

# Sitzungsunterlagen

12. öffentliche und nichtöffentliche  
Sitzung des Planungs- und  
Bauausschusses

12.05.2021



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung öffentl.	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" - Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre	
2021-04-16_Vorlage mit Sitzungsdaten (PBA) 2387/2021	7
Anlage 1: Satzung über die Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 2387/2021	11
Anlage 2: Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 - ENTWURF 2387/2021	19
Anlage 3: Begründung zur Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 – ENTWURF 2387/2021	21
Anlage 4: Umgriff der Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 2387/2021	25
TOP Ö 3 Erlass einer Gestaltungssatzung (GestS)	
Vorlage mit Sitzungsdaten (PBA) 2393/2021	27
Anlage 1 Sachantrag Nr. 115 StR Beer; Antrag auf Erarbeitung und Erlass einer Gestaltungssatzung nach Art. 81 (1) BayBO 2393/2021	31
Anlage 2 Sachantrag Nr. 159; StR Pöttsch Bepflanzung Vorgärten 2393/2021	33
Anlage 3 2021-04-07 Entwurf Gestaltungssatzung 2393/2021	35
Anlage 4 2021-04-07 Entwurf Gestaltungssatzung Begründung 2393/2021	41



Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den  
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung  
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/  
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/  
Wirtschaftsbeirat  
Stadtwerke Fürstenfeldbruck  
Veranstaltungsforum Fürstenfeld  
Vertreter der Presse

Bauamt / sr.

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0

Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:

Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr

Do 14:00-18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

<http://www.fuerstenfeldbruck.de>

[Info@fuerstenfeldbruck.de](mailto:Info@fuerstenfeldbruck.de)

Fürstenfeldbruck, 29.04.2021

## **Einladung zur** **12. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und** **Bauausschusses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 12.05.2021, 18:00 Uhr**, im **Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Stadtsaal** stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil:**

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" - Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre
3. Erlass einer Gestaltungssatzung (GestS)
4. Verschiedenes

**Nichtöffentlicher Teil:**

1. Bauleitplanung
2. Bauleitplanung
3. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl  
2. Bürgermeister

## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2387/2021

## 12. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" - Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	22.03.2021	
Verfasser	Wörle, Carolin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	12.05.2021	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	18.05.2021	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Satzung über die Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4</li> <li>2. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 – Entwurf</li> <li>3. Begründung zur Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 – Entwurf</li> <li>4. Umgriff der Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4</li> </ol>
----------	--

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der als Anlage beiliegende Satzungsentwurf für die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“ der Gemarkung Fürstfeldbruck, wird als Satzung beschlossen.

Referent/in	Götz / BBV	Planungs- und Baurefe- rent	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen				Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					€

**Sachvortrag:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt“ gefasst.

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ umfasst das Stadtzentrum (wie insbesondere die Grundstücke um die Hauptstraße und Teilbereichen der Augsburgener Str., Dachauer Str., Schöngeisinger Str., Pucher Str., Münchner Str. und Leonhardsplatz), südlich der Kapellenstraße, westlich der Feuerhausstraße, östlich der Kapuziner Str., nördlich der Luitpoldstraße, Gemarkung Fürstenfeldbruck und ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage (rot umrandet).

Zur Sicherung der Planungsziele im Eignungsgebiet Innenstadt hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.06.2019 für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplangebietes den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch -BauGB- als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Umgriff des Bebauungsplangebietes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt“.

Die Satzung über die Veränderungssperre wurde mit Bekanntmachung vom 11.07.2019 am 17.07.2019 bekannt gemacht. Damit ist sie in Kraft getreten. Nach § 17 Abs. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist aber um ein Jahr verlängern.

Die Stadt Fürstenfeldbruck verfolgt weiterhin die Ziele des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt“. An dem Bebauungsplanverfahren wurde stetig weitergearbeitet. Das Bebauungsplanverfahren konnte jedoch bislang nicht abgeschlossen werden.

Die gesetzlich vorgeschriebene Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB (Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie dessen Bekanntmachung mit hinreichender Konkretisierung der Planungsziele) liegen weiterhin vor.

Die Verlängerung der Veränderungssperre ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist eine verträgliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Nutzungen, die vergleichbare Auswirkungen aufweisen, und sie im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt auf das städtebaulich vertretbare Maß zu beschränken.

Die Stadtverwaltung schlägt deshalb vor, eine Verlängerung der Veränderungssperre zu erlassen.

Eine von den Planungszielen abweichende Nutzung und Bebauung hätte erhebliche Auswirkungen für das Gesamtkonzept der Planungsziele.

Ein entsprechender Satzungsentwurf liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage bei.

Daher kommt die Verwaltung zu dem auf Seite 1 formulierten Beschluss:



## Satzung

### **über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt"**

Aufgrund § 14, § 16 und § 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.4 " Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt " wird eine Veränderungssperre angeordnet.

#### **§ 2**

#### **Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der beiliegende Lageplan - „Umgriff Veränderungssperre“ - maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 3**

#### **Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- b) erhebliche oder wesentlich wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von einer Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde.

#### **§ 4 In-Kraft-Treten**

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§16 Abs. 2 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den 10.07.2019  
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

  
Erich Raff  
Oberbürgermeister



Bekannt gemacht am 17.07.2019

## Begründung

### **zur Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“**

#### Zur Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ wird eine Veränderungssperre für alle Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans, jeweils Gemarkung Fürstentfeldbruck, angeordnet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 25.06.2019 beschlossen und am 10.07.2019 bekannt gemacht.

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde im PBA am 21.10.2015 sowie im STR am 27.10.2015 beschlossen.

Die Zielsetzung des Vergnügungsstätten Konzepts soll der Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet dienen. Mit Beschluss über das Vergnügungsstättenkonzept erfolgte in der gleichen Sitzung der Beschluss zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten“ für das gesamte Stadtgebiet. Dieser wurde begonnen, allerdings ist dieser noch nicht abgeschlossen worden.

In den letzten Jahren gab es vermehrt Nachfragen zu Nutzungsänderungen von u.a. Ladenflächen in Vergnügungsstätten. Diese konnten häufig durch eine Bauberatung mit Hilfe des Vergnügungsstättenkonzeptes abgewendet werden.

Durch das geänderte „Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland“ (Inkrafttreten am 01.08.2017), in welchem die Mindestabstände zwischen Spielhallen von 250 m auf 500 m verdoppelt wurden hat sich zwar mittlerweile die Situation in Bezug auf Spielhallen entschärft. Allerdings sind in den letzten Jahren vermehrt Anfragen und Anträge auf Nutzungsänderung in Wettbüros eingegangen, so dass sich die städtebaulichen Probleme von glücksspielaffinen Nutzungen auf Wettbüros zu verlagern scheinen.

In den letzten Jahren wurden zwei Anträge von Wettbüros in der Innenstadt eingereicht:

1. Ein Antrag auf Nutzungsänderung Einzelhandelsgeschäft in Espresso-Bar mit Alkoholausschank und Automatenpielgeräten sowie einer Wettannahmestelle in der Schöngesinger Straße 28 a

und

2. ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro mit Annahme von Sportwetten, Liveübertragungen von Sportereignissen sowie einer Ausgabe von alkoholfreien Getränken in der Hauptstraße 1a.

Der Antrag 1 in der Schöngesinger Straße 28 a wurde im Hinblick auf das Vergnügungsstättenkonzept als eher unproblematisch erachtet, da dieses Wettbüros ausnahmsweise zulässt (s. Punkt 4). Eine Baugenehmigung wurde am 19.07.2018 erteilt, da diese Nutzungsänderung den bauplanungs- und bauordnerischen Vorschriften entsprach und dem Vergnügungsstättenkonzept nicht widersprach.

Der Antrag 2 auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro in der Hauptstraße 1a widerspricht zwar nicht den bauplanungs- und bauordnerischen Vorschriften, ist jedoch im Hinblick auf das Vergnügungsstättenkonzept als problematisch zu beurteilen, da dieses Wettbüros zwar ausnahmsweise, jedoch nicht in der ersten Gebäudenreihe entlang der Hauptstraße und Münchner Straße zulässt (s. Punkt 4 ). Die beabsichtigte Nutzungsänderung befindet sich in erster Reihe direkt an der Hauptstraße gegenüber dem Standesamt.

Die Anträge auf Nutzungsänderungen befinden sich im **Eignungsgebiet Innenstadt** des Vergnügungsstättenkonzeptes.

Zum jetzigen Zeitpunkt haben die vorhandenen Vergnügungsstätten eine vergleichsweise geringe städtebauliche Auswirkung. Eine Verzerrung des Boden- und Mietpreises hat noch nicht stattgefunden

Da die Betreiber von Vergnügungsstätten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu akzeptieren, besteht die Gefahr einer Störung des Bodenpreis- und Mietgefüges, das schwer rückgängig gemacht werden kann. In der Folge ist ein zunehmender Verdrängungsdruck zu erwarten, der einen trading-down-Effekt (Qualitäts-Abwärtsspirale) in Gang setzt und zu einer völligen Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur führen kann. Daneben sind stadtgestalterische Beeinträchtigungen durch aufdringliche Werbeanlagen und verklebte Schaufenster, Verkehrsprobleme sowie Verdrängung von Wohnungen, Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe zu verzeichnen.

Um der Bedeutung und der Qualität der Innenstadt gerecht zu werden/ zu erhalten sollen im Eignungsgebiet Innenstadt lediglich bestimmte Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig sein, dies soll in dem Bebauungsplan Nr. 1.4 näher geregelt werden. Parallel dazu wird die Verwaltung den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten“ für die Gesamtstadt weiterverfolgen, um eine Ausweitung der Anträge auf Nutzungsänderung in andere Teile des Stadtgebietes zu vermeiden.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, sowie die Beseitigung baulicher Anlagen können zur städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet führen und rechtfertigen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Erhebliche oder wesentlich wert steigernde Änderungen von Grundstücken und bauliche Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, können eine spätere Planung erschweren.

Solche Vorhaben können nur ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange wie insbesondere die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung, beeinträchtigt werden.

#### Zum Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke im Innenstadtbereich, alle Gemarkung Fürstenfeldbruck. Der Umgriff ist identisch mit dem Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“, welcher sich aus dem zu dieser Satzung gehörigen Lageplan ergibt.

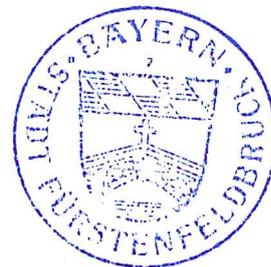
#### Zu Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre:

Der Inhalt und die Rechtswirkungen ergeben sich aus dem § 14 des Baugesetzbuchs.

Fürstenfeldbruck, den 10.07.2019  
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



Erich Raff  
Oberbürgermeister









## ENTWURF

### Satzung

#### **über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“**

Aufgrund § 14, § 16 und § 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck folgende Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Anordnung der Verlängerung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“ wurde durch Satzung vom 17.07.2019 eine Veränderungssperre angeordnet. Diese Veränderungssperre wird um ein Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit dem Ablauf der Veränderungssperre.

#### **§ 2**

##### **Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der beiliegende Lageplan - „Umgriff Veränderungssperre“ - maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 3**

##### **Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- b) erhebliche oder wesentlich wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von einer Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde.

#### **§ 4 In-Kraft-Treten**

Die Satzung über die Anordnung der Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§16 Abs. 2 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den  
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff  
Oberbürgermeister

Bekannt gemacht am

## ENTWURF

### Begründung

#### **zur Satzung**

#### **über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“**

##### Zur Anordnung der Verlängerung der Veränderungssperre

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt“ gefasst.

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ umfasst das Stadtzentrum (wie insbesondere die Grundstücke um die Hauptstraße und Teilbereichen der Augsburgener Str., Dachauer Str., Schöngesinger Str., Pucher Str., Münchner Str. und Leonhardsplatz), südlich der Kapellenstraße, westlich der Feuerhausstraße, östlich der Kapuziner Str., nördlich der Luitpoldstraße, Gemarkung Fürstenfeldbruck und ergibt sich aus dem Lageplan in Anlage 1 (rot umrandet).

Zur Sicherung der Planungsziele im Eignungsgebiet Innenstadt hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.06.2019 für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplangebietes den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch -BauGB- als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Umgriff des Bebauungsplangebietes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt“.

Die Satzung über die Veränderungssperre wurde mit Bekanntmachung vom 11.07.2019 am 17.07.2019 bekannt gemacht. Damit ist sie in Kraft getreten.

Nach § 17 Abs. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist aber um ein Jahr verlängern.

Die Stadt Fürstenfeldbruck verfolgt weiterhin die Ziele des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt“. An dem Bebauungsplanverfahren wurde stetig weitergearbeitet. Das Bebauungsplanverfahren konnte jedoch bislang nicht abgeschlossen werden.

Die gesetzlich vorgeschriebene Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB (Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie dessen Bekanntmachung mit hinreichender Konkretisierung der Planungsziele) liegen weiterhin vor.

Die Verlängerung der Veränderungssperre ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

Der Planungs- und Bauausschuss hat am 21.10.2015 sowie der Stadtrat am 27.10.2015 das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen.

Die Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts soll der Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet dienen. Mit Beschluss über das Vergnügungsstättenkonzept erfolgte in der gleichen Sitzung der Beschluss zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten“ für das gesamte Stadtgebiet. Dieser wurde begonnen, allerdings ist dieser noch nicht abgeschlossen worden.

In den letzten Jahren gab es vermehrt Nachfragen zu Nutzungsänderungen von u.a. Ladenflächen in Vergnügungsstätten. Diese konnten häufig durch eine Bauberatung mit Hilfe des Vergnügungsstättenkonzeptes abgewendet werden.

Durch das geänderte „Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland“ (Inkrafttreten am 01.08.2017), in welchem die Mindestabstände zwischen Spielhallen von 250 m auf 500 m verdoppelt wurden hat sich zwar mittlerweile die Situation in Bezug auf Spielhallen entschärft. Allerdings sind in den letzten Jahren vermehrt Anfragen und Anträge auf Nutzungsänderung in Wettbüros eingegangen, so dass sich die städtebaulichen Probleme von glücksspielaffinen Nutzungen auf Wettbüros zu verlagern scheinen.

In den letzten Jahren wurden folgende Anträge von Wettbüros in der Innenstadt eingereicht:

1. Ein Antrag auf Nutzungsänderung Einzelhandelsgeschäft in Espresso-Bar mit Alkoholausschank und Automaten-Spielgeräten sowie einer Wettannahmestelle in der Schöngesinger Straße 28 a

und

2. Ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro mit Annahme von Sportwetten, Liveübertragungen von Sportereignissen sowie einer Ausgabe von alkoholfreien Getränken in der Hauptstraße 1 a

und

3. Ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro und einen kleineren Laden in der Hauptstraße 1 a.

Der Antrag 1 in der Schöngesinger Straße 28 a wurde im Hinblick auf das Vergnügungsstättenkonzept als eher unproblematisch erachtet, da dieses Wettbüros ausnahmsweise zulässt (s. Punkt 4). Eine Baugenehmigung wurde am 19.07.2018 erteilt, da diese Nutzungsänderung den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprach und dem Vergnügungsstättenkonzept nicht widersprach.

Der Antrag 2 und Antrag 3 auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro in der Hauptstraße 1 a widerspricht zwar nicht den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, ist jedoch im Hinblick auf das Vergnügungsstättenkonzept als problematisch zu beurteilen, da dieses Wettbüros zwar ausnahmsweise, jedoch nicht in der ersten Gebäuden-Reihe entlang der Hauptstraße und Münchner Straße zulässt (s. Punkt 4 ). Die beabsichtigte Nutzungsänderung befindet sich in erster Reihe direkt an der Hauptstraße gegenüber dem Standesamt.

Die Anträge auf Nutzungsänderungen befinden sich im **Eignungsgebiet Innenstadt** des Vergnügungsstättenkonzeptes.

