



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

0151/2021

Az.

630.032:Gestaltungssatzung
(GS) - 1. Änderung

Gestaltungssatzung vom 31.10.2016 - 1. Änderung (Überarbeitung); Grundsatzbeschluss

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 07.10.2021
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	25.10.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt die Gestaltungssatzung vom 31.10.2016 im Rahmen einer 1. Änderung zeitnah (Zeithorizont: 12 Monate) zu überarbeiten (Grundsatzbeschluss).

Gleichzeitig wird das Planungsbüro Ruppel, Waldkirch beauftragt, die Gemeinde bei der Überarbeitung der Gestaltungssatzung zu beraten und das erforderliche Satzungsänderungsverfahren zu begleiten.

Begründung:

Sachverhalt:

Es besteht seit geraumer Zeit das Anliegen, die Regelungen der am 31.10.2016 rechtskräftig gewordenen Gestaltungssatzung zu überdenken. Aktueller Auslöser hierfür sind zwei kürzlich vom Landratsamt abgelehnte Bauvorhaben, die im Widerspruch zu den gestalterischen Vorgaben der Gestaltungssatzung stehen.

Es handelt sich hier um Bauvorhaben im Bestand mit dem Ziel, Wohnraum für junge ortsansässige Familien zu schaffen. Der Technische Ausschuss hat diesen Bauvorhaben zwar zugestimmt, das Landratsamt musste die Bauanträge jedoch aus rechtlichen Gründen ablehnen. Wegen des Sachverhaltes wird auf Beratungsvorlagen und Beratungen im Technischen Ausschuss am 15.03.2021 (TOP 1.1.3) und 03.05.2021 (TOP 2.2.2) verwiesen.

Folgende Regelungen der Gestaltungssatzung werden bei diesen Bauvorhaben im Wesentlichen tangiert:

- Fensterformate
- Dachform (Sattel- / Walmdach)
- Dachneigung (Mindestdachneigung 30°)
- Dachgestaltung - Dachaufbauten (Größenordnung, Dachform, Dachneigung, Dachüberstände)

Sollte der Gemeinderat hierbei das Ziel verfolgen, grundlegende Änderungen bzw. Deregulierungen vorzunehmen, ist die Sinnhaftigkeit der in der bisherigen Form vorhandenen Gestaltungssatzung zu hinterfragen, so die Auffassung der Verwaltung.

Die Verwaltung macht darauf aufmerksam, dass in einer Vielzahl von Bebauungsplänen der Gestaltungssatzung vergleichbare Regelungen vorhanden sind. Diese gestalterischen Vorgaben wären von einer Änderung bzw. Überarbeitung der Gestaltungssatzung nicht betroffen und gelten nach wie vor weiter.

Die Verwaltung schlägt vor, zunächst einen Grundsatzbeschluss zu fassen, dass die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungssatzung zeitnah (Zeithorizont: 12 Monate) zu ändern. Die inhaltliche Diskussion erfolgt dann in einem weiteren Schritt.

Hierbei sieht die Verwaltung eine fachliche Beratung und Begleitung für erforderlich an. Die Verwaltung schlägt Ortsplaner Ruppel aus Waldkirch, der die Erarbeitung der bestehenden Gestaltungssatzung mit begleitet hat, vor.

Die beschriebene Vorgehensweise in zwei Schritten ist mit dem Landratsamt abgesprochen. Dieses benötigt in einem ersten Schritt ein politisches Signal der Gemeinde, dass die Gestaltungssatzung zeitnah überarbeitet wird (Grundsatzbeschluss).

Die inhaltlichen Änderungen könnten dann im Technischen Ausschuss vorberaten werden. Sollte sich dabei herausstellen, dass die bisherigen wesentlichen Inhalte wegfallen (Aufhebung), erübrigt sich möglicherweise eine mit großem Aufwand verbundene inhaltliche Überarbeitung der Gestaltungssatzung.

