

Beschlussvorlage GL/580/2020



Aufgabenbereich
Geschäftsleitung

Sachbearbeiter
Pettinger

Beratung
Marktgemeinderat

Datum
13.04.2021

öffentlich

Betreff
Energie- und umweltrelevante Festsetzungen in Bebauungsplänen

Sachverhalt:

Der Energie- und Umweltausschuss hat sich am 08.12.2020 wie nachstehend beschrieben, mit diesem Thema befasst:

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist Voraussetzung nicht nur für die Entscheidung, überhaupt zu planen, sondern auch für jede einzelne Darstellung und Festsetzung. Das Eigentum darf nur soweit beschränkt werden, wie es die städtebaulichen Gründe erfordern. Es gibt zudem kein sog. „Festsetzungserfindungsrecht“.

Die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in § 9 BauGB abschließend geregelt. Darüber hinaus können mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO (Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke) verbunden werden.

Grundsätzlich kommen aus den genannten Gründen folgende Festsetzungen für Bebauungspläne in Betracht:

- Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen Straßen und Plätze
- wasserdurchlässige Gestaltung der öffentlichen Parkplätze
- Begrünung baulicher Anlagen, insbesondere von Dächern
- gärtnerische Gestaltung von Vorgärten und deren Bepflanzung (Positivregelung)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die privaten Verkehrsflächen
- Vorgaben zur Regenwassernutzung und -rückhaltung
- Bepflanzungsbindungen für nicht überbaubare Flächen
- Detaillierte Festsetzungen zum Pflanzgut bei Neuanpflanzungen (nur in besonders begründeten Fällen gerechtfertigt)
- Ausschluss bestimmter luftverunreinigender (Brenn)-Stoffe nur in besonders schutzwürdigen Gebieten, z. B. Kurort
- Festsetzungen, dass bestimmte bauliche oder technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (nicht verpflichtender Einsatz erneuerbarer Energien aber z. B. Gebäudeausrichtung)

Viele der o.g. Festsetzungen werden in den Bebauungsplänen des Marktes Isen bereits umgesetzt.

Alle möglichen und genannten Festsetzungen eines Bebauungsplans bedürfen eines entsprechenden Vollzugs, sodass auch dies bei Auswahl der Festsetzungen zu berücksichtigen ist.

Bei Bebauungsplanänderungen ist zu beachten, dass in den bisherigen Bestand nicht einschränkend eingegriffen werden kann. Ein neuer Regelungskatalog macht daher primär für neue Bebauungspläne Sinn.

Negativfestsetzungen sind nicht zulässig, Regelungen müssen positiv formuliert sein (z.B. darf es nicht heißen: „Kiesgärten sind unzulässig“, sondern z.B.: „Vorgärten sind mit Ausnahme der Verkehrsflächen zu begrünen“).

Bzgl. Pflanzlisten würde die Verwaltung sich für eine Empfehlung im Bebauungsplan aussprechen, z.B. „Bienenfreundliche Pflanzen“ oder „Einheimische Gehölze“. Die verbindliche Festsetzung ist schwierig (keine Willkür erlaubt; möglich wäre dies z.B. in der Nähe eines Landschaftsschutzgebietes) und kann aus Sicht der Verwaltung auch nicht ausreichend kontrolliert und ggf. sanktioniert werden. Die Listen für eine sinnvolle Bepflanzung könnte zusammen mit dem OVV erarbeitet werden.

Diskussionsverlauf im Energie- und Umweltausschuss:

Es gab bereits ein Treffen mit dem OVV, weitere Ideen zu Bebauungsplanfestsetzungen sollten im Zuge einer gemeinsamen Arbeitsgruppe gesammelt werden. Von der Verwaltung sollte hier neben Frau Hibler auch Herr Baumgartner teilnehmen. Herr Geiger würde den OVV verständigen und die Arbeitsgruppe organisieren.

Dass das Volksbegehren Bienen eine Auswirkung auf die gesetzlichen Vorgaben des BauGB hatte, kann bisher nicht festgestellt werden.

Festsetzungen müssen auch kontrolliert werden, sie sollten daher mit Maß erfolgen.

