

BESCHLUSSVORLAGE V0135/22/1 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Gartenamt
	Kostenstelle (UA)	5800
	Amtsleiter/in	Wilhelmi, Bernward
	Telefon	3 05-21 01
	Telefax	3 05-21 09
E-Mail		
Datum	28.03.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	31.03.2022	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Neufassung der Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen und Kinderspielplätze (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)
(Referenten: Frau Wittmann-Brand, Herr Müller)

Antrag:

Die Neufassung der Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen und Kinderspielplätze wird entsprechend Anlage 1 beschlossen.

gez.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stellv. Stadtbaurätin

Dirk Müller
Berufsm. Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:

ja

nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben		
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Kurzvortrag:

Gärten und insbesondere Vorgärten prägen unsere Stadt mit ihren Ortsteilen wesentlich. Vor allem Vorgärten sind Übergangszonen zum öffentlichen Raum und beeinflussen somit das Gesicht der Wohnviertel wesentlich. Sie tragen damit zur Lebensqualität aller bei und begleiten unsere täglichen Wege. Diese Gärten qualitativ und nachhaltig als Lebensräume zu gestalten, sollte vorrangiges Ziel sein.

Die Stadt Ingolstadt verzeichnet seit Jahren einen hohen Einwohnerzuwachs und damit verbunden eine hohe Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken. Bauwillige streben insbesondere aufgrund der hohen Baulandpreise eine intensive Ausnutzung der Baugrundstücke an. Grüne, unversiegelte Freiräume und Bäume auf den Baugrundstücken haben jedoch eine vielfältige Bedeutung für den Stadtraum. Sie ermöglichen Freiräume mit Aufenthaltsqualität und sollen ein attraktives Stadtbild erhalten. Von großer Bedeutung ist neben der stadtbildprägenden Funktion auch die große stadtökologische Funktion von grünen Freiflächen vor allem auch im Zeichen des Klimawandels.

Um Vorgaben zur Gestaltung, Sicherung und Entwicklung von grünen Freiflächen auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke verbindlich umsetzen zu können, hat der Stadtrat am 28.06.2018 eine erste Begrünungs- und Gestaltungssatzung beschlossen. Diese regelt die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Die Bayerische Bauordnung wurde in der seit 01.02.2021 gültigen Fassung dahingehend ergänzt, dass künftig auch die Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke geregelt werden kann. Damit ist es den Gemeinden möglich, aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen zu verhindern.

Mit der Begrünungs- und Gestaltungssatzung soll auch eine angemessene Gestaltung von Kinderspielplätzen in Wohnanlagen gesichert werden. Mit der Novellierung der BayBO kann im Einzelfall aber auch drauf verzichtet werden. Die Pflicht zur Erstellung eines Kinderspielplatzes in einer Wohnanlage kann durch einen an die Stadt zu zahlenden Geldbetrag ähnlich wie bei Kfz-Stellplätzen abgelöst werden. Das kann z.B. dann Sinn machen, wenn absehbar keine Familienwohnungen (Singleappartments; Studentenappartements) geplant sind oder auch bei Nutzungsänderungen zu Wohnraum im Altstadtbereich. Die Ablösebeträge sind für die Herstellung von öffentlichen Kinderspielplätzen zu verwenden.

Aus Sicht mehrerer Stadtratsfraktionen und Gruppierungen machen der fortschreitende Klimawandel aber auch gesellschaftliche Entwicklungen eine Überarbeitung der Satzung notwendig. Als Begleiterscheinung des Klimawandels nehmen Extremwetterereignisse zu. Das können auf der einen Seite lang andauernde Hitzeperioden mit zunehmenden Wasserdefiziten in der Landschaft und damit einhergehenden gesundheitlichen Belastungen für die Menschen sein als auch auf der anderen Seite zahlenmäßig zunehmende Starkregenereignisse, die in kurzer Zeit zu Überschwemmungen führen können. Die Stadt- und Grünplanung hat auf die sich ändernden Umweltbedingungen zu reagieren. Es sind dafür sowohl der Umfang an Grünflächen in der Stadtlandschaft zu vermehren als auch die Standort- und Lebensbedingungen für Pflanzungen zu verbessern. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist das Ortsbild der Stadt Ingolstadt, das überwiegend von durchgrüntem Baugebiet geprägt ist.

