

BESCHLUSSVORLAGE V0327/17/1 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Gartenamt
	Kostenstelle (UA)	5800
	Amtsleiter/in	Linder, Ulrich
	Telefon	3 05-19 30
	Telefax	3 05-19 33
	E-Mail	gartenamt@ingolstadt.de
Datum	04.09.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	10.10.2017	Vorberatung	
Stadtrat	26.10.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke -
Begrünungs- und Gestaltungssatzung
(Referenten: Frau Preßlein-Lehle, Herr Müller)

Antrag:

Die Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(Begrünungs- und Gestaltungssatzung) wird entsprechend der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage
beschlossen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

Dirk Müller
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	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 Haushalt 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.		

Kurzvortrag:

Derzeit verzeichnet die Stadt Ingolstadt einen hohen Einwohnerzuwachs und die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken ist sehr hoch. Als eine Folge davon ist vermehrt die Bebauung von Innenentwicklungsflächen festzustellen, bei denen keine Bebauungspläne vorliegen. Entsprechend den Vorstellungen des Stadtrats streben Bauherren vermehrt eine hohe Ausnutzung der Baugrundstücke an. Grüne unbefestigte 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 natürlich auch die ökologische und klimatische Funktion. Im Baugenehmigungsprozess wird vom Referat für Stadtentwicklung und Baurecht stets im Sinne dieser vielfältigen positiven Wirkungen von grünen, unversiegelten Freiflächen beraten. Es fehlt jedoch derzeit eine entsprechende Rechtsgrundlage, Vorgaben im unbeplanten Innenbereich verbindlich umsetzen zu können. Durch eine entsprechende Satzung entsprechend Art. 81 Absatz 1 Nr. 3 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kann eine stadträumlich wichtige Durchgrünung sichergestellt werden und gleichzeitig auf die Gestaltung der Baugrundstücke eingewirkt werden, um die Vereinbarkeit der Freiflächenplanung mit dem öffentlichen Bestandsgrün sicherzustellen. Zusätzlich soll die Satzung auch Regelungen zu Freiflächen für Kinderspielplätze i.S.v. Art. 7 Abs. 2 BayBO enthalten, um auch hier die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) ermutigt in seinem 2017 erschienenen Weißbuch 'Stadtgrün' auf Seite 34 ausdrücklich die Kommunen, den bestehenden Rechtsrahmen zu nutzen, um auch bei privaten Flächen eine hohe Grünqualität zu erreichen. Eine Option dafür ist der Beschluss von Begrünungs- und Gestaltungssatzungen.

Eine solche Satzung ermöglicht es einer Kommune, Vorgaben für eine grünplanerisch ansprechende und ökologisch sinnvolle Gestaltung der Freiflächen zu machen. Gelten soll die Satzung für Bauvorhaben mit 6 oder mehr Wohneinheiten. Sie soll auch gelten für gewerbliche Bauvorhaben und Flächen des Gemeinbedarfs. Anwendung soll die Satzung ab Inkrafttreten gemäß dem eigentumsrechtlichen Bestandsschutz nur bei Neu- oder Umbauten finden, bestehende Freiflächengestaltungen sind nicht betroffen, wenn keine Bauvorhaben umgesetzt werden. Durch Bebauungspläne können für den jeweiligen Geltungsbereich abweichend von der Satzung weitergehende oder andere Festsetzungen für die Freiflächen getroffen werden. Enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu den Freiflächen, ist die Begrünungs- und Gestaltungssatzung heranzuziehen. Auf diese Weise kann eine qualitativ hochwertige Begrünung der Baugrundstücke erreicht und damit auch eine gute Lebensqualität im Wohn- und Arbeitsumfeld sichergestellt werden, ohne dass das Bauen wesentlich verteuert wird. Bei der Anlage der Freiflächen soll auch durch die damit einhergehende Pflanzenauswahl und die Festlegung von Belagsarten der beginnende Klimawandel berücksichtigt werden.

Wesentliche Inhalte der Begrünungs- und Gestaltungssatzung betreffen:

- Sicherstellung einer Mindestbegrünung von Baugrundstücken
- Vorgaben bei der Pflanzenauswahl
- Förderung von wasserdurchlässigen Belägen
- Bessere Berücksichtigung der Bäume und Grünanlagen im öffentlichen Raum bei der Planung der privaten Freianlagen
- Berücksichtigung von Dach- und Fassadenbegrünungen
- Regelung von privaten Spielbereichen im Geschosswohnungsbau

Gegenüber dem bisherigen Entwurf der Satzung wurde § 5 dahingehend differenziert, dass im Hinblick auf eine Begrünung des Baugrundstücks und Abpufferung von Starkregenereignissen nicht die Höhenlage der Tiefgarage festgeschrieben, sondern eine Mindestbodensubstratschicht von 40 cm elementar ist. Dadurch müssen nicht unbedingt Tiefgaragen tiefer als bisher liegen. Bei vielen Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau wird bereits auf eine ausreichende Substratschicht im Bereich von 40 cm geachtet, da sonst relativ kurzfristig immer wieder nachgepflanzt werden muss.

Ergänzt wurde in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit der Befreiung bei Problemen der Bauwasserhaltung mit entsprechendem Nachweis.

Mit dem vorliegenden Satzungsentwurf werden auch die Inhalte der Broschüre 'Der Freiflächengestaltungsplan' präzisiert, die das Gartenamt vor einigen Jahren erstellt hat.

Seit dem Jahr 1986 sind in Ingolstadt ca. 2000 Anträge auf Genehmigung eines Freiflächengestaltungsplanes gestellt worden. Pro Jahr werden ca. 100 Genehmigungen erteilt. Durch den Satzungserlass wird eine effektivere und gerechtere Behandlung der betreffenden Bauanträge angestrebt.

Zur Sicherstellung des Vollzuges der Begrünungs- und Gestaltungssatzung ist vor Aushändigung der Baugenehmigung eine Sicherheitsleistung in Form einer selbstschuldnerischen

Bankbürgschaft vorzulegen, wie es bereits vor dem Jahr 2003 üblich war. In Abhängigkeit zur jeweiligen Grundstücksgröße bewegt sich dieser Betrag zwischen 1.000 und 12.000 €. Die Belastung für die Antragsteller beschränkt sich dabei auf die damit einhergehenden Bankgebühren von 0,5 bis 1 Prozent der Bürgschaftssumme pro Jahr.