

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



Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim bei München über die Ausstattung der unbebauten Flächen und Außenanlagenflächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2020 (GVBl. S. 350), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3, 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), erlässt die Gemeinde Kirchheim b. München durch Beschluss des Bauausschusses am 18.05.2021 folgende

Satzung

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet für die unbebauten Flächen und Außenanlagenflächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Unbebaute Flächen im Sinne dieser Satzung sind die Flächen der Grundstücksfläche, die durch Bauwerke weder überbaut noch überdeckt oder unterbaut sind. Außenanlagenflächen sind die Teile der Grundstücksfläche, die sich außerhalb des Bauwerks befinden, jedoch z. B. durch eine Tiefgarage unterbaut sind. Die Satzung ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Unterlagen im Genehmigungsfreistellungsverfahren erfolgt. Sie ist ebenfalls anzuwenden auf Kinderspielplätze sowie Stellplätze.

(2) Diese Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Sonderregelungen getroffen werden. Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim vom 16.05.2018 gilt uneingeschränkt neben dieser Satzung.

(3) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

§ 2

Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke, der Stellplätze und der Kinderspielplätze.



Gemeinde Kirchheim b. München

§ 3

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Außenanlagenflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sowie deren Außenanlagenflächen, welche größer als 1,5 m² sind, sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Für Freiräume im Siedlungsbau (hier: Wohngebäude bis drei abgeschlossenen Wohneinheiten) ist pro 200 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum 3. Ordnung zu pflanzen. Bei Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Zulässig sind neben einer Rasenbegrünung auch Blühwiesen oder Beete. Nicht zulässig sind innerhalb dieser Flächen insbesondere geschotterte Steingärten oder Schottergärten. Unter geschotterten Steingärten oder auch Schottergärten sind großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, zu verstehen.

Hiervon ausgenommen sind technisch notwendige Sickerflächen an Hausfassaden.

Für Freiräume im Geschosswohnungsbau (hier: Wohngebäude ab vier abgeschlossenen Wohneinheiten), Abstandsgrün in Gewerbegebieten und institutionelles Grün ist pro 200 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung oder 2. Ordnung und ein Baum 3. Ordnung zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung sind Großbäume (hochwüchsig) ab 20 Meter Endwuchshöhe wie zum Beispiel Tanne, Rosskastanie, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Rot-Buche, Esche, Gleditschie, Walnuss, Europäische Lärche, Schwarz-Kiefer, Gemeine Kiefer, Silber-Pappel, Schwarz-Pappel, Douglasie, Stiel-Eiche, Amerikanische Eiche, Trauben-Eiche, Scheinakazie, Silber-Weide, Winter-Linde, Sommer-Linde.

Bäume 2. Ordnung sind mittelgroße Bäume zwischen 10 bis 20 Meter Endwuchshöhe wie zum Beispiel Spitz-Ahorn „Emerald Queen“, Italienische Erle, Grau-Erle, Hänge-Birke, Trompetenbaum, Hainbuche, Europäischer Zürgelbaum, Baumhasel, Einblättrige Esche, Blauglockenbaum, Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche, Speierling, Elsbeere.

Bäume 3. Ordnung sind Kleinbäume zwischen 2 bis 10 Meter Endwuchshöhe wie zum Beispiel Feld-Ahorn, Kegel-Feld-Ahorn, Rotblühende Kastanie, Kornellkirsche, Scharlach-Weißdorn, Hahnendorn, Kugelförmige Blumen-Esche, Zier-Apfel, Mispel, Weidenblättrige Birne, Mährische Eberesche, Schwedische Mehlbeere.

(2) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung und die Verkehrssicherheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

(3) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.

§ 4

Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden

(1) Flachdächer und vergleichbar geeignete Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad sind bei Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m², für Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 15 m² flächig und dauerhaft zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes in Anspruch genommenen Flächen.

(2) Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Abs. 1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.



Gemeinde Kirchheim b. München

(3) Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,80 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,90 m bei kleinkronigen bzw. mindestens 1,20 m bei mittelkronigen Bäumen vorzusehen.

(4) Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00 m, Fassaden von Garagen, Tiefgarageneinfahrten, Carports, Nebenanlagen und insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude sind mit Fassadenbegrünung flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze oder ein Spalierbaum pro 3,00 m Wandabwicklung mit einer Mindestgröße solitär 125 bis 150 cm zu pflanzen. Zulässig sind daneben auch Begrünungen mit vertikalen Vegetationsflächen, mit gestapelten Pflanzgefäßen oder Gerüstkletterpflanzen.

