



ANHANG zum Antrag  
„Erstellung einer Leitlinie für ökologische Baugebiete“ vom 26. Januar 2026

## **Vorschlag: Bebauungsplan-Leitlinie „Ökologische Baugebiete“**

Der folgende Vorschlag einer Leitlinie für zukünftige „ökologische“ Bebauungsplan-Festsetzungen ist nach Themen untergliedert. Er soll für bestimmte Themenbereiche einen Rahmen stecken und die Zielrichtung verdeutlichen. Dabei steht die Schaffung von ökologischem Bauland bzw. ökologischen Baugebieten im Fokus.

Die Auflistung der Themenbereiche aus dem Gesamtspektrum möglicher Festsetzungen mit „positiven ökologischen Auswirkungen“ ist nicht als abschließend zu verstehen, d. h. im Einzelfall können in einem Bebauungsplan auch andere bzw. über die in dieser Auflistung genannten Themenbereiche hinausgehende „ökologische“ Bebauungsplanfestsetzungen getroffen werden. Demnach muss im konkreten Einzelfall individuell eine Lösung für den jeweiligen Geltungsbereich erarbeitet werden.

Insbesondere die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 BauGB (beispielsweise Schall- oder Bodenschutz) müssen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens bearbeitet werden. Sie sind daher hier nicht enthalten.

Wie alle Festsetzungen in Bebauungsplänen können auch die „ökologischen“ Festsetzungen ausschließlich aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Sie obliegen zudem der Abwägung, so dass Abweichungen von diesem Grobkonzept möglich bleiben müssen. Alle Abweichungen von der verbindlichen Leitlinie für ökologische Baugebiete sind in der Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan zu erläutern.

Bei neuen Baugebieten wird, über die „Leitlinie für ökologische Baugebiete in der Stadt Munster“ hinaus, eine Beratung der Bürger\*innen mit Hilfe einer Broschüre angestrebt.

### **1. Reduzierung Energieverbrauch und Einsatz erneuerbarer Energien**

Bei allen neuen Baugebieten ist der Energieverbrauch zu reduzieren und fossile Energien sind auszuschließen. Durch Bebauungsplanfestsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften sollen die Punkte Gebäudeausrichtung, Dachform und -neigung, Kubatur, Volumen und Kompaktheit sowie Verschattungsfreiheit geregelt werden. Allgemein gilt, dass Neubaugebiete in puncto Energieverbrauch besser abschneiden je kompakter bzw. dichter die Siedlungsstrukturen sind (Kompaktheit durch Reihen- und Geschossbauweise).



ff. 1.

**Es sollen bei Neubaugebieten drei wesentliche Ziele verfolgt werden:**

- möglichst geringer Energiebedarf,  
also hoher Energieeffizienzstandard für die Gebäudehülle;
- Nutzung möglichst hoher solarer Erträge, z. B. passive solare Erträge durch entsprechende Gebäudeausrichtung oder aktive solare Erträge durch Solarthermie oder Photovoltaik;
- Beheizung und Kühlung des Gebäudes mit erneuerbaren Energien;

**Ab einer entsprechenden Größe des Baugebietes (z. B. 20 Wohneinheiten) ist ein Energiekonzept von einem Dienstleister zu erstellen.**

**Energiekonzepte beinhalten:**

- Frühzeitige Information für Bauwillige zu möglichen Energieversorgungssystemen im Rahmen von Beratungsgesprächen;
- Ermittlungen darüber, welche erneuerbaren Energien im jeweiligen Baugebiet sinnvoller Weise genutzt werden können / sollten
- Berechnungen, wie die Ziele des hocheffizienten und solaroptimierten Bauens im jeweiligen Baugebiet genau erreicht werden können
- eine Prüfung der optimalen Ausrichtung der Baukörper
- eine Prüfung, welche Heizungssysteme (z. B. dezentrale Heizung in jedem Haus oder Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz) im jeweiligen Einzelfall in Frage kommen und am wirtschaftlichsten sind.

