

Beschluss-Vorlage 2022/0205 zur Sitzung am 31.05.2022
des UMWELT- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

TOP 7

öffentlich

Betreff: Vorbehandlung zum Erlass einer Freiflächengestaltungssatzung

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
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:

In der Sitzung am 31.03.2022 lag dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der 1. Entwurf der Freiflächen- und Gestaltungssatzung zur Beratung vor.

„Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nahm den Entwurf der Freiflächen- und Gestaltungssatzung zur Kenntnis und bat diesen dem Umweltbeirat zur Stellungnahme vorzulegen. Des Weiteren wurden aus der Mitte des Ausschusses verschiedene Anmerkungen und Hinweise mit der Bitte um Prüfung gegeben.

Zwischenzeitlich wurde der Entwurf dem Umweltbeirat vorgelegt. Die Stellungnahme des Umweltbeirates liegt dieser Vorlage als Anlage 1 bei.

Die Vorschläge des Umweltbeirates sowie die Anmerkungen aus der Mitte des Ausschusses wurden mit dem beauftragten Planungsbüro mahl gebhard konzepte (m g K) diskutiert und soweit möglich, in dem in Anlage 2 beigefügten 2. Entwurf der Freiflächen- und Gestaltungssatzung eingearbeitet. Die Änderungen wurden in dem Text grün (Umweltbeirat) und blau (Anmerkungen aus der Mitte des Ausschusses) markiert.

Zu den einzelnen Vorschlägen des Umweltbeirates sowie der Ausschussmitglieder nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

Für bestehende Freiflächen kann diese Satzung nicht angewandt werden. Rechtlich kann eine kommunale Satzung erst nach Inkrafttreten angewandt werden, da es sich hier um kein Gesetz handelt. Nur in einem Gesetz könnten beispielsweise Nachrüstverpflichtungen aufgenommen werden.

Eine „Verschlechterung“ ist aus der Sicht der Verwaltung nicht zu befürchten, da aufgrund der Satzung zukünftig bei allen neuen Bauvorhaben und auch bei Bauvorhaben im Bestand jetzt die Vorgaben der Satzung eingehalten werden müssen und diese auch im Bauvollzug überprüft werden können.

Zu § 3 Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Begriffe „Begrünung“ und Wachstumsklasse“ wurden im beiliegenden Entwurf durch die Begriffe „Grünfläche“ und „Wuchsklasse“ umbenannt.

Eine Änderung der Formulierung der flächenspezifischen Anforderungen ist problematisch wenn die Grundstücke kleiner als 600 qm sind. Es wurde daher die Formulierung beibehalten, aber zum besseren Verständnis konkretisiert. Eine Änderung der Begrünungsquote ist aus der Sicht des Planungsbüros mahl gebhard konzepte (m g k) kompliziert, insbesondere, da bei größeren Flächen i.d.R. ein Bebauungsplan mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen erlassen wird.

Der Begriff „wasserdurchlässig“ wurde durch Beispiele ebenfalls konkretisiert.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde in der letzten Sitzung angeregt, fachgerecht angelegte Steingärten mit Trockenmauern und einem Mindestanteil von 60 % Blüh- und Polsterblumen auf max. 15 % der nicht überbauten Fläche je Grundstück zu begrenzen. Dies wurde in dem beiliegenden Entwurf aufgenommen

Zu § 4 Vorgärten

Aus der Sicht der Verwaltung sollte, sofern die max. zulässige Versiegelung im Vorgarten eingehalten wird, keine Einschränkungen für die Herstellung von Stellplätzen vorgenommen werden. Dadurch können beispielsweise auch Flächen für Wohnwägen etc. auf den Grundstücken angelegt werden und der öffentliche Verkehrsraum entlastet werden.

Zu § 5 Nebenanlagen und Garagen

Der Hinweis, dass die straßenseitigen Wände der Nebenanlagen zu begrünen sind wurde eingefügt. Die Dachbegrünung wird in § 7 Abs. 1 geregelt.

Die Zulassung einer Versiegelung von 70 % bei Reihen- und Doppelhäusern ist aufgrund des notwendigen Nachweises für Kfz- und Fahrradabstellplätze, Zuwege, Mülltonnen etc. bei einer durchschnittlichen Grundstücksbreite von ca. 10 m notwendig und wurde daher beibehalten.

Es wurde jedoch die Formulierung konkretisiert.

Das „Einrücken“ von 1,5 m von Nebenanlagen von öffentlichen Straßen und Wegen wurde geprüft und im beiliegenden Entwurf auf 0,9 m abgeändert und hinsichtlich der Begrünung konkretisiert.

§ 6 Freiflächen für Kinderspielplätze

Die Anmerkungen aus der Mitte des Ausschusses hinsichtlich der giftigen Gehölze wurde aufgenommen.

§ 7 Dach- und Fassadenbegrünung

Nachdem es sich bei der Freiflächen- und Gestaltungssatzung um eine Ortsgestaltungssatzung nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) handelt, können keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen gefordert werden. Dies ist nur bei städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), z.B. auch Bebauungspläne, möglich. Ein Hinweis auf die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde in § 10 aufgenommen.

Das Thema „Fassadenbegrünung“ wurde nochmals ausführlich mit dem Büro m g k erläutert. Eine Modifizierung des bislang geplanten Flächenanteils von 50 qm auf beispielsweise 30 qm, würde bedeuten, dass bei nahezu jedem Reiheneckhaus, Doppelhaushälfte etc. eine Fassadenbegrünung erfolgen müsste.

Dies ist aus der Sicht der Verwaltung im Hinblick auf etwaige Allergien gegen Pflanzen oder Insekten äußerst problematisch.

Das Ziel dieser Vorschrift war tatsächlich, dass bei größeren Industrie- und Gewerbegebäuden eine Auflockerung in Form einer Fassadenbegrünung erfolgt.

Die Anregung aus der Mitte des Ausschusses bei Flachdächern eine Kombination mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung anzustreben, wurde aufgenommen.

§ 8 Regenwassermanagement

Wie zur Rechtsgrundlage BayBO vorstehend angesprochen, handelt es sich bei dieser Satzung um eine Ortsgestaltungssatzung. Detaillierte Regelungen über die Entwässerung können darin nicht erfolgen.

§ 9 Einfriedungen

Der Hinweis aus der Mitte des Ausschusses, Heckenpflanzungen aufzunehmen, wurde aufgenommen.

§ 10 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

Die Rechtsgrundlage zum Erlass von Ortsgestaltungssatzungen erfolgt nach Art. 81 BayBO.

Aus der Sicht der Verwaltung ist die Freiflächen- und Gestaltungssatzung mit den nun berücksichtigten Anregungen und Hinweisen aus der Mitte des Ausschusses sowie des Umweltbeirates ein großer Baustein für das von der Stadt verfolgte Ziel, den klimatischen Nutzen und die Biodiversität des Grüns in der Stadt zu erhalten und zu fördern. Der Erlass dieser Satzung kann völlig unabhängig von einem etwaigen Freiflächenkonzept entsprechend Art. 81 BayBO erfolgen.

Frau Pfundheller vom Planungsbüro m g k wird in der Sitzung anwesend sein und steht für Fragen zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

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

-
-
-

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

Ernst, Astrid
Sachbearbeiter

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt Zweite Bgmin.

TOP_7_ö_Anlage_1_Stellungnahme_Umweltbeirat
TOP_7_ö_Anlage_2_Entwurf_Freiflaechensatzung