

Begründung der Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten im Gebiet der Stadt Hemsbach (Vorgartensatzung)

Seit mehreren Jahren ist der Trend zu erkennen, dass Vorgärten zunehmend durch Kies und Schotter gestaltet werden. Der Bauherr erhofft sich davon eine pflegearme Fläche, wenn unter der Gesteinsschicht ein undurchlässiges Vlies oder eine Folie aufgebracht wird. Daneben werden vielerorts die Vorgärten auch als Parkplätze genutzt, da die Anzahl an PKW pro Wohneinheit tendenziell zunimmt und ein Umsteigen auf den ÖPNV oder anderer Verkehrsmittel (Fahrrad, E-Bike, Lastenrad, sonstige E-Fahrzeuge etc.) nicht in der erhofften Konsequenz erfolgt.

Der „klassische Vorgarten“ verschwindet so zunehmend aus dem Stadtgebiet. Die Stadt Hemsbach hat sich durch Bebauungspläne aus den 60er und 70er Jahren stets dadurch ausgezeichnet, dass bei der Neuerschließung von Wohnbauland ein konsequenter Grünstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudeflucht festgesetzt wurde. Besonders mit Blick auf die ökologischen Vorteile eines Vorgartens, aber auch mit Blick auf die örtliche Gestaltung und das Stadtbild, ist es erforderlich hier regelnd einzugreifen. Daher wurde auch das Thema „Einfriedungen“ mit in die Satzung aufgenommen.

Rechtsgrundlagen:

Die Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (Vorgartensatzung) ist ein rechtsverbindliches Mittel zur Steuerung der Anteile an bebauter und unbebauter Fläche auf einem Baugrundstück. Durch sie soll das Verhältnis der beiden Aspekte im Stadtgebiet gelenkt werden.

Die Rechtsgrundlagen für eine Vorgartensatzung finden sich in den nachstehenden Paragraphen:

- § 4 GemO: Satzungen
- § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 LBO: Örtliche Bauvorschriften zum Erlass von Satzungen zur Gestaltung der Freiflächen auf bebauten Grundstücksflächen und der Begrünung
- § 9 LBO: Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke
- § 21a NatSchG: Gartenanlagen

Durch § 4 GemO i. V. m. § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 LBO besteht für die Stadt Hemsbach die Möglichkeit durch Satzung die beschriebene Thematik zu steuern und Rechtsvorschriften über die Nutzung und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu erlassen.

Ziel der Vorgartensatzung:

Ziel der Vorgartensatzung ist es, der Versiegelung der Vorgärten entweder vollständig oder in großen Teilen entgegenzuwirken, sodass sich zukünftig entstehende Vorgärten nicht dem o.g. Abwärtstrend anschließen.

- Steigerung der Attraktivität durch ein gedeihliches Ortsbild

Ein Vorgarten, der mit verschiedensten Pflanzen hinsichtlich ihrer Formen, Farben und Größen bepflanzt ist, wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und lädt zur Erkundung ein. Darüber hinaus geht aus der Historie des Ortes Hemsbach und den damit verbundenen Bebauungsplänen die Absicht hervor, dass sich der Ort bereits sehr früh mit der Gestaltung der Vorgärten befasst und eine Begrünung zur Straßenflucht hin als Entwicklung für die Zukunft vorsah.

Hinsichtlich der damaligen Intentionen des Ortes ist bis zum jetzigen Zeitpunkt eine Entwicklung zu erkennen, die sich von dem ursprünglichen Gedanken entfernt hat.

- Verbesserung des Stadtklimas

Stadtklimatische Untersuchungen verschiedenster Städte haben gezeigt, dass sich bepflanzte Vorgärten in den Stadtquartieren positiv auf das Stadtklima auswirken.

Die Grünflächen im urbanen Raum sorgen für eine schnellere Abkühlung über Nacht in den heißen Sommermonaten, wenn sich die baulichen Strukturen über Tag aufgeheizt haben und diese Wärme nur sehr langsam wieder abgeben. Durch die vorhandene Bebauung wird auch die Luftzirkulation gestört. Es kommt zu Einbrüchen oder gar zum Stillstand beim Kaltluftaustausch in bebauten Gebieten. Bepflanzte Vorgärten erhöhen durch ihre Anwesenheit die Luftqualität und tragen zu einem angenehmeren Klima bei.

- Förderung der menschlichen Gesundheit

Gerade in Bezug auf die menschliche Gesundheit bieten Vorgärten einen großen Vorteil, da ein durchschnittlich heißer Sommertag mittlerweile an die 30 Grad oder mehr aufweist. Solche Temperaturen bilden über längere Zeit hinweg erhebliche Stresssituationen für den menschlichen Organismus. Begrünte Vorgärten helfen nachweislich die Luftqualität und die Temperaturen in einem Stadtquartier zu senken. Aber nicht nur das Klima wird verbessert, sondern auch die Partikelbindung von Schadstoffen wird gefördert. Pflanzen filtern die Luft und sorgen für eine bessere Luftqualität, die sich ebenfalls positiv auf die menschliche Gesundheit auswirkt.

