



## BESCHLUSSBUCHAUSZUG

zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 06.10.2020

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 06.10.2020 enthält folgenden Eintrag:

### **TOP 3 Freiflächengestaltungssatzung – Fortsetzung der Beratung des Entwurfes des Umweltbeirats**

---

Frau Wächter erläuterte insbesondere für die neuen Stadtratsmitglieder zunächst die Vorgeschichte zur Entwicklung einer Freiflächengestaltungssatzung und die bisherigen Beratungen im Ausschuss. Es handle sich um einen Entwurf des Umweltbeirates ergänzt um Anmerkungen der Verwaltung in Abstimmung mit dem ehemaligen Umweltreferenten und der neuen Umweltreferentin. Sie erläuterte die Grundlagen für eine Satzung, die insbesondere zweckmäßig, verhältnismäßig und bestimmt sein müsse. Als Gestaltungssatzung müsse eine gestalterische Absicht mit den Regelungen verbunden sein. Der Entwurf sei in der letzten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der vergangenen Stadtratsperiode bis einschließlich § 3 beraten worden. Aus der Beratung hätten sich Änderungen ergeben, die in den heute vorliegenden Entwurf eingearbeitet worden seien. Anschließend stellte sie die einzelnen Regelungsvorschläge anhand einer Präsentation vor. Der Vorsitzende fragte bei der Vorstellung auch zu den bereits beratenen Regelungen ab, ob Änderungswünsche oder Einwände bestünden. Dies war für die §§ 1 bis 3 Abs. 1 nicht der Fall. Zu den weiteren Regelungen wurde insbesondere Folgendes beraten und beschlossen.

#### *§ 3 Abs. 1 – allgemeine Begründung*

StRin Dr. Matthes fragte zu § 3 Abs. 1 nach, ob die gesamte Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen sei. Frau Wächter stellte hierzu klar, dass damit keine flächendeckende Baumbepflanzung vorgegeben sei. Es sei nur eine Mindestbepflanzung mit Bäumen entsprechend der weiteren Regelungen nötig.

Auf die Frage von StRin Kamleiter erläuterte Frau Dietel den Unterschied zwischen standortgerechten und heimischen Pflanzen. Standortgerecht sei ein rein biologisches Kriterium; für einen Standort geeignete Pflanzen können auch nicht heimisch sein. Es werde davon ausgegangen, dass eine standortgerechte Bepflanzung im Interesse der Grundstückseigentümer liege, da sich diese Pflanzen gut entwickeln würden.

#### *§ 3 Abs. 2 – Durchgrünung mit Bäumen*

Frau Wächter wies darauf hin, dass die Diskussion, ob Wuchsklassen für Bäume festgelegt werden sollen, bereits in der letzten Sitzung auf die Beratung zu § 7 verschoben worden sei.

Auf die Frage von StR Leone stellte Frau Wächter klar, dass die Ausnahme nur für Grundstücke in Gewerbegebieten gelte, nicht für gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen Gebieten.

StR Hofschuster bekräftigte seine Bedenken gegen die Festsetzung der Mindestbepflanzung. Hier würden auch relativ kleine Grundstücke benachteiligt; die Regelung über zusammenhängende Freiflächen von 100 m<sup>2</sup> sei nicht klar.

StR Dr. Sengl erläuterte die Problematik bei sehr kleinen Gartenflächen z.B. bei Reihenhäusern, weshalb er sich gut vorstellen könne, dass diese von der Mindestbepflanzung ausgenommen würden.

Nach der Klärung verschiedener Fragen stellte der Vorsitzende diesen Passus nochmals zur Abstimmung:

Zustimmung zur vorgeschlagenen Regelung in § 3 Abs. 2:

Abstimmungsergebnis: 10 : 3 Stimmen

#### *§ 3 Abs. 3 – Eingrünung von Betriebsflächen mit einem Grünstreifen*

Frau Wächter wies darauf hin, dass die Regelung in der letzten Sitzung dahingehend modifiziert worden sei, dass statt des ursprünglich vorgesehenen Gehölzstreifens ein Grünstreifen anzulegen sei.

StR Hofschuster erklärte, dass er auch dieser Eingrünungsvorgabe nicht zustimmen könne. Unabhängig davon halte er die Aufnahme einer Ausnahme entsprechend Absatz 1 erforderlich.

StR Keil plädierte dafür, die Festsetzung so zu belassen. Er könne aus eigener Erfahrung berichten, dass man ein begrüntes Grundstück bewirtschaften könne.

Auf die Frage von StR Honold wurde klargestellt, dass der Grünstreifen auch nur mit Rasen angelegt werden könne.

Im Anschluss an die Diskussion schlug der Vorsitzende vor, eine Ausnahmeregelung analog zu Absatz 1 aufzunehmen.

Ergänzung von § 3 Abs. 3 um den Halbsatz: „soweit die Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.“

Abstimmungsergebnis: 11 : 2 Stimmen

#### *§ 3 Abs. 4 – Begrünung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche*

Frau Wächter wies darauf hin, dass die Regelung zur Begrünung innerhalb eines 5 m breiten Grundstücksstreifens entlang der Straßen noch ergänzt worden sei. Um z.B. Geschäftsnutzungen entlang der Lochhauser Straße von dieser Vorgabe auszunehmen, habe man im Vorschlag die Formulierung „mit straßenseitiger Wohnnutzung im Erdgeschoss“ ergänzt.

StRin Kamleiter begrüßte diese Ergänzung. Auch insgesamt kamen keine Einwände aus dem Ausschuss.

#### *§ 3 Abs. 5 – Beschränkung Zuwege und Zufahrten, wasserdurchlässige Beläge, Barrierefreiheit*

Frau Wächter informierte, dass hier aus der letzten Beratung noch „soweit möglich barrierefrei zu gestalten“ hinzugekommen sei.

StR Heil teilte mit, dass man den ganzen Absatz auch streichen könne, da darin mit Formulierungen wie „nach Möglichkeit“ alles offen gelassen werde.

Der Vorsitzende führte aus, dass zu einer Freiflächensatzung auch die Überlegung gehöre, wie man mit Zufahrten und Wegen umgehe.

Im Rahmen der weiteren Beratung bestand Einigkeit, den Absatz so zu belassen.

#### § 4 Abs. 1 – Begrünung von Dächern

Frau Wächter erläuterte zunächst die Vorgabe, Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10°Dachneigung zu begrünen.

StRin Dr. Matthes fragte nach, ob die Begrünungsvorgabe z.B. auch für Schleppegauben mit einer Dachneigung bis zu 10°gelte.

Frau Wächter stellte fest, dass die Begrünung von Bauteilen nach streng wörtlicher Auslegung zwar erfasst sei, dies aber nicht das Ziel der Satzung sei.

StRin Kamleiter hielt diese Verpflichtung zur Dachbegrünung für sehr groß und sprach sich dafür aus, diese etwas zu erleichtern.

StR Dr. Sengl wies darauf hin, dass die Vorgabe nur für die zukünftige Bebauung gelten solle. Auch sei eine Dachbegrünung in Zeiten der Klimaerwärmung ein wichtiger Baustein, der das Mikroklima verbessere.

Der Vorsitzende brachte die Überlegung ein, ob vielleicht ein Kriterium zur Flächigkeit eingebracht werden solle.

StR Hofschuster griff dies auf. Er schlage vor, eine Mindestgröße für Dachflächen aufzunehmen, da sonst ggf. jedes Müllhäuschen zu begrünen wäre. Außerdem stellte er die Frage, was zum Aufenthalt bestimmte Freibereiche seien. Auch zur Dachbegrünung gefalle ihm die Satzung der Stadt München besser. Hier seien auch Tiefgargen dabei und u.a. geregelt, dass die Dachbegrünung keine Auswirkungen auf die Abstandsflächen haben solle. Man sollte prüfen, ob man dies nicht noch aufnehmen könne.

StR Schneider stellte fest, dass ihm die Regelung zur Begrünung der Garagen zu weit gehe. Es sei auch die Frage, ob es so viel bringe, kleine Einzelgaragen zu begrünen. Man solle zumindest ein bestimmtes Maß festlegen.

