

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2703/2022

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Gestaltungssatzung - Änderung der Satzung			
TOP - Nr.	Ö 7	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	23.03.2022	
Verfasser	Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	19.10.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	25.10.2022	Ö

Anlagen:	1. Entwurf Satzung 2. Entwurf Begründung 3. Änderungen zur aktuellen Gestaltungssatzung
----------	---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der in der Anlage 1 und 2 beigefügte Entwurf inkl. Begründung wird als Satzung beschlossen.

Referent/in	Götz / BBV	Planungsre-ferent	Ja/Nein/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:

Am 18.05.2021 hat der Stadtrat beschlossen, eine Gestaltungssatzung zu erlassen.

Mittlerweile ist die Satzung seit 24.06.2021 in Kraft und es hat sich herausgestellt, dass es im praktischen Vollzug einige Probleme gibt. Diese Probleme liegen allerdings weniger an der grundsätzlichen Akzeptanz der Satzung durch die Bürger sondern vielmehr an Formulierungen, die einen gewissen Auslegungsspielraum bieten.

Diese Unklarheiten sollen daher mit der ersten Änderung der Satzung beseitigt werden.

Die angepasste Satzung samt Begründung liegt der Sitzungsvorlage als Anlage 1 und 2 bei. Die Änderungen zur aktuellen Gestaltungssatzung sind in der Anlage 3 farblich markiert und werden nachfolgend kurz erläutert.

- **§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich:** Der nun gestrichene Satz hat zu Verwirrungen geführt, da nicht klar war, für welche Bereiche die Satzung keine Anwendung findet. Gefragt wurde z.B., ob Bestandsgärten grundsätzlich von der Satzung ausgenommen sind oder nur die Bepflanzung der Bestandsgärten. Es wurde daher ein neuer Absatz eingefügt, der eindeutig regelt, dass eine Nachpflanzung hinsichtlich der Menge nur innerhalb eines in der Satzung genannten Verfahrens mit mehr als 50 m<sup>2</sup> neu überbauter bzw. befestigter bzw. versiegelter Fläche erforderlich ist.  
Bsp: Ausgangssituation:  
 Ein bestehendes Einfamilienhaus mit Garten (500 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche) ohne Baum.  
 Gemäß unserer Satzung müssten zwei standortgerechte und vorwiegend heimische Laubbäume der 1. Wuchsordnung gepflanzt werden. Da das Einfamilienhaus aber bereits besteht und keine Veränderungen vorgenommen werden, ist eine Nachpflanzung hinsichtlich der Menge nicht erforderlich.  
 Würde aber z.B. ein Wintergarten mit mehr als 50 m<sup>2</sup> angebaut werden, müssten auch die zwei standortgerechten und vorwiegend heimischen Laubbäume der 1. Wuchsordnung gepflanzt werden.
- **§ 3 unbebaute Flächen:** Zum Einen wurde der Begriff „unbebaute Grundstücksflächen“ dahingehend konkretisiert, dass auch befestigte bzw. versiegelte Flächen - wie z.B. Wege - wie überbaubare Flächen gewertet werden. Zum Anderen gab es hier durch die aktuelle Formulierung Unklarheiten bei der Berechnungsweise zur Anzahl der Bäume. Dies wurde nun ausführlicher und klarer dargestellt, sodass die Berechnung und auch das Ergebnis sinnvoll sind. In diesem Zuge wurde auch ein Mindeststammumfang angegeben.
- **§ 4 Dächer und Fassaden:** Hier wurde klargestellt, wo eine Dach- oder Fassadenbegrünung erforderlich ist. Ergänzt wurde noch Absatz 4, der den Zeitpunkt und Erhalt der Pflanzungen regelt.
- **§ 5 Einfriedungen:** Bzgl. der Einfriedungen war bisher nicht geregelt, ab welcher Stelle die 1,40 m gelten. Hier wurde nun ergänzt, dass Ausgangspunkt die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist. Des Weiteren wurde die Satzung dahingehend geändert, dass die Absätze - bis auf Absatz 4 und 5 - nur für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen gelten. Dies hängt zum Einen damit zusammen, dass die Gestaltung der Einfriedungen an den Verkehrsflächen relevanter ist als zwischen den Privatgrundstücken. Zum Anderen besteht die Gefahr, dass man als Stadt in privatrechtliche Grundstücksstreitigkeiten „hineingezogen“ wird.

- **§ 6 Kinderspielplätze:** Hier wurde eine Mindestausstattung des Spielplatzes geregelt. Zusätzlich wurde mitaufgenommen, dass im Einzelfall eine Ablöse der Kinderspielplätze möglich ist.
- **§7 Freiflächengestaltungsplan:** Dieser Absatz wurde dahingehend geändert, dass künftig nur bei genehmigungspflichtigen Vorhaben und Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO mit insgesamt mehr als 50 m<sup>2</sup> neu überbauter bzw. befestigter bzw. versiegelter Fläche ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.

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