

BESCHLUSSVORLAGE V0796/21 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Gartenamt
	Kostenstelle (UA)	5800
	Amtsleiter/in	Wilhelmi, Bernward
	Telefon	3 05-19 30
	Telefax	3 05-19 33
	E-Mail	gartenamt@ingolstadt.de
Datum	16.09.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	12.10.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Verwaltung, Personal und Recht	20.10.2021	Vorberatung	
Stadtrat	28.10.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Neufassung der Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen und Kinderspielplätze (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)
(Referenten: Frau Preßlein-Lehle, 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.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

Dirk Müller
Berufsmäßiger 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:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Die Stadt Ingolstadt verzeichnet seit Jahren einen hohen Einwohnerzuwachs und damit verbunden eine hohe Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken. Als eine Folge davon ist vermehrt die Bebauung von Innenentwicklungsflächen festzustellen, bei denen keine Bebauungspläne vorliegen. Bauherren streben insbesondere aufgrund der hohen Baulandpreise eine intensive 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 neben der stadtbildprägenden Funktion auch die große stadtoökologische Funktion von grünen Freiflächen vor allem auch im Zeichen des Klimawandels.

Um Vorgaben zur Gestaltung, Sicherung und Entwicklung von grünen Freiflächen im unbebauten

Innenbereich verbindlich umsetzen zu können, hat der Stadtrat am 28.06.2018 eine erste Begrünungs- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Die gegenwärtig gültige Begrünungs- und Gestaltungssatzung regelt die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke. Dabei steht eine ökologisch und klimatisch wirksame Durchgrünung und eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung sowie ein mit grünen Elementen bereichertes Ortsbild im Vordergrund. Auch soll mit der Satzung eine angemessene Gestaltung von Kinderspielplätzen in Wohnanlagen gesichert werden.

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.

Zudem kann die Pflicht zur Erstellung eines Kinderspielplatzes in einer Wohnanlage 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 (Singleapartments; Studentenappartements) geplant sind oder auch bei Nutzungsänderungen zu Wohnraum im Altstadtbereich. Die Ablösebeträge können dann gezielt für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen eingesetzt werden.

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 durchgrünten Baugebieten geprägt ist. Um diesen Charakter und auch die städtebauliche Qualität von begrünten Vorgärten, durchgrünten Freiflächen und raumprägender Baumpflanzung zu bewahren, enthält die Satzung u.a. Regelungen zur Bepflanzung von Freiflächen sowie der Begrünung von Fassaden und Einfriedungen. Damit soll auch die Wirkung des öffentlichen Raums aufgewertet werden.

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. Hinzu kommen die immer häufiger realisierten, geschlossenen (Kunststoff-)Einfriedungen, welche das ursprüngliche Bild der durchgrünten Stadt nicht befördern. Diese sind zwar, sofern in einem Bebauungsplan nichts Abweichendes geregelt ist, bis 2,00m Höhe verkehrsfrei, künftig sollen diese jedoch ebenso mit einer Bepflanzung versehen werden.

Die verschiedenen Anträge der Fraktionen zu diesem Themenkreis wurden von der Verwaltung in einer Sitzungsvorlage mit 3 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. Es sollten in der neu zu erarbeitenden Satzung folgende Inhalte berücksichtigt werden:

1. Schotter- und Kiesgärten sind unerwünscht. Eine Kontrolle dieser Vorgabe erfolgt nicht.
2. In Zukunft sind 20 Prozent eines Baugrundstückes an Stelle von 15 Prozent zu begrünen.
3. Die Überdeckung von Tiefgaragen hat mindestens 60 cm zu betragen, um zumindest die Überpflanzung von Klein- oder Obstbäumen zu ermöglichen
4. Die Satzung wird durch einen Absatz ergänzt, dass die Verpflichtung, einen Kinderspielplatz in einer Wohnanlage zu errichten, durch einen Betrag von 300€/m² zu bauender Kinderspielplatzfläche, mindestens jedoch durch einen Betrag von 18.000 € abgelöst werden kann. Die Zahl 300 €/m² setzt sich aus dem geschätzten Durchschnittswert für die Herstellungskosten eines Spielplatzes und dem geschätzten Grundstückswert für Grünflächen zusammen. Die Ablösemöglichkeit gilt nur für Wohnanlagen mit bis zu 12 Wohneinheiten, die in der Regel von einer geringeren Anzahl von Kindern bewohnt werden, und die in Nähe von für Kinder fußläufig gut erreichbaren Spielplätzen liegen.

Die Änderungen und Ergänzungen zur Begrünungs- und Gestaltungssatzung vom 01.08.2018 sind in Anlage 2 ersichtlich.

Punkt 1 „Schotter- und Kiesgärten“, ist in der Neufassung in § 3 Abs. 2 berücksichtigt, Nummer 2, flächenbezogene Durchgrünung + Tiefgaragen Überdeckung in § 3 Abs. 4 und Nummer 3. in § 5 Abs. 1.

Punkt 4, die Möglichkeit der Ablöse von Kinderspielplätzen ist in § 8 als Einzelfallentscheidung geregelt. Wegen der hohen Grundstückspreise und des Nutzungsgewinns der Fläche hält die Verwaltung nach nochmaliger Überprüfung eine Ablöse von 450€/m² für angemessen, mindestens jedoch 27.000 € (Mindestgröße Kinderspielplatz 60 m² * 450,00 €).

Ergänzend wurde zur Verbesserung des Ortsbildes die Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung in die Satzung aufgenommen.

Im Einzelnen:

Durch Neufassung des § 1 wird die Satzung 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.

§ 2 wurde um die Ziele der Gestaltung von Einfriedungen, der Begrünung von Fassaden und der Vermeidung von Stein- und Schottergärten erweitert. Hierdurch soll insbesondere das bislang prägende Bild der durchgrüneten Stadt bewahrt und künftig noch weiter gestärkt werden.

§ 3 wurde neu aufgebaut. Im Detail regelt:

- 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 Anzahl und Umfang von Gehölzpflanzungen sowie zulässige Ersatzpflanzungen,
- Absatz 4, dass nun mindestens 20 % statt bisher 15 % des gesamten Baugrundstückes zu begrünen sind und hierzu ein rechnerischer Nachweis zu führen ist,

- Absatz 5 die Kompensationsmöglichkeit des Absatz 4 über eine Dachbegrünung.

§ 4 regelt nun ausschließlich das Thema Fassadenbegrünung und schreibt diese für fensterlose Fassadenabschnitte ab 5 m Breite sowie für Nebengebäude verpflichtend vor. Fassadenbegrünung verringert die Aufheizung von Gebäuden, wertet das Straßen- und Ortsbild auf und bietet Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

Um mehr Bepflanzungsmöglichkeit auf Tiefgaragen zu erhalten, wird der Überdeckungsgrad auf mind. 60 cm Substrat festgelegt. Die Baumscheiben bei der Pflanzung von Bäumen an Stellplätzen hat mindestens der Größe eines Stellplatzes zu entsprechen. Das sichert einen ausreichenden Wurzelraum für Großbäume.

§ 6 ist neu hinzugekommen. Er regelt die Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen. Auch wird in Absatz 2 die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere vorgeschrieben.

§ 7 bestimmt Art und Umfang der Gestaltung von Kinderspielplätzen in Wohnanlagen und entspricht weitgehend § 6 der bisherigen Satzung.

§ 8 regelt die Möglichkeit der Ablösung von Kinderspielplätzen in begründeten Einzelfällen.

§ 9 setzt ein Erhaltungsgebot der satzungsgemäß erforderlichen Grünelemente fest.

§ 10 entspricht § 7 und § 11 ist der § 8 der bisherigen Satzung.

§ 12 regelt das Inkrafttreten der neuen Satzung. Es ist vorgesehen, dass die neue Satzung nach Bekanntgabe am 01.01.2022 in Kraft tritt.

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

Zur besseren Übersicht ist der Sitzungsvorlage als Anlage 2 eine Synopse hinzugefügt worden, die die einzelnen Paragraphen der bisherigen und der neuen Satzung gegenüberstellt.