

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2020/084**
**Abteilung 220 - Städtebau und**  
**Baurecht**

 Federführung: Schwenker, Bernadette  
 Telefon: + 49 7021 502-416

 AZ: 630.039  
 Datum: 05.06.2020

**Begrünungssatzung gemäß § 74 Landesbauordnung**  
**- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ortschaftsrat Jesingen	Anhörung	öffentlich	20.07.2020
Ortschaftsrat Lindorf	Anhörung	öffentlich	20.07.2020
Ortschaftsrat Nabern	Anhörung	öffentlich	20.07.2020
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	20.07.2020
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	22.07.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.07.2020

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - Begrünungssatzung, Entwurf vom 05.06.2020 (ö)  
 Anlage 2 - Planzeichnung, Entwurf vom 05.06.2020 (ö)  
 Anlage 3 - Begründung, Entwurf vom 05.06.2020 (ö)

**BEZUG**

Tischvorlage (Anlage 2) zur Sitzungsvorlage GR/2019/024/1 („Strategische Ausrichtung der Stadt Kirchheim unter Teck - Beschlussfassung der Leistungsziele und Maßnahmen für das Handlungsfeld Umwelt- und Naturschutz“)

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)  
 Mitzeichnung von: 320, BM, EBM, OVJES, OVLI, OVNAB, OVOE

Dr. Bader  
 Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

### Strategisches Ziel:

- Die Stadt ist Vorreiter beim Naturschutz und wird als solcher wahrgenommen.
- Die Stadt setzt sich für den Klimaschutz ein.

### Leistungsziel 2:

Erhalt und Erhöhung der Artenvielfalt (Biodiversität).

### Maßnahme:

-

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

## **ANTRAG**

1. Aufstellungsbeschluss für die Begrünungssatzung gemäß § 74 LBO. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung vom 05.06.2020 in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2020/084.
2. Zustimmung zum/zur
  - Entwurf der Begrünungssatzung gemäß § 74 LBO vom 05.06.2020 (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2020/084),
  - Planzeichnung vom 05.06.2020 (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2020/084),
  - Begründung vom 05.06.2020 (Anlage 3 zur Sitzungsvorlage GR/2020/084).
3. Auftrag an die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Ziel der Begrünungssatzung ist die Beibehaltung und Schaffung von begrünten Flächen und Elementen auf privaten Baugrundstücken. Denn qualitativvoll gestaltete private Freiräume tragen zu attraktiv gestalteten öffentlichen Räumen bei, wovon das gesamte Stadtbild profitiert.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst im Wesentlichen diejenigen Siedlungsgebiete von Kirchheim unter Teck, welche eine kleinteilige Baustruktur mit wohnbaulicher Prägung aufweisen.

Die Satzung hat folgende Inhalte:

- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als unversiegelte Vegetationsflächen (insbesondere Unzulässigkeit von Kies-, Schotter- und sonstigen Materialschüttungen)
- Gestaltung der offenen Stellplätze in wasserdurchlässiger Befestigungsart
- Begrünung der überdachten Stellplätze und Garagen
- Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden

Der Anwendungsbereich der Satzung erstreckt sich auf bauliche Anlagen, für die nach Inkrafttreten dieser Satzung eine Errichtung oder eine Änderung erfolgt. Das heißt bestehende Anlagen haben Bestandsschutz.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass**

Der Gemeinderat hat sich im Mai 2019 mit dem Handlungsfeld Umwelt- und Naturschutz befasst. In diesem Zusammenhang wurde von Seiten des Ortschaftsrates Lindorf die Anfrage gestellt, ob sogenannte Schotter- oder reine Steingärten verboten werden können.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich den Sachverhalt geprüft und für die Bauleitplanung einen entsprechenden Textbaustein zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der baugestalterischen Qualität auf privaten (Wohn-)Baugrundstücken entwickelt. Bei vielen anderen Kommunen war dieses Thema im zweiten Halbjahr 2019 ebenfalls präsent.

Der Textbaustein wurde bereits bei mehreren Bebauungsplanverfahren, z.B. „Gerberviertel“, Planbereich Nr. 02.04/4 oder „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“, Planbereich Nr. 02.05/2, eingesetzt. Es handelt sich hierbei um eine baugestalterische Festsetzung gemäß § 74 LBO, welche Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen ausschließt, wodurch eine sukzessive Beeinträchtigung des Stadtbildes unterbunden werden soll.

