



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	18.10.2021	öffentlich	Beschluss

Antrag der Fraktion B90/Grüne-ödp zur Einführung einer umweltgerechten und bindenden Freiflächengestaltungssatzung für alle Bauvorhaben im Gemeindegebiet

Sachverhalt:

Von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN-ödp wurde am 06.07.2021 ein Antrag auf Einführung einer umweltgerechten und bindenden Freiflächengestaltungssatzung für alle Bauvorhaben in Neubiberg gestellt. Diesem wurde auch ein Entwurf mit den gewünschten Festsetzungen beigelegt (siehe Anlage 1).

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 19.07.2021 mit dem genannten Antrag befasst und diesen formal angenommen.

Seitens der Verwaltung erfolgte eine erste Vorprüfung. Die Ergebnisse sollen als Zwischenstand vorgestellt werden.

Zunächst hat sich die Verwaltung an das Landratsamt München gewandt, um dort entsprechende Erfahrungswerte und Tipps zum Erlass einer Freiflächengestaltungssatzung einzuholen.

Von dort wurde aus dem Bereich Bauleitplanung Folgendes mitgeteilt.

- *Aktuell noch keine Erfahrungen bzgl. Vollzug und der dauerhaften Rechtsbeständigkeit der einzelnen Festsetzungen*
- *Bei der Erstellung ist das Sachgebiet Grünordnung im LRA am besten mit einzubeziehen*
- *Gde. Kirchheim hat bereits eine Satzung erlassen, die Gemeinde Ismaning stellt derzeit eine auf*
- *Der Vollzug einer Freiflächengestaltungssatzung bzgl. ob alles nach Vorgaben gepflanzt wurde ist noch nicht absehbar, da bereits aktuell seitens der Baukontrolleure eine starke Überlastung hinsichtlich der erforderlichen Ortseinsichten besteht. Gleiches gilt für den bauaufsichtlichen Part.*
- *Alle Festsetzungen sind auf ihre Rechtsgrundlage zu prüfen. Auf Satzungsebene darf nicht alles geregelt werden, ggf. sind die von der Gemeinde gewünschten Regelungen nur auf B-Planebene möglich*
- *Lieber wenige und prägnante Festsetzungen, die Sinn machen und auf Dauer Beständigkeit versprechen, als zu viele mit regelmäßig erforderlich werdenden Befreiungen oder Problemen im Bauvollzug.*
- *Bei allen Festsetzungen sind die privaten Interessen und Belange mit den öffentlichen Belangen in Abwägung zu bringen, hierbei gilt es auch die heutigen Grundstückspreise, die teils sehr kleinen Grundstücke mit einfließen zu lassen.*
- *Auf unbestimmte Rechtsbegriffe ist zu verzichten.*



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vom Sachgebiet Grünordnung im Landratsamt wurde der Verwaltung Folgendes mitgeteilt:

- *Die Einführung der im Entwurf vorliegenden Freiflächengestaltungssatzung für Ihr Gemeindegebiet ist aus Sicht der Grünordnung begrüßen. Die vorgesehenen Verpflichtungen für die Gestaltung der Freiflächen sind geeignet, um eine hohe Qualität der un bebauten Flächen im Gemeindegebiet zu fördern und zu sichern. Das ist vor dem Hintergrund des enormen Nutzungsdrucks auf die Flächen im Umland von München und die fortschreitende Nachverdichtung umso wichtiger. Von den zu erwartenden positiven Auswirkungen sind sowohl die Umwelt von Mensch und Tier als auch die Ökologie und der Klima- und Hochwasserschutzes betroffen.*
 - *Folgende positive Aspekte sind hervorzuheben:*
 - o *Die vorgesehene Mindestdurchgrünung mit Bäumen, Sträuchern, Kletterpflanzen und extensiver Dachbegrünung, als auch der Erhalt von festgesetztem Baumbestand verbessern die Umwelt für den Menschen durch Staubfilterung, Sauerstoffproduktion und temperaturnausgleichende Wirkung und ist deshalb sehr positiv zu beurteilen.*
 - o *Pflanzen wirken temperaturreduzierend im Gegensatz zu versiegelten Flächen, die sich durch die Sonneneinstrahlung aufheizen.*
 - o *Kies- und Schottergärten sind im gleichen Zusammenhang zu sehen; sie heizen stärker auf und bieten weniger Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Ihre Unterbindung ist daher positiv zu sehen.*
 - o *Gegenüber versiegelten Flächen wirken begrünte Flächen (grob gesagt, je mehr Blattmasse vorhanden ist, umso stärker) durch das Aufnehmen von Niederschlagswasser und die Verdunstung über die Blätter einer Hochwasserverschärfung entgegen (versiegelte Flächen hingegen führen zu einem schnelleren Abfluss von Niederschlagswasser und verschärfen dadurch die Hochwassergefahr).*
 - o *Offene Bodenflächen können Niederschlagswasser aufnehmen und wirken somit wie ein Puffer abflussverzögernd. Deshalb ist es sinnvoll, die befestigten Flächen als wasserdurchlässige Flächen anzulegen und auf den zwingend erforderlichen Umfang zu reduzieren.*
 - o *Pflanzen binden CO₂ aus der Luft und wirken dadurch der Klimaerwärmung entgegen.*
 - o *Durch die vorgesehene Verwendung von Bäumen und Sträuchern heimischer Herkunft können neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und die Artenvielfalt entscheidend gefördert werden.*
 - o *Die Mindestvorgaben für die vorzusehenden Baumscheiben sind sinnvoll, da bekannt ist, dass die Versorgung der Bäume mit Nährstoffen und Wasser umso besser ist, je mehr durchwurzelbarer Raum zur Verfügung steht. Die Widerstandskraft der Bäume wird in Trockenperioden verbessert.*
- Die im Entwurf vorliegende Freiflächengestaltungssatzung kann aus Sicht der Grünordnung viel Positives für die Umwelt, Ökologie, Klima- und Hochwasserschutzleisten in Neubiberg leisten.*

Folgend Freiflächengestaltungssatzungen gibt es im Landkreis München:

- Gemeinde Kirchheim, rechtskräftig
- Gemeinde Ismaning, derzeit in Aufstellung:

Unter sonstigen Gemeinden oder Städte mit Freiflächengestaltungssatzungen sind die Kommunen Poing, Markt Peißenberg, Stadt Erlangen, Stadt Fürstenfeldbruck zu nennen.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Fazit der Verwaltung:

Seitens der Verwaltung wird der Erlass einer Freiflächengestaltungssatzung inhaltlich dem Grunde nach begrüßt, um gewisse Mindeststandards auch in nicht mit Bebauungsplan überplanten Bereichen setzen zu können. Vorgaben, die über die Regeln der mit Bebauungsplan überplanten Bereiche hinausgehen, sollten jedoch grundsätzlich nicht angestrebt werden. Weiter ist bzgl. des Antrags zu beachten, dass nur gestalterische Vorgaben gemacht werden dürfen, planungsrechtlichen Regelungen sind dort nicht zulässig. Diese sind weiterhin nur auf Bebauungsplanebene zulässig. Auf doppelte Regelungen in Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung, Baumschutzverordnung, Freiflächengestaltungssatzung sollte grundsätzlich verzichtet werden, um so den Bauvollzug nicht zu verkomplizieren.

Die Ausarbeitung eines Satzungsentwurfes soll auf Basis der ersten Prüfergebnisse fortgeführt werden. Ein erster Satzungsentwurf kann bis Ende erstes Halbjahr 2022 dem Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss zur Beratung vorgelegt werden.

Bei der Ausgestaltung der genauen inhaltlichen wie verfahrensmäßigen Regelung soll im Weiteren v.a. auch darauf geachtet werden, dass die verfolgten Ziele mit einem vertretbaren Aufwand erreicht werden können.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagenr.: 2021/4908 abrufbar):

- Anlage 1: Freiflächengestaltungssatzung Beschlussbuchauszug
- Anlage 2: Antrag Freiflächengestaltungssatzung

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Bearbeitung einer Freiflächengestaltung zu vertiefen und einen Satzungsentwurf vorzubereiten.