



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Unterbindung von Schotter- und Kiesgärten sowie Durchsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung - Antrag der SPD-Stadtratsfraktion

Anlagen:

- Antrag der SPD-Stadtratsfraktion
- Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen
- Auszug aus der Bayerischen Bauordnung (Art. 81 BayBO)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.09.2021	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zu erarbeiten, dass die grundsätzlichen Regelungsinhalte für eine Freiflächengestaltungssatzung benennt und darüber hinaus flankierende Maßnahmen für den Vollzug aufzeigt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Keine, außer notwendiger Personalaufwand		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Keine, außer notwendiger Personalaufwand		
Haushaltsmittel vorhanden	Nicht notwendig		
Folgekosten	keine		

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
X	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Die SPD-Stadtratsfraktion stellte einen Antrag an die Stadt Schwabach und bittet um Vorschläge der Verwaltung „Schottergärten“ zu verhindern und Dach- und Fassadenbegrünungen zu fördern.

Es sollen die Möglichkeiten durch Aufstellung einer Freiflächengestaltungssatzung geprüft werden.

II. Sachvortrag

II.1 Inhalt des Antrags

Mit Schreiben vom 19.07.2021 richtet die SPD-Stadtratsfraktion einen Antrag an die Stadt Schwabach und bittet um Vorschläge der Verwaltung zu folgender Zielstellung:

- geschotterte und gekieste Steingärten bei Neubebauungen und bei Umgestaltung bestehender Siedlungsbereiche für unzulässig zu erklären
- Baurechtliche Möglichkeiten zur Förderung von Dach- und Fassadenbegrünungen.

Als Beispiel wird auf die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen verwiesen.

Der Antrag wird damit begründet, dass durch die aktuelle Ergänzung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO (Bayerische Bauordnung) nun die Möglichkeit besteht, künftig die Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu regeln und dadurch die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen zu verhindern.

Es wird als dringend notwendig angesehen, durch die Aufstellung einer Freiflächengestaltungssatzung Gärten und Vorgärten als natürlichen Lebensraum zu erhalten und damit u.a. dem Klimawandel entgegenzutreten und den Erhalt der Artenvielfalt zu fördern.

II.2 Ausführungen der Verwaltung

Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen

Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen, auf die im Antrag Bezug genommen wurde, ist als Anlage beigefügt. Im Folgenden werden die wesentlichen Regelungsinhalte dargestellt:

§ 1: „Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. ... Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.“

§ 2: „Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der Kinderspielplätze.“

§ 3 Abs. 1: „Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke 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. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten.“

§ 4: In diesem Abschnitt wird die Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden geregelt. Bei Hauptgebäuden greift die Pflicht zur Begrünung ab 50 m² Fläche, bei Garagen / Carports

und Nebenanlagen ab 15 m² und bei Tiefgaragen generell. Ebenfalls zu begrünen sind fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Breite von 3 m. Weitere Details können der Satzung entnommen werden.

Möglichkeiten durch die Novellierung der BayBO

Grundsätzlich bildet Art. 81 BayBO die rechtliche Grundlage für den Erlass von örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Einige dieser Satzungen gibt es in Schwabach bereits, wie z.B. die Garagen- und Stellplatzsatzung und die Werbeanlagensatzung. Die Aufstellung einer Spielplatzsatzung ist nach Besetzung und Einarbeitung der offenen Freiflächenplanerstelle in Amt 41 angedacht.

Die Ermächtigung zum Erlass von Ortsgestaltungssatzungen ist nicht neu, wird aber inhaltlich erweitert: Waren bisher nur Regelungen zur Begrünung von Dächern möglich, können die Gemeinden nun auch Regelungen zur Begrünung von Gebäuden – ganz oder teilweise – aus ortsgestalterischen Gründen erlassen.

Der ergänzte Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 ermöglicht es den Gemeinden, künftig die Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu regeln. Dadurch ist es den Gemeinden insbesondere möglich, aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen zu verhindern zu können.

Bisherige Satzungslage in der Stadt Schwabach

Aktuellere Bebauungspläne enthalten durch die BauNVO (Baunutzungsverordnung) ab 1990 automatisch eine Begrenzung der versiegelten Flächen durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), so dass der Grundgedanke einer Mindestdurchgrünung eingehalten wird. Bei Wohngebieten beträgt diese bisher max. 0,4 und mit den Überschreitungen für Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen o.ä. eine maximal zulässige Versiegelung von 60 v.H.

Schotterflächen wären durch diese Festsetzung allein noch nicht ausgeschlossen, da sie teilweise wasserdurchlässig gestaltet sein können, aber oft nicht sind (z.B. Abdichtung mit Folien gegen Unkraut).

Durch grünordnerische Festsetzungen wird die Gestaltung der privaten Grünflächen konkreter.

Die Aufstellung aktueller Bebauungspläne mit integrierten Grünordnungsplänen ist damit eine Mischung aus dem Städtebaurecht (u.a. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung), dem Naturschutzrecht (u.a. Bundes- und Landesnaturschutzgesetz), den örtlichen Gestaltungsvorschriften (Bayerische Bauordnung) und weiteren Rechtsgebieten.

Bei Bebauungsplänen vor 1990 ist grundsätzlich eine Vollversiegelung der Flächen bis 100 v.H. nicht ausgeschlossen, da die Zufahrten, Zuwegungen, Nebenanlagen etc. bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben. Ebenfalls sind in älteren Satzungen kaum grünordnerische Festsetzungen enthalten.

Generell gelten Bebauungspläne (nur) für einen kleineren Teil des Gemeindegebietes. Für weite Teile des Schwabacher Stadtgebiets gibt es keine Bebauungspläne.

In der Garagen- und Stellplatzsatzung sind Grünelemente enthalten, die allerdings erst ab Stellplatzgrößen von mehr als 10 Stellplätzen greifen (Gliederung durch Bäume,...)

Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach (in Zuständigkeit des Tiefbauamtes) wird in § 21 Abs. 3 ff. bei der Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation nach dem Versiegelungsgrad der Flächen unterschieden und ein grundlegender Anreiz zur Versickerung vor Ort oder zumindest der Minimierung der Vollversiegelung (z.B. durch Dachbegrünung) gegeben.

Aktuelle Problemlage

Die bis dato geltende Rechtslage wurde hinsichtlich der Möglichkeiten bestmöglich genutzt und die Aufstellung einer Satzung für das gesamte Stadtgebiet war bisher nicht möglich. Durch die seit einigen Jahren vom Bundesgesetzgeber (Baugesetzbuch) aufgegebene Teilungsgenehmigung ist eine wirkungsvolle Kontrolle der Einhaltung der Grundflächenzahl nicht mehr gegeben.

Neben der starken Versiegelung der Flächen bei immer kleiner werdenden Grundstücken mit den im Antrag genannten Auswirkungen (Versiegelung, fehlende Versickerung, Hitzestress, Artenverlust,...) ist in Teilen der Bevölkerung der Glaube verbreitet, dass „Schottergärten“ ohne Pflege auskommen.

Die in älteren Fassungen der BayBO enthaltene Begrenzung der Einfriedungshöhe entlang von Straßen ist seit einigen Jahren entfallen, so dass vor allem im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine starke Abschottung z.B. durch 2 Meter hohe Stabgitterzäune mit PVC-Sichtschutz stattfindet, was dem Ortsbild massiv schadet und bei engen Wegen (z.B. Rad- und Fußwegen) auch zu „Angsträumen“ führt.



(Quelle: Fröbe T.: Eigenwillige Eigenheime – Die Bausünden der anderen. Dumont Buchverlag GmbH, 2021)

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Vorgartenbereich als einstige Visitenkarte und Eingang zum Grundstück und damit als wichtiger Bestandteil des öffentlich erlebten Raumes oft seiner Funktion nicht mehr gerecht wird. In zunehmendem Maße dient er ausschließlich dem Abstellen der Kraftfahrzeuge, dem Aufstellen von Nebenanlagen o.ä.

Das Aufstellen von Satzungen ist nur dann zielführend, wenn die Bevölkerung sensibilisiert und von den Inhalten überzeugt wird. Gleichzeitig muss ausreichend Personal für Planung und Vollzug vorhanden sein.

Lösungsvorschlag

Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht wird die Aufstellung einer Freiflächengestaltungssatzung sehr begrüßt, da diese für das gesamte Stadtgebiet gelten würde. Inhaltlich müsste der Schwerpunkt um die Gestaltung des Vorgartenbereiches als solches erweitert werden, um den Wohn- und Wirtschaftsstandort Schwabach qualitativ zu erhalten und auszubauen.

Ebenfalls wäre es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und erforderlich, die älteren Bebauungspläne zu überprüfen und beispielsweise die Thematik der Grundflächenzahl durch schrittweise Änderungsverfahren in zukunftsfähige Bahnen zu lenken. Eine schrittweise Überarbeitung macht auch aus anderen Gründen grundsätzlich Sinn (z.B. gezielte und ortsbildverträgliche Nachverdichtung bei gleichzeitiger Entwicklung einer hohen Freiraumqualität, der Ausbildung von Baufluchten, Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen etc., nach Möglichkeit Einbringen von Straßenbäumen auch als ökologische Kompensation für Eingriffe an anderer Stelle)

Bei anhaltender Entwicklung ohne Gegensteuerung werden nicht nur grünordnerische und

klimatische Aspekte zu Problemen werden, sondern auch das schöne Ortsbild der Stadt Schwabach als Markenzeichen, auch für die Wirtschaft verloren gehen. Ebenfalls notwendig wäre die parallele Erarbeitung eines Konzeptes zur Überzeugung der Bevölkerung und personelle Ressourcen im Vollzug der Bauordnung.

III. Kosten

Die Erstellung eines Konzeptes zur Verbesserung insbesondere der Vorgartensituation und der Förderung von Durchgrünung von Dach- und Fassadenflächen löst internen Personalaufwand aus.

IV. Klimaschutz

Grundsätzlich trägt eine Verringerung der Versiegelungen in Gärten und Vorgärten zum besseren Mikroklima bei. Dazu können die Maßnahmen einen positiven Effekt auf das Orts- und Landschaftsbild auslösen und damit auch positiv auf den Wirtschaftsstandort Schwabach wirken.