- Nutzen für die Umwelt im Hinblick auf Flora und Fauna

§ 21a NatSchG macht diesen Aspekt am besten deutlich, da er auf die Insektenfreundlichkeit von Vorgärten abzielt. Die Insektenmasse ist in den letzten Jahren drastisch zurückgegangen. Diesem Trend soll entgegengewirkt werden, indem Vorgärten so zu gestalten sind, dass sie eine Heimat für Insekten und vielen anderen Arten bietet. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch unerheblich, ob der Stellplatz mit wasserdurchlässigem Material, z. B. Rasengittersteinen, hergestellt ist, da dieser weiterhin kein Aufenthaltsort für etwaige Insekten oder sonstige Tiere darstellt. Der Vorgarten dient somit als ein weiterer Zufluchtsort der Tiere, insbesondere für Insekten, die wiederum die Pflanzen durch Insektenbestäubung erhalten.

Inhalt der Satzung:

- **Zu § 1** Geltungsbereich

Ziel der Vorgartensatzung ist es, die Vorgärten des gesamten Stadtgebietes einheitlich zu gestalten, um nach außen hin ein städtebaulich geschlossenes Bild der Wohnbebauung zu erzeugen. Weiterhin soll der Erhaltung des Ortsbilds, den Zielen des Klimaschutzes, dem Naturschutz sowie den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen werden.

Die Definition des Vorgartens wurde dahingehend gewählt, damit eine Abgrenzung zu anderen Bereichen des bebauten Grundstücks, welche ebenfalls an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ermöglicht wird. Die Grundstücksfläche zwischen der Grundstücksgrenze und der Gebäudeflucht entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gilt hierbei als Vorgarten. Da einige Bebauungspläne bereits in Form von textlichen Festsetzungen Aussagen bezüglich der Gestaltung und Nutzung der Vorgärten sowie den unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks getroffen haben, wurden diese von dem Anwendungsbereich dieser Satzung ausgeschlossen. Ferner wurde auch für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Untere Bachgasse“ sowie für den ebenfalls in Anlage 1 dargestellten Bereich der Altstadt ein Ausschluss von den Bestimmungen dieser Satzung vorgenommen. Die stark verdichtete und historische Baustruktur in der Altstadt soll entsprechend erhalten werden. Die Bestimmungen der Vorgartensatzung würden diese Struktur unterbrechen. Außerdem sollen die Regelungen der Gestaltungssatzung für den Bereich der unteren Bachgasse Vorrang haben, da auch hier ein anderes Ortsbild prägend ist.

- **Zu § 2 Anforderungen an die Gestaltung**

Sinn und Zweck dieser Satzung ist es, die Vorgärten dauerhaft zu begrünen und zu erhalten, um ein ästhetisches Ortsbild zu gewährleisten. Ferner soll diese Satzung dem Schutz der menschlichen Gesundheit und dem Umweltschutz dienen. Zusätzlich soll zukünftigen Starkregenereignissen und sonstigen Niederschlagsmengen mit der Anordnung Rechnung getragen werden, dass alle Arten von Versiegelungen auf der Vorgartenfläche mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Dies gewährleistet eine verbesserte Wasseraufnahme des Bodens und vermindert die Überlastung des Abwassersystems der Stadt. Ferner sind alle Nebenanlagen, die sich auf der Vorgartenfläche befinden, zu begrünen, sofern es ihre Zweckbestimmung erlaubt.

Damit ein Vorgarten auch den gewünschten Effekten Rechnung trägt, muss dieser von einem belebten Oberboden oder von einer der für die Pflanzenkultur mit einer Schicht aus geeignetem Vegetationssubstrat bedeckt sein.

Grundsätzlich sieht die Satzung eine maximale Versiegelung von 50 Prozent der Vorgartenfläche vor. Dabei ist es unerheblich aus welchen Materialien die baulichen Bestandteile innerhalb der Vorgartenfläche bestehen. Wasserdurchlässige Stellplätze dienen zwar der Versickerung von Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück anfällt, jedoch bietet ein solcher Stellplatz keinerlei Biotop für etwaige Pflanzen und Tiere. Weiterhin sind Schottergärten ebenso wenig ein Biotop für Flora und Fauna. Damit werden wertvolle Flächen, die für den Natur- und Artenschutz wichtig sind, unbrauchbar. Um diesem Trend entgegenzuwirken wurden die Kriterien in § 2 Abs. 3 der Vorgartensatzung als Vorschrift formuliert.

