

Stadt Friedrichshafen

Begründung
zur Begrünungssatzung

Entwurf

Stand 29.01.2021

Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Anlass und Ziel der Begrünungssatzung	3
2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
2.2 Erfordernis und Ziel der Satzungsaufstellung	4
3. Verfahren und bestehende Rechtsverhältnisse	6
3.1 Verfahren nach § 74 LBO.....	6
3.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	7
4.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen.....	7
4.2 Begrünung von Gebäuden.....	8
4.3 Gestaltung von Stellplätzen	8
4.4 Einfriedungen, Plätze für Abfallbehälter.....	9

1. Rechtsgrundlagen

Der Begrünungssatzung liegen die folgenden Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

2. Anlass und Ziel der Begrünungssatzung

2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Begrünungssatzung für die Stadt Friedrichshafen gliedert sich in die Teilbereiche A, B und C, welche in dem nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt sind (siehe Abbildung 1).

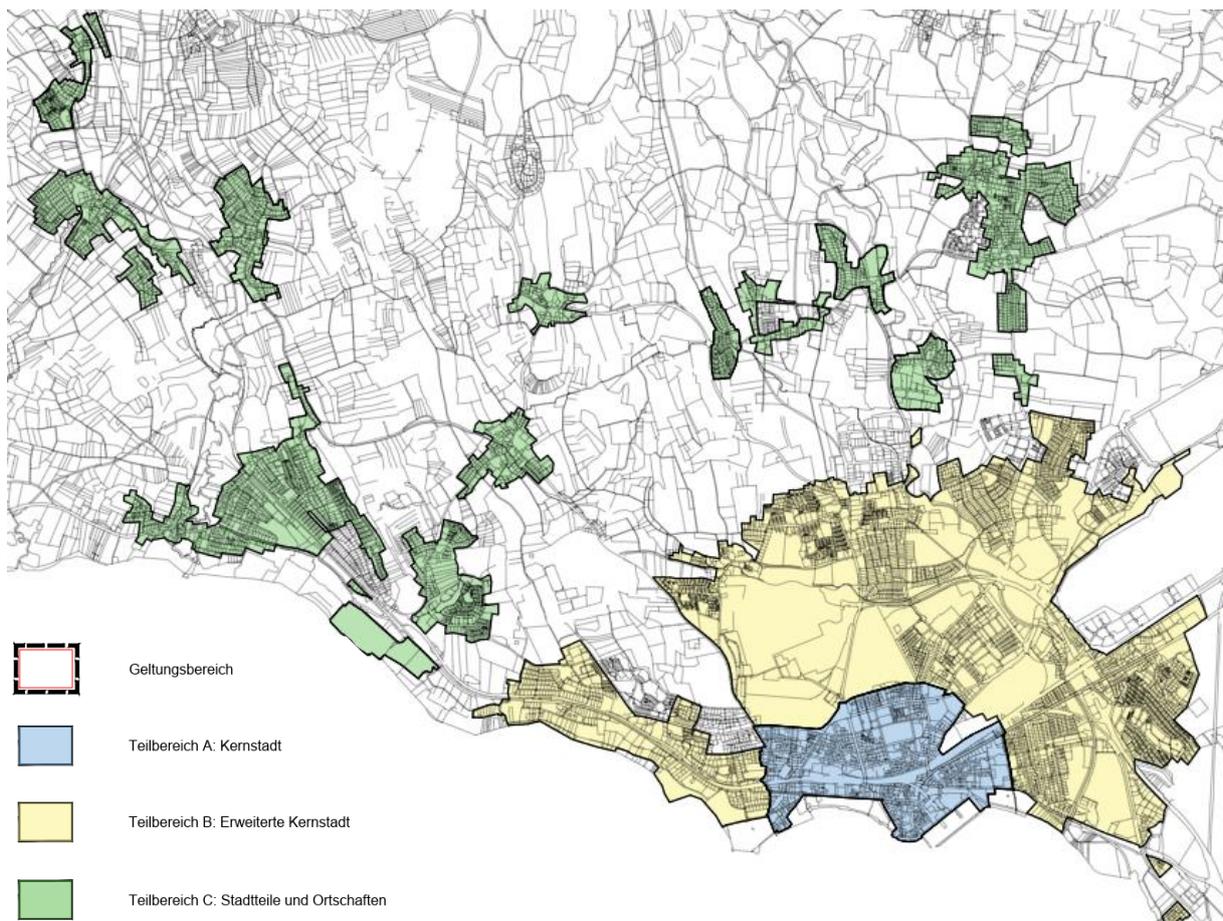


Abbildung 1: Übersichtsplan des Geltungsbereichs der Begrünungssatzung (Teilbereich A, B und C)

Der Teilbereich A begrenzt sich auf die Kernstadt Friedrichshafens und der Teilbereich B umfasst die an die Friedrichshafener Innenstadt angrenzenden Stadtteile. Darüber hinaus gliedert sich der Teilbereich C in die Friedrichshafener Stadtteile Fischbach, Manzell und Schnetzenhausen sowie die Ort-

schaften Ailingen und Kluftern. Die lagegenaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist den Plänen mit den Plannummern 001A, 001B1, 001B2, 001B3, 001B4, 001C1, 001C2, 001C3, 001C4 und 001C5, die Bestandteil der Begrünungssatzung sind, zu entnehmen. Die Ortschaften Ettenkirch und Raderach wurden aufgrund der bisher wenigen grüngestalterischen Defizite sowie der dörflichen Weiler-Struktur nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereichs und die Untergliederung in die Teilbereiche A, B und C haben sich einerseits aus den gesamtstädtischen Analysen sowie der Bewertung der bestehenden grünordnerischen Vorgaben und somit des gestalterischen Handlungsbedarfs ergeben. Andererseits liegen der Untergliederung in die Teilbereiche bestehende Siedlungsstrukturen und – zusammenhänge mit deren spezifischer Gebietscharakteristika zugrunde. Weiterhin dienen die vorhandenen Darstellungen von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan der Abgrenzung des Geltungsbereichs.

2.2 Erfordernis und Ziel der Satzungsaufstellung

Im Stadtgebiet Friedrichshafen sind zunehmend deutliche stadtgestalterische Defizite erkennbar, die sich durch einen wachsenden Grad an Versiegelung und eine fehlende Durchgrünung äußern. Dies ist insbesondere im zum öffentlichen Straßenraum hin wirksamen Vorgartenbereich von Bedeutung. Dieser ist bei Neubauvorhaben zunehmend ausschließlich für Stellplätze und Zufahrten ohne Grüngestaltung vorgesehen. Im Stadtgebiet kommt es daher verstärkt zu einheitlichen, durchgängig versiegelten Straßenzügen mit ruhendem Verkehr ohne Grüngestaltung. Um auch in Zukunft für die Bürgerinnen und Bürger eine ausreichende Lebensqualität insbesondere im Wohn- und Arbeitsumfeld sicherzustellen, sind bereits bestehende Freiraumqualitäten beizubehalten und zu sichern und vorhandenen Defiziten durch eine qualitativ hochwertige Begrünung der Baugrundstücke zu begegnen. Darüber hinaus übernehmen begrünte Flächen als öffentliche Räume wichtige soziale Funktionen im Stadtgefüge.