Zum jetzigen Zeitpunkt haben die vorhandenen Vergnügungsstätten eine vergleichsweise geringe städtebauliche Auswirkung. Eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges hat noch nicht stattgefunden

Da die Betreiber von Vergnügungsstätten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu akzeptieren, besteht die Gefahr einer Störung des Bodenpreis- und Mietgefüges, das schwer rückgängig gemacht werden kann. In der Folge ist ein zunehmender Verdrängungsdruck zu erwarten, der einen trading-down-Effekt (Qualitäts-Abwärtsspirale) in Gang setzt und zu einer völligen Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur führen kann. Daneben sind stadtgestalterische Beeinträchtigungen durch aufdringliche Werbeanlagen und verklebte Schaufenster, Verkehrsprobleme sowie Verdrängung von Wohnungen, Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe zu verzeichnen.

Um der Bedeutung und der Qualität der Innenstadt gerecht zu werden / zu erhalten sollen im Eignungsgebiet Innenstadt lediglich bestimmte Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig sein, dies soll in dem Bebauungsplan Nr. 1.4 näher geregelt werden. Parallel dazu wird die Verwaltung den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten“ für die Gesamtstadt weiterverfolgen, um eine Ausweitung der Anträge auf Nutzungsänderung in andere Teile des Stadtgebietes zu vermeiden.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, sowie die Beseitigung baulicher Anlagen können zur städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet führen und rechtfertigen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Erhebliche oder wesentlich wert steigernde Änderungen von Grundstücken und bauliche Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, können eine spätere Planung erschweren.

Solche Vorhaben können nur ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange wie insbesondere die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung, beeinträchtigt werden.

### Zum Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke im Innenstadtbereich, alle Gemarkung Fürstenfeldbruck. Der Umgriff ist identisch mit dem

Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“, welcher sich aus dem zu dieser Satzung gehörigen Lageplan ergibt.

Zu Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre:

Der Inhalt und die Rechtswirkungen ergeben sich aus dem § 14 des Baugesetzbuchs.

Fürstenfeldbruck, den  
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff  
Oberbürgermeister





## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2393/2021

## 12. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Erlass einer Gestaltungssatzung (GestS)			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	30.03.2021	
Verfasser	Schott, Carina Zifreund, Kathrin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung 41 Stadtplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	12.05.2021	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	18.05.2021	Ö

Anlagen:	1: Sachantrag Nr. 115/2014-2020 2: Sachantrag Nr. 159/2014-2020 3. Entwurf Satzung 4: Entwurf Begründung
----------	---

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Dem Sachantrag Nr. 115/2014-2020 (Anlage 1) wird entsprochen. Die in der Anlage 3 und 4 beigefügte Satzung inkl. Begründung wird erlassen. Nach ca. 2 Jahren soll die Satzung auf deren Funktionalität hin überprüft werden.
2. Der Sachantrag Nr. 159/2014-2020 (Anlage 2) wird insoweit aufgegriffen, als in der Gestaltungssatzung Regelungen zur Gartengestaltung getroffen werden.
3. Zusätzlich sollen in den künftigen Bebauungsplänen geeignete Festsetzungen zur Vermeidung von Schottergärten und Gestaltung von Einfriedungen getroffen werden.

Referent/in	Götz / BBV	Planungs- referent	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

**Sachvortrag:**Sachantrag Nr. 115/2014-2020

Die Stadtratsfraktion der BBV beantragte mit Schreiben vom 15.01.2018 den Erlass einer Satzung mit örtlichen Bauvorschriften über Einfriedungen von Grundstücken (z.B. über Art, Höhe und Gestaltung) nach Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO.

Sachantrag Nr. 159/2014-2020

Die Fraktion der SPD hat mit Schreiben vom 14.05.2019 folgenden Antrag gestellt: Die Verwaltung wird aufgefordert, einen Vorschlag zu erarbeiten, wie eine Pflicht zur Bepflanzung der Vorgärten in sämtliche Bebauungspläne aufgenommen werden kann, um sogenannte Schottergärten zu verhindern. Inhaltlich sollte der Vorschlag auf eine möglichst geringe Versiegelung der Fläche und eine auf heimische Insekten- und Tierwelt angepasste Begrünung der Gärten hinwirken.

Sitzungen und Arbeitskreis

Am 05.06.2019 wurde der Sachantrag Nr. 115/2014-2020 im Planungs- und Bauausschuss behandelt. Dort wurde folgender Beschluss gefasst:

Dem Planungs- und Bauausschuss wird ein Entwurf einer Freiflächengestaltungssatzung inkl. Geltungsbereiche vorgelegt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die für Ökologie und Gestaltung notwendigen Regelungen getroffen werden.

Ebenso werden Ideen für positive Verstärkungen (Preis, Broschüre, etc.) vorgestellt.

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 4

In einer gemeinsamen Sitzung des UVT und des PBA am 14.10.2020 wurde ein Entwurf der Gestaltungssatzung vorgestellt. Nachdem es allerdings Diskussionsbedarf zum Umfang der Regelungsinhalte gab, wurde beschlossen, nicht über den Tagesordnungspunkt abzustimmen und stattdessen einen Arbeitskreis zu gründen.

Der Arbeitskreis fand, nachdem eine Präsenzveranstaltung wegen Corona nicht möglich war, per zoom am 23.02.2021 statt. Die Teilnehmer des Arbeitskreises haben den Satzungsentwurf paragraphenweise besprochen und ergänzt. Am Ende des Termins lag ein inhaltlich abgestimmter Entwurf vor. Zusammengefasst wurden Regelungen zu den Einfriedungen, zu den Gebäuden im Hinblick auf Dach- und Fassadenbegrünung, zu den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und zu den Kinderspielplätzen aufgenommen.

Der Entwurf und die Begründung der Satzung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag:



STADT FÜRSTENFELDBRUCK  
16. Jan. 2018  
eingegangen am:

**BBV-Stadtratsfraktion**

An den Oberbürgermeister  
der Stadt Fürstfeldbruck

Fürstfeldbruck, den 17.1.2018

Herrn Erich Raff  
Rathaus

**Antrag auf Erarbeitung und Erlass einer Gestaltungssatzung nach Art. 81(1) BayBO**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit beantragen wir den Erlass einer Satzung mit örtlichen Bauvorschriften über Einfriedungen von Grundstücken (z.B. über Art, Gestaltung, Höhe) nach Artikel 81(1) Abs.5 der Bayerischen Bauordnung.

**Begründung und Erläuterung:**

In den letzten Jahren wurden in unserer Stadt vermehrt Einfriedungen errichtet, deren Gestaltung nicht in die Umgebung passt und die zum Teil in unnötigem, unangemessenem und schädlichem Maße undurchlässig für Kleintiere sind (vgl. Anlage).  
Durch eine Satzung könnte dieser Entwicklung Einhalt geboten werden.  
Die Verwaltung wird gebeten, Vorschläge dazu zu unterbreiten, eventuell dabei auch auf Vergleiche mit vorhandenen einschlägigen Satzungen anderer Gemeinden zurückzugreifen.

Anlage: örtliche Einfriedungen (Fotos; Versand erfolgt per E-Mail, Vorlage zum nichtöffentlichen Gebrauch)

Tommy Beer (Fraktionsvorsitzender)

Klaus Quinten

*Tommy Beer*

*Klaus Quinten*

BEARBEITUNGSVERMERK:					
federführendes Amt:					
OB	1	2	3	4	Vf
zur Kenntnis / Mitwirkung an					
16. JAN. 2018					
OB	1	2	3	4	Vf
U-Schrift OB	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Eilt/ sofort	
Termin bis/am:					



# Sozialdemokratische Partei Deutschlands

## Fraktion der SPD im Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck

Mirko Pöttsch – Mitglied der Fraktion und Referent für Verkehr – Münchner Str. 15a – 82256 Fürstenfeldbruck – 08141/63665

An den  
Oberbürgermeister Erich Raff  
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck  
Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

BEARBEITUNGSVERMERK:						STADT FÜRSTENFELDBRUCK	
federführendes Amt:						15. Mai 2019	
OB	1	2	3	4	Vf	eingegangen am:	
zur Kenntnis / Mitwirkung an						15. MAI 2019	
Fürstenfeldbruck, den 14.05.2019							
OB	1	2	3	4	Vf		
U-Schnitt	Rücksp.	Vorgang	vor Ausl.	Ein/		außert	
09		vert.	vert.				
Termin bis/amt:							

hiermit stelle ich als Stadtrat der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, auch namens der SPD-Fraktion, folgenden Antrag:

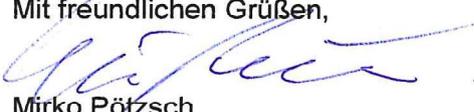
**Die Verwaltung wird aufgefordert, einen Vorschlag zu erarbeiten, wie eine Pflicht zur Bepflanzung der Vorgärten in sämtliche Bebauungspläne aufgenommen werden kann, um sogenannte Schottergärten zu verhindern. Inhaltlich sollte der Vorschlag auf eine möglichst geringe Versiegelung der Fläche und eine auf die heimische Insekten- und Tierwelt angepasste Begrünung der Gärten hinwirken.**

### Begründung:

In Bayern ist ein erheblicher Artenschwund zu verzeichnen, insbesondere Insekten sind gefährdet. Daher ist es gut, dass das Volksbegehren „Artenvielfalt“ in Bayern ca. 1,7 Mio. Menschen unterzeichnet haben. Das Verständnis für die Problematik scheint also in großen Teilen der Bevölkerung angekommen zu sein. Gleichzeitig werden wohl aus vermeintlichen Bequemlichkeitsgründen vermehrt sogenannte Schottergärten auf privaten Grundstücken angelegt. U.a. Insekten wird damit ihr natürlicher Lebensraum entzogen, diese „Gärten“ sind für die Natur einfach wertlos und stellen zugleich ein Verstoß gegen die Bayerische Bauordnung dar. Die Verankerung des Verbots von Schottergärten in zukünftigen Bebauungsplänen hilft, ein Bewusstsein für die Rechtslage zu schaffen und stellt sicher, dass Bauherren über die Regelung informiert sind.

Die Aufgabe des Artenschutzes jedenfalls fällt nicht nur der Landwirtschaft zu, sondern wir alle sind aufgerufen, nach Möglichkeiten zu suchen, wie wir als Gesellschaft dem Artenschwund entgegenwirken können. Genau wie die Idee, verstärkt Blühwiesen einzurichten, stellt auch dieser Antrag vielleicht nur einen kleinen Beitrag dar. Aber es gibt eben nun mal nicht „Die Große Lösung“, also müssen wir viele kleine Lösungen andenken und umsetzen. In unseren Bebauungsplänen regeln wir vieles, eine Aufnahme des Verbots von Schottergärten sollte somit kein Problem darstellen. Aber wir sollten natürlich nicht nur einfach „Nein“ sagen, sondern auch Bauherren aktiv beraten, z.B. mit einer Liste über heimische und insektenfreundliche Pflanzen, wo diese zu erhalten sind, etc., etc., und bei eigenen Baumaßnahmen mit gutem Beispiel vorangehen.

Mit freundlichen Grüßen,

  
Mirko Pöttsch  
Mitglied des Stadtrates,  
Referent für Verkehr



**Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck**  
**über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten**  
**Flächen der bebauten Grundstücke, von Kinderspielplätzen und**  
**Einfriedungen**  
**(GestS)**

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1- I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2020 (GVBl. S. 350), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3, 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), folgende Satzung:

**§ 1**

**Geltungs- und Anwendungsbereich**

Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach In-Kraft-Treten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird, eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt oder das als verfahrensfreies Vorhaben umgesetzt wird.

Es wird klargestellt, dass die Satzung keine Anwendung auf die Bepflanzung für Bestandsgebäude und deren Bestandsgärten findet.

Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

**§ 2**

**Ziel der Satzung**

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung von Gebäuden, Baugrundstücken und Kinderspielplätzen sowie deren Einfriedungen insbesondere im Hinblick auf ökologische, artenschutzrechtliche, klimatische und stadtplanerische Gesichtspunkte und sonstige Anforderungen dieser Satzung.

**§ 3**

**Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

1. Im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände, zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden.
2. Zur Sicherstellung und Förderung einer klima- und artenschutzgerechten Durchgrünung ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke ein Laub- oder Obstbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen und darüber hinaus für jede zusätzlich angefangenen 200 m<sup>2</sup> ein weiterer Baum der 1. Wuchsordnung oder zwei Bäume der 2. oder 3. Wuchsordnung

zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Mindestanforderungen entsprechen, können hierfür angerechnet werden und werden wie zwei neu zu pflanzende Bäume gewertet. Bei einer Unvereinbarkeit mit zivilrechtlichen Pflanzabstandsregelungen entfällt die Anforderung nach Satz 1.

3. Decken von Tiefgaragen sind auf den außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen liegenden Bereichen mit einem fachgerechten, mindestens 60 cm hohen und durchwurzelbaren Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen. Baumstandorte sind um mindestens 30 cm zu überhöhen. Die Überhöhung hat im Bereich einer Baumscheibe mit angemessenem Durchmesser, mindestens jedoch 5 Meter zu erfolgen.
4. Großflächige Kiesgärten mit einer von Kies bedeckten Fläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> und Kunstrasenflächen sind unzulässig. Es wird klargestellt, dass Traufstreifen nicht mitberechnet werden.
5. Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Soweit es die Art der Nutzung zulässt, sind sie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (wassergebundene Wegedecke, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster o.ä).
6. Keine standortgerechten und keine vorwiegend heimische Gehölzarten für Heckenpflanzungen sind
  - Thuja spec. – Thujenartige Gewächse
  - Cupressus spec. - Zypressenartige Gewächse
  - Fargesia spec. – Bambusartige GewächseDies gilt ausschließlich für Heckenpflanzungen als oder hinter Einfriedungen.
7. Standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten sind in der Anlage 1 aufgelistet.
8. Die gemäß dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Nutzungsaufnahme des in Bezug stehenden Bauvorhabens 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 12 Monaten auszuführen.

#### **§ 4**

#### **Gestaltung von Dächern und Fassaden**

1. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) von Wohngebäuden und Gewerbebauten ab 20 m<sup>2</sup> sowie von Garagen und Carports sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes, Dachausstiegsflächen und nutzbare Freibereiche auf den Dächern.
2. Bei Gewerbe- und Industriebauten sind großflächige Außenwandflächen, die über die Länge von mindestens 10 m ohne Öffnungen ausgebildet werden, mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen oder anderer Vertikalbegrünung zu gestalten.
3. Garagen- und Carportwände zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Vertikalbegrünung zu gestalten.

## **§ 5 Gestaltung von Einfriedungen**

1. Eine Einfriedung im Sinne dieser Satzung ist eine Anlage, die ein Grundstück ganz oder teilweise nach außen abschirmt, sei es zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten, sei es zum Zwecke der Abwehr von Witterungs- oder Immissionseinflüssen oder sei es zur Verhinderung der Einsicht. Demzufolge ist als Einfriedung alles anzusehen, was ein Grundstück oder Teile eines Grundstücks gegenüber der Außenwelt schützt und ein Hindernis für alles sein soll, was von außen her den Frieden des Grundstücks stören oder dessen Nutzung beeinträchtigen könnte. Lebende Hecken und Kletterhilfen mit Efeu oder ähnlichen Gewächsen sind keine Einfriedungen im Sinne dieser Satzung.
2. Einfriedungen sind offen herzustellen. Von den Einfriedungen darf keine wandartige Wirkung ausgehen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.
3. Eine Höhe von 1,40 m darf nicht überschritten werden. Es wird klargestellt, dass lebende Hecken und Kletterhilfen mit Efeu oder ähnlichen Gewächsen höher sein dürfen.
4. Die Einfriedungen sind so auszuführen, dass Kleintiere die Möglichkeit haben zu queren. Es muss mindestens alle 5 Meter eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm x 10 cm vorhanden sein. Ausgenommen sind Anlagen zum Schutz von Oberflächenwasser und mit Stützfunktion sowie die Umfriedung von wertvollen Tierbeständen.
5. Die Einfriedungen dürfen nicht aus Kunststoff hergestellt sein. Bambusmatten, Rohrmatten und Kunststoffmatten dürfen ebenfalls nicht verwendet werden, auch nicht unmittelbar hinter Einfriedungen.
6. Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind mit vorwiegend heimischen Sträuchern oder Hecken zu hinterpflanzen.
7. Ausnahmen von den Absätzen 2 bis 8 können bei Wahrung des Orts- und Straßenbildes gestattet werden, insbesondere wenn sie klima- und/oder artenschutzgerecht gestaltet sind oder dem Lärmschutz an Hauptverkehrsstraßen und Hapterschließungsstraßen dienen. Die Entscheidung hierüber liegt im Ermessen der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck
8. Die Absätze 2 bis 8 gelten für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den übrigen Grundstücksgrenzen.
9. Es wird klargestellt, dass auf eine Einfriedung verzichtet werden kann. Die ergänzende oder alleinige Umfriedung durch geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen wird ausdrücklich begrüßt.

