

8. Informationsvorlage zu der Thematik Schottergärten und grünordnerische Festsetzungen in Bebauungsplänen; Aussprache

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26. April 2021 wurde von Seiten der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen Ilvesheim eine Anfrage zum Thema Schottergärten und grünordnerische Bestimmungen an die Verwaltung gerichtet, die Anfrage ist nachfolgend dargestellt:

Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN Ilvesheim Ilvesheim, den 26. April 2021

An die

Gemeinde Ilvesheim

Schloßstraße 9

68549 Ilvesheim

Bürgermeisteramt Ilvesheim				
28. April 2021				
BU	HA	KA	BA/OA	
RU	ZK	KOP	Term.	Abl.

Schottergärten und grünordnerische Bestimmungen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Metz,

nach § 24 (4) S. 4 GemO stellt die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Die Grünen folgende Anfrage:

1. Wurde in den Ilvesheimer Baugebieten seit 2010 überprüft/erfasst, ob dort Schottergärten angelegt wurden?
 - a. Falls nein, warum nicht?
 - b. Wenn ja, auf wie viel Prozent der Baugrundstücke wurden Schottergärten festgestellt?
2. Was hat die Gemeinde Ilvesheim unternommen, um die Eigentümer*innen zu einer Begrünung dieser Flächen zu veranlassen?
3. Gibt es weitere umweltbezogene Vorschriften in unseren Bebauungsplänen (Begrünung von Flachdächern, Pflanzgebote, wasserdurchlässige Befestigung von Garagenzufahrten und Stellflächen etc.)?
 - a. Falls nein, warum nicht?
 - b. Wenn ja, können Sie uns diese bitte zukommen lassen?
4. Was unternimmt die Gemeinde, um hier rechtmäßige Zustände herzustellen?

Hintergrund unserer Anfrage:

Nach Paragraph 9 Abs. 1 der Landesbauordnung sind Flächen auf Baugrundstücken, die keiner anderen zulässigen Nutzung dienen, zu begrünen. Wörtlich heißt es dort: „Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.“ Dadurch sind sogenannte Schottergärten Verstöße gegen die Landesbauordnung. Diese Regelung gilt seit 1995. Vgl. hierzu auch § 21 a NatSchG, Satz 2: Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind

Da die angesprochene Thematik auch in der Öffentlichkeit immer öfter diskutiert wird, hat die Verwaltung die Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Ilvesheim zum Anlass genommen, die Stellungnahme öffentlich zu behandeln. Die Verwaltung bezweckt mit der öffentlichen Behandlung auch eine Sensibilisierung der Bevölkerung für dieses Thema verbunden mit der Hoffnung, dass es künftig nicht notwendig sein wird, sämtliche Baugrundstücke zu inspizieren und gegebenenfalls über verwaltungsrechtliche Verfahren die Umsetzung von wichtigen und sinnvollen grünordnerischen Festsetzungen durchzusetzen.

Zu 1.) Wurde in den Ilvesheimer Baugebieten seit 2010 überprüft/erfasst, ob dort Schottergärten angelegt wurden?

Die Verwaltung hat eine solche Überprüfung nicht veranlasst. Die Überwachung der Anlegung von Schottergärten obliegt dem Rhein-Neckar-Kreis, der Kommune kommt diesbezüglich keine baupolizeiliche Funktion zu.

Hintergrund dieser Anfrage ist § 9 Abs. 1 LBO i.V.m. § 21a NatSchG. In der Anfrage wird davon ausgegangen, dass die Bestimmungen bezüglich dem Bau von Schottergärten nach § 9 Abs. 1 LBO bereits seit 1995 gelten, der in Kombination mit §21a NatSchG nochmals bekräftigt wird. Dies galt es zu überprüfen. Aus dem Gesetzestext des §9 Abs. 1 LBO ergibt sich, dass die "Bebauung von nichtüberbauten Flächen nicht zulässig ist, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden." Und

nach §21a NatSchG heißt es, dass "Schotterungen ... grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des §9 Abs.1 LBO..." darstellen.

Zu beachten ist hier aber, dass diese Vorschrift erst seit dem 31.07.2020 in Kraft getreten ist. Der Sachverhalt wurde daher mit der Baurechtsbehörde erörtert. Das Baurechtsamt folgt bei der Beurteilung des Sachverhalts der Linie des Wohnungsbauministeriums, von dem es heißt, "...dass die "andere zulässige Verwendung" auch das Anlegen von Schottergärten umfasse. Daraus leitet sich ein Bestandsschutz für Schottergärten ab, die älter als ein Jahr sind".

Ferner wird nach Rücksprache mit dem LRA die Auffassung der Verwaltung vertreten, dass für die Überwachung dieser Vorschrift das Baurechtsamt und nicht die Gemeinde zuständig ist.

Inwiefern die Sachbearbeiter der Baurechtsbehörde, die in ihrem Baubezirk mehrere Gemeinden zu verantworten haben, personell in der Lage sind, eine solche Überwachung durchzuführen, ist sehr fraglich. Unabhängig davon wird es auch immer wieder Grenzbereiche geben, bei denen man bei der Beurteilung der Gartenanlage nicht eindeutig bestimmen kann, dass es sich um einen nicht zulässigen Schottergarten handelt (Stichwort Trockenmauern, kleiner Schotterflächen für Eidechsen, etc.).