Auf Grund der festgestellten Defizite wurden für das gesamte Stadtgebiet die Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen geprüft. Die umfassende Analyse hat ergeben, dass in Teilbereichen ein deutlicher grüngestalterischer Handlungsbedarf besteht. Hierbei wurde differenziert in Bereiche, die mit einem Bebauungsplan oder einer Satzung überplant sind und in den unbeplanten Innenbereich. Während im unbeplanten Innenbereich bisher keine Vorgaben hinsichtlich der Grüngestaltung bestehen, unterscheiden sich die Vorgaben in den Bebauungsplänen deutlich. Einige Bebauungspläne, vor allem neuere, beinhalten teils sehr detaillierte Vorgaben zur Grünordnung, so dass hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Andere Bebauungspläne hingegen weisen keine oder nur ungenügende Festsetzungen zur Grüngestaltung auf. In Bebauungsplänen und Satzungen mit ungenügenden Festsetzungen fehlen Regelungen zur Gestaltung von Stellplätzen, zur Gestaltung von Vorgärten oder zur Begrünung von Tiefgaragen oder Gebäuden. Es können je Bebauungsplan oder Satzung jeweils ein oder mehrere Defizite vorhanden sein. Die Einordnung der einzelnen Bereiche kann im Detail dem nachfolgenden Plan (Abbildung 2) entnommen werden.

