

Begründung vom 05.06.2020

zur Begrünungssatzung gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

1. Anlass und Ziel der Satzung

Bei Neubauten sowie umfassenden Sanierungen von Ein- und Mehrfamilienhäusern, aber auch bei der Neugestaltung von Freiflächen im baulichen Bestand ist vermehrt eine fehlende oder sehr mangelhafte Begrünung der privaten Baugrundstücke zu verzeichnen. So ist beispielsweise eine Tendenz zur Verwendung von Steinschüttungen wahrnehmbar. Diese für die Eigentümer vermeintlich pflegeleichten Kies- und Schottergärten tragen – unabhängig von der Frage des individuellen Geschmacks – zu einer Verunstaltung und Beeinträchtigung des öffentlichen Raums bei. Das Stadtbild erfährt durch die zunehmende Abnahme privater Grünbereiche eine sukzessive Beeinträchtigung.

Ziel der Begrünungssatzung ist daher die Beibehaltung und Schaffung von begrüneten Flächen und Elementen auf den privaten, vornehmlich wohnbaulich genutzten, Baugrundstücken. Dadurch wird das Erscheinungsbild des einzelnen Grundstücks bzw. Gebäudes in einem gestalterisch ansprechenden Zustand gehalten oder verbessert. Diese qualitativ gestalteten privaten Freiräume leisten einen entscheidenden Beitrag zu attraktiv gestalteten öffentlichen Räumen und kommen damit dem gesamten Stadtbild zu Gute.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

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

- die in Bebauungsplänen festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR), Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Besonderen Wohngebiete Gebiete (WB), auf
- die in Bebauungsplänen festgesetzten Dorf- (MD) und Mischgebiete (MI), welche eine kleinteilige Baustruktur mit wohnbaulicher Prägung aufweisen, sowie auf
- den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), sofern dieser eine kleinteilige Baustruktur mit wohnbaulicher Prägung aufweist.

Sondergebiete und Gemeinbedarfsflächen sind nur Bestandteil des Geltungsbereichs, sofern sie eine kleinteilige Prägung aufweisen (Richtwert Grundstücksgröße maximal 2.000 qm).

Gebäude im Bauverbot innerhalb von kleinteilig strukturierten Gebieten mit wohnbaulicher Prägung wurden im Hinblick auf den Bestandsschutz miteinbezogen.

Baugebiete, welche in jüngster Zeit überplant wurden bzw. derzeit in der Überplanung sind, wurden, sofern die Inhalte der Begrünungssatzung bereits Bestandteil ihres Bebauungsplans bzw. Planentwurfes sind, ausgeklammert. Dies betrifft die rechtskräftigen Bebauungspläne

- „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“ - 2. Änderung vom 29.07.2019, Planbereich Nr.02.05/2 und
- „Gerberviertel“ - 4. Änderung vom 18.05.2019, Planbereich Nr. 02.04/4

sowie folgende noch im Verfahren befindliche Bebauungspläne:

- „Südlich der Zementstraße“ - 1. Änderung, Aufstellungsbeschluss vom 11.12.2019, Planbereich Nr. 12.10/1,
- "In der Au" - 8. Änderung, Aufstellung- und Auslegungsbeschluss vom 05.02.2020, Planbereich Nr. 22.01/8 und
- „Ötlinger Halde“ - 3. Änderung, Aufstellungsbeschluss vom 02.10.2019, Planbereich Nr. 23.03/3.

Der Geltungsbereich besteht aus einer Vielzahl von Teilflächen, welche sich über das gesamte Stadtgebiet von Kirchheim unter Teck verteilen. Bei der Ausbildung der Teilflächen wurde darauf geachtet, dass Siedlungsachsen wie Grünzüge, Bahnanlage etc. ablesbar bleiben.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung (Anlage 1), welche Bestandteil der Satzung ist. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 580 ha auf, zum Vergleich: die gesamte Siedlungs- und Verkehrsfläche von Kirchheim unter Teck beträgt 1.324 ha¹.

2.2 Ausgangssituation

Die Flächen des Geltungsbereichs sind überwiegend bebaut, Baulücken sind nur vereinzelt zu finden. Bauliche Veränderungen, welche den Regelungsinhalt der vorliegenden Satzung betreffen, sind vor allem durch Ersatzbauten, umfassende Sanierungsmaßnahmen sowie durch die Neugestaltung von Freiflächen im Bestand zu erwarten.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

2.3.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der Begrünungssatzung liegt eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, welche stark differierende Festsetzungen zur Begrünung enthalten, was u.a. der örtlichen Situation bzw. ihrer Entstehungszeit geschuldet ist.

