



# Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0122/2023  
630.032:Gestaltungssatzung  
Az. (GS) - 1. Änderung  
(Überarbeitung)

## **Gestaltungssatzung vom 31.10.2016 (Neufassung) - Aufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

- A) Beschluss zur Aufhebung der bestehenden Gestaltungssatzung (Neufassung) nach §§ 74 Abs. 6 LBO, 1 Abs. 8 BauGB**  
**B) Billigung der Aufhebungssatzung**  
**C) Beschluss zur Durchführung der Offenlage sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 8, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 6 LBO)**

|                 |                 |                   |
|-----------------|-----------------|-------------------|
| Amt:            | Bauverwaltung   | Datum: 13.10.2023 |
| Beratungsfolge: | Sitzungstermin: |                   |
| Gemeinderat     | 06.11.2023      | öffentlich        |

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Gemeinderat beschließt

- A) die Gestaltungssatzung vom 31.10.2016 (Neufassung) aufzuheben (§ 1 Abs. 8 LBO),  
B) die Aufhebungssatzung zu billigen und  
C) die Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 BauGB, 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 6 LBO durchzuführen.

## Begründung:

### Sachverhalt:

Die Gestaltungssatzung und deren Anwendung waren in der Vergangenheit schon mehrfach Thema sowohl im Technischen Ausschuss als auch im Gemeinderat (20.09.2021, 25.10.2021, 08.11.2021, 07.02.2022, 31.07.2023).

Bei Bauantragsverfahren sind in den Jahren des Bestehens der 2016 neu aufgestellten Gestaltungssatzung immer wieder Abweichungen zugelassen worden. Die Notwendigkeit einer Gestaltungssatzung wurde im Rahmen der Beratungen mehr und mehr in Frage gestellt. In der öffentlichen Sitzung am 25.10.2021 hat der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss gefasst, die Gestaltungssatzung zu überarbeiten.

Die Verwaltung hat dies zum Anlass genommen sämtliche Abweichungen seit Inkrafttreten der bestehenden Gestaltungssatzung am 31.10.2016 aufzulisten um festzustellen, was noch von den Regelungen der Gestaltungssatzung substantiell übrig bleibt, wenn die vorgenommenen Abweichungen die Regel würden.

In der Anlage ist eine Tabelle beigefügt, aus der die gesamten Abweichungen von den Regelungen der Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften) aufgeführt sind. Ebenso sind im Textteil der Gestaltungssatzung alle betroffenen Regelungen rot markiert (siehe Anlage).

Betrachtet man nun die durch die Abweichungen betroffenen Regelungen in der Gestaltungssatzung, dann ist festzustellen, dass der Kerngehalt der Satzung (Dachlandschaft, Form und Größe von Anbauten) betroffen ist. Darüber hinaus hat die Gemeinde selbst bei einem Wohnbauvorhaben (Gemeinschaftsunterkunft in der Belchenstraße 20) von der Dachform abgewichen indem ein Flachdach zugelassen wurde. Im Ergebnis führt dies dazu, dass die Gestaltungssatzung immer mehr ausgehöhlt wird und man gegenüber den Bauherren im Hinblick auf die Einhaltung der Regelungen in Argumentationsschwierigkeiten kommt.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Technische Ausschuss in der letzten öffentlichen Sitzung am 31.07.2023 nochmals ausführlich mit der Gestaltungssatzung und der künftigen Handhabung auseinandergesetzt. Das Gremium ist zu dem Ergebnis gekommen, dem Gemeinderat zu empfehlen, die Gestaltungssatzung aufzuheben.

### Begründung und Abwägung

*Die bestehende Gestaltungssatzung (Neufassung) wurde am 31.10.2016 als Satzung beschlossen und trat am 25.11.2016 in Kraft.*

*Allgemeines Ziel dieser Gestaltungssatzung ist, das Ortsbild von Münstertal in seiner Eigenart zu erhalten und entsprechend weiterzuentwickeln. Hierbei wurden als Schwerpunkt die traditionellen Bauformen als Richtschnur für die einzelnen Bauherren definiert.*

*In der Vergangenheit haben die Vorschriften der Gestaltungssatzung jedoch gezeigt, dass sie gerade bei Vorhaben im Bestand an die Grenzen ihrer Anwendbarkeit stoßen. Dies führte teilweise zu starken bzw. nachteiligen Einschränkungen bei der Umsetzung von Bauvorhaben.*

*Auch bei Neubauvorhaben, die neben der traditionellen Bauweise bewusst den heutigen Zeitgeist der Architektur aufnehmen sollen, ließen die Vorschriften bei der Gestaltung sehr wenig Spielraum zu. Dies führte dazu, dass der Gemeinderat der Baufreiheit ein stärkeres Gewicht beimaß und daher einer Vielzahl von Abweichungen zugestimmt hat. Die Folge ist, dass mit den im Rahmen von Einzelentscheidungen über Jahre hinweg getroffenen Abweichungen eine Gleichbehandlung der Bauherren nicht mehr möglich ist.*

*In letzter Zeit sind die Baulandpreise und die Baukosten für Neubauvorhaben sehr stark gestiegen, so dass der Um- und Ausbau im Bestand immer mehr an Bedeutung gewinnt. Hier sollen die einzelnen Bauherren mehr Spielraum bei der Verwirklichung des jeweiligen Bauvorhabens eingeräumt bekommen und nicht noch zusätzliche Reglementierungen auferlegt werden. Dies auch mit dem Ziel, die Baukosten zu senken. Nicht zuletzt soll wegen der aktuellen Wohnraumnot, im Zusammenhang mit fehlendem Bauland, die Bau- bzw. Gestaltungsfreiheit ein größeres Gewicht bekommen.*

*Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal ist der Überzeugung, dass mit Aufhebung der Gestaltungssatzung keine erheblich nachteiligen Veränderungen des Ortsbildes zu erwarten sind.*

*Nach Abwägung der Belange sowie deren Gewichtung untereinander und gegeneinander wird einer flexibleren, weniger reglementierenden Handhabung bei der Durchführung von Bauvorhaben zu Gunsten der Bauwilligen mehr Gewicht beigemessen, als an einem Weiterbestand der Gestaltungssatzung festzuhalten.*

Vor dem Hintergrund des Abwägungsergebnisses im Technischen Ausschuss empfiehlt die Verwaltung

- die Aufhebung der Gestaltungssatzung (Neufassung) vom 31.10.2016 (Satzung) gemäß § 1 Abs. 8 BauGB
- die Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 BauGB, 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 6 LBO durchzuführen.

### **Anlagen**

1. GS - Abweichungen seit Rechtskraft am 25.11.2016