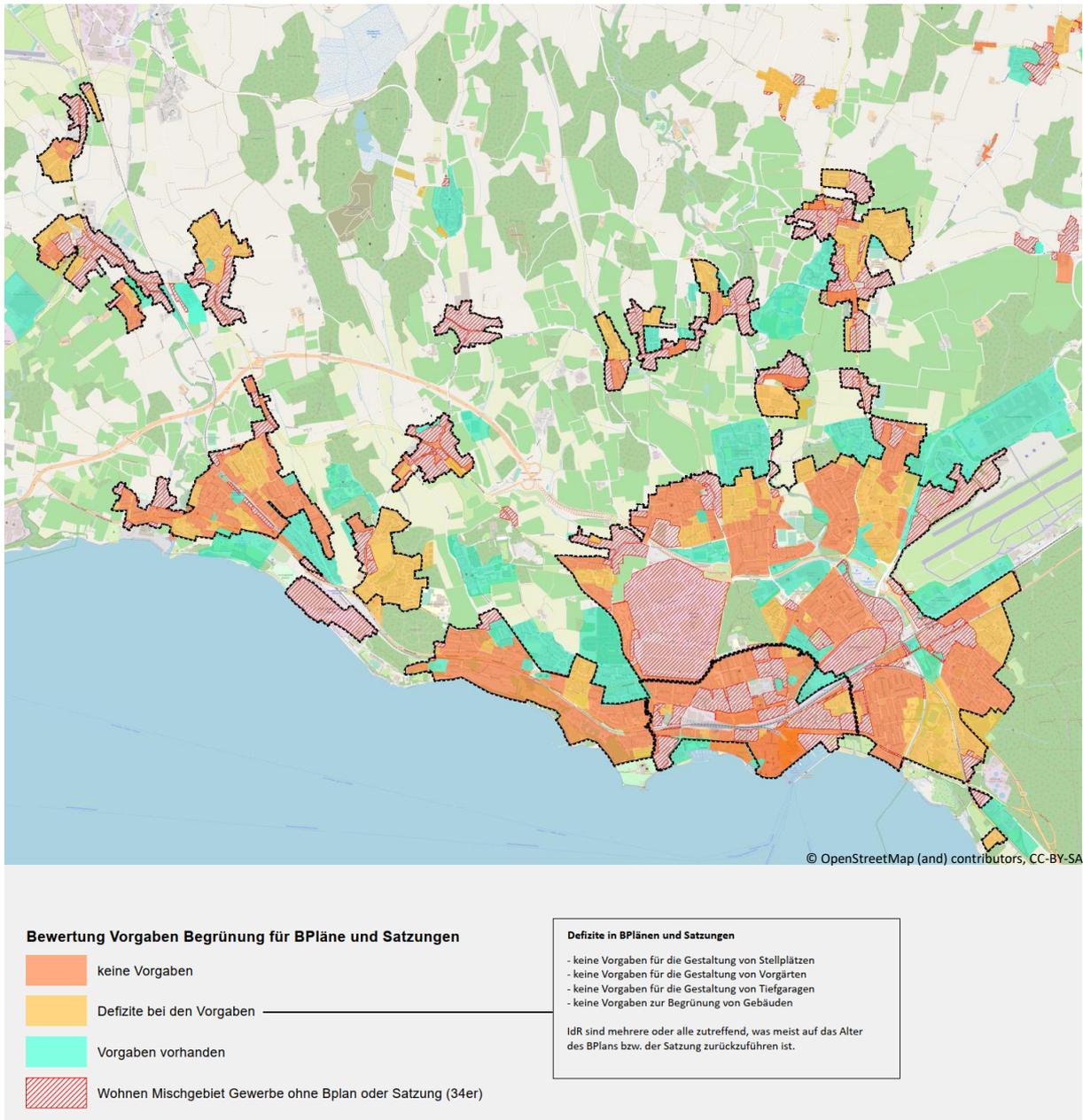


Abbildung 2: Gesamtstädtische Bewertung der Vorgaben zur Grünordnung

Ziel dieser Begrünungssatzung ist es, durch die Schaffung von begrünter Flächen und das Einbringen von Grünelementen das Erscheinungsbild der einzelnen Grundstücke und Gebäude und somit das Stadtbild im Gesamten zu erhalten sowie sukzessive und nachhaltig zu verbessern und aufzuwerten.

Die Bereiche im Geltungsbereich der Begrünungssatzung können durch die Begrünung von Gebäuden und Stellplätzen sowie der nicht bebauten Flächen aufgewertet und attraktiv gestaltet werden. Neben dieser baugestalterischen Aufwertung erfährt der Raum eine ökologische Verbesserung. Die Satzung trägt zudem zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Mit den genannten Maßnahmen kann durch mehr Grün die lokale stadtklimatische Situation durch Hitzereduzierung positiv beeinflusst und fortwährend verbessert werden. Ein erhöhter Grünanteil trägt außerdem zur Rückhaltung von Regenwasser und damit zur Vorbeugung vor Hochwasser sowie zur Grundwasserneubildung bei.

Die Begrünungsmaßnahmen sind grundsätzlich bei der Neuerrichtung sowie bei wesentlichen Änderungen baulicher Anlagen durchzuführen. Gleiches gilt bei wesentlichen Änderungen der nicht überbauten Flächen des Grundstücks. Ausgenommen von dieser Regelung sind reine Nutzungsänderungen

gen und Umgestaltungen des Gartens, sofern keine weiteren Flächen versiegelt werden. Durch die Einschränkung auf wesentliche Veränderungen wird vermieden, dass bauliche Anlagen aufgrund lediglich geringfügiger Änderungen z.B. im Inneren des Gebäudes in den Anwendungsbereich der Begrünungssatzung kommen. In diesen Fällen würde eine Anwendung der Begrünungssatzung zu unverhältnismäßig hohen Aufwendungen im Vergleich zu den Kosten der auslösenden Maßnahmen führen. Bestehende Flächen und Gebäude, an denen keine Maßnahmen oder Änderungen durchgeführt werden, bleiben von der Begrünungssatzung unberührt. Die Berücksichtigung besonderer Konsultationen und Einzelfälle kann im Vollzug nach den Regelungen des § 56 LBO erfolgen.

3. Verfahren und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Verfahren nach § 74 LBO

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Satzung, die der Durchführung baugestalterischer Absichten dient. Gemäß § 74 Abs. 1 Satz 1 LBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten örtliche Bauvorschriften erlassen. Somit kann die Gemeinde durch örtliche Bauvorschriften positive Gestaltungspflege betreiben und über die äußere Gestaltung einzelner baulicher Anlagen auf das äußere Erscheinungsbild Einfluss nehmen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden nach den entsprechend geltenden Vorschriften des § 1 Abs. 3 Satz 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 9 Abs. 7 und § 13 BauGB erlassen.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der Begrünungssatzung befinden sich zahlreiche Bebauungspläne und andere planungsrechtliche Satzungen mit unterschiedlich umfangreichen Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung baulicher Anlagen bzw. nicht überbauter Flächen. Diese Festsetzungen sind Ergebnis einer umfangreichen Abwägung, die in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren stattgefunden hat. Im Hinblick auf die Vielzahl der betroffenen Pläne ist es nicht möglich, die Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Festsetzungen der bereits bestehenden Bebauungspläne mit dieser Begrünungsordnung vollständig zu überprüfen. Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem BauGB, die von dieser Begrünungssatzung abweichende Regelungen treffen, gehen daher nach § 8 dieser Satzung vor.

Im Geltungsbereich dieser Begrünungssatzung liegen allerdings auch viele, insbesondere ältere Bebauungspläne, die keine Aussagen zur Begrünung bzw. zur Gestaltung der Freiflächen treffen. Gleiches gilt für Flächen innerhalb des sogenannten nicht beplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB. Hier sind Forderungen der Baugenehmigungsbehörde an die Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke ausschließlich im Rahmen von § 9 Abs. 1 LBO möglich. Die vorliegende Satzung schließt diese Regelungslücke hinsichtlich der Qualität von Gestaltung und Begrünung nicht überbaubarer Flächen in Bereichen, in denen keine Regelung durch geltende Bebauungspläne besteht. Sofern keine einzelnen Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, zur Begrünung von Gebäuden, zur Gestaltung von Stellplätzen oder der Gestaltung von Einfriedungen sowie Plätzen für Abfallbehälter in den Bebauungsplänen getroffen wurden, gelten in diesen Gebieten jeweils die Vorgaben der Begrünungssatzung. Dies bedeutet konkret: beinhaltet ein Bebauungsplan oder eine Satzung Regelungen zum Beispiel zu nur einer dieser Festsetzungen der Begrünungssatzung, gilt die Regelung des Bebauungsplans oder der Satzung. Bei den übrigen Inhalten greift die Begrünungssatzung. Die Begrünungssatzung ist also additiv anzuwenden. Auf Denkmäler ist diese Begrünungssatzung anzuwenden, sofern dagegen keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen. Die konkrete Anwendung ist im Einzelfall mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

4.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Um das Stadtbild nachhaltig aufzuwerten, sollen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Freiflächen, die lediglich unterbaut sind, als Grünflächen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Dies beinhaltet insbesondere unversiegelte und flächig begrünte Bereiche; lose Material- und Steinschüttungen (sog. Schottergärten) sind demnach nicht gestattet. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Teile der Grundstücke, die für eine andere zulässige Verwendung wie zum Beispiel Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen sowie als Stellplätze benötigt werden.

Die Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, da gerade begrünte Vorgärten das Straßenbild positiv beeinflussen und als Abstandsflächen zwischen Gebäuden und angrenzenden Straßen fungieren. Davon ausgenommen sind kurzzeitige Zwischenlagerungen von Materialien. Zuwege und Zufahrten sind auf das dem Nutzungszweck entsprechende Mindestmaß zu beschränken und, soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dadurch soll die Versiegelung minimiert und eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung ermöglicht werden. In begründeten Einzelfällen (z.B. Zufahrt für Schwerlasttransport, Verhinderung des Eindringens wassergefährdender Stoffe oder Barrierefreiheit) können andere Materialien verwendet werden.

Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen dient insgesamt der Aufwertung des Siedlungsbildes sowie einer angemessenen Durchgrünung der Quartiere. Die Pflanzung von Bäumen soll zu einer weiteren qualitativen Verbesserung des Stadtraumes beitragen. Hierbei wird die Begrünungssatzung in ihren Vorgaben in den einzelnen Teilbereichen differenziert angewendet. Des Weiteren wird unterschieden in den Fall der Neubebauung eines Grundstücks sowie in den Fall von Veränderungen auf bereits bebauten Grundstücken. So ist bei einer Neubebauung von Grundstücken im Teilbereich A je angefangener 150 m² und in den Teilbereichen B und C je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die geringere Flächenvorgabe im Teilbereich A rührt daher, dass es sich hierbei um den innerstädtischen, stark verdichteten Bereich handelt. Hier sind die unbebauten Flächenanteile eines Grundstücks deutlich kleiner, so dass durch die geringere Flächenvorgabe ausreichend Begrünung auch in der Innenstadt sichergestellt werden soll. Gerade in verdichteten und stark versiegelten Bereichen sind Baumpflanzungen zur Aufwertung des Stadtbilds und der Aufenthaltsqualität besonders wichtig. Für den Fall einer Neuerrichtung von baulichen Anlagen auf bereits bebauten Grundstücken oder einer wesentlichen Änderung der nichtüberbauten Flächen ist je angefangene 50 m² zusätzlich versiegelte Fläche 1 Baum zu pflanzen. Die Regelung greift erst ab einer versiegelten Fläche von mind. 20 m² um eine Verhältnismäßigkeit zu gewährleisten. Um in allen Teilbereichen der Begrünungssatzung langfristig ein qualitätsvolles Stadtbild gewährleisten zu können, müssen die Bäume eine Mindestqualität (Hochstamm, 16 -18 cm Stammumfang in 1 m Höhe) erfüllen, dauerhaft erhalten und bei Verlust ersetzt werden.

Vor allem der Vorgartenbereich ist für den Straßenraum und somit für die Aufenthaltsqualität maßgebend, weshalb ab einer Vorgartentiefe von 4 m mindestens einer der zu pflanzenden Bäume im Vorgarten unterzubringen ist.

Um die Qualität und das Wachstum der Baumpflanzung zu sichern, ist ein hinreichend großes und unversiegeltes Baumquartier notwendig. Daher sind an diesen Standorten offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben zu verwenden. Sofern deren Herstellung ausnahmsweise nicht möglich ist, können zur Sicherstellung der Baumpflanzung befestigte, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Beläge unter Mindestvorgaben für den Wurzelraum (Mindestvolumen 8 m³ und –tiefe 1 m) vorgesehen werden.

Im Geltungsbereich der Begrünungssatzung sollen nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, mit Ausnahme der Flächen für Erschlie-

ßungswege und Nebenanlagen, dauerhaft begrünt werden. Mit dieser Maßnahme kann der Grünflächenanteil in besonders dicht besiedelten Gebieten erhöht und des Weiteren einer Zunahme des Versiegelungsgrades entgegenwirkt werden. Die Ausführung der Vegetationsschicht mit einer durchwurzelbaren Substratschicht muss bei Tiefgaragendächern mindestens 70 cm betragen. Durch diesen Aufbau der Vegetationsschicht ist die erforderliche Bepflanzungsqualität für eine gute Entwicklung der Pflanzen und damit eine sachgerechte Begrünung gewährleistet. Zusätzlich wird dadurch den statischen Erfordernissen Rechnung getragen.

4.2 Begrünung von Gebäuden

Durch die Begrünung von Dächern kann ebenfalls ein hoher Beitrag zur Erhaltung und Erhöhung des Grünflächenanteils erzielt werden. Zusätzlich besteht hier quantitativ das Potenzial, eine zweite grüne Infrastruktur im Stadtgebiet entstehen zu lassen und somit ein ansprechendes Siedlungsbild zu gestalten. Mit der Begrünung von Dachflächen kann durch einmalige Herstellung und einem vertretbaren Kostenaufwand eine Reihe positiver Effekte erzielt werden. Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient u.a. der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf die lufthygienische Situation sowie auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Die festgesetzten Anforderungen an den Aufbau der Dachbegrünung gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung der Gründedecke.

Neben der Festsetzung von Dachbegrünung wird in den Teilbereichen A und B ebenso eine Fassadenbegrünung bei großflächigen, fensterlosen Fassaden und Fassadenteilen baulicher Anlagen ab einer Größe von 50 m² vorgegeben. Hierdurch werden große Fassadenflächen durch Begrünung durchbrochen und somit deren geschlossene Wirkung reduziert. Dies wirkt sich wiederum positiv auf das Stadtbild aus. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind künstlerisch gestaltete Fassaden oder Fassadenflächen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Im Teilbereich C wird auf die Festsetzung einer Fassadenbegrünung verzichtet, da die dortigen Siedlungsbereiche überwiegend durch eine kleinteiligere Bebauungsstruktur geprägt sind.

4.3 Gestaltung von Stellplätzen

Die Gestaltung der Stellplätze mit Pflastersystemen mit einem Grünanteil von mindestens 30 % sowie die Bepflanzung der Stellplätze mit Bäumen dienen der gestalterischen Aufwertung der Parkierungsflächen und der deutlichen Abgrenzung zu den angrenzenden Straßen und Wegen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze dienen zusätzlich der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung und fördern somit die Aufenthaltsqualität. Dies hat insbesondere im Bereich der in den öffentlichen Raum wirkenden Vorgartenflächen eine hohe Bedeutung. Durch die Verwendung versickerungsfähigen Pflasters wird weniger Fläche versiegelt und die Grundwasserneubildung wird gefördert.

Auf je 4 Stellplätze soll mindestens ein Baum gepflanzt werden. Die Pflanzung von einem Baum für 4 Stellplätze stellt sicher, dass ausreichend Raum für die Entwicklung der Baumkronen vorhanden ist. Mit der Begrünung durch Bäume wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was die Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten erhöht. Neben der gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes kann durch diese Maßnahme zusätzlich ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas in den Sommermonaten sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet werden.

Da Stellplatzflächen als überbaute Grundstücksflächen zu werten sind, können die Bäume, die im Zusammenhang mit Stellplätzen gepflanzt werden müssen, nicht im Rahmen des § 4 Abs. 4 der Begrünungssatzung (allg. Baumpflanzungen) angerechnet werden.

4.4 Einfriedungen, Plätze für Abfallbehälter

Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen prägen das Stadtbild stark, so dass in den Teilbereichen B und C Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Raums lediglich in Form von Bepflanzungen oder als offene Einfriedungen zulässig sind und die Höhe auf maximal 1,5 m begrenzt wird. Bei Wohngärten, die zur Straßen hin ausgerichtet sind, besteht allerdings oftmals das Bedürfnis nach Sichtschutz. Daher wird in diesen Fällen die Höhenbegrenzung für Gehölzpflanzungen auf 2 m angehoben. Vollständig ausgenommen von den Höhenbegrenzungen sind Einfriedungen in Form von frei wachsenden Biotophecken. Diese haben besonders im Übergang zur offenen Landschaft eine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt und sind teilweise auch nach BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) als Biotop geschützt. Eine Höhenbegrenzung würde deren Funktion als Lebensstätte für zahlreiche Tierarten beeinträchtigen. Weiterhin ausgenommen von den Höhenbegrenzungen sind reine Ersatzpflanzungen abgängiger Pflanzen innerhalb von Bestandshecken. Bei der vollständigen Wegnahme von Bestandshecken ist mit zukünftigen Heckenpflanzungen allerdings die Höhe von max. 1,5 m einzuhalten. Geschlossene Einfriedungen werden auf eine Höhe von 0,5 m begrenzt. Im vorhandenen Straßenbild zeigt sich, dass dieses durch zu hohe Einfriedungen deutlich negativ beeinflusst werden kann. Daher soll durch die getroffenen Festsetzungen eine gewisse Einheitlichkeit erzielt werden und der Straßenraum und somit die Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Im Teilbereich A wird auf Vorgaben zu Einfriedungen verzichtet, da es sich um einen urban geprägten Raum handelt und die Gebäudekanten überwiegend auf den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum stehen.

Freistehende Müll- und Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass diese von öffentlichen Flächen aus nicht eingesehen werden können. Diese Maßnahme stellt eine ansprechende Gestaltung der Grundstücke sicher und trägt somit zur Aufwertung des Stadtbildes bei.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen

SU-FN / Hä/Gö