## **2. Dachbegrünung für Flachdächer oder flachgeneigte Dächer**

Dachbegrünung soll festgesetzt werden für Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 15 ° bei:

- Gebäuden in Wohn- und Mischgebieten
- Garagenanlagen und Gemeinschaftsgaragen



### **3. Dachflächen und befestigte Flächen**

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels werden für Dachflächen und befestigte Außenflächen helle, wärme-reflektierende Materialien festgesetzt.

Helle Oberflächen tragen zur Reduzierung der Aufheizung von Gebäuden und befestigten Flächen bei und vermindern damit städtebaulich unerwünschte Wärmeinseln. Sie fördern die nächtliche Auskühlung und wirken sich positiv auf die Aufenthaltsqualität im Plangebiet aus. Die Festsetzung dient der Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen und klimagerechten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Bei neuen Baugebieten sollen möglichst viele Teilflächen eines Grundstückes wasser-durchlässig belassen oder hergestellt sowie begrünt und bepflanzt werden, um dem Wasserhaushalt gerecht zu werden und das städtische Kleinklima zu verbessern.

Baurechtlich gilt jedoch, dass die zulässigerweise bebauten oder genutzten Grundstücksteile auch versiegelt werden dürfen, wie z. B. Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Standplätze für Abfallbehälter etc. Daher soll für notwendige befestigte Flächen eine möglichst hohe Wasserdurchlässigkeit erreicht werden. Hierzu wird als Standardfestsetzung in Wohn- und Mischgebieten die Vorgabe für eine wasserdurchlässige Ausführung befestigter Grundstücksfreiflächen und ebenerdiger Stellplätze (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken o.ä.) aufgenommen.

### **4. Vorgärten und Gärten**

Die Gestaltung von privaten Gärten und Vorgärten kann ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen beeinflusst werden. Durch entsprechende Festsetzungen soll eine Durchgrünung mit klimaangepassten, heimischen Gehölzen gewährleistet werden.

Für Vorgärten soll ein Mindestanteil an Vegetationsfläche vorgeschrieben werden. Dieser ist abhängig vom Gebietstyp und Gebäudetyp (z. B. Reihenendhäuser 50 %, Reihenmittelhäuser 40 %). Die Vorgabe für eine insektenfreundliche Bepflanzung soll mit regionalen, heimischen Pflanzen festgesetzt werden.

Je 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum oder sind alternativ fünf heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



## 5. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen können Potenziale für einen größeren ökologischen Beitrag bieten. So werden in die Festsetzungen für neue Baugebiete Vorgaben für die Materialwahl und Ausgestaltung standardmäßig aufgenommen.

In Wohn- und Mischgebieten sollen Einfriedungen nur in offener Form als Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, als transparente Holzzäune, Stahlrankzäune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch Hecken oder Sträucher ausgebildet werden. Kunststofffolien in Stabmattenzäunen als Sichtschutz sollen nicht zugelassen werden.

Die Einfriedungen sollen als Durchlass für Tiere einen Bodenabstand von 0,15 m einhalten. Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzäun, Gabionen) sollen in Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossen werden. Bei abschüssigem Gelände notwendige Abfangvorrichtungen wie Winkelstützen sollen begrünt werden.

## 6. Stellplatzanlagen

In allen neuen Baugebieten werden unter anderem aus kleinklimatischen Gründen Vorgaben zur Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen durch Pflanzgebote vorgesehen. Bei Stellplatzanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten soll als Standard alle 5 Stellplätze die Pflanzung eines großkronigen Baumes festgesetzt werden. Für die Baumscheiben sollen unversiegelte Flächen von mindestens 9 m<sup>2</sup> im Stammbereich der Bäume festgesetzt werden.