Eine Ausnahme bezüglich Doppel- und Reihenhäuser wurde geschaffen, da die genannten Haustypen oftmals weniger Spielraum bei der Flächenverfügbarkeit besitzen. Es handelt sich hierbei bereits um verdichtete Wohnraumtypen, daher ist auch der verfügbare Gesamttraum geringer als bei einem freistehenden Einfamilienhaus. Die Unterbringung von Stellplätzen und etwaigen Nebenanlagen oder die Gestaltung zum Zugang des Hauses fordert seinen Tribut in flächigem Ausmaß. Um jedoch Stellplätze und Nebenanlagen durch die Satzung nicht unmöglich zu machen, können bei verdichteten Wohnformen, wie den genannten Reihen- oder Doppelhäusern, die Vorgärten bis zu 80 Prozent versiegelt werden, wenn es anderweitig keine Möglichkeiten für die Unterbringung dieser gibt.

Mehrfamilienhäuser wurden absichtlich nicht in den Katalog der Ausnahmetatbestände aufgenommen, da die Grundstücke für diese Wohnform wesentlich größer geschnitten sind, als die von Reihen- der Doppelhausbebauung. Sollten die Vorschriften dieser Satzung der Umsetzung eines Bauvorhabens alternativlos entgegenstehen, kann im Rahmen von Abweichungen eine Einzelfallentscheidung durch die Baurechtsbehörde getroffen werden.

Um der fortwährenden Versiegelung von Vorgartenflächen durch die Errichtung von Stellplätzen entgegenzuwirken, wurde eine verpflichtende Kompensationsanordnung eingeführt. Jeder zusätzliche Stellplatz, der in seinem flächigen Ausmaß den Versiegelungsanteil der Vorgartenfläche über 50 Prozent anhebt, bedarf der Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums mit einem Stammumfang von mindestens 16 Zentimetern gemessen in einer Höhe von 1 Meter als Kompensationsmaßnahme für dessen Errichtung. Zusätzlich soll die verbindliche Baumpflanzung für eine grüne Qualität im Straßenbild sorgen. Dies ist gegeben, wenn die Bäume zwischen den Stellplätzen gepflanzt werden. Weiterhin sind alle Stellplätze, die auf der Vorgartenfläche realisiert werden, mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, damit das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auch auf selbigem versickert wird. Die Versiegelung des Vorgartens in der vorgeannten Art und Weise darf nur bis maximal 80 Prozent betrieben werden.

Weiterhin wurde bezüglich der Herstellung von Stellplätzen auf der Vorgartenfläche eine alternative Möglichkeit geschaffen, wenn sich die Nebenanlagen zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen zulässigerweise im rückwärtigen Bereich des bebauten Grundstücks befinden. Allerdings sind diese dann nur mittels einer einzigen hergestellten Zufahrt zu erschließen.

Die Grundstückszufahrt ist ebenfalls mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Diese Handhabung wurde bereits in den jüngsten Bebauungsplänen mittels textlicher Festsetzungen berücksichtigt. Damit die Satzung diesen Festsetzungen nicht zuwiderläuft und um grundsätzlich diese Alternative sämtlichen Eigentümern zu ermöglichen, wurde diese dahingehend ausgestaltet.

Die straßenseitige Einfriedung dient der Abgrenzung unter den privaten Grundstücken. Jedoch soll sich dadurch kein Gefühl der Abschottung einstellen. Die maximale Höhe von 1,2 Metern erlaubt die Absicherung zum öffentlichen Raum und erzeugt den Charakter des privaten Grundstücks. Hinsichtlich der weiteren Gartenflächen, die keine Vorgärten im Sinne dieser Satzung sind, ist eine Einfriedung mit maximaler Höhe von 1,8 Metern zulässig. Hierbei geht es um private Grundstücksflächen, die keinen direkten Bezug zum öffentlichen Raum besitzen sollen und daher eine erhöhte Einfriedung notwendig machen.

Eckgrundstücke besitzen mehr als eine straßenseitige Angrenzung. Um zu vermeiden, dass der tatsächliche Garten eines Eckgrundstücks ebenfalls von der maximal zulässigen Höhe der Einfriedung von 1,2 Metern betroffen ist, wurde diesbezüglich eine Ausnahme geschaffen.

Weiterhin sollen die Vorgärten nicht dem Lagern von Materialien oder zur Verrichtung etwaiger Arbeiten dienen. Durch die geringe Fläche der Vorgärten soll maßgeblich den Zielen dieser Satzung Rechnung getragen werden. Das Arbeiten im Vorgarten oder das Lagern von Gegenständen läuft diesen Zielen zuwider.

- **Zu § 3 Abweichungen**

In manchen Fällen übersteigt die Versiegelung des Vorgartens die gewünschten Vorgaben. Wenn die Realisierung von Anlagen jedoch aus bestimmten Gründen nicht durchführbar ist, so kann im Einzelfall die Baurechtsbehörde Abweichungen zulassen, wenn die Zielsetzung dieser Satzung gewahrt bleibt und die Abweichung ausreichend begründet ist.

Ausfertigung

Hemsbach, den 6. November 2023


Jürgen Kirchner
Bürgermeister