Um diesen Charakter und auch die städtebauliche Qualität von begrüntem Vorgärten, durchgrüntem Freiflächen und raumprägender Baumpflanzung zu bewahren, enthält die Satzung u.a. Regelungen zur Bepflanzung von Freiflächen sowie der Begrünung von Fassaden bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden, sowie eingehausten Tiefgaragenzufahrten. Zudem sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu öffentlichen Grünflächen hin zu begrünen.

Immer häufiger werden Gartenflächen am Haus als Schotter- bzw. Kiesflächen gestaltet. Ergebnis sind meist triste und ökologisch wertlose Flächen, die keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten und sich im Sommer zudem stark aufheizen. Aus diesem Grund sind Schotter- und Kiesgärten unerwünscht und sollen in die Satzung als nicht zulässig aufgenommen werden.

Hinzu kommen die immer häufiger realisierten, geschlossenen (Kunststoff-)Einfriedungen, welche das ursprüngliche Bild der durchgrüntem Stadt nicht fördern und daher nicht mehr Anwendung finden sollen aus gestalterischen Gründen. Zäune und Mauern sind zwar, sofern in einem Bebauungsplan nichts Abweichendes geregelt ist, bis 2,00m Höhe verkehrsfrei, künftig sollen diese jedoch mit einer Bepflanzung versehen werden. Dies gilt zur öffentlichen Verkehrsfläche. Damit soll auch die Wirkung in den öffentlichen Raum gestalterisch aufgewertet werden.

Die zahlreichen Anträge der Fraktionen zu diesem Themenkreis wurden von der Verwaltung in einer Sitzungsvorlage mit drei Konzeptalternativen zusammengefasst und dem Stadtrat in der Sitzung am 11.05.2021 zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Stadtrat hat sich für die

Konzeptalternative A entschieden, die keine Personalmehrung für die Bearbeitung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung vorsieht. Nach ausführlicher Diskussion in den politischen Gremien sollen in der neu zu erarbeitenden Satzung folgende Inhalte berücksichtigt werden:

1. Schotter- und Kiesgärten sind unzulässig (siehe § 3 Abs. 2)
2. In Zukunft sind 20 Prozent eines Baugrundstückes an Stelle von 15 Prozent zu begrünen. (siehe § 3 Abs. 4)
3. Die Überdeckung von Tiefgaragen hat mindestens 60 cm zu betragen, um zumindest die Überpflanzung mit Klein- oder Obstbäumen zu ermöglichen (siehe § 5 Abs. 1)
4. Die Satzung wird durch einen Absatz ergänzt, dass die Verpflichtung, einen Kinderspielplatz in einer Wohnanlage zu errichten, im Einzelfall aufgehoben wird und dafür ein Ablösebetrag geleistet werden muss.

Ergänzend wurde zur Verbesserung des Ortsbildes die Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie öffentlichen Grünflächen und die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden sowie bei eingehausten Tiefgaragenzufahrten in die Satzung aufgenommen. (siehe § 6 und § 4)

Übersicht der wesentlichen Änderungen der bisherigen Satzung:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

Die Satzung wird auf alle genehmigungspflichtigen sowie verfahrensfreien Bauvorhaben ausgeweitet. Für die betroffenen Vorhaben ist mit Ausnahme von Wohngebäuden bis 5 Wohneinheiten ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. In begründeten Einzelfällen erhält die Verwaltung das Recht, auch bei verfahrensfreien Vorhaben einen Freiflächengestaltungsplan anzufordern. Die Inhalte der Freiflächengestaltungspläne werden durch einen erläuternden Anforderungskatalog (**Anlage 1 zur Satzung**) bestimmt. Zur besseren Verständlichkeit ist ein „Muster-Freiflächengestaltungsplan“ als **Anlage 1a** der Satzung beigefügt.

Eine Kontrolle der Einhaltung der Satzung ist bei Wohngebäuden bis 5 Wohneinheiten stichprobenartig vorgesehen. Bei Wohngebäuden ab 6 Wohneinheiten und bei gewerblichen Bauvorhaben, bei denen zwingend ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, erfolgt wie bisher mittelbar eine flächendeckende Kontrolle. In diesen Fällen ist zur Sicherstellung des Vollzuges der Satzung vor Aushändigung der Baugenehmigung weiterhin eine Sicherheitsleistung in Form einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft vorzulegen.

