

BESCHLUSSVORLAGE

Freiflächengestaltungssatzung - Sachstand und weiteres Vorgehen

Beratungsfolge

| | | |
|------------|-------------------------------|------------|
| 10.12.2019 | Planungs- und Umweltausschuss | öffentlich |
|------------|-------------------------------|------------|

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, anhand des Beratungsergebnisses den Entwurf einer Freiflächengestaltungssatzung auszuarbeiten.

Vorschlagsbegründung

Angestoßen durch eine Diskussion in der Bauausschusssitzung am 11.05.2017 über Gestaltung und Versiegelung von Freiflächen, insbesondere Vorgärten, wurde die Verwaltung beauftragt, die Regelungsmöglichkeiten einer Freiflächengestaltungssatzung in dieser Hinsicht zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchungen wurde im Planungs- und Umweltausschuss am 12.10.2017 vorgestellt. In der Sitzung ging es vorrangig um die rechtlichen Rahmenbedingungen einer Freiflächengestaltungssatzung. Mehrheitlich hat sich der Ausschuss anschließend für die Ausarbeitung einer Satzung ausgesprochen. Zunächst sollten jedoch Eckpunkte für eine Freiflächengestaltungssatzung zusammengestellt werden, sodass über einzelne Regelungsmöglichkeiten beraten und entschieden werden kann. Auf dieser Grundlage ist wäre dann der Entwurf einer Freiflächengestaltungssatzung zu erarbeiten.

Ermächtigungsgrundlagen

Freiflächengestaltungssatzungen gehören zu den örtlichen Bauvorschriften. Art. 81 BayBO (siehe Anlage) regelt die möglichen Inhalte.

Ziel der Satzung:

Das Ziel der Satzung ist der Erhalt des typischen, grünen Ortsbildes, die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern. Für Puchheim ist es insbesondere das Ziel einer Verödung der privaten Flächen vor allem entlang der Straßen entgegenzuwirken.

Geltungsbereich

Freiflächengestaltungssatzungen dürfen grundsätzlich Regelungen für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen durch Begrünung im Stadtgebiet treffen. Die Bestimmungen kommen insbesondere bei Änderungen und bei Neubau zum Tragen. Darüber hinaus kann bzw. muss ggfs. der Geltungsbereich weiter eingeschränkt werden bzw. verschiedene Regelungen für verschiedene Quartiere, Gebietstypen, oder z.B. nach Nutzung und Bauformen etc. getroffen werden. Das heißt, der Erlass einer Satzung über das gesamte Stadtgebiet bedeutet nicht, dass diese einheitliche Regelungen für alle Quartiere enthalten muss. Es kann auch grundsätzlich überlegt werden, ob einzelne Gebiete komplett ausgenommen werden, wie die Gewerbegebiete. Je nach Regelungstiefe und -gegenstand bietet es sich auch an, unterschiedliche Regelungen für verschiedene Gebietstypen zu treffen. Dies wären z. B.:

- Geschäftsbereich
- Reihenhausbereiche
Wohnsiedlungen bzw. übriges Stadtgebiet
- Gewerbegebiete

Regelungen können sich außerdem jeweils auf das gesamte Baugrundstück beziehen oder z.B. nur für den Vorgarten getroffen werden. Da keine rechtsgültige Definition des Vorgartens existiert, ist es in letzterem Fall notwendig, eine Vorgartenzone zu definieren. Diese könnte z.B. definiert sein als die ersten 5 Meter zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken gilt dies analog für beide der Straße zugewandten Seiten. Grundsätzlich soll die Satzung nur einen Rahmen vorgeben, um noch genügend Spielraum für die individuelle Gestaltung zu lassen.

Verhältnis zu Bebauungsplänen

Regelungen in Bebauungsplänen gehen den Regelungen einer Satzung vor, sofern abweichende Festsetzungen (z.B. in Bezug auf die Grünordnung) enthalten sind. Im Bebauungsplan kann zudem auch eine stärkere Detaillierung erfolgen. Es können zum Beispiel lagebezogene Festsetzungen getroffen werden und einzelne Bäume geschützt werden, was im Rahmen einer Freiflächengestaltungssatzung nicht möglich ist.

