

Beschluss-Vorlage 2022/0128 zur Sitzung am 31.03.2022
des UMWELT- UND STADTENTWICKLUNGS-AUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Vorberatung zum Erlass einer Freiflächengestaltungssatzung

| | | |
|---------------------------|----|------|
| Finanzielle Auswirkungen? | Ja | Nein |
| | x | |

| <u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u> | <u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u> (nur bei Teilvergaben) | <u>Folgekosten</u> |
|--|--|--------------------|
| Euro | | einmalig |
| 20.000 | | |
| Kosten lt. Kostenschätzung | | lfd. jährl. |
| Euro | Euro | Euro |

| | | | |
|--|----------------------------|-------------|---|
| Veranschlagt im Ergebnis-HH 2022 | im Investitions-HH 2022 | mit Euro | Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben |
|--|----------------------------|-------------|---|

| | | |
|---|----------------|----------------------|
| Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin wurde gehört | hat zugestimmt | hat nicht zugestimmt |
| x | | |

Sachverhalt:

Durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.02.2021 wurden den Gemeinden durch den ergänzenden Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO neu ermöglicht, die Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu regeln.

In der Sitzung am 20.04.2021 hat der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss deshalb beschlossen, das Planungsbüro mahl gebhard konzepte (m g K) mit der Erstellung einer Freiflächengestaltungssatzung zu beauftragen.

Durch diese Satzung wird der Stadt die Möglichkeit gegeben, die Bepflanzung der unbebauten Grundstücke zu regeln. Insbesondere können eine besondere gärtnerische Gestaltung einschließlich Baumpflanzungen und die Art der Bepflanzungen bestimmt werden. Weiter kann geregelt werden, dass die Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden dürfen. Dadurch ist es auch möglich, aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten und ähnliches zu verhindern. Des Weiteren können auch die Gestaltung und die Höhe der Einfriedungen sowie Vorgaben für Kinderspielplätze bestimmt werden.

Allerdings müssen Satzungen den Grundsätzen der Zweckmäßigkeit, Verhältnismäßigkeit und Bestimmtheit folgen. Bei der Ausarbeitung des Entwurfes wurde berücksichtigt, dass die Regelungen ausreichend wirkungsvoll und geeignet sind, das Ziel der Satzung (z.B. den Erhalt eines durchgegrüntes

Stadtbildes zur Straße) zu erreichen.

Da eine Freiflächengestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlassen wird, müssen die Festsetzungen von der Ermächtigungsgrundlage dieses Artikels gedeckt sein.

Gestaltungssatzungen können üblicherweise nicht über das gesamte Stadtgebiet erlassen werden, da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass nicht in allen Stadtteilen eine einheitliche Gestaltung vorherrschen kann und daher das Schutzbedürfnis des spezifischen Ortsbildes fehlt. Eine Analyse für Germering (Freiflächenkonzept) hat jedoch ergeben, dass die Regelungen für das gesamte Stadtgebiet erforderlich sind.

Angesichts steigender Preise für Bauland ist der Druck auf die Bauflächen im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die bisherige Qualität der Freiflächen ist ohne Satzung daher in Gefahr, zugunsten versiegelter Flächen geopfert zu werden. Um ein grünes Stadtbild zu erhalten, ist der Erlass der Satzung deshalb ein notwendiges Mittel, um eine angemessene Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke, eine Dach- und Fassadenbegrünung sowie den Nachweis ausreichender Kinderspielplatzflächen für das gesamte Stadtgebiet sicherzustellen.

Die Bestimmungen kommen insbesondere bei Änderungen und bei Neubauten zum Tragen, da für alle anderen Grundstücke ein Bestandschutz besteht.

Auf dieser Grundlage wurde der jetzt vorliegende Entwurf der Freiflächengestaltungssatzung incl. der Artenliste ausgearbeitet (vgl. Anlage 1).

Eine Mitarbeiterin des Planungsbüros stellt den Entwurf vor und steht in der Sitzung für Fragen zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der Freiflächengestaltungssatzung. Folgende Änderungen sollen noch berücksichtigt werden:

-
-
-

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, nach Aufstellung der Freiflächengestaltungssatzung die bestehende Einfriedungssatzung aufzuheben.

Ernst Astrid
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_Satzungsentwurf