

## **Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)**

- Antrag der Stadträtin/e Robert Mader, Erwin Schneck, Jutta Widmann, Ludwig Graf und Klaus Pauli, Nr. 958 vom 11.06.2019
- Antrag der Stadträtin/e Jutta Widmann, Robert Mader, Ludwig Graf und Klaus Pauli, Nr. 1007 vom 19.09.2019
- Antrag von Stadträtin Elke März-Granda und Stadtrat Rudolf Schnur, Nr. 919 vom 24.04.2019
- Antrag der Stadträtinnen/e Robert Gewies, Maria Haucke, Anja König, Gerd Steinberger und Patricia Steinberger, Nr. 924 vom 25.04.2019

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>3</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>12.02.2021</b>	Stadt Landshut, den	21.01.2021
Sitzungsnummer:	<b>12</b>	Ersteller:	Jahn, Stefan

### **Vormerkung:**

Mit Beschluss vom 21.09.2018 hat das Stadtratsplenum die Verwaltung beauftragt, den Entwurf einer Freiflächengestaltungssatzung zu erstellen und im ersten Quartal 2019 dem Stadtrat vorzulegen. Eine Behandlung des Satzungsentwurfs erfolgte im gemeinsamen Bau- und Umweltsenat vom 07.02.2020. Seitens der Verwaltung wurde auf die geplante Reform der Bayerischen Bauordnung verwiesen, die auch Änderungen bei den Befugnisnormen für den Satzungserlass (§ 81 BayBO) vorsieht und zwischenzeitlich zum 01.02.2021 in Kraft getreten ist.

Mit einstimmigem Beschluss vom 07.02.2020 wurde die Beratung über die Freiflächen- und Gestaltungssatzung bis zum Vorliegen der überarbeiteten BayBO verschoben. Das Änderungsgesetz zur BayBO trat nun am 23.12.2020 in Kraft.

Der Entwurf der Freiflächengestaltungssatzung wurde seit der letzten Behandlung im Bausenat am 07.02.2020 in einzelnen Details nachgeschärft, jedoch im Grundsatz so belassen. Komplett weggelassen wurden die Anforderungen für Einfriedungen. Neu aufgenommen wurde die Vorgabe, dass nur noch bis zu vier Stellplätze direkt von der Straße aus angefahren werden dürfen.

Vor der erneuten Vorstellung der Freiflächengestaltungssatzung im Bausenat wurde nochmals das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz sowie das Stadtplanungsamt beteiligt.

- a. Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz hat mit Nachricht vom 02.12.2020 mitgeteilt, dass
  1. sich erst im Zuge der Aufstellung des vom Stadtrat beschlossenen Klimafolgenanpassungskonzepts nähere Erkenntnisse zur Regelungsbreite, -dichte und -tiefe einer Freiflächengestaltungssatzung gewinnen lassen und einfließen können.
  2. die Satzung wegen stadtteilspezifischen Unterschieden einer entsprechenden Differenzierung bedarf. Diese müssten erst noch ermittelt werden.
  3. Erfahrungen anderer Städte noch abzuwarten wären.
  4. mit dem Vollzug der besagten Satzung ein erheblicher Verwaltungsaufwand verbunden wäre. Es wären bei der Notwendigkeitsprüfung (insbesondere wegen der aktuellen Haushaltslage) sehr strenge Maßstäbe anzulegen.

Aus vorstehenden Gründen rät der Amtsleiter des Amts für Umwelt-, Klima- und Naturschutz davon ab, den Entwurf der Satzung in seiner jetzigen Fassung dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Eine nähere Überprüfung einzelner Regelungen hat noch nicht stattgefunden.

- b. Das Stadtplanungsamt hat weitere Anmerkungen beigesteuert, die nach Möglichkeit berücksichtigt wurden (z.B. Zusammenfassen von Begrünen und Durchgrünen von Spielplätzen in § 4 Abs. 2). Wesentlich ist, dass seitens des Stadtplanungsamts sowie auch der Klimaschutzmanagerin und der Fachbereichsleitung Naturschutz das Bekiesen von unbebauten Flächen abgelehnt wird. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:  
„Die privaten Grünflächen und unbebauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, z.B. als Extensivrasen, Blumenwiese, Halbtrockenrasen oder Staudenbeet und auf Dauer zu erhalten. **Als Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden sowie zur Stellplatz-, Terrassen- und Wegebefestigung sind Kies- oder Steinschüttungen zulässig.** Sie sollen mit hellen Gesteinen und wasserdurchlässig ausgeführt sowie auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.“

In den Satzungsentwurf wurde aufgenommen, dass die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke maximal zu 15 % mit Kies- oder Steinschüttungen gestaltet werden dürfen. Der Wert 15 % ergibt sich aus einer Auswertung von unterschiedlichen Beispielen von gekiesten Flächen im ganzen Stadtgebiet. Dabei hat sich gezeigt, dass bei den untersuchten Flächen im Mittel 17,6 % der unbebauten Grundstücksfläche gekiest war. Lässt man Ausreißer nach oben unberücksichtigt, so lässt sich feststellen, dass die meisten der untersuchten Grundstücke mit einem Wert von 15% zulässiger Kiesfläche hinreichend zurechtgekommen wären. In § 6 Abs. 5 der Satzung wird zudem nochmals festgelegt, dass bei der Ermittlung der unbebauten Grundstücksfläche z.B. Garagenzufahrten u.ä. nicht einzubeziehen sind. D.h. die als unbebaute Fläche zu wertenden Grundstücksteile werden möglichst gering gehalten. Womit auch 15% aus dieser Fläche entsprechend geringer ausfallen. Mit dem Verweis auf Art. 7 abs. 1 Satz 1 BayBO wird auch klargestellt, dass die grundsätzliche Verpflichtung zur Begrünung durch diese Gestaltungsregelung nicht aufgehoben wird.

Die neue Fassung der Bayerischen Bauordnung sieht in Art. 7 Abs. 3 Satz 2 und 3 vor, dass Kinderspielplätze abgelöst werden können. Im Satzungsentwurf wurde davon abgesehen, die Ablöseregelung aufzunehmen. Die Verpflichtung auf dem Grundstück weiterhin Kinderspielfläche vorzuhalten, reduziert die verfügbare Fläche für die Bebauung und sollte weiterhin als ein Mittel beibehalten werden, um indirekt übermäßiger Nachverdichtung entgegenzuwirken.

#### Zusammenfassung:

Der aktuell doch sehr ablehnenden Haltung des Amts für Umwelt- Klima- und Naturschutz kann sich seitens des Baureferats nicht angeschlossen werden. Der nun vorliegende Satzungsentwurf hat eine überschaubare Zahl an Regelungen, die grundsätzlich als sinnvoll und für die Bürger zumutbar anzusehen sind. Die Regelungen schaffen Klarheit und Verbindlichkeit z.B. bei der Frage, ob und welche Flachdächer in Landshut zu begrünen sind oder mit welcher Fläche eine Spielplatzfläche im Bauantrag nachzuweisen ist. Ebenso wird der im Trend liegenden Bekiesung von Freiflächen ein Rahmen gesetzt. Dafür gibt es jetzt auch die Rechtsgrundlage.

Nichts desto trotz ist festzuhalten, dass jegliche Neuregulierung einen Vollzugsaufwand nach sich zieht, der durch Personal abzudecken ist. Derzeit ist eine systematische und damit für die Bürger gerechte vor Ort Kontrolle nicht zu leisten. Nicht zu vergessen ist, dass selbst bei Baugenehmigungsverfahren im vereinfachten Verfahren (Art. 59 BayBO) die Regelungen von örtlichen Bauvorschriften, also auch einer Freiflächengestaltungssatzung, Prüfungsumfang sind. Eine Freiflächengestaltungssatzung bedeutet Mehraufwand für die Bauherren und Planer bezüglich der vorzulegenden Antragsunterlagen sowie Mehraufwand für die Verwaltung bei der Prüfung.

In Summe ist festzustellen, dass die Anforderungen der Satzung so gestaltet sind, dass ein gewöhnlicher Bauherr keine größeren Probleme mit deren Einhaltung haben dürfte. Insofern wird seitens der Bauverwaltung vorgeschlagen die vorliegende Satzung nun dem Plenum zur Beschlussfassung vorzulegen.

## **Beschlussvorschlag:**

Dem Plenum wird zur Beschlussfassung empfohlen:

### 1. Abstimmung über Antrag 958:

Eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) wird nicht weiter verfolgt.

### Beschluss:

### 2. Abstimmung über Antrag 1007:

Ergänzend zum Verzicht auf eine Freiflächengestaltungssatzung soll das Klimaschutzmanagement der Stadt Landshut hauptsächlich um die Beratung der Bürgerinnen und Bürger im Hinblick auf die Gartengestaltung eine Hilfestellung geben. Die Gärten und Freiflächen in der Stadt Landshut sollen möglichst naturnah, wenig versiegelt und artenschutzgerecht gestaltet werden. Im Eigenheimbereich, dem Geschosswohnungsbau und bei Betrieben soll hier durch Flyer oder andere geeignete Werbemittel auf verschiedene Möglichkeiten der Garten- und Freiflächengestaltung hingewiesen werden.

### Beschluss:

### 3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Plenum wird empfohlen anliegende, vom Referenten vorgelegte, erläuterte und einen Bestandteil dieses Beschlusses bildende Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) zu beschließen.

Die Anträge Nr. 919 und 924 sind durch die Beschlussfassung behandelt.

### Beschluss:

## **Anlagen:**

Anlage 1 – Satzungsentwurf

Anlage 2 – Antrag Nr. 919

Anlage 3 – Antrag Nr. 924

Anlage 4 – Antrag Nr. 958

Anlage 5 – Antrag Nr. 1007