Der Vorsitzende erklärte, dass er die Begrünung gerade bei Garagen für sehr sinnvoll halte. Dies lasse sich auch relativ leicht lösen. Hier kämen langfristig gesehen, sehr viele Flächen zusammen.

StRin Arnold schloss sich dem an und erläuterte, dass sie sich im Rahmen ihrer Masterarbeit mit diesem Thema befasst habe. Wenn man sich intensiv damit beschäftige, könne man die Vorzüge erkennen. Allein beim Thema Hochwasser seien die vielen Liter Wasser, die Dachbegrünungen aufnehmen können, sehr relevant. Auch in Bezug auf Biodiversität und CO<sub>2</sub> sei dies ein wichtiger Aspekt. Zudem sei der Wartungsaufwand relativ gering.

StRin Kamleiter sagte, dass sie dies schon glaube, trotzdem sei Puchheim nicht Tokio.

StR Schneider wies darauf hin, dass jeder ja sein Dach begrünen könne, wenn er das wolle. Wenn man das aber vorgebe, sei dies eine Bevormundung des Bürgers.

StR Leone hob hervor, dass man mit der Satzung ein bestimmtes Ziel erreichen wolle und zwar mehr Grün in der Stadt. Wenn jemand neu ein Haus mit Garage plane, könne er die Begrünung gleich mit einplanen. Dies halte er für gut umsetzbar. Es gehe ja nicht um Bestandsgebäude

StR Honold teilte mit, dass er gerade auch die Begrünung von Garagendächern für besonders wichtig halte. Dagegen sehe er bei sehr kleinen Maßnahmen schon ein Problem. Es könne nicht sein, dass man eine Gaube zu seinem Bestandsgebäude plane und dann die gesamten Freiflächen umgestalten müsse.

Frau Wächter wies darauf hin, dass hier der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz greife. Für diese Fälle sei eine Abweichungsregelung in der Satzung vorgesehen. Wenn z.B. kein Eingriff in die Freiflächen erfolge, wie bei baulichen Änderungen am Gebäude, wie die Errichtung von Gauben oder auch Brandschutzmaßnahmen, sollen diese auch nicht umgestaltet werden müssen. Zur Dachbegrünung brachte sie die Überlegung ein, diese auf die jeweilige Hauptdachfläche zu beziehen.

StR Heil warf ein, dass es nicht sein könne, jede kleine Hütte begrünen zu müssen.

StR Hofschuster schlug nochmals vor, eine Mindestgröße – z.B. 100 m<sup>2</sup> - aufzunehmen. Bezüglich der Anwendbarkeit gebe es in der Satzung noch Unschärfen. Hier könne man nachjustieren, indem man z.B. aufnehme, dass die Vorgaben nur auf das jeweilige Bauvorhaben anzuwenden seien.

Der Vorsitzende hielt es ebenfalls für vernünftig, dass man sich auf das jeweilige Vorhaben beziehe.

StR Leone ergänzte, dass es nicht das Ziel der Satzung sein könne, bei einer kleinen Maßnahme das ganze Grundstück umzugestalten. Man müsse es so regeln, dass nur jeweils die die Maßnahme betreffenden Vorgaben anzuwenden seien. Bei einem Neubau sei dies anders.

StRin von Hagen sah das genauso. Sie hätte gerne noch eine Ergänzung, dass es sich um zusammenhängende Flächen handle.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass es das Ziel sein solle, bei nur einzelnen Maßnahmen keine Gesamtüberplanung der Freiflächen vorzugeben, bei der Dachbegrünung ein Flächenkriterium aufzunehmen und zusammenhängende Flächen zu regeln. Er ergänzte, dass er eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> für zu groß halte, da dies dann z.B. Garagen ausschließe.

Konsens: Die Regelungen sind zu überarbeiten.

StR Honold ergänzte noch, dass man es nicht rein auf das Vorhaben beziehen solle. Wenn jemand einen Anbau errichte, dann sei damit auch ein Eingriff in das Grundstück verbunden.

StR Leone bat auch noch um eine Klarstellung zu den zum Aufenthalt bestimmten Flächen.

#### *§ 4 Abs. 2 – Begrünung von Wandflächen*

Frau Wächter wies darauf hin, dass die Frage der Verbindlichkeit der Artenliste bei § 7 beraten werden solle.

StR Hofschuster teilt mit, dass ihm auch bezüglich der Fassadenbegrünung die Satzung der Stadt München besser gefalle, da dort keine Verbindlichkeit vorgegeben sei. Es gehe um die Begrünung geeigneter Flächen. Es gebe ja z.B. auch architektonische Gründe, warum eine Fassade nicht begrünt werden solle. Man solle die Regelung etwas offener und flexibler gestalten. Die Artenliste als Vorgabe lehne er hier wie auch bei den anderen Punkten ab; diese könne aber gerne eine Empfehlung sein.

Frau Wächter erklärte, dass aus ihrer Sicht nichts gegen die Aufnahme von Hinweisen zu architektonisch gestalteten Wände spreche.

StR Sengl stellte die Frage in den Raum, ob eine offenere Regelung überhaupt etwas bringe? Ohne Vorgabe bestehe eine Beliebigkeit.

StR Honold empfahl eine Umformulierung, da ansonsten alle 10 m ein Fenster eingeplant würde. Er halte den Ansatz der Stadt München ebenfalls für nicht schlecht.

Frau Wächter erläuterte, dass die 10-Meter-Regelung eine Idee war, um die aus dem Umweltbeiratvorschlag kommende „großflächige Wand“ näher zu definieren. Dies könne man aber auch anders

fassen. Sie gebe auch zu bedenken, dass man bei weichen Bestimmungen in der Satzung immer Gründe finden könne, davon abzuweichen.

Der Vorsitzende begrüßte die Idee, architektonische Gegebenheiten in die Satzung einzubeziehen. Er könne sich auch vorstellen Ausnahmen zulassen und mehr Gestaltungsspielraum zu geben.

StR Leone stellte fest, dass er die Artenliste ebenfalls kritisch sehe und sich diese daher eher als Empfehlung vorstellen könne.

StR Dr. Sengl teilte mit, dass er in Bezug auf die Artenliste auch mit einer Empfehlung leben könne.

Auf eine Frage von StRin Dr. Matthes teilte Frau Wächter mit, dass die Artenliste als Anlage zur Satzung gegeben werde, um sie unkompliziert anpassen zu können.

Die Regelung soll überarbeitet werden.

#### § 4 Abs. 3 – Begrünung Carport- und Garagenwände

Frau Wächter wies insbesondere darauf hin, dass die vorgeschlagene Vertikalbegrünung um die Möglichkeit einer Begrünung mit Hecken oder Sträuchern ergänzt worden sei. Da diese ein gewisses Maß an Platz brauchen würde, sei ein Grünstreifen entlang der Straße vorgesehen.

StR Krebs hatte Bedenken, ob die Festsetzung eines Grünstreifens von 1 m in dieser Form möglich sei. Seiner Ansicht nach sei damit auch eine Regelung zur Lage der Garagen verbunden. Festsetzungen zur Lage von Garagen seien aber nicht zulässig.

Frau Wächter bestätigte, dass eine Gestaltungssatzung keine Festsetzungen zur konkreten Lage von Garagen und Stellplätzen treffen könne. Ziel dieser Regelung sei jedoch eine Begrünung entlang der Straße. Der Vorsitzende ergänzte, dass damit nicht festgelegt würde, wo die Garagen liegen müssen.

StR Leone führte aus, dass man baurechtlich zulässige Garagen bauen dürfen müsse. Eine Vertikalbegrünung benötige keinen 1 m breiten Grünstreifen.

StR Heil vermutete, dass von dieser Regelung sowieso nur sehr wenige Garagen betroffen seien.

StR Hofschuster sah hier ebenfalls noch Prüfungsbedarf, inwieweit die Regelung in dieser Form verbindlich getroffen werden könne. Dies betreffe seiner Ansicht nach auch § 5 hinsichtlich der Eingrünung von Stellplätzen.

Konsens: Prüfung der Regelung erforderlich.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit vertagte der Vorsitzende mit Zustimmung der Ausschussmitglieder die weitere Beratung über die Freiflächengestaltungssatzung.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszugs wird beglaubigt:

Puchheim, 05.11.2020



Dudley