Pflanzlisten als Empfehlung sind begrüßenswert, eine direkte Festsetzung sollte nicht erfolgen.

Die Bepflanzung sollte nicht nur empfohlen, sondern festgeschrieben werden, auch wenn eine Kontrolle später nicht erfolgen wird. Grundsätzlich sollte man davon ausgehen, dass die Bürger die Vorgaben einhalten.

Schotter- und Kiesgärten sollten in künftigen, neuen Bebauungsplänen nicht mehr zulässig sein, die Festsetzung von begrünten Gärten erscheint sinnvoll.

Stellplätzen sollten wasserdurchlässig ausgeführt werden (z.B. mit Rasengitter); eine entsprechende Festsetzung in Bebauungsplänen wäre sinnvoll.

Die Formulierungen in Bebauungsplänen sollten daraufhin geprüft werden, ob sie auch für Laien verständlich sind, und ggf. direkt im BPlan erläutert werden (z.B. GRZ 0,4 bedeutet: 40 % der Grundstücksfläche darf bebaut und versiegelt werden, 60 % muss unversiegelte Grün- oder Gartenfläche sein). Bei Neubauten ist ein Architekt dabei, übernimmt jemand ein Bestandsgebäude, muss er jedoch selbst erkennen, was für ihn gilt.

Eine positive, umweltgerechte, allgemein verständliche Formulierung von Festsetzungen ist wichtig.

Der OVV wird in die Liste der Träger öffentlicher Belange aufgenommen, so kann er künftig zu jedem Bebauungsplan Stellung nehmen.

Der OVV sollte auch aufklärend tätig sein, möglicherweise könnte er den Bürgern eine Beratung dahingehend anbieten, welche Pflanzen in dem jeweiligen Garten verwendet werden sollten.

Bei den Pflanzlisten sollte die Klimaentwicklung berücksichtigt werden (z.B. hitzeresistente Pflanzen).

Die Gartenbewässerung könnte in den Bebauungsplänen durch Zisternen geregelt werden. Dies ist bereits jetzt der Fall, in den neuen Bebauungsplänen sind auf den Grundstücken Zisternen festgesetzt, die auch der Gartenbewässerung dienen.

Eine Regenwasser-Toilettenspülung greift dagegen zu weit in die Eigentumsrechte ein, da sie schwer umzusetzen und teuer ist; zudem wäre ein 2. Zähler nötig. Man kann sie jedoch ermöglichen.

Empfehlung des Energie- und Umweltausschusses:

Schotter- und Kiesgärten sollten in künftigen, neuen Bebauungsplänen nicht mehr zulässig sein, die Festsetzung von begrünten Gärten erscheint sinnvoll.

Stellplätze sollten wasserdurchlässig ausgeführt werden (z.B. mit Rasengitter); eine entsprechende Festsetzung in Bebauungsplänen wäre sinnvoll.

Die Formulierungen in Bebauungsplänen sollten daraufhin geprüft werden, ob sie auch für Laien verständlich sind, und ggf. direkt im BPlan erläutert werden.

Bzgl. der Bepflanzung wird das Ergebnis der Arbeitsgruppe mit dem OVV abgewartet, bevor eine Empfehlung ausgesprochen wird.

Vorschlag zum Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, bei künftigen Bebauungsplänen insbesondere folgende umweltbezogene Festsetzungen zu berücksichtigen:

- Schotter- und Kiesgärten sollen künftig durch Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke verhindert werden
- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen, fensterlose Fassaden sind zu begrünen.
- Die bisherige Praxis zur Gestaltung von Einfriedungen, insbesondere bei der Durchgängigkeit für Kleintiere sowie der Zulässigkeit begrünter Flachdächer bei Nebengebäuden wird beibehalten.
- Die bisherige Praxis zur Festsetzung eines Pflanzgebots unter Vorgabe bestimmter zu verwendender heimischer Gehölze und Sträucher sowie Pflanzqualitäten wird beibehalten. Zusätzlich zu den seitens der beteiligten Landschaftsplaner vorgeschlagenen Pflanzlisten werden die Vorschläge der dazu gegründeten Arbeitsgruppe berücksichtigt.