Inhalte

Im Rahmen einer Freiflächengestaltungssatzung können mit Einschränkungen die folgenden Inhalte geregelt werden. Beispielgebende Ausgestaltungsmöglichkeiten sind in Stichpunkten beigefügt. Die

Aufzählung ist nicht abschließend. Die Beispiele für evtl. mögliche Regelungen stammen überwiegend aus den anhängenden Satzungen.:

1. *Minimierung und wasserdurchlässige Ausgestaltung befestigter Flächen*

- Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder als befestigte Vegetationsfläche herzustellen

2. *Gärtnerische Gestaltung unbebauter und unbefestigter Flächen mit Pflanzen / mit Vegetation*

- z.B.: gärtnerische Gestaltung unbebauter und unbefestigter Flächen mit z.B. Pflanzen / mit Vegetation / mit blühenden oder immergrünen Pflanzen, Rasen, Bäumen, Sträuchern, Büschen oder Hecken
- z.B.: Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (Bsp. LH München)

mögliche Ergänzungen:

- z.B.: Der Vorgartenbereich darf zu z.B. maximal 10 % mit Kies- oder Steinschüttungen überdeckt werden. Ausgenommen Schüttungen zur Stellplatz- und Wegebefestigung.
- z.B.: Der Vorgartenbereich muss zu mindestens x% mit Pflanzen begrünt werden. Der Anteil darf nur durch zulässigerweise und notwendigerweise dort zu platzierende Zuwege, Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Fahrradunterstände und Abfallbehälterstandplätze unterschritten werden.
- z.B.: Kies- und Steinschüttungen sowie Steingärten sind im Vorgartenbereich unzulässig.

3. *Abrücken von Gartenhäusern und Fahrradunterständen sowie notwendigen Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche*

- z.B. Direkt angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein Streifen von mindestens einem Meter zu begrünen und von Bebauung freizuhalten. Erforderliche Zuwege zu Gebäuden und Zufahrten zu notwendigen Stellplätzen dürfen den Grünstreifen unterbrechen.

Kommentar: Diese Regelung bietet Vorteile in Wohngebieten, nicht jedoch in Geschäftsbereichen, wie etwa der Lochhauser Straße.

4. *Unzulässigkeit von Arbeits- und Lagerflächen im Vorgarten*

Diese Regelung zielt insbesondere auf gewerbliche Lagerung ab, aber auch Holz, Schrott, etc.

5. *Eingrünung und Begrünung oberirdischer Stellplatzflächen*

- z.B.: Eingrünung von oberirdischen Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einheimischen Heckenpflanzungen
- z.B.: je angefangene vier Stellplätze / je x Stellplätze ein Baum der Wuchsklasse xY
- z.B.: Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist je angefangene 5 Stellplätze ein großer standortgerechter Laubbaum, Mindeststammumfang 20/25 cm, erforderlich.

6. *Begrünung großflächiger Fassaden*

- z.B.: Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur müssen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen, mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden. Als geeignet gelten insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude und Parkdecks. (Bsp. München, Lindau)
- z.B.: Fassaden ab x m² sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- z.B.: Fassaden ab x m² ohne Fenster, Türen und Tore sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- z.B.: Außenwandflächen über z.B. 10 m Wandlänge ohne Tore, Türen und Fenster sind mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen (gem. Artenliste) zu begrünen.

7. *Begrünung von Garagen- und Carportwänden zur öffentlichen Verkehrsfläche*

- z.B.: Garagen- und Carportwände zur öffentlichen Verkehrsfläche sind mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- z.B.: Garagen- und Carportwände zur öffentlichen Verkehrsfläche sind mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen gem. Artenliste zu begrünen.

8. *Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern von Garagen und Gebäuden*

- z.B.: Flachdächer von Garagen und von Tiefgaragenzufahrten sind begrünt auszuführen.
- z.B.: Kiespressdächer und vergleichbar geeignete Dächer sind ab einer Gesamtfläche von 100 m² flächig und dauerhaft zu begrünen.
- z.B.: Flachdächer und flach geneigte Dächer von Wohngebäuden, Gewerbebauten, Garagen und Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Dachneigung von 10 Grad flächig und dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen. Dies gilt nicht im Bereich notwendiger technischer Anlagen, Dachausstiegsflächen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

9. *Mindestpflanzgebote für Bäume*

- z.B.: je angefangene 250m² Grundstücksfläche ein Baum (der Wuchsklasse xy)
- z.B.: je angefangene 100m² unbebaute Grundstücksfläche ein Baum (der Wuchsklasse xY)

10. *Generelle Vorschrift / Ausschluss bestimmter Pflanzenarten*

- z.B.: nur einheimische Gehölze zulässig / mind. x% einheimische Gehölze
- z.B.: nur Bäume gemäß beigefügter Artenliste
- z.B.: Ausschluss bestimmter Arten / Anpflanzung nur einer Art z.B. Hecken ausschließlich aus Thujenpflanzen, Kirschlorbeerpflanzen, Zypressen oder Scheinzypressen.