Bei größeren Stellplatzanlagen (ab ca. 10 Stellplätze) sollen Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen verbunden mit Pflanzgeboten beispielsweise von Hecken festgesetzt werden (1 - 5 m je nach Größe der Anlage und räumlicher Gegebenheit). Dies ist nicht nur aus stadtgestalterischen, ortsbild- und kleinklimatischen Aspekten, sondern auch im Hinblick auf den Biotopverbund als Trittsteinbiotope bzw. „Kleinst“-Grünkorridore positiv zu werten.

## 7. Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit die Bodenverhältnisse es ermöglichen und keine Verunreinigung des Niederschlagswassers zu vermuten ist, soll das auf Dachflächen und allen sonstigen befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser in allen Baugebieten vorzugsweise auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenzone versickert werden (Mulden-Versickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung) oder der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

Die Straßenentwässerung erfolgt, soweit es räumlich sowie aufgrund der Bodenverhältnisse im jeweiligen Gebiet möglich ist, ebenfalls vorzugsweise in Mulden bzw. Mulden-Rigolensystemen, die, beispielsweise in straßenbegleitenden Pflanzstreifen angelegt werden können.

Flächen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind naturnah zu gestalten.



## 8. Regenwasserspeicherung

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> (5.000 L) zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist. Dies dient der Regenwasserrückhaltung und Speicherung für die Gartenbewässerung (Schonung von Trinkwasserreserven).

## 9. Durchgrünung der Gebiete mit öffentlichem Grün

Eine ausreichende Versorgung neuer Baugebiete mit öffentlichen Grünflächen ist zu gewährleisten. Dabei sollen vorrangig klimaangepasste, heimische Gehölze verwendet und auf eine heimische insektenfreundliche Bepflanzung besonderen Wert gelegt werden. Dies wird besonders durch Blühflächen mit Regiosaatgut gewährleistet.

Eine Durchgrünung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen durch entsprechende Baumpflanzungen ist ebenfalls zu gewährleisten. Hierbei sind ausreichende Baumquartiere festzusetzen. Als Standard sollen im Stammbereich der Bäume jeweils mindestens 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Zur freien Landschaft sind neue Baugebiete durch eine Eingrünung auf öffentlichen Flächen abzugrenzen. Hierbei sind neben Orts- und Landschaftsbild auch artenerhaltende Aspekte zu berücksichtigen.

## 10. Außenbeleuchtung

Als Folge von Bebauung erhöht sich die nächtliche Ausleuchtung in neuen Baugebieten. Um einer Lichtverschmutzung vorzubeugen und zur Minderung von Insektenverlusten (und damit beispielsweise auch Nahrungsverlusten in den Jagdbiotopen von Fledermausarten), wird eine insektenfreundliche Beleuchtung in allen Baugebieten festgesetzt.

Um unnötige Lichtverschmutzung zu vermeiden, wird zudem standardmäßig eine Einflussnahme auf die Stärke der Lichtimmissionen erwägt, wie beispielsweise eine nächtliche Reduzierung der Beleuchtung oder das Anbringen von Ablendeinrichtungen.

Des Weiteren:

- nur dort beleuchten, wo es notwendig ist;
- warmweiße LEDs benutzen, kleiner 3000 Kelvin, am besten in der Farbe „Amber“ mit 2000 Kelvin; diese locken bis zu 88 % weniger an als herkömmliche Strahler mit 4000 Kelvin;
- Lichtintensität so gering wie möglich halten;
- auf geschlossene Leuchtgehäuse achten;
- Leuchtentemperatur unter 60 Grad wählen;
- keine Pflanzen wie z. B. Bäume beleuchten;
- Wege bodennah ausleuchten, Streulicht, insbesondere nach oben, vermeiden;



## **11. Artenschutz**

An alten Gebäuden leben Vögel und Fledermäuse, meistens in Spalten und Öffnungen. Diese finden sich an energetisch optimierten Gebäuden nicht. Deshalb ist die Anbringung oder Integration mindestens einer Nisthilfe je Gebäude vorzusehen. Für die Auswahl der geeigneten Form stellt die Stadt in einer Broschüre Informationen zur Verfügung.