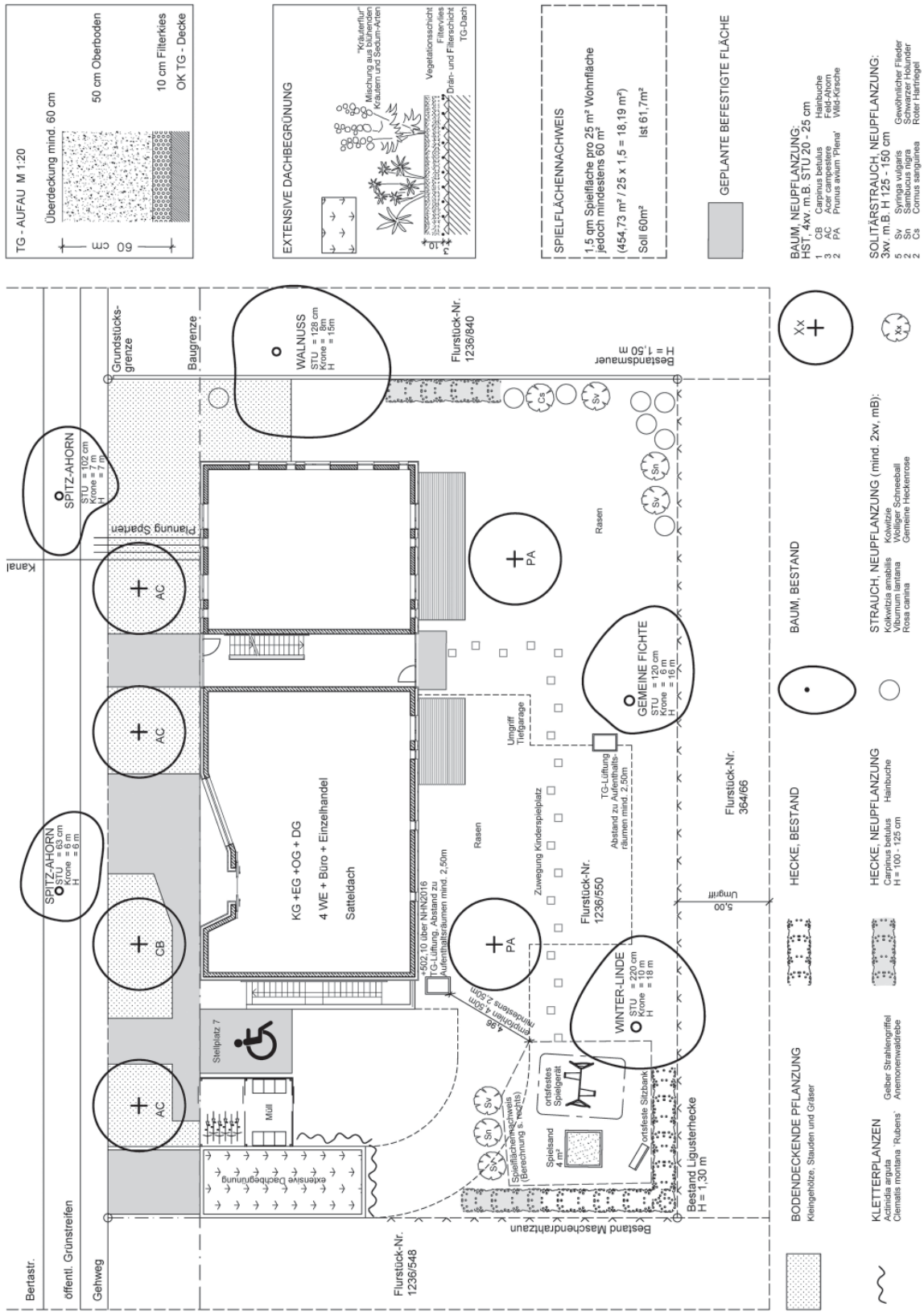
7.6

FALLBEISPIEL BAUMBESTANDSPLAN, STADT MÜNCHEN



7.7 FALLBEISPIEL FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN, STADT MÜNCHEN

Freiflächengestaltungsplan
M 1:100



GEPLANTE BEFESTIGTE FLÄCHE

BAUM, NEUPFLANZUNG:
HST, 4xv, m.B. STU 20 - 25 cm
1 CB Carpinus betulus
2 AC Alnus incana
3 PA Prunus avium 'Plena' Wild-Kirsche

SOLITÄRSTRAUCH, NEUPFLANZUNG:
3xv, m.B. H 125 - 150 cm
5 Sv Syringa vulgaris Gewöhnlicher Flieder
6 Sn Sambucus nigra Schwarzer Holunder
2 Cs Cornus sanguinea Roter Haindorn

BAUM, BESTAND
XX +
XX

HECKE, BESTAND
Hecke

BODENDECKENDE PFLANZUNG
Klingehölzer, Stauden und Gräser

STRAUCH, NEUPFLANZUNG (mind. 2xv, mB):
Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie
Viburnum lantana Gemeine Heckenrose
Rosa canina