2.3.2 Bestehende Satzungen nach LBO

Im Geltungsbereich der Begrünungssatzung sind keine Satzungen nach LBO zu finden.

Die Kirchheimer Innenstadt, für welche die Gestaltungssatzung zum Schutz der historischen Altstadt gilt, liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Begrünungssatzung, da u.a. für diesen Bereich im Wesentlichen ein Kerngebiet festgesetzt ist.

2.4 Rechtsgrundlage und Verfahren nach § 74 LBO

Die vorliegende Satzung dient der Durchführung baugestalterischer Absichten. Gemäß § 74 Abs. 1 LBO können Gemeinden für bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese können unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich deren Begrünung oder die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

¹ Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/01515310.tab?R=GS116033>, Zugriff: 25.03.2020

regeln. Somit kann die Gemeinde durch örtliche Bauvorschriften eine positive Gestaltungspflege betreiben und über die äußere Gestaltung einzelner baulicher Anlagen Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild nehmen.

Gemäß § 74 Abs. 6 LBO werden örtliche Bauvorschriften entsprechend den Vorschriften des § 1 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 8, des § 3 Abs. 2, des § 4 Abs. 2, des § 9 Abs. 7 und des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen. D.h. die Satzung wird analog zu einem Bebauungsplan gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit einer einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erlassen.

3. Satzungsinhalt

3.1 Gebietsspezifität in Hinblick auf die gestalterische Absicht

Der räumliche Geltungsbereich umfasst alle Siedlungsgebiete von Kirchheim unter Teck, welche eine kleinteilige Baustruktur mit wohnbaulicher Prägung aufweisen. Denn in all diesen Gebieten können die auf eine kleinteilige, wohnbaulich geprägte Baustruktur abzielenden Regelungsinhalte dieser Satzung die äußere Gestalt der privaten Freiflächen in ihrer Qualität erhalten bzw. verbessern. Der relativ große räumliche Geltungsbereich ergibt sich, da die mit der Satzung verfolgten gestalterischen Absichten, auch auf Grund ihrer relativ geringen Regelungstiefe, für große Teile des Stadtgebiets gebietsspezifisch sind. Ein Hinweis auf die geringe Regelungstiefe ist außerdem, dass die getroffenen Regelungen zu den „Standardfestsetzungen“ in Wohn- bzw. Mischgebietsbebauungsplänen neueren Datums zählen.

Gewerblich strukturierte Siedlungsbereiche sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs, da dort auf Grund der Baustruktur und Funktionalität andere baugestalterische Anforderungen bestehen als in überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereichen. Beispielsweise sind für die Gestaltung größerer Firmenparkplätze ganz andere gestalterische Regelungen zu treffen als für die Gestaltung privater Gärten. Die Gebietsspezifität der Satzungsinhalte ist für gewerblich strukturierte Bereiche nicht mehr gegeben.

3.2 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, wie beispielsweise Stellplätze, 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 lediglich festschreibt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als Grünflächen angelegt sein müssen. Beim Begriff „Grünflächen“ handelt es sich um einen unbestimmten Gesetzesbegriff, welcher gebräuchliche Formen der Gartengestaltung, wozu z.B. auch Japangärten zählen, nicht unterbinden kann.

Analog zu § 9 Abs. 1 LBO ist von der Begrünungspflicht für (Teil-)flächen, welche für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, eine Ausnahme vorgesehen. Die Entscheidung für eine zulässige Nutzung liegt beim Eigentümer, jedoch nur in dem Umfang, wie die entsprechenden Flächen für die andere Verwendung auch tatsächlich benötigt werden.

Neben der Erhaltung und Aufwertung des Stadtbildes trägt die dauerhafte Begrünung privater Grundstücksflächen auch zu stadtökologischen sowie stadtklimatischen Verbesserungen bei. Zu nennen sind beispielsweise Lebensräume für Pflanzen und Tiere oder die Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas in den Sommermonaten.

3.3 Gestaltung der offenen Stellplätze

Offene Stellplätze 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. Neben ihrer stadtgestalterischen Funktion kommt dieser Regelung auch eine stadtökologische sowie stadtklimatische Aufgabe zu. So wird der Versiegelungsgrad reduziert, was u.a. der Grundwasserneubildung dient.