Da bei der Neugestaltung von privaten Freiflächen im baulichen Bestand sowie bei Neubauten oder umfassenden Sanierungen von Ein- und Mehrfamilienhäusern vermehrt eine fehlende oder sehr mangelhafte Begrünung von privaten (Wohn-)Baugrundstücken zu verzeichnen ist, sollen vergleichbare baugestalterische Regelungen auch für Bestandsgebiete getroffen werden. Denn qualitativ gestaltet private Freiräume leisten einen entscheidenden Beitrag zu attraktiv gestalteten öffentlichen Räumen und kommen damit dem gesamten Stadtbild zu Gute.

## **Sachstand**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst im Wesentlichen diejenigen Siedlungsgebiete von Kirchheim unter Teck, welche eine kleinteilige Baustruktur mit wohnbaulicher Prägung aufweisen. Er besteht folglich aus einer Vielzahl von Teilflächen, welche sich über das gesamte Stadtgebiet von Kirchheim unter Teck verteilen, siehe Anlage 1 zur Satzung. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 580 ha auf.

Die Satzung trifft Regelungen über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. Um das Stadtbild zu erhalten bzw. aufzuwerten sollen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt und genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten werden. Insbesondere Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung ihrer Oberflächen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Der Regelungsinhalt geht damit über § 9 Abs. 1 LBO hinaus, welcher mit dem unbestimmten Rechtsbegriff „Grünfläche“ arbeitet und daher gebräuchliche Formen der Gartengestaltung, wozu z.B. auch Japangärten zählen, nicht unterbinden kann. Neben der Erhaltung und Aufwertung des Stadtbildes trägt die dauerhafte Begrünung privater Grundstücksflächen auch zu einer stadtoökologischen sowie stadtklimatischen Verbesserung bei. Zu nennen sind beispielsweise Lebensräume für Pflanzen und Tiere oder die Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas in den Sommermonaten. Denn begrünte Flächen heizen an Hitzetagen im Sommer weniger stark auf als Schotterflächen.

Dies gilt auch für die Regelung zur Gestaltung der offenen Stellplätze. Diese sind in wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen, mögliche Befestigungsarten sind in der Satzung exemplarisch genannt. Die vorgegebenen Befestigungsarten führen zum Erhalt bzw. einer gestalterischen Verbesserung des Stadtbildes, beispielsweise weil eine gestalterische Abgrenzung zwischen privaten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen wahrnehmbar wird.

Die Begrünung von überdachten Stellplätzen und Garagen stellt einen weiteren Baustein für ein begrüntes und ansprechendes Stadtbild dar. Neben stadtgestalterischen Aspekten dient die Dachbegrünung auch stadtoökologischen und stadtklimatischen Belangen. So dient eine Dachbegrünung dem Rückhalt und der Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt zur Vermeidung von Abflussspitzen bei Regenerereignissen bei.

Die Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden gilt nur für diejenigen Teile des Geltungsbereichs, in denen Flachdächer bei Hauptgebäuden gemäß Bebauungsplan oder gemäß § 34 BauGB zulässig sind. Der räumliche Umgriff, innerhalb dessen diese Regelung gilt, ist gegenüber dem gesamten Geltungsbereich damit deutlich reduziert, da in vielen Bebauungsplänen ausschließlich Satteldächer zulässig sind.

Neben stadtgestalterischen Aspekten dient die Dachbegrünung auch stadtökologischen und stadtklimatischen Belangen. So sorgt die Dachbegrünung für einen Rückhalt und für eine Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt zur Vermeidung vom Abflussspitzen bei Regenereignissen bei. Zusätzlich wirken sich begrünte Dachflächen positiv auf die lufthygienische und kleinklimatische Situation aus. Die Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden stellt einen weiteren Baustein für ein begrüntes und ansprechendes Stadtbild dar.