HECKE, NEUPFLANZUNG
Carpinus betulus Hainbuche
H = 100 - 125 cm

KLETTGERÄT
Clematis montana Rubens
Gelber Strahlengriffel
Anemonewäldchen

Darstellung nicht maßstabgetreu

BILDNACHWEISE

Titelseite

Yella-Hertzka-Park, Seestadt Aspern, Wien
Freiraumplanung: Lavaland in Kooperation mit
Treibhaus Landschaftsarchitektur, Berlin
Foto: PID/Christian Fürthner 2017

Seite 5

Südliche Furth, Neuss. Bauherr: Neusser Bauverein AG.
Freiraumplanung/Foto: Mueller + Partner Landschafts-
architekten bdla, Willich

Seite 6

BIGyard Gartenhof, Berlin
Freiraumplanung: herrburg Landschaftsarchitekten, Berlin
Foto: Michael Feser

Seite 7

Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase
Foto: Liebold+Aufermann Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner, München

Seite 8

Ökologische Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park, WA 15,
München
Freiraumplanung: Liebold+Aufermann Landschafts-
architekten und Stadtplaner, München
Foto: Reinhard Witt, Die Naturgartenplaner, Regensburg

Seite 9

Planausschnitt: Genehmigungsplan Wohngebäude,
München. Beispiel geschützte Kinderspielbereiche und
attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten neben allen anderen
Flächenansprüchen
Freiraumplanung: Liebold+Aufermann Landschafts-
architekten und Stadtplaner, München

Seite 10

Schnitt und Systemaufbau Begrünung einer Tiefgarage mit
Substrataufbau, ohne Maßstab
Freiraumplanung: Liebold + Aufermann Landschafts-
architekten und Stadtplaner, München

Seite 11

Beispiel einer Fassadenbegrünungslösung
Foto: Stautner + Schäfer Landschaftsarchitekten, München

Seite 13

Beispielsituation einer Feuerwehreinfaahrt
Foto: arc.grün | landschaftsarchitekten. stadtplaner.
Kitzingen

Seite 14

Seestadt Aspern, Wien. Tiefbeete zur Wasserrückhaltung
Foto: arc.grün | landschaftsarchitekten. stadtplaner.
Kitzingen

Seite 15

Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität
Foto: arc.grün | landschaftsarchitekten. stadtplaner.
Kitzingen

Seite 16

Hannover Vahrenheide, Auftraggeber GBH – Gesellschaft
für Bauen und Wohnen,
Freiraumplanung: Gruppe Freiraumplanung,
Thomas Ostermeyer, Langenhagen
Foto: Gøsta Liebelt

Seite 18

Beispiel Bilanzierungstabellen
© plan.et, Rudolf Hennemann, freier Garten- und
LandschaftsArchitekt, Hamburg

Seite 20

Beispielplan eines gewerblichen Bauvorhabens
Freiflächengestaltungsplan/Genehmigungsplan: Neubau
Bürogebäude, Würzburg, nicht maßstabsgetreu
© arc.grün | landschaftsarchitekten. stadtplaner, Kitzingen

Seite 21

Beispielplan für ein Wohngebäude, Freiflächengestaltungs-
plan/Neubau Mehrfamilienhaus MFH II im B-Plangebiet
LM 19 „Fiersberg“, nicht maßstabsgetreu
© plan.et, Rudolf Hennemann, freier Garten- und
LandschaftsArchitekt, Hamburg

Seite 22

Fallbeispielplan Baumbilanzierung, nicht maßstabsgetreu
© plan.et, Rudolf Hennemann, freier Garten- und
LandschaftsArchitekt, Hamburg

Seite 23

Schematischer Musterbaumbestandplan,
[https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.
html](https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.html)
© Stadt München

Seite 24

Schematischer Musterfreiflächengestaltungsplan,
[https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.
html](https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.html)
Beispielhafter und schematischer Musterfreiflächengestal-
tungsplan aus der Freiflächengestaltungssatzung München
© Stadt München

Impressum

Herausgeber:

Bund Deutscher Landschaftsarchitekten

Wilhelmine-Gemberg-Weg 6

10179 Berlin

Telefon: (030) 27 87 15 0

Fax: (030) 27 87 15 55

info@bdla.de

www.bdla.de

Förderer

Elverdal Spielgeräte GmbH

www.elverdal.de

Verfasser:

bdla-Arbeitsgruppe Freiflächengestaltungsplan

Annette Pfundheller, Landschaftsarchitektin bdla,

mahl·gebhard·konzepte

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft mbB, München

Juristische Beratung:

Dr. Sebastian Schattenfroh,

Justiziar des bdla, Fachanwalt für Bau- und

Architektenrecht sowie für Vergaberecht, Berlin

Stand: Juli 2022



Anzeige

BELLA AKTIVITÄTSDACHTERASSE

Aktive Außenräume, um das lokale Stadtleben zu vereinen, sind Freiräume, die heutzutage gefragt sind. Die Vision des Bellakvarterets ist es, einen lebenden Stadtteil zu schaffen sowohl für Kunden des Bella Zentrums als auch die lokale Bevölkerung.

Die Aktivitätsdachterasse soll für die Nachbarschaft ein natürlicher Treffpunkt sein und gleichzeitig einen Freiraum bieten. Hier können Familien im öffentlichen Aufenthaltsbereich verweilen oder auch mit den witzigen und herausfordernden Spielen der Dachterasse ihre Zeit verbringen.