§ 2 Ziele

Dieser Paragraph wurde um die Ziele der Gestaltung von Einfriedungen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, der Begrünung von Fassaden bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden sowie eingehausten Tiefgaragenzufahrten und der Vermeidung von Stein- und Schottergärten erweitert. Hierdurch soll insbesondere das bislang prägende Bild der durchgrünten Stadt bewahrt und künftig noch weiter gestärkt werden.

§ 3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Der Paragraph wurde neu gegliedert und regelt in

- Absatz 1, dass nun nicht ausschließlich heimische, sondern vor allem standortgerechte Pflanzen verwendet werden müssen,

- Absatz 2 die Unzulässigkeit von Schotter- und Steingärten,
- Absatz 3 die Anzahl und Umfang von Gehölzpflanzungen sowie zulässige Ersatzpflanzungen; hierbei wird der Mindestbaumumfang zur bestehenden Satzung von 18/20 cm auf 16/18 cm reduziert.
- Absatz 4, dass der Grünanteil von Baugrundstücken bei mindestens 20% liegen muss
- Absatz 5 die Kompensationsmöglichkeit des Absatz 4 über eine Dachbegrünung.

§ 4 Fassadenbegrünung

Regelt nun ausschließlich das Thema Fassadenbegrünung bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden, vor allem im Außenbereich sowie Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten. Für fensterlose Fassadenabschnitte ab 5 m Breite wird die Fassadenbegrünung nun vorgeschrieben. Die Fassadenbegrünung verringert die Aufheizung von Gebäuden, wertet das Straßen- und Ortsbild auf und bietet Lebensraum für Insekten und Kleintiere. Zur Abwehr von Nachteilen für angrenzende Grundstücke sind die grenznahen Fassaden näher als 1,50 m an der Grundstücksgrenze von der Regelung ausgenommen.

§ 5 Gestaltung von Tiefgaragen und Stellplätzen

Absatz 1 legt den Überdeckungsgrad auf mind. 60 cm Substrat fest, um mehr Bepflanzungsmöglichkeiten auf Tiefgaragen zu erhalten. § 5 Absatz 2 bestimmt, dass für je 5 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen ist. Bei einer Überschreitung der Anzahl von 5, 10, 15 usw. Stellplätzen auch nur um mindestens einen weiteren Stellplatz entsteht die Pflicht zur Pflanzung eines weiteren Laubbaumes (d.h. ab 6 Stellplätzen 2 Bäume, ab 11 Stellplätze 3 Bäume usw.). Die Baumscheiben bei der Pflanzung von Bäumen an Stellplätzen haben mindestens der Größe eines Stellplatzes zu entsprechen. Das sichert einen ausreichenden Wurzelraum für Großbäume.

§ 6 Gestaltung von Einfriedungen

Dieser neu eingefügte Paragraph regelt die Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu öffentlichen Grünflächen. Zur Sicherung eines qualitativvollen Erscheinungsbildes in den öffentlichen Raum ist die Verwendung von Kunststoff sowie von Verbundmaterialien mit Kunststoffanteil bei geschlossenen Einfriedungen zum Straßenraum ausgeschlossen. Durch das Verbot von Kunststoff sowie Verbundmaterialien werden Bauwillige animiert, andere qualitativ höherwertigere Materialien zu verwenden oder auf „lebende Einfriedungen“ auszuweichen. Zudem werden Einfriedungen aus Kunststoff sowie Verbundmaterialien aus Erdöl gefertigt, schneiden bezogen auf ihre Energiebilanz schlecht ab und sind nicht biologisch abbaubar. Auch wird in Absatz 2 die Durchlässigkeit der Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken und anschließenden Grünflächen, aber nicht zum öffentlichen Straßenraum, für Kleintiere vorgeschrieben.

§ 8 Ablösung von Kinderspielplätzen

In begründeten Einzelfällen kann die Verpflichtung einen privaten Kinderspielplatz zu errichten abgelöst werden.

Die Satzung wird durch einen Absatz ergänzt, dass die Verpflichtung, einen Kinderspielplatz in einer Wohnanlage zu errichten, durch einen Betrag von 450 €/m² zu bauender Kinderspielplatzfläche, mindestens jedoch durch einen Betrag von 27.000 € (Mindestgröße Kinderspielplatz 60 m² x 450 €) abgelöst werden kann. Die Zahl 450 €/m² setzt sich aus dem geschätzten Durchschnittswert für die Herstellungskosten eines Spielplatzes und dem geschätzten Grundstückswert für Grünflächen zusammen.