Die obigen Punkte bedeuten einen Eingriff in die Eigentumsrechte des Einzelnen, der über den aus § 9 Abs.1 LBO schon bestehenden landesgesetzlichen Eingriff noch hinausgeht. Allerdings ist dieser Belang des Einzelnen gegen die mit den obigen Satzungsregelungen verfolgten Ziele als Belang der Allgemeinheit abzuwägen. Diese Abwägung geht hier zulasten des Einzelnen aus. Die unter den einzelnen Punkten genannten Belange der Allgemeinheit - des Stadtbildes, das durch die zunehmende Abnahme privater Grünbereiche eine sukzessive Beeinträchtigung erfährt, aber auch der Stadtökologie und des Stadtklimas einschließlich der Niederschlagswasserversickerung in Zeiten immer häufiger stattfindender Starkregen sowie steigender Hitzetage im Sommer - überwiegen bei Weitem die relativ gering anzusehenden Eingriffe in die Rechte des Einzelnen. Bezüglich der Gestaltung der unbebauten Flächen ergibt sich das schon daraus, dass die Verpflichtung nicht für (Teil-)Flächen gilt, welche für eine andere zulässige Verwendung benötigt und genutzt werden. Nachteile durch eine aufwendigere Gartenbewirtschaftung sind als gering zu werten und daher hinzunehmen. Bezüglich der Gestaltung der offenen Stellplätze wird durch das andere, vorgegebene Material allenfalls ein leichter Kostenfaktor geschaffen, ansonsten ergeben sich außer des Eingriffes in die Materialfreiheit kaum Nachteile für den Eigentümer, allenfalls ein gewisser Umstand mit Unkrautbekämpfung. Bezüglich der Begrünung von überdachten Stellplätzen und Garagen kann sich das im Einzelfall im Verhältnis zu dem überdachten Stellplatz relativ hoch auf die Kosten auswirken. Jedoch handelt es sich im Absoluten um keine einen Eigentümer unverhältnismäßig belastende Kosten, gemessen an dem damit erhaltenen Nutzen für die Allgemeinheit. Die Begrünungspflicht der Flachdächer von Hauptgebäuden wirkt sich in der Regel weniger stark kostensteigernd als bei Carports/Garagen aus, da hier meist Einfachstbauwerke wie sie gelegentlich bei Carports verwendet werden, aus anderen Gründen z.B. Statik und Wärmedämmung nicht zum Einsatz kommen können. Die Regelung zur Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden wird vor allem bei Neubauten/Ersatzbauten zum Einsatz kommen sowie bei umfassenden Sanierungen im Bestand. Sollten hier im Einzelfall besondere Konstellationen auftreten, wie beispielsweise keine ausreichende statische Lastreserve, kann eine Befreiung gemäß § 56 Abs. 5 LBO geprüft werden.

Die Satzung gilt für die unbebauten Flächen der mit (vereinfacht) baugenehmigungs- oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Anlagen bebauten Grundstücke, für offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie für Hauptgebäude mit Flachdächern. Der Anwendungsbereich der Satzung erstreckt sich auf bauliche Anlagen, für die nach Inkrafttreten dieser Satzung eine Errichtung oder eine Änderung erfolgt. D.h. bestehende Gärten, bestehende offene Stellplätze, bestehende überdachte Stellplätze, bestehende Garagen und bestehende Hauptgebäude mit Flachdach haben Bestandsschutz.

Die vorliegende Satzung dient der Durchführung baugestalterischer Absichten. Rechtsgrundlage hierfür ist § 74 Abs. 1 LBO. Das Satzungsverfahren verläuft analog zu einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB mit einer einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Wie im Beschlussantrag formuliert, stehen als nächster Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an. Ergänzend dazu soll die Bürgerschaft für das Thema sensibilisiert werden. Das formelle Verfahren soll durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit ergänzt werden; das städtische Klimaschutzmanagement ist eingebunden.

Derzeit ist von Seiten der Landesregierung eine Novelle des Landesnaturschutzgesetzes in Vorbereitung. Eine der geplanten Änderungen beinhaltet, dass Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO sind. Der Gesetzesentwurf befindet sich derzeit noch im Verfahren und ist noch nicht beschlossen. Die städtische Satzung geht mit ihren Regelungen über die offenen Stellplätze, über die Begrünung der überdachten Stellplätze und Garagen sowie mit der Regelung über die Begrünung der Flachdächer der Hauptgebäude inhaltlich über die geplante Novelle des Landesnaturschutzgesetzes hinaus. Die Begrünungssatzung kann in Abhängigkeit des Verfahrens auf Landesebene im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bei Bedarf entsprechend angepasst werden.