§ 5

Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen

Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Bei mehr als 4 Stellplätzen sind jeweils zu Beginn und am Ende der Stellplatzreihe 12 m² große und 1,5 m tiefe, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen und mit einem Baum (StU 18/20 cm) anzulegen. Für Baumpflanzungen sind unter den Belagsflächen die Pflanzflächen auf 36 m³, mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü (Substrat B), zu erweitern. Ein ausreichender Anfahrerschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.

Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätze sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei sind spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen 12 m² große und 1,5 m tiefe, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen und mit einem Baum (StU 18/20 cm) anzulegen. Für Baumpflanzungen sind unter den Belagsflächen die Pflanzflächen auf 36 m³, mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü (Substrat B), zu erweitern. Ein ausreichender Anfahrerschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim in ihrer jeweils gültigen Fassung uneingeschränkt neben dieser Satzung.

Die Stellplatzsatzung sowie die ZTV-Vegtra Mü (Substrat B) können im Bauamt der Gemeinde Kirchheim, Glockenblumenstr. 7, 85551 Kirchheim b. München, zu den allgemeinen Parteiverkehrszeiten eingesehen werden.

§ 6

Feuerwehraufstellflächen, Bewegungsflächen und Zu- und Durchfahrten

Die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sollen die nach den in Bayern als Technische Baubestimmung eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, samt Anlagen, in der jeweils gültigen Fassung, vorgeschriebenen Mindestmaße nicht überschreiten und nach Möglichkeit versickerungsfähig ausgeführt werden.

§ 7

Freiflächen für Kinderspielplätze

Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO sind mit heimischen und für Kinder unschädlichen Sträuchern einzugrünen und ab einer Größe von mehr als 120 m² zu durchgrünen. Es sind geeignete, standortgerechte Bäume und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu pflanzen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

Giftige Pflanzen die nach **DIN 18034** nicht gepflanzt werden dürfen sind:



Gemeinde Kirchheim b. München

- *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
- *Daphne mezereum* (Seidelbast)
- *Ilex aquifolium* (Stechpalme)
- *Laburnum anagyroides* (Goldregen)
- *Heracleum mantegazzianum* (Herkulesstaude)
- *Ambrosia artemisiifolia* (Beifußblättriges Traubenkraut)

Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m².

Der Kinderspielplatz ist für je 60 m² Fläche mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²) nach **DIN 18034**, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

Weitere Anforderungen nach Art. 7 BayBO und weitere Vorschriften bleiben unberührt.

Die **DIN 18034** kann im Bauamt der Gemeinde Kirchheim, Glockenblumenstr. 7, 85551 Kirchheim b. München, zu den allgemeinen Parteiverkehrszeiten eingesehen werden.

§ 8

Nachweise

Die erforderlichen Nachweise und Pläne sind zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

§ 9

Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen Fassung.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig und ohne Vorliegen einer entsprechenden Abweichung nach § 9 dieser Satzung

1. entgegen § 3 Abs. 1 die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sowie deren Außenanlagenflächen nicht begrünt oder geschotterte Steingärten oder Schottergärten mit einer Größe von 1,5 m² anlegt,
2. entgegen § 3 Abs. 3 Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter nicht wirksam eingrünt,
3. entgegen § 4 Abs. 1 Flachdächer und vergleichbar geeignete Dächer nicht flächig und dauerhaft begrünt oder die durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke einhält,
4. entgegen § 4 Abs. 2 Flachdächer von Tiefgaragenzufahren nicht begrünt,
5. entgegen § 4 Abs. 3 die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten und Zuwegungen nicht mit fachgerechtem Bodenaufbau überdeckt,
6. entgegen § 4 Abs. 4 fensterlose Fassadenabschnitte nicht mit Kletterpflanzen flächig begrünt,



Gemeinde Kirchheim b. München

7. entgegen § 5 offene Stellplätze nicht begrünt,
8. entgegen § 6 die Zu- oder Abfahrten oder die Rettungswege nicht verkehrssicher oder frei hält,
9. entgegen § 7 die Kinderspielplätze nicht durchgrünt oder nicht in entsprechender Beschaffenheit und Größe anlegt,
10. entgegen § 8 die erforderlichen Nachweise oder Pläne nicht vorlegt,

§ 11 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kirchheim b. München, 19.05.2021

Gemeinde Kirchheim b. München

gez.
Maximilian Börtl
Erster Bürgermeister