Kommentar: Bei diesem Punkt besteht eine gewisse Unsicherheit, ob hierfür eine ausreichende Rechtsgrundlage gegeben ist, denn für die Regelungen der Satzung müssen städtebauliche und gestalterische Gründe vorliegen. Die o.g. Regelungen sind alle den anhängenden vorhandenen Satzungen entnommen.

11. Tiefgaragenüberdeckung

- z.B.: Decken von Tiefgaragen sind auf den außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen liegenden Bereichen mit einem mindestens z.B. 0,45 m hohen und durchwurzelbaren Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen.
- z.B.: Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. (München)

Kommentar: Eine Absenkung unter das Geländeniveau bedeutet in der Regel eine Erhöhung der Baukosten. Eine fachgerechte Überdeckung ermöglicht jedoch auch eine stärkere Begrünung.

- z.B.: Baumstandorte sind um mindestens z.B. 30 cm zu überhöhen. Die Überhöhung hat im Bereich einer Baumscheibe mit angemessenem Durchmesser, mindestens jedoch z.B. 5 Meter zu erfolgen.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

- z.B.: Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Die Bebauung ist dem natürlichen Gelände anzupassen. Es ist unzulässig, das gesamte Grundstück oder wesentliche Teile davon mit dem Ziel zu verändern, das Gelände dem geplanten Baukörper anzupassen.

13. Eingrünung von Kinderspielplätzen privater Wohnanlagen

- z.B.: Eine ausreichende Beschattung muss sichergestellt werden – insbesondere durch z.B. Laubbäume.
- z.B.: Spielplätze sind zu begrünen und ab einer Größe von mehr als z.B. 100 m² zu durchgrünen
- z.B.: Spielplätze sind gegenüber der Verkehrsfläche mit einer mindestens x m tiefen Strauchhecke abzuschirmen.

Zusätzlich möglich: Die Bepflanzung muss ungiftig und ungefährlich sein.

14. Gestaltung von Kinderspielplätzen privater Wohnanlagen

- z.B.: Jeder Kinderspielplatz ist für je 60 m² mit mindestens einem Spielsandbereich einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten
- z.B.: Kinderspielplätze sind so zu errichten, daß sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen zugänglich sind.

15. Ahndung von Verstößen

- Zuwiderhandlungen gegen Vorschriften dieser Satzung können gem. Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Kommentar: Eine solche Festsetzung wäre erforderlich, um die Einhaltung der Satzung tatsächlich auch durchsetzen zu können.

16. Pflicht zu Herstellung / Erhalt / Ersatzpflanzung

- z.B.: Die gemäß dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der in Bezug stehenden Bebauung herzustellen. Der unter Anwendung

der Vorgaben dieser Satzung hergestellte Zustand des Grundstückes ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Notwendig werdende Ersatzpflanzungen sind innerhalb von z.B. 12 Monaten auszuführen.

17. Abweichungen

- z.B.: Die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung regelt sich nach Art. 63 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen Fassung. (Über Anträge auf Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung entscheidet das Landratsamt Fürstentfeldbruck im Einvernehmen mit der Stadt Puchheim, bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Stadt Puchheim.)
- D.h. nach Art. 63 Abs. 3 der BayBO können Abweichungen von Anforderungen derselben und auf Grund der BayBO erlassener Vorschriften von der Bauaufsichtsbehörde bzw. der Stadt zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sind.

Unabhängig von den ausgewählten Regelungen müssen im Vorgartenbereich jedoch weiterhin zugelassen werden:

- Zuwege und Zufahrten,
- zulässigerweise und notwendigerweise dort anzuordnende Stellplätze und Garagen,
- Fahrradunterstände,
- Abfallbehälter und ihre Einhausungen.

Diese führen zu einer teils erheblichen Versiegelung, bei der nur geringfügige Flächen zur Begrünung übrigbleiben, wie die Grafiken und Berechnungen in der Anlage für verschiedene in Puchheim auftretende Grundstückstypen zeigen.

Vorhergehende Beschlüsse

Vorberatung PUAS 12.10.2017

Finanzielle Auswirkungen

- Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:
- Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:

Anlagen

191125_Wechselwirkungen Grundstückszuschnitte und Vorgartensituationen_5 Meter

BayBO-81

Icking_2012_Freiflächengestaltungssatzung_2_

Infografik Vorgartensituationen

Landshut_2019_Entwurf_Freiflächengestaltungssatzung

Lindau_1998_Freiflächengestaltungssatzung

München_2013_Freiflächengestaltungssatzung

Vaterstetten_2018_Freiflächengestaltungssatzung

Fachbereich: Stadtplanung, Bauverwaltung

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Wächter