*Zu 2.) Was hat die Gemeinde unternommen, um die Eigentümer*Innen zu einer Begrünung dieser Flächen zu veranlassen?*

Die Verwaltung versucht durch entsprechende Bauberatung die Bauherrschaft zum einen von den Vorzügen einer artenreich angelegten Grünfläche zu überzeugen und verweist auf die jeweiligen Vorschriften, die von Baugebiet zu Baugebiet unterschiedlich ausfallen. Allerdings steht zumeist das

Bauvorhaben im Vordergrund, da man sich über die Anlage des Gartens oftmals erst nach erfolgtem Bau Gedanken macht.

Um ein Grundstück sinnvoll anzulegen macht es durchaus Sinn, das bauliche Umfeld, aber auch die künftigen angrenzenden Bauvorhaben kennen zu lernen und dann eine optimierte Planung, idealerweise abgestimmt mit den Nachbarn, vorzunehmen. Bei der ganzen Thematik darf man nämlich nicht außer Acht lassen, dass ein Großteil der nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen aufgrund unterschiedlicher Ansichten bezüglich Pflanzabstände, Überwuchs, Verunreinigungen durch Samenflug, Blätter, Nadeln etc. zu Stande kommt.

Zu 3.) Gibt es umweltbezogene Vorschriften in unseren Bebauungsplänen?

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die, wenn sie nicht zu vermeiden sind, vermindert und ausgeglichen werden sollen. Daher wurde parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes oftmals ein Grünordnungsplan erstellt und dessen Aussagen in den Bebauungsplan integriert. Der Grünordnungsplan beschreibt dann die Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege, ermittelt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen und erläutert die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

In Ilvesheim gibt es über 24 verschiedene Bebauungspläne aus unterschiedlichen Zeiträumen. Die jüngsten Bebauungspläne enthalten solche Vorschriften zu Pflanzgeboten, Mindestbegrünung, Berankung von Carports, Versiegelung etc. Die Bebauungspläne sind auf der Homepage der Gemeinde zu finden (www.ilvesheim.de/index.php?id=246)

Grundsätzlich gelten die Vorschriften eines Bebauungsplanes und abgewichen werden kann in bestimmten Fällen davon nur aufgrund eines Antrages. Wenn also keine Ausnahme von den Festsetzungen beantragt wurde, muss die Verwaltung zunächst einmal davon ausgehen, dass sich die Bauherrschaft an die Vorschriften hält. Bei der Prüfung der Bauanträge wird

darauf geachtet, dass spezielle Begrünungsvorschriften von z.B. Flachdächern, Garagen oder beispielsweise Berankungen von Carports auch in den Plansätzen entsprechend ausgewiesen sind. Der Verwaltung ist bisher kein Fall bekannt, bei dem auf Antrag auf erforderliche Begrünungsmaßnahmen verzichtet wurde bzw. eine entsprechende Befreiung erteilt wurde. Lediglich bei Standortvorgaben für festgesetzte Baumpflanzungen wurden Ersatzstandorte bestimmt, wenn der Nachweis an der vorgegebenen Stelle nicht möglich oder sinnvoll war.

Die Umsetzung umweltbezogener Vorschriften in Bebauungsplänen (wie Pflanzgebote z.B.) sind von der Gemeinde zu kontrollieren.

Beispiel anhand des Baugebiets Mahrgrund II:

B 3.0 Gestaltung der Freiflächen, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

B 3.1 Mindestbegrünung: Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen (Gärten) sein.

Je 50 m² als Gartenfläche anzulegende Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer (Obst-) Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Ab 75 m² Gartenfläche und für jede weiteren 75 m² Gartenfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 x Großstrauch
- 4 x Normalstrauch
- 6 x Kleinstrauch

Diese Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Soweit standortheimische Gehölze und Bäume vorhanden sind und im Rahmen der Festsetzungen erhalten bleiben, werden sie bei den Pflanzgeboten angerechnet.

B 3.2 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) auszustatten.

B 3.3 Der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche darf 6,0 m nicht überschreiten. Wenn es die Lage der Baugrenze nicht zulässt, sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig.

Zu 4.) Was unternimmt die Gemeinde, um hier rechtmäßige Zustände herzustellen?

Im Rahmen der Bauberatung wird auf die jeweiligen Vorschriften der Bebauungspläne eingegangen, auch werden die erforderlichen Vorschriften zur Verfügung gestellt. Allerdings findet nicht in jedem Fall eine Bauberatung statt, da die Planung manchmal direkt eingereicht wird. Im Rahmen der

Prüfung der Eingabepläne wird aber auf die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen geachtet. Befreiungen hierzu werden im Vorfeld nicht in Aussicht gestellt und wie bereits oben ausgeführt auch nicht erteilt, wenn sie sich nicht kompensieren lassen. Eine Abnahme des Bauvorhabens inklusive der Grünanlage bzw. eine stetige Überwachung, ob die Vorschriften auch in Folge eingehalten werden (z.B. bei einer Neuanlage der Außenfläche) ist der Verwaltung aufgrund der personellen Ausstattung nicht möglich und bisher auch nicht im Handlungsauftrag gewesen.

Th

Ilvesheim, 23.06.2021

Andreas Metz
Bürgermeister