3.4 Begrünung der überdachten Stellplätze und Garagen

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 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. Als Dachterrassen genutzte Bereiche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

3.5 Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden

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. Bauteile mit einer Dachfläche von weniger als 7,5 qm sowie als Dachterrassen genutzte Bereiche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Die Begrünung der Flachdächer stellt einen weiteren Baustein für ein begrüntes und ansprechendes Stadtbild dar.

3.6 Abwägung der Belange des Einzelnen gegen die Belange der Allgemeinheit

Die obigen Punkte bedeuten natürlich 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, Punkt 3.2, 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.

4. Verhältnis zu Bebauungsplänen

4.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der Begrünungssatzung liegt eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, welche stark differierende Festsetzungen zur Begrünung enthalten, was u.a. der örtlichen Situation bzw. ihrer Entstehungszeit geschuldet ist.

Auf Grund der Vielzahl betroffener Bebauungspläne ist es nicht möglich, alle Wechselwirkungen zwischen deren Festsetzungen und den Regelungen der vorliegenden Begrünungssatzung vollständig zu überprüfen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mit der Zielsetzung Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen aus stadtgestalterischen Gründen zu unterbinden sind in den älteren Bebauungsplänen nicht zu finden. Auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der offenen Stellplätze oder zur Begrünung von überdachten Stellplätzen und Garagen sind in vielen älteren Bebauungsplänen meist nicht enthalten. In diesen Fällen ist die jeweilige Regelung der vorliegenden Begrünungssatzung anzuwenden.

Dagegen sind bei bauordnungsrechtlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen, welche explizit genannte Abweichungen zu dieser Satzung enthalten, die Vorschriften dieser Satzung nicht anzuwenden, da der jeweilige Bebauungsplan auf Grund seines geringeren räumlichen Umgriffs als Spezialregelung anzusehen ist.

4.2 Künftige Bebauungspläne

Bei künftigen Bebauungsplänen, deren Geltungsbereich von der vorliegenden Begrünungssatzung erfasst ist, ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation vor

Ort im Zuge der Abwägung zu klären, ob die Regelungen der Begrünungssatzung Anwendung finden sollen oder ob weitergehende bzw. abweichende Festsetzungen getroffen werden sollen.

5. Anwendungsbereich der Satzung

Die Satzung gilt für die unbebauten Flächen der mit (vereinfacht) baugenehmigungs- oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Anlagen bebauten Grundstücke. D.h. ein Grundstück muss, um von dieser Satzung erfasst zu werden, eine Bebauung von gewissem Gewicht aufweisen, eine Bebauung lediglich mit einer verfahrensfreien baulichen Anlage wie z.B. einer kleinen Gartenhütte lässt das Grundstück nicht in den Anwendungsbereich dieser Satzung fallen.

Ferner gilt die Satzung für offene Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen sowie für Hauptgebäude, sofern diese mit Flachdach ausgeführt sind.

Die Satzung ist auf bauliche Anlagen anzuwenden, für die nach Inkrafttreten dieser Satzung eine Errichtung oder eine Änderung erfolgt. D.h. bestehende Gärten, bestehende offene Stellplätze, bestehende überdachte Stellplätze, bestehende Garagen sowie bestehende Hauptgebäude mit Flachdach haben Bestandsschutz. Wird jedoch eine Gartengestaltung vorgenommen - unabhängig davon ob es sich dabei um eine neue Gartengestaltung im Zusammenhang mit einem Bestandsgebäude oder um eine Neugestaltung im Zuge eines Ersatz- oder Neubaus handelt - findet diese Satzung Anwendung. Gleiches gilt für die Errichtung oder Änderung von offenen Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Hauptgebäuden mit Flachdach.

Die Anwendung der Satzung ist nicht an ein bestimmtes bauordnungsrechtliches (Genehmigungs-)verfahren gebunden. Auch bei verfahrensfreien baulichen Anlagen wie Anlagen der Gartengestaltung (vgl. Anhang zu § 50 LBO Nr. 8b) sind die materiellen Anforderungen dieser Satzung einzuhalten.

Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

Bei Einzelfällen und besonderen Konstellationen können die Voraussetzungen einer Befreiung gemäß § 56 Abs. 5 LBO geprüft werden.

Zuwiderhandlungen gegen Regelungen dieser Satzung können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Aufnahme dieser Formulierung in den Satzungstext erweitert die Anordnungsmöglichkeiten der Baurechtsbehörde zur Durchsetzung der mit dieser Satzung verbundenen Verpflichtungen gegenüber der Bauherrschaft.

Aufgestellt: Stadt Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht