

Vorlage Nr.: 2-BV/207/2021-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 23.06.2021
Verfasser: Spitzweck Barbara

Antrag der SPD-Fraktion: Gestaltung von Gärten und Vorgärten sowie Einfriedungen; weiteres Vorgehen

Beratungsfolge:

Datum Gremium
27.07.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Es wird derzeit häufiger festgestellt, dass bei Neubauten bzw. im Altbestand eine sehr mangelhafte Begrünung aufgrund von Schottergärten auf dem Grundstück vorgenommen bzw. sogar ganz darauf verzichtet wird.

Derart versiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben. Sie wirken sich auch insgesamt negativ auf das Mikroklima aus, da die Steine die Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Des Weiteren verringert sich die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist. Insbesondere bei Starkregenereignissen, können große Wassermassen häufig nur oberflächlich abfließen.

Auch aus diesen Gründen hat die Stadtratsfraktion der SPD gemäß § 24 der Geschäftsordnung einen Antrag auf Ausarbeitung einer Satzung zur Gestaltung von Gärten und Vorgärten sowie zu Einfriedungen von Grundstücken gestellt.

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 22.04.2021, den Antrag der SPD-Fraktion zur Gestaltung von Gärten und Vorgärten sowie Einfriedungen von Grundstücken in den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zu verweisen.

Um zukünftig weitere, nicht notwendige Versiegelungen z.B. durch Schottergärten zu vermeiden, ist es das Ziel, dass die privaten Freiflächen qualitativ mitentwickelt werden sollen. Es sollten sowohl attraktive Vorgartenzonen als auch gut gestaltete und nutzbare private Freiflächen angestrebt werden.

Zunächst ist klarzustellen, dass die BayBO in Art. 7 Abs. 1 bereits vorsieht, nichtbebaute Flächen bebauter Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder entsprechend herzustellen und zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Das bedeutet, dass das Anlegen eines Schottergartens bereits nach geltendem Recht unzulässig wäre.

Zusätzlich können bei neuen Bebauungsplänen ein Verbot des Schottergartens bzw. eine Begrünungspflicht festgesetzt werden. Bereits rechtskräftige Bebauungspläne haben häufig Festsetzungen zur Grünordnung. Diese Festsetzungen sind allerdings sehr unterschiedlich formuliert. Somit ist jeder Bebauungsplan gesondert zu betrachten.

Bei einem neu aufzustellenden Bebauungsplan sind die Festsetzungen von Grünflächen dabei an den § 9 Abs. BauGB gebunden. Zur Vermeidung der Verschotterung können Festsetzungen in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d, 20 und 25a BauGB getroffen werden. Ein versickerungsfähiger Boden insbesondere eines Vorgartens kann über Nr. 16d) festgesetzt werden. Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas kann die Stadt in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB für Vorgartenflächen die Bepflanzung und Begrünung vorschreiben.

Nach Nr. 25a kann die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen aus städtebaulichen Gründen, zu denen auch der Umweltschutz zählt, festgesetzt werden. Auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht es der Stadt, Flächen oder Maßnahmen für naturschützende Maßnahmen festzusetzen, und ergänzt damit Nr. 25a.

Es gibt zusätzlich die Möglichkeit, eine Satzung zu erlassen. Durch eine Freiflächengestaltungssatzung soll der Stadt ermöglicht werden (Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO), die Bepflanzung der unbebauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke zu regeln, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie beispielsweise Stellplätze benötigt werden. Dadurch ist es der Stadt insbesondere möglich, aus Gründen der Ortsgestaltung, die Anlagen von Schottergärten auszuschließen. Die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke bestimmt nämlich wesentlich über das Ortsbild an sich. Insbesondere der Vorgarten ist als sogenannter halb öffentlicher Raum ein wichtiger Bestandteil im Straßenbild.

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Vorschriften sollten dabei unberührt bleiben. Allerdings können zusätzlich in Bereichen von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen ohne Grünordnung durch eine Freiflächengestaltungssatzung weitere Anforderungen an die unbebauten Flächen ergänzt werden.

Es gibt häufig hinsichtlich der Einfriedungen Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen. Hieraus lassen sich aufgrund der Vielfältigkeit und unterschiedlichen Rahmenbedingungen (wie bspw. Lärmschutz) keine allgemeinen Regelungen ableiten. Es werden auch an die unterschiedlichen Wohnarten unterschiedliche Anforderungen gestellt. Ein höherer Bedarf an Privatsphäre wird sich bspw. in einer Reihenhaussiedlung als in einem Wohngebiet mit Einzelhausbebauung ergeben. Somit spielen oft nachbarschaftliche Belange eine wichtige Rolle.

Es stellt sich folglich als schwierig und nicht zielführend dar, eine einheitliche Regelung zu erlassen.

Die Verwaltung hat bei der Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt) eine Anfrage gestellt, welche Landkreiskommunen eine Freiflächengestaltungssatzung erlassen haben. Zum jetzigen Zeitpunkt hat lediglich die Gemeinde Kirchheim eine Satzung bzgl. Schottergärten erlassen. (siehe Anlage) Des Weiteren ist in diesem Kontext auch von Interesse, ob die Baukontrolle überhaupt mögliche baurechtswidrige Zustände aufnehmen und auch letztendlich verfolgen kann.

Nach Aussage des Landratsamtes ist es eine Ermessensentscheidung und anschließend eine Einzelfallentscheidung, ob bei einem Verstoß einzuschreiten ist. Des Weiteren haben zunächst Kontrollen hinsichtlich Brandschutz u.ä. Vorrang bei der Überprüfung.

Über das Verbot, geregelt über die BayBO, hinaus kann mit Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. mit einer Freiflächengestaltungssatzung zudem noch mehr Klarheit geschaffen werden.

Die Verwaltung erachtet eine Satzung als ausreichend. Ein zusätzliches Informationsangebot ist nicht vonnöten, da in der Freiflächengestaltungssatzung die Eckdaten für die Grundstückseigentümer vorgegeben werden. Es sollte zudem auch ein gewisser Raum für den freien Gestaltungswillen des jeweiligen Eigentümers dennoch vorhanden sein.

Für den Wettbewerb „Umweltfreundlicher Garten“ ist aus Sicht der Verwaltung der Aufwand zu groß. Hierfür sind keine personellen Ressourcen vorhanden, zumal im Fachbereich Umwelt viele andere Projekte, wie die Kommunikationszone, zu bearbeiten sind.

Wie im Sachvortrag dargestellt, erachtet es die Verwaltung als sinnvoll, zusätzlich zu den Regelungen in der BayBO und Festsetzungen in Bebauungsplänen, eine Freiflächengestaltungssatzung hinsichtlich Schottergärten für das gesamte Stadtgebiet zu erarbeiten bzw. zu erlassen. Aufgrund der oben genannten Gründe sind Regelungen für Einfriedungen nicht in einer Satzung zielführend.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, eine Freiflächengestaltungssatzung hinsichtlich Schottergärten als örtliche Bauvorschrift im Entwurf vorzulegen. Diese soll Grundanforderungen für die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in Bereichen von Bebauungsplänen ohne Grünordnung und in Bereichen gem. § 34 BauGB der gesamten Stadt festlegen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Satzung der Gemeinde Kirchheim b. München