## **§ 6 Kinderspielplätze**

Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 BayBO sind für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup>.

## **§ 7 Freiflächengestaltungsplan**

Es ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem alle wesentlichen Punkte dieser Satzung prüfbar dargestellt sind und der insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt.

- a. Es ist der Regelmaßstäbe M= 1:100 oder M= 1:200 zu verwenden.
- b. Es ist das gesamte Grundstück einschließlich eines mindestens 5 Meter breiten Bereiches der Nachbargrundstücke und des Straßenbereichs mit vorhandenem Baumbestand darzustellen.
- c. Es sind mindestens 3 Fertigungen der Freiflächengestaltungspläne erforderlich.
- d. Die Erstellung soll durch Fachplaner erfolgen. Fachplaner sind Personen, die die Voraussetzungen des Art. 61 BayBO erfüllen.

## **§ 8 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften**

Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhabens- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Werden dort keine oder nur zu einzelnen Punkten keine Regelungen getroffen, gilt im Übrigen die Satzung.

## **§ 9 Abweichungen**

Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung über Abweichungen bleiben unberührt.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Bußgeld bis zu 500.000 € kann gemäß Art 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 3 -8 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 11 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Fürstenfeldbruck, **xx.xx.xxxx**  
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff  
Oberbürgermeister

## Anlage 1:

Standortgerechten und vorwiegend heimische Gehölzarten sind beispielsweise:

### a) geschnittene Hecken

#### Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Acer campestre - Feldahorn (heimisch)  
Carpinus betulus - Hainbuche (heimisch)  
Crataegus monogyna - Weißdorn (heimisch)  
Fagus sylvatica - Rotbuche (heimisch)  
Ilex aquifolium - Ilex (heimisch)  
Taxus baccata - Eibe (heimisch)  
Hibiscus syriacus – Strauchheibisch (blühende Hecke, bienenfreundlich)  
Photinia x fraseri – Glanzmispeln  
Berberis thunbergii – Grüne Heckenberberitze  
Amelanchier spec.– Kleinwüchsige Felsenbirnen (Insekten- und Vogelfut-terpflanze)  
Ligustrum vulgare – Liguster (Bienen- und Vogelweide)

### b) freiwachsende Hecken

#### Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Acer campestre - Feldahorn (heimisch)  
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne  
Carpinus betulus - Hainbuche (heimisch)  
Cornus mas - Kornelkirsche (heimisch)  
Corylus avellana - Hasel (heimisch)  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Crataegus monogyna - Weißdorn (heimisch)  
Ilex aquifolium - Ilex (heimisch)  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche (heimisch)  
Prunus spinosa - Schlehe (heimisch)  
Rosa spec, z.B. canina - Strauchrosen  
Salix in Sorten, vor allem aurita und cinerea - Weiden (heimisch, 1a-Pollen- und Nektarweide)  
Viburnum opulus und lantana - Schneeball (heimisch)  
Sambucus racemosa – Hirschholunder  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Rhamnus frangula – Faulbaum  
Berberis vulgaris – Berberitze, Gemeiner Sauerdorn  
Cytisus scoparius – Besenginster (warme Standorte)  
Ligustrum vulgare – Liguster

### c) Bäume

#### Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Acer in Sorten - Ahorn (heimisch)  
Alnus glutinosa – Schwarzerle  
Alnus incana - Grauerle  
Carpinus betulus - Hainbuche (heimisch)  
Carpinus betulus „Fastigiata“ - Säulenform, für beengte Verhältnisse  
Corylus colurna - Baumhasel (heimisch)

Crataegus x prunifolia - Pflaumenblättriger Weißdorn (heimisch)  
Gingko biloba - Gingko  
Gleditsia triacanthos Skyline - Dornenlose Gleditschie  
Cydonia oblonga – Echte Quitte  
Mespilus germanica – Echte Mispel  
Magnolia kobus - Kleinkronige Magnolie  
Malus-Hybride - Zieräpfel  
Prunus avium „Plena“ - Gefülltblühende Vogelkirsche  
Prunus in Sorten - Zierkirschen  
Quercus in Sorten - Eichen (heimisch)  
Quercus frainetto „Trumpf“ Säulenförmig, für beengte Verhältnisse  
Sophora japonica - Schnurbaum  
Sorbus aria - Mehlbeere (heimisch)  
Sorbus aucuparia – Eberesche (mährische Form, essbar)  
Tilia in Sorten - Linde (heimisch)

d) Kletterpflanzen

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Hedera helix - Gemeiner Efeu  
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' - Selbstklimmender Wilder Wein  
Polygonum aubertii - Schlingknöterich  
Clematis vitalba u.a. Clematis-Wildarten - Gemeine Waldrebe u. a. Wildarten  
Clematis montana 'Rubens' - Berg-Waldrebe  
Rosa spec. - Kletterrosen  
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie  
Lonicera spec. - Geißblatt

## **Begründung zur Satzung der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, von Kinderspielplätzen und Einfriedungen (GestS)**

Das Recht der Kommunen, eine Gestaltungssatzung zu erlassen, ergibt sich aus Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung.

Demnach können gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 BayBO Regelungen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden, über die Größe von Spielplätzen sowie über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen werden.

Wichtig erscheint aus gestalterischer und ökologischer Sicht, Regelungen zu den Einfriedungen, zu den Gebäuden im Hinblick auf Dach- und Fassadenbegrünung, zu den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und zu den Kinderspielplätzen aufzunehmen.

Bezüglich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird in § 3 der Satzung grundsätzlich geregelt, dass die nicht überbauten Flächen zu begrünen und bepflanzen sind. Die Punkte, die dabei als besonders wichtig erscheinen, werden in den weiteren Absätzen detaillierter geregelt. So wird z.B. geregelt, wie viele Bäume abhängig von der Größe der Fläche zu pflanzen sind. Dabei soll gefördert werden, dass vorhandene Bäume erhalten werden. Deshalb soll ein erhaltener Baum wie zwei neu zu pflanzende Bäume gewertet werden. Auch die Begrünung der Tiefgaragendecken wird - um eine sinnvolle Bepflanzung zu ermöglichen - geregelt. Um großflächige Kies- und Schottergärten auszuschließen, sind diese nur noch bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zulässig und alle anderen Zufahrten etc. sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Des Weiteren sind die Bodenbeläge wasserdurchlässig herzustellen. Die Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Bauvorhabens herzustellen. Eine Liste mit den empfohlenen Gehölzarten wird als Anlage beigelegt.

Bezüglich der Dach- und Fassadenbegrünung wird in § 4 der Satzung geregelt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> sowie Garagen und Carports zu begrünen sind. Bei Gewerbe und Industriebauten sind die Fassaden, die über eine Länge von 10 m ohne Öffnungen ausgebildet werden, zu begrünen. Lüftungsschächte sind aufgrund der geringen Größe davon ausgenommen. Wichtig erscheint hier aus gestalterischer Sicht, lange durchgehend geschlossene - oft graue - Fassaden zu vermeiden und diese zu begrünen und gleichzeitig sinnvoll zu nutzen. Garagen und Carportwände zu öffentlichen Verkehrsflächen, also die unmittelbar angrenzen, sind ebenfalls zu begrünen.

Bezüglich der Einfriedungen werden in § 5 der Satzung Regelungen u. a. zur Art, zur Höhe und zum Material getroffen. Wichtig erscheint klarzustellen, dass Hecken oder auch Kletterhilfen für Efeu oder ähnliche Gewächse höher als 1,40 m sein dürfen, da sie für das Stadtbild positiver sind als hohe Einfriedungen gleichzeitig aber die Bewohner ihre Privatsphäre wahren können. Auch bei den Einfriedungen ist es aus gestalterischen Gründen wichtig, lange geschlossene, wandartige Einfriedungen zu vermeiden. Der Begriff „wandartig“ wurde gewählt, da verhindert werden soll, dass kleine Öffnungen in der Einfriedung eine „offene Einfriedung“ begründen, obwohl sie für einen Außenstehenden als Wand wirkt. Um

Kleintieren das Queren zu ermöglichen, soll mindestens alle 5 Meter eine Bodenfreiheit gewährt sein.

Bezüglich der Kinderspielplätze wird ausschließlich eine Mindestgröße festgelegt. Die Ausgestaltung soll den Eigentümern allerdings selbst überlassen werden, da die Stadt hierfür bisher keine Erfordernis gesehen hat, dies genauer regeln zu müssen.

Um die Regelungen der Satzung prüfen zu können, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der bestimmte Voraussetzungen erfüllen muss. Wichtig ist, dass der Freiflächengestaltungsplan von einem Fachplaner erstellt wird. Um dies näher zu definieren, wird auf die Voraussetzungen des Artikels 61 BayBO zurückgegriffen. Hierunter fallen auch Fachkräfte, z.B. Landschaftsarchitekten.

Um eine Gleichbehandlung und Durchsetzung zu gewährleisten, ist die Einhaltung der Satzung bußgeldbewehrt.

Weitere, detailliertere Regelungen sollen nicht getroffen werden, um den Bürgern eine möglichst hohe Entscheidungsfreiheit zu lassen. Für das gesamte Stadtgebiet sollen die gleichen Regelungen gelten – verschiedene Geltungsbereiche sind deshalb nicht notwendig.

Zusammenfassend wird die Satzung als angemessen angesehen, da sie sich auf wenige grundlegende Regelungen beschränkt, die für alle Bürger gleichermaßen gelten. Auf eine Unterscheidung, z.B. in verschiedene Stadtbereiche, wird daher bewusst verzichtet. Weitere, detaillierte Regelungen sollen nicht getroffen werden, um den Eingriff in die Entscheidungsfreiheit der Bürger möglichst gering zu halten.

Fürstenfeldbruck, den xx.xx.xxxx  
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff  
Oberbürgermeister