Schlussbemerkung:

Als Anlage 2 eine Synopse zur Begrünungs- und Gestaltungssatzung hinzugefügt, die die

einzelnen Paragraphen der bisherigen und der neuen Satzung gegenüberstellt.

Es ist vorgesehen, dass die neue Satzung nach Bekanntgabe **am 01.06.2022 in Kraft tritt**. Mit diesem Datum soll die Verwaltung die Möglichkeit erhalten, vor allem Architekturbüros, Bauherrn und Investoren über die Inhalte der neuen Satzung zu informieren.

Deshalb ist vorgesehen, seitens der Verwaltung einen Flyer zur Gestaltung von Vorgärten zu entwickeln, der unseren Bürgern und Bürgerinnen aufzeigt, wie sie nachhaltig ihren Garten gestalten sowie gleichzeitig ihren Boden schützen können.

Die Satzung wird entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 11.05.2021 zwei Jahre nach Inkrafttreten hinsichtlich Zielerreichung und Personalbedarf evaluiert werden.

Aufgrund der Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit am 24.03.2022 wurden im Satzungstext folgende Änderungen vorgenommen:

§ 3 Abs. 2

- alt: Schotter- und Steingärten sind unzulässig. Dabei handelt es sich um mit Steinen, Schotter und Kies bedeckte Gartenflächen, in welchen das Steinmaterial gegenüber der Bepflanzung überwiegt. Zulässig sind mineralisch gemulchte Flächen, bei denen der Einsatz von Kies, Schotter und Steinen sich der Bepflanzung unterordnet.
- neu: Schotter- und Steingärten sind zu vermeiden. Dabei handelt es sich um mit Steinen, Schotter und Kies bedeckte Gartenflächen, in welchen das Steinmaterial gegenüber der Bepflanzung überwiegt. Mineralisch gemulchte Flächen, bei denen der Einsatz von Kies, Schotter und Steinen sich der Bepflanzung unterordnet gelten nicht als Schotter- und Steingärten.

Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass Schotter- und Steingärten unerwünscht sind, es findet jedoch keine Sanktionierung statt.

§ 4 Fassadenbegrünung

§ 4 Abs. 1: das Wort „flächig“ wurde gestrichen.

Damit ist bei Gewerbe- und landwirtschaftlichen Gebäuden und Tiefgaragenabfahrten keine vollumfängliche flächige Begrünung erforderlich.

§ 4 Abs. 2

- alt: Als Begrünung sind vorrangig Rank- und Kletterpflanzen zu verwenden. Alternativ werden auch Spalierbepflanzungen an der Fassade akzeptiert.
- neu: Als Begrünung sind Rank-, Kletterpflanzen oder Spalierpflanzungen zu verwenden.

Durch die Gleichstellung von Rank- und Kletterpflanzen mit Spalierpflanzungen kann bei landwirtschaftlichen und Gewerbebauten eine Schädigung der Fassade vermieden werden.

§ 6 Abs. 2 Durchlässigkeit für Kleintiere

- alt: ein Durchlass mit einem Querschnitt von 15 x 15 cm...
- neu: ein Durchlass mit einem Querschnitt von 10 x 20 cm...

Dies entspricht den Maßen für Kleintierdurchlässe wie sie auch in neueren Bebauungsplänen (z. B. Etting Steinbuckel, Unsernherrn Nord) festgesetzt wurden.

§ 7 Freiflächen für Kinderspielplätze

Die Regelung wurde unverändert belassen. Sie gilt erst ab 6 Wohneinheiten und fordert als Ausstattung u. a. nach DIN 18034 einen Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²). Bei Neubauten ab 6 Wohneinheiten sollte eine Fläche für einen Kleinkinderspielplatz als Gemeinschaftsfläche vorgesehen werden. Falls die Wohnungseigentümergeinschaft zu einem späteren Zeitpunkt einstimmig beschließt, dass kein Kinderspielplatz errichtet werden soll, weil in der Wohnanlage keine Kleinkinder (mehr) leben, kann die Fläche, die in der Regel im Gemeinschaftseigentum steht, auch anderweitig, als gemeinsamer Aufenthaltsbereich z. B. als Grillplatz genutzt werden. Dies wurde auch in der Vergangenheit in der Praxis so gehandhabt, wenn dem Bauordnungsamt ein einstimmiger Beschluss der Eigentümergeinschaft vorgelegt

wurde.