



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0176/2023</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>09.08.2023</b>
<b>Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) sowie Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung)</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Hannich, Jasmin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>11.10.2023</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>23.10.2023</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

1. Die in Anlage 1 beigefügte Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in der Fassung vom 24.07.2023 wird beschlossen.
2. Die in der Anlage 3 beigefügte Satzung über Kinderspielplätze in der Fassung vom 31.05.2023 wird beschlossen.

### Sachstandsbericht:

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Um eine angemessene Durchgrünung und die qualitätsvolle Gestaltung der Freiflächen und Baugrundstücke sicherzustellen und zu fördern, wurde eine Freiflächen- und Gestaltungssatzung erarbeitet. Die SPD-Stadtratsfraktion hat zusätzlich diesbezüglich am 20.04.2021 einen Antrag gestellt, entsprechende Satzungsvorschläge zu erarbeiten. Die vorgelegte Satzung kommt dabei für baugenehmigungspflichtige und genehmigungsfreigestellte Bauvorhaben zur Anwendung, wenn ein Bebauungsplan keine eigenständigen Regelungen trifft. Zusammen mit der entwickelten Pflanzliste und dem in der Anlage 2 vorgelegten Leitfaden sollen umsetzbare Regelungen aber auch Hilfestellungen und Anregungen für eine naturnahe, ökologisch wertvolle Gestaltung der Baugrundstücke entstehen, um gemeinsam einen Beitrag für mehr Artenvielfalt im Stadtgebiet Amberg zu leisten. Eine wichtige zukunftsorientierte Aufgabe, der in Bebauungsplangebieten, zusammen mit der Erhaltung des Straßen- und Ortsbildes, durch entsprechende Festsetzungen bereits stärker Rechnung getragen wird. Dementsprechend wurden auch die Gestaltung von Dächern und Außenwänden, Stellplatzanlagen und Einfriedungen an die Anforderungen in Bebauungsplangebieten angeglichen. Die Regelungstiefe in der Satzung wurde dabei jedoch grundsätzlich bewusst niedrig gehalten, um weiterhin ausreichend Freiheiten bei der Gestaltung sowie Nutzung der Flächen zu geben und zugleich zu gewährleisten, dass sich die geforderten Begrünungen und Bepflanzungen tatsächlich langfristig auf den Baugrundstücken etablieren können. Bei den Einfriedungen wurde neben der Gestaltung zudem darauf geachtet, dass dem Bedürfnis der Bewohner nach Privatsphäre hinreichend Rechnung getragen wird.

Parallel zur Freiflächen- und Gestaltungssatzung wurde eine Kinderspielplatzsatzung

entworfen, die ebenfalls eine ansprechende Gestaltung und Nutzung der Spielplatzflächen gewährleisten soll. Aufgrund der Erfahrungen zu den üblichen Größen bisheriger Vorhaben im Stadtgebiet wird der notwendige Spielplatz in der Regel 80 m<sup>2</sup> groß und dementsprechend mit einer Sandspielfläche von 10 m<sup>2</sup>, 2 Spielgeräten – bevorzugt Spielkombinationen – einer begrünten Bewegungsfläche, 2 Sitzbänken und einem Abfallbehälter ausgestattet sein. Allgemein müssen Spielplätze insbesondere gefahrlos erreichbar, einsehbar und beschattet sein sowie in einem hygienischen Zustand erhalten werden. Daneben kommt eine Ablöse der Spielplatzpflicht in Betracht. Die Höhe der Ablöse errechnet sich dabei aus den zu erwartenden Herstellungskosten sowie den Unterhaltskosten, die sich an den Richtwerten der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) und der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) orientieren. Die Unterhaltskosten werden dabei auf 15 Jahre hochgerechnet, was der üblichen „Lebensdauer“ der Spielgeräte entspricht. Für die Regelspielplatzfläche von 80 m<sup>2</sup> ergibt sich damit ein Ablösebetrag in Höhe von 22.400 Euro. Die Ablöse der Spielplatzpflicht wird formal wie die Stellplatzablöse abgewickelt.

#### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) sieht in Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 vor, dass die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind, in Art. 7 Abs. 3 S. 1 BayBO ist zudem die Pflicht geregelt, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen einen ausreichend großen Kinderspielplatz anzulegen. Die Pflicht bzw. Empfehlung zur Begrünung von Gebäuden richtet sich dagegen nur an den Freistaat Bayern bzw. Kommunen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind jedoch nicht nur gestalterische Elemente, sondern verbessern das Kleinklima und die Luft, schaffen ein angenehmeres Gebäudeklima und bieten Lebensraum für Tiere. Sie bilden damit einen wichtigen und sinnvollen Ausgleich für die Versiegelung von Flächen und die angestrebte Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen. In der Verwaltungspraxis werden Dach- und Fassadenbegrünungen daher ohnehin häufig als Kompensation für geringfügige Überschreitungen der Grundflächenzahl etc. beauftragt.

Die Art und Weise der Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen sowie die „ausreichende“ Größe ist in der BayBO nicht näher bestimmt. Ebenso die Ausstattung der Kinderspielplätze. Die Ablöse der Spielplatzpflicht wird durch Gesetz vergleichbar der Stellplatzpflicht ermöglicht, die Modalitäten der Ablöse sind jedoch offen.

Über die Satzungen wird hinsichtlich Begrünungen bzw. Bepflanzungen sowie Größe, Ausstattung, Unterhalt der Spielplätze und die Höhe der Ablöse der Spielplatzpflicht ein einheitlicher Standard erzielt, der nach außen hin transparent ist, eine Vergleichbarkeit bietet und für Bauherrn sowie die Baugenehmigungsbehörde eine zuverlässige Planungs- und Beratungsgrundlage bildet. Die grundsätzlich bestehende Pflicht zur Begrünung und Bepflanzung sowie die Spielplatzpflicht werden hinreichend konkretisiert. Es wird zudem eine Vergleichbarkeit mit Bebauungsplangebietten hergestellt, in denen insbesondere Regelungen zu Begrünungen und Bepflanzungen getroffen werden. Häufig wird in den Bebauungsplänen dementsprechend auch darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung der Einhaltung der Festsetzungen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

#### c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

---

#### d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

---

#### **Personelle Auswirkungen:**

Die Satzungen sind als örtliche Bauvorschriften Teil des Prüfprogramms und sind damit auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren relevant. Zudem ist die Einhaltung der Vorschriften zu kontrollieren und gegebenenfalls durchzusetzen. Der Schwerpunkt liegt

jedoch bei der Prüfung und Beratung im Baugenehmigungsverfahren. Kontrollen erfolgen gegebenenfalls stichprobenartig bei Gelegenheit während der Ausführung des beantragten Vorhabens. Unabhängig von einem Bauvorhaben sind bestehende Freiflächen etc. nicht von Kontrollen betroffen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Falle der Ablöse der Spielplatzpflicht entstehen Einnahmen, die zweckgebunden für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden sind.

#### a) Finanzierungsplan

---

#### b) Haushaltsmittel

---

#### c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

--

#### d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

---

### **Alternativen:**

Einzelne Regelungen können modifiziert oder die in der Anlage beigefügten Satzungen werden nicht beschlossen. Die Pflicht zur Errichtung eines ausreichend großen Kinderspielplatzes bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen besteht unabhängig hiervon nach Art. 7 Abs. 3 S. 1 BayBO. In Art. 7 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 ist zudem festgelegt, dass die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die genannten Pflichten bestehen demnach im Wesentlichen im Ergebnis auch ohne Satzungsregelung, es fehlt jedoch eine allgemeinverbindliche Rechtsvorschrift, die diese Verpflichtungen nach außen näher ausgestaltet. Um einen sachgerechten, gleichmäßigen Vollzug zu gewährleisten, sind interne Verwaltungsrichtlinien nötig.

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

Die Satzungen werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt im Amtsblatt der Stadt Amberg bekanntgemacht und treten damit in Kraft.

.....  
Dr. Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) mit anliegender Pflanzliste

Anlage 2 – Leitfaden zur Freiflächen- und Gestaltungssatzung

Anlage 3 Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung)