



## Beschlussvorlage

Nr.: **BV/228/2020 / öffentlich**

## **Gestaltung von nicht bebauten Grundstücksflächen - Antrag der SPD-Ratsfraktion**

### **Beratungsfolge:**

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	04.11.2020

### **Beschlussvorschlag:**

Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion zur naturnahen Gestaltung der Grundstücke wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung der Festsetzungen zur Grüngestaltung der neuen Bebauungspläne kritisch zu prüfen. Über das Ergebnis dieser Prüfung ist zeitnah zu informieren. Ggf. sind Vorschläge für eine weitergehende Regulierung zu unterbreiten.

### **Sach- und Rechtsdarstellung:**

Angesichts des auch in Friesoythe sich immer weiter um sich greifenden Trends, Vorgärten in Steinwüsten umzuwandeln, sind im letzten Jahr in neu aufgestellten Bebauungsplänen Vorgaben zur Eindämmung der Steingärten und zur gärtnerischen Gestaltung aufgenommen worden. Aus Umwelt- und Klimasicht sind Schottergärten kritisch zu bewerten: Die Liste der Nachteile ist ellenlang und reicht vom verlorenen Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Verlust Artenvielfalt) über negative Folgen der Bodenversiegelung (Aufheizung, Wasserabfluss), Plastikmüllproblem bis zu ästhetischen Aspekten. Seit 2019 umfassen die neu aufgestellten Bebauungspläne deshalb örtliche Bauvorschriften bzgl. der Gartengestaltung bzw. der Einfriedungen.

Folgende Festsetzungen werden nunmehr regelmäßig in den Bebauungsplänen aufgenommen (hier Beispiel aus dem B-Plan Nr. 235 Schmalen Damm Nord)

## **2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)**

### **2.1 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur offene sichtdurchlässige Einfriedungen (z.B. Latten- oder Maschendrahtzäune) oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig. Ausnahmsweise sind höhere Einfriedungen in diesem Bereich zulässig, wenn es sich um lebende Hecken handelt. Geschlossene Sichtschutzzäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.

### **2.2 Gartengestaltung**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 45 % des Baugrundstücks (entspricht einer GRZ von 0,3 plus 50 % für Nebenanlagen) nicht überschreitet.

Die Rechtslage ist damit eindeutig; Stein- und Schotterbeete gelten als Versiegelung und sind somit bei der Berechnung der Grundflächenzahl (gem. § 17 i. V. m. § 19 BauNVO) zwingend zu berücksichtigen. Innerhalb dieses (engen) Rahmens sind diese „Anlagen“ (Schotter- und Steinbeete) entsprechend zulässig. Diese Einschätzung wird von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde auch so geteilt. Ausnahmen und Befreiungen in ausgewiesenen Wohn-

und Mischgebieten bzgl. der Überschreitung der Grundflächenzahl sind nicht zulässig und werden weder von der Baugenehmigungsbehörde noch von der Stadtverwaltung Friesoythe mitgetragen. Wer sein Grundstück dennoch stärker versiegelt, muss mit Konsequenzen rechnen und wieder zurückbauen und entsiegeln. Die bestehende klare Vorgabe zur Erreichung eines Mindestanteils an Vegetationsfläche auf dem Grundstück stellt in dieser Form keinen unzulässigen Eingriff in private Gestaltungsentscheidungen dar.

Im Rahmen der Bauberatung wird bereits jetzt verstärkt auf die Problematik der Gestaltung der Vorgärten mit Schotter eingegangen. In den ersten Gesprächen werden Kaufinteressenten für die Wohnbaugrundstücke auf die grünordnerischen Vorgaben des Bebauungsplanes hingewiesen. Allen Interessierten wird der rechtskräftige Baubauungsplan in Papierform ausgehändigt bzw. sämtliche Bebauungspläne aller Städte und Gemeinden sind auf der Homepage der Stadt bzw. der Kreisverwaltung abzurufen.

Geplant ist, den Käufern direkt mit den Grundstücksverträgen ein Infoblatt bzgl. der Garten- und Freiflächengestaltung auszuhändigen. Hierin soll ausdrücklich an die Verantwortung der Bauherren für Natur und Umwelt appelliert und explizit auf die negativen Auswirkungen der Anlegung von Schotter- und Steinbeeten hingewiesen werden.

Die Berücksichtigung der „neuen“ Grüngestaltung kommt mit die Vermarktung der Grundstücke in den neuen Baugebieten nunmehr zum Tragen (wie z. B. „Uhlenborgspfähler“ und „Schmaler Damm“). Hier sollte die Entwicklung genau beobachtet werden, ob die neuen Vorgaben von den Grundstückseigentümern auch umgesetzt werden. Eine Vielzahl der Wohngebäude befindet sich derzeit noch in der Umsetzungs- bzw. Bauphase; die Gartenflächen wurden noch nicht angelegt. Ein Abgleich (Evaluierung) mit den Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. mit dem genehmigten Freiflächenplan der Bauakte konnte somit noch nicht erfolgen.

Ebenso wird von der Verwaltung bei der Entwicklung von weiteren Bauflächen bzw. bei der Ausweisung weiterer Bebauungsplangebiete derzeit geprüft, die laut § 19 (4) Nr. 3 BauGB zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % weiter einzuschränken bzw. vollständig zu streichen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Grundstücksgrößen sicherlich noch weiter abnehmen werden und kaum noch Versiegelungsfläche übrig bleibt, wenn schon Zufahrt, Terrasse und Autostellplatz gepflastert sind.

Die Senkung des möglichen Versiegelungsgrades hätte für die Stadt den positiven Nebeneffekt, dass bei der Entwicklung von Baugebieten weniger kompensiert und Ausgleichsflächen vorgehalten werden müssen. Auf die Bauplatzpreise könnte sich das ebenfalls positiv auswirken.

Die Verwaltung wird die Entwicklung der Schotter- und Steinbeete in den Baugebieten aufmerksam weiter verfolgen. Bei groben Zuwiderhandlungen wird die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises eingeschaltet, um den rechtswidrigen Zustand zu beheben.

Ebenso erfolgt eine weitere kritische Prüfung der bislang getroffenen textlichen Festsetzungen, ob eine gewisse Nachjustierung erforderlich ist. Vorstellbar wäre es, die maximale Größe der Schotter- und Steinbeete zu definieren.

Die Stadt wird sich verstärkt dieser Thematik annehmen. Die Beratung der Bauwilligen wurde erwähnt. Zusätzlich könnte Informationsmaterial auf die Website eingestellt werden. Flyer mit Bepflanzungsbeispielen könnten angeboten werden, Veranstaltungen und Vorträge organisiert werden. Kooperationen mit Schulen und Kindergärten könnten dazu beitragen, dass die Themen Biodiversität und Erhaltung von Lebensräumen in die Familien getragen werden. Die Vernetzung der lokalen Akteure Verwaltung, Stadtrat, Bürgerschaft, Landwirtschaft, Unternehmer etc. ist zu intensivieren. Der Antrag der SPD erhält weitere Vorschläge, die in diesem Sinne Berücksichtigung finden sollten.

**Finanzierung:**

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Gesamtausgaben in Höhe von            €
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von            €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- Umsetzung des Beschlusses bis

Bürgermeister