STADT GERMERING

Bauordnung
Datum 15.11.2022

Beschluss-Vorlage 2022/0401 zur Sitzung am 29.11.2022
des STADTRATES

TOP 7 öffentlich

Betreff: Erlass einer Freiflächengestaltungssatzung

Sachverhalt:

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

Aufgrund der Anträge der CSU-Fraktion und der SPD-Fraktion wurde in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 20.04.2021 beschlossen, das Planungsbüro mahl gebhard konzepte (m g K) mit der Erstellung einer Freiflächengestaltungssatzung zu beauftragen.

Durch den stetig voranschreitenden Klimawandel ist es wichtig, die Flächen im Stadtgebiet durch gezielte Maßnahmen ausreichend zu begrünen. Aufgrund der zunehmenden Bautätigkeiten und der Nachverdichtung verschwinden immer mehr Grünflächen und wertvolle Baumbestände aus den Siedlungen. Um dem entgegenzuwirken, soll die Satzung das gesamte Stadtgebiet erfassen und eine einheitliche Regelung für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln. Den Bürger*innen soll eine ausreichende Lebensqualität in ihrem Wohn- und Arbeitsumfeld sichergesellt werden können.

Bereits genehmigte Bauvorhaben werden von der Freiflächengestaltungssatzung aus Rechtsgründen nicht erfasst. Ebenso hat die Satzung keinen Einfluss auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, sofern diese abweichende Regelungen treffen.

Sämtliche Festsetzungen der Satzung müssen von der Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 BayBO gedeckt sein. Mit dem Planungsrecht konkurrierende Regelungsinhalte sind, ggf. nur auf Bebauungsplanebene möglich.

Der 1. Entwurf der Satzung lag dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 31.03.2022 zur Beratung vor. Der beglaubigte Auszug aus der Niederschrift liegt als Anlage 1 bei.

Die Anregungen aus der Mitte des Ausschusses sowie einige Anmerkungen aus der Stellungnahme des Umweltbeirates wurden im 2. Entwurf der Satzung, die dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 31.05.2022 zur Beratung vorlag, eingearbeitet (beglaubigte Auszug aus der Niederschrift – Anlage 2).

Zwischenzeitlich wurde die Satzung juristisch überprüft und, auch mit den in der Sitzung beschlossenen

Änderungen, entsprechend überarbeitet (vgl. Anlage 3).

Des Weiteren hat der Bund Naturschutz eine Stellungnahme zum Entwurf der Freiflächengestaltungssatzung abgeben (vgl. Anlage 4).
Die Vorschläge des Bund Naturschutz wurden mit dem beauftragten Planungsbüro diskutiert. Zu den einzelnen Vorschlägen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1. (Vollzug der Satzung):
Der Vollzug der Satzung wird dadurch sichergestellt, dass die Freiflächenplanung als sog. zwangsgeldbewährte Auflage im Genehmigungsverfahren verfügt wird, d.h., dass ein Zwangsgeld fällig wird, sofern die Freiflächen nicht innerhalb einer bestimmten Frist angelegt werden.
Die Sicherheitsleistung in Form einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft wird tatsächlich nur im Bereich von Ausgleichsflächen gefordert und wäre im Vollzug der Satzung aus der Sicht der Verwaltung unverhältnismäßig.

Zu 2.(formulierte Zielsetzung):
Wie bereits vorstehend erwähnt, müssen sämtliche Festsetzungen der Satzung von der Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 BayBO gedeckt sein. Der Arten- und Klimaschutz fällt hier nicht darunter. Es handelt sich bei dieser Ermächtigungsgrundlage ausschließlich um eine Gestaltungssatzung.

Zu 3. (Ziel der Satzung):
Die Überprüfung der Pflanzauflagen kann nur im Rahmen der üblichen Baukontrolle in Zusammenarbeit mit dem Sachgebiet Umweltangelegenheiten erfolgen.

Zu 4.(standortgerechte Gehölze):
Aus der Sicht des beauftragten Planungsbüros ist es primär wichtig, klimaneutrale Bäume zu verwenden. Dieses Kriterium wird bei den „weitgehend heimischen“ Gehölzen nicht immer erfüllt, so dass der Begriff „standortgerecht“ besser geeignet ist.

Zu 5. (offene Stellplätze)
Nach § 3 Abs. 2 der Satzung sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, beispielsweise als Schotterrasen, Rasenwabe, Grünpflaster oder mit Sickerfugen zu versehen.
Somit ist diese Formulierung ausreichend konkretisiert.

Zu 6. (Einfriedung):
Aus der Sicht der Verwaltung wäre ein Verbot verschiedener Materialen der Einfriedungen nicht zielführend. Aus gestalterischer Sicht reicht es, eine max. Gesamthöhe von 1,60 m festzusetzen.
Entsprechend § 9 Abs. 2 der Satzung sind Einfriedungen aus Heckenpflanzungen gemäß BGB möglich. Bestimmte Hecken aus Thujen und ökologisch vergleichbar wertlose Gehölze nicht zuzulassen, ist durch die Ermächtigungsgrundlage rechtlich nicht gedeckt.

Zu 7. (Zisterne):
Eine Verpflichtung für die Anlage von Zisternen bzw. das Aufstellen von Regentonnen ist durch die Ermächtigungsgrundlage ebenfalls rechtlich nicht gedeckt.

Zu 8: (Bebauungspläne)
In § 10 der Satzung ist klar formuliert, dass Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die abweichende Regelungen treffen, dieser Satzung vorgehen.

Zu 9. (Bußgeldhöhe)
Die Rechtsgrundlage für die Ordnungswidrigkeit ist Art. 79 BayBO. Darin ist die Bußgeldhöhe geregelt, über die im Einzelfall entschieden wird.

Aus der Sicht der Verwaltung ist die Freiflächen- und Gestaltungssatzung in der jetzt vorliegenden Form 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.

Eine Mitarbeiterin des Planungsbüros m g k wird in der Sitzung anwesend sein und steht für Fragen zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Freiflächengestaltungssatzung wird entsprechend dem der Sitzungsvorlage anliegenden Entwurf (Anlage 3) als Satzung beschlossen.

Nach Inkrafttreten der Satzung (am Tag nach ihrer Bekanntmachung) tritt die Einfriedungssatzung vom 19.12.2006 außer Kraft.

Astrid Ernst	Jürgen Thum	
Sachbearbeiterin	Stadtbaumeister	genehmigt OB

TOP_7_ö_Anlage_1_Auszug aus der Niederschrift_31_03-2022
TOP_7_ö_Anlage_2_Auszug aus der Niederschrift_31_05_2022
TOP_7_ö_Anlage_3_Freiflächengestaltungssatzung
TOP_7_ö_Anlage_4_Stellungnahme_Bund_Naturschutz