



## Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2021/0087	20. April 2021		
Gegenstand			
<b>Freiflächengestaltungssatzung - hier: Satzungserlass</b>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.04.2021	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung) in der vorgeschlagenen Form. Die Satzung mitsamt der Anlage Artenliste ist Bestandteil dieses Beschlusses.

### Vorschlagsbegründung

Angestoßen durch eine Diskussion in der Bauausschusssitzung am 11.05.2017 über Gestaltung und Versiegelung von Freiflächen, insbesondere die Einkiesung von Vorgärten, wurde die Verwaltung beauftragt, die Regelungsmöglichkeiten einer Freiflächengestaltungssatzung in dieser Hinsicht zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchungen wurde im Planungs- und Umweltausschuss (PUA) am 12.10.2017 vorgestellt. In der Sitzung ging es vorrangig um die rechtlichen Rahmenbedingungen einer Freiflächengestaltungssatzung. Mehrheitlich sprach sich der Ausschuss anschließend für die Ausarbeitung einer Satzung aus. Für die darauffolgende Sitzung wurden mögliche Eckpunkte einer Freiflächengestaltungssatzung detailliert von der Verwaltung auf ihre Machbarkeit untersucht und am 10.12.2019 im PUA vorgestellt. Nach kurzer Beratung nahm der Ausschuss das Angebot des damaligen Vorsitzenden des Umweltbeirates Dr. Sengl an einen konkreten Entwurf einer Freiflächengestaltungssatzung auszuarbeiten. Diesen legte der UBR nach seiner Sitzung am 21.01.2020 vor.

Ergänzt um Hinweise, Kommentare und Vorschläge der Verwaltung wurde der Entwurf in der PUA-Sitzung vom 18.02.2020 (bis §3 einschließlich) sowie in den ASU-Sitzungen am 06.10.2020 (bis §4 einschließlich) und am 09.03.2021 (vollständig) intensiv beraten und Änderungen und Prüfaufträge jeweils anschließend ausgeführt. Der resultierende, heute vorliegende Satzungsentwurf einschließlich Anlage Artenliste wurde zum Abschluss der Beratung mit großer Mehrheit (10 zu 3) dem Stadtrat zum

Beschluss empfohlen.

### **Ziele und rechtliche Grundlagen**

Satzungen müssen den Grundsätzen der Zweckmäßigkeit, Verhältnismäßigkeit und Bestimmtheit folgen. In der Beratung wurde berücksichtigt, dass die Regelungen ausreichend wirkungsvoll und geeignet sein müssen, das Ziel der Satzung zu erreichen (z.B. den Erhalt eines durchgrünten Stadtbildes zur Straße). 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 (Detailliertere Angaben in der BV vom 12.10.2017). Der genannte Artikel wurde mit der jüngsten Novelle der BayBO in diesem Jahr so erweitert und klargestellt, dass eine Regelung von Begrünungs- und Bepflanzungsvorschriften der privaten Grundstücke der Stadt zweifelsfrei zulässig ist.

Es heißt dort nun in Abs. 1 Nr. 1:

„Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen über besondere Anforderungen *an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen* zur *Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von **Gebäuden***,“

und in Abs.1 Nr. 5:

„Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, *die Gestaltung **und Bepflanzung** der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke* sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; *dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen*“.

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 soll und daher das Schutzbedürfnis des spezifischen Ortsbildes fehlt. Eine Ortsbildanalyse für Puchheim hat ergeben, dass eine Regelung für das gesamte Stadtgebiet erforderlich ist.

Angesichts steigender Preise für Bauland und Wohnraum ist der Druck auf die Bauflächen in ganz Puchheim als sehr hoch zu bewerten. Davon sind somit explizit nicht nur zentrale Lagen in Puchheim Bahnhof betroffen, sondern auch die ländlicheren Lagen. Die bisherige Qualität der Freiflächen und Straßenraumbereiche ist ohne Satzung daher in Gefahr zugunsten versiegelter Flächen geopfert zu werden. Um wüstenartige Straßenräume zu vermeiden und das traditionell grüne Straßenbild zu erhalten, ist der Erlass der Satzung daher als ein Mittel anzusehen, um eine angemessene Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke, eine Dach- und Fassadenbegrünung sowie den Nachweis ausreichender Kinderspielplatzflächen und deren konkrete Ausgestaltung sicherzustellen.

Um die Gestaltung dennoch an die unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Nutzungen im Stadtgebiet anzupassen, wurden innerhalb der einzelnen Regelungen Unterscheidungen nach Gebietstypen oder etwa Nutzungen im Erdgeschoss vorgenommen. Ferner wurden die Gestaltungsvorschriften jeweils so gewählt, dass Bauherr:innen immer eine Auswahl zwischen verschiedenen Bepflanzungsoptionen haben.

### **Beiräte, Referent/in**

Der Referent für Stadtentwicklung und die Referentin für Umwelt wurden beteiligt.

### **Nachhaltigkeit**

Von einer Freiflächengestaltungssatzung werden positive Effekte auf die Durchgrünung der Stadt insbesondere auf die Gestalt der Straßenzüge und das Stadtklima erwartet.

### **Vorhergehende Beschlüsse**

Vorberatung	PUA 12.10.2017
Beratung	PUA 10.12.2019
Beratung	PUA 18.02.2020
Beratung	ASU 06.10.2020
Beratung	ASU 09.03.2021

### **Anlagen:**

1- Satzungsentwurf

171012\_BV\_Beratung über die Möglichkeiten einer Freiflächengestaltungssatzung

191210\_1059\_BV\_Freiflächengestaltungssatzung\_final

200218\_ASU\_Beschlussbuchauszug\_TOP 4 (bis §3)

201006\_ASU\_Beschlussbuchauszug\_TOP 3 (bis §4)

210309\_ASU\_Beschlussbuchauszug\_TOP 4 (Rest)

**Bearbeitungsvermerke**

Organisationseinheit 40.1 Stadtentwicklung	Az.	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Wächter, Stella	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in Schmeiser, Beatrix	Freigabe Erster Bürgermeister	