

**Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck
über Einfriedungen, Begrünung und dem Verbot der Versiegelung
(Freiflächensatzung)**

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- 1) Die Satzung gilt für die Errichtung und Änderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im gesamten Gebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.
- 2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Einfriedungen

- 1) Eine Einfriedung im Sinne dieser Satzung ist eine Anlage, die ein Grundstück ganz oder teilweise nach außen abschirmt, sei es zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten, sei es zum Zwecke der Abwehr von Witterungs- oder Immissionseinflüssen oder sei es zur Verhinderung der Einsicht. Demzufolge ist als Einfriedung alles anzusehen, was ein Grundstück oder Teile eines Grundstücks gegenüber der Außenwelt schützt und ein Hindernis für alles sein soll, was von außen her den Frieden des Grundstücks stören oder dessen Nutzung beeinträchtigen könnte. Lebende Hecken und Kletterhilfen mit Efeu oder ähnlichen Gewächsen sind keine Einfriedungen im Sinne dieser Satzung.
- 2) Einfriedungen sind so auszuführen, dass Kleintiere die Möglichkeit haben zu queren. Es muss mindestens alle 5 Meter eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm x 10 cm vorhanden sein. Ausgenommen sind Anlagen zum Schutz von Oberflächenwasser und mit Stützfunktion sowie die Umfriedung von wertvollen Tierbeständen.
- 3) Die Einfriedungen dürfen nicht aus Kunststoff hergestellt sein. Bambusmatten, Rohrmatten und Kunststoffmatten dürfen ebenfalls nicht verwendet werden, auch nicht unmittelbar hinter Einfriedungen.
- 4) Für Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich folgende Vorgaben einzuhalten:
 - a) Einfriedungen sind offen herzustellen. Von den Einfriedungen darf keine wandartige Wirkung ausgehen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

-
- b) Eine Höhe von 1,40 m ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden. Es wird klargestellt, dass lebende Hecken höher sein dürfen.
 - c) Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind mit vorwiegend heimischen Sträuchern oder Hecken zu hinterpflanzen.
- 5) Ausnahmen von den Absätzen 2 bis 4 können bei Wahrung des Orts- und Straßensbildes gestattet werden, insbesondere wenn sie klima- und/oder artenschutzgerecht gestaltet sind oder dem Lärmschutz an Hauptverkehrsstraßen und Haupterschließungsstraßen dienen. Die Entscheidung hierüber liegt im Ermessen der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck
- 6) Es wird klargestellt, dass auf eine Einfriedung verzichtet werden kann. Die ergänzende oder alleinige Umfriedung durch geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen wird ausdrücklich begrüßt.

§ 3

Versiegelungsverbot

- 1) Auf Freiflächen ist die Versiegelung der Böden durch versickerungsunfähige Bodenbeläge verboten. Daher sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine).
- 2) Freiflächen sind die Teile des Baugrundstücks, die nicht überbaut sind, wie beispielsweise Zuwegungen, Erschließungsflächen, Stellplätze, Gartenflächen, Spielbereiche, Abstellflächen oder sonstige ähnliche Nutzungsbereiche außerhalb der baulichen Anlage.
- 3) Die Anlage nichtbegrünter Schotter- oder Steingärten ist unzulässig.
- 4) Durch die in Abs. 2 definierten Freiflächen und ihre Nutzung, dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.

§ 4

Begrünung

- 1) Dächer mit einer Neigung bis zu 8 Grad von Wohngebäuden, Gewerbebauten, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen. Sätze 1 und 2 gelten nicht für notwendige technische Anlagen, Dachausstiegsflächen und nutzbare Freiflächen auf den Dächern.
- 2) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

§ 5 Freiflächengestaltungsplan

Bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art 58 BayBO mit insgesamt mehr als 50 m² neu überbauter bzw. befestigter bzw. versiegelter Fläche ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem alle wesentlichen Punkte dieser Satzung prüfbar dargestellt sind und der insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt.

- a) Es sind die Regelmaßstäbe M= 1:100 oder M= 1:200 zu verwenden.
- b) Es ist das gesamte Grundstück einschließlich eines mindestens 5 Meter breiten Bereiches der Nachbargrundstücke und des Straßenbereichs mit vorhandenem Baumbestand darzustellen. Dabei sind der Stammumfang der Bäume in 1 m Höhe und der Kronendurchmesser des Baumes anzugeben.
- c) Die Erstellung soll durch Fachplaner erfolgen. Fachplaner sind Personen, die die Voraussetzungen des Art. 61 BayBO erfüllen.

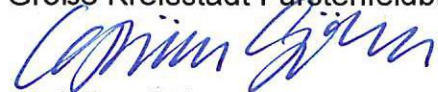
§ 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 10. Oktober 2025 in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Gestaltungssatzung vom 13.12.2022, welche seit 22.12.2022 in Kraft ist, außer Kraft.

Fürstenfeldbruck, den 02.10.2025
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



Christian Götze
Oberbürgermeister

Begründung
zur Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck
über Einfriedungen, Begrünung und dem Verbot der Versiegelung
(Freiflächensatzung)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO eröffnen Gemeinden ab 01.10.2025 die Möglichkeit, Satzungen zu erlassen, über Einfriedungen, Begrünung sowie über das Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrünnten Steingärten sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert. Dies bildet die Ermächtigungsgrundlage der Satzung über Einfriedungen, Begrünung und dem Verbot der Versiegelung (Freiflächensatzung) in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

Ziel der Satzung ist es,

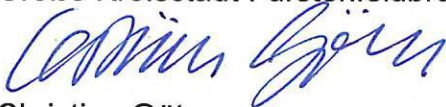
1. im Hinblick auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, durch Regelungen zu Einfriedungen eine einheitliche und geordnete äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Sinne einer städtebaulich verträglichen Entwicklung sicherzustellen. Die Einfriedungen sollen sich in das Orts- und Straßenbild einfügen und zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum beitragen. Des Weiteren können nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 bauliche Anlagen aus gestalterischen Gründen begründet werden. Gerade Dächer von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind in Gebieten mit mehrgeschossiger Bebauungen von oben gut einsehbar. Mittelbar können hierdurch auch positive mikroklimatische Effekte erzielt werden, dies kommt den Zielen des § 8 Abs. 1 Klimaanpassungsgesetz zugute.
2. im Hinblick auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, durch die Begrenzung und Vermeidung von Bodenversiegelung die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Ziel ist es, die thermische Belastung in Siedlungsgebieten zu reduzieren, die wohnklimatische Qualität zu verbessern, die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu sichern sowie die hydrogeologischen und ökologischen Funktionen unversiegelter Freiflächen zu erhalten.

Im Rahmen der Stadtklimaanalyse wurde eine Karte (Anlage 1 - Karte zur Stadtklimaanalyse 2070-2100) für eine mögliche zukünftige nächtliche bodennahe Lufttemperatur für den Zeitraum 2070 bis 2100, bei einem Anstieg der Lufttemperaturen in Fürstenfeldbruck um ca. 3°C im Jahresdurchschnitt, erstellt (Zukunftsszenario RCP8.5 des Weltklimarats IPCC). Derzeit erfahren wir bereits eine Erhöhung der Temperatur um 1°C im Durchschnitt. Im gesamten bebauten Gebiet der Stadt Fürstenfeldbruck könnte in heißen Nächten die bodennahe nächtliche Lufttemperatur nicht mehr unter 20°C sinken, in dicht bebauten und stark versiegelten Bereichen liegt die Temperatur sogar bei ca. 25°C. Um eine noch stärkere Überhitzung der Bereiche zu verhindern, müssen gesunde und biodiverse Grünflächen gefördert und erhalten werden. Im Vergleich mit der nächtlichen bodennahen Lufttemperatur heute (Anlage 2 - Karte zur Stadtklimaanalyse heute) wird die starke Erhitzung der Stadtteile, aber auch des ländlichen Raums, durch den Klimawandel deutlich. Diese Erkenntnisse bestätigen, dass die Freiflächensatzung notwendig ist, um eine ausreichende Wohnqualität im Stadtgebiet zu sichern und damit gesundheitliche Risiken zu minimieren.

Im Folgenden werden nun die Hintergründe zu Textstellen der Satzung aufgeführt und erläutert:

- § 2 der Satzung stützt sich auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.
- § 3 der Satzung stützt sich auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO. Nach § 8 Abs. 1 Klimaanpassungsgesetz haben Gemeinden bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele der Klimaanpassung integriert zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die bereits eintretenden als auch zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere die Erzeugung und Verstärkung eines lokalen Wärmeinseleffektes sowie die Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen. Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO können eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischem Wert verboten werden.
- § 4 dieser Satzung stützt sich auf § 81 Abs. 1 Nr. 1. Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 können bauliche Anlagen aus gestalterischen Gründen begründet werden. Mittelbar können hierdurch auch positive mikroklimatische Effekte erzielt werden, dies kommt den Zielen des § 8 Abs. 1 Klimaanpassungsgesetz zugute.

Fürstenfeldbruck, den 02.10.2025
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



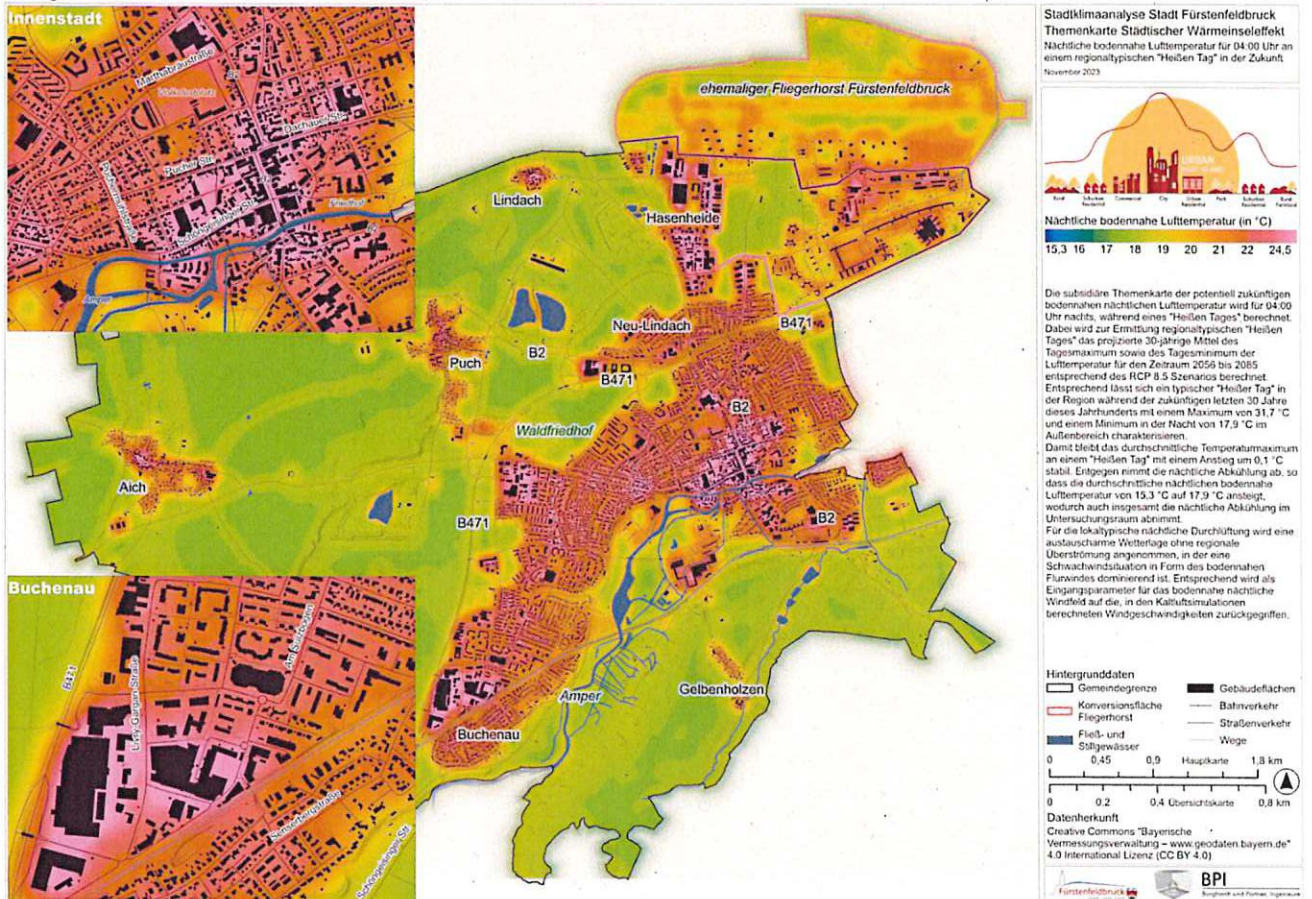
Christian Götz
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Karte zur Stadtklimaanalyse 2070-2100

Anlage 2 - Karte zur Stadtklimaanalyse heute

Anlage 1 - Karte zur Stadtklimaanalyse 2070-2100



Anlage 2 - Karte zur Stadtklimaanalyse heute

