

Satzung

über den Ausschluss von Bodenversiegelungen,
nicht begrüntem Steingärten und
ähnlichen eintönigen Flächennutzungen

sowie

über Einfriedungen

in der Stadt Mindelheim



Versiegelungs- und Einfriedungssatzung (VES)

der Stadt Mindelheim

Beschlossen am: 29.07.2025
Ausgefertigt am: 01.10.2025
Bekanntgegeben am: 01.10.2025
In Kraft getreten am: 02.10.2025

Die Stadt Mindelheim erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 20-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, folgende Satzung:

I. SATZUNGSTEXT

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet von Mindelheim einschließlich ihrer Ortsteile für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung von Einfriedungen. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein, die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Unterlagen im Genehmigungsverfahren erfolgt, sowie auf Bauvorhaben, die verfahrensfrei sind. Voraussetzung ist, dass die Vorhaben unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke betreffen. Der Anwendungsbereich ist auch bei Ersatzbauten sowie bei Nutzungsänderungen, mit Auswirkungen auf die Freiflächen eröffnet.
- (2) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

§ 3

Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Bodenversiegelung, nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer und hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischen Wert sind nicht zulässig.
- (2) Bodenversiegelungen (wie z. B. Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze, Vorplätze für Stellplätze sowie Terrassen) sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Sie sind, soweit die Art der Nutzung, der Untergrund, die Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit es zulassen, wasserdurchlässig herzustellen oder an eine Versickerungsanlage anzuschließen.
- (3) Bei der Bepflanzung wird empfohlen standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (Hinweise zur Artenauswahl siehe **Anlage „Pflanzliste“**). Sämtliche Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

§ 4

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Als Einfriedungen gelten Zäune, Mauern und durchgehende Bepflanzungen in einem Abstand von weniger als zwei Metern zur Grundstücksgrenze. In einem Abstand von bis zu fünf Meter bis zur Grundstückszufahrt dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur offene (blickdurchlässige) Einfriedungen erstellt werden. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 0,80 m oder aber Bäume mit einem Kronenansatz höher als zwei Meter. Vorstehendes gilt nicht für Gewerbe- und Industriegebiete oder Terrassentrennwände.
- (2) Zur besseren Durchlässigkeit (für Kleintiere, z. B. Igel) sind bei Einfriedungen generell 0,10 m Bodenfreiheit oder ein Abstand von 0,10 m zwischen den Zaunelementen einzuhalten. Vorstehendes gilt nicht für (teil-)geschlossene Einfriedungen, die mind. alle zwei Meter Abstände von mehr als 0,10 m vorsehen.

§ 5

Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung kann entsprechend den Vorgaben der jeweils geltenden Fassung des Art. 63 BayBO eine Abweichung erteilt werden.

§ 6 Nachweise

Zum Vollzug der Satzung ist ein aussagekräftiger Freiflächenplan einzureichen. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist ein solcher nach Aufforderung vorzulegen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig und ohne entsprechende Abweichung nach § 7:

1. Steingärten und Ähnliches entgegen des § 3 Abs. 1 anlegt,
2. die Anforderungen nach § 3 Abs. 2 nicht erfüllt,
3. Einfriedungen entgegen den Anforderungen nach § 4 errichtet oder ändert,
4. Unterlagen nach § 6, auch nach Aufforderung, nicht vorlegt.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 02. Oktober 2025 in Kraft.

Mindelheim, den 01.10.2025



Dr. Stephan Winter
Erster Bürgermeister



Anlage: Pflanzenliste heimischer Gehölze

Vorgeschlagene Arten großkronige Bäume (I. Ordnung)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Vorgeschlagene Arten kleinkronige Bäume (II. Ordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus prunifolia</i>	Weißdorn
<i>Malus spec.</i>	Apfelbaum (Hochstamm)
<i>Pyrus spec.</i>	Birnbaum (Hochstamm)
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> var. <i>Edulis</i>	Essbare Eberesche

Vorgeschlagene Artenauswahl gerüstbildende Sträucher

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Buxus sempervirens</i>	Gemeiner Buchsbaum
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i> (mas)	Echte Salweide
<i>Sambucus nigra, racemosa</i>	Schwarzer Trauben-Holunder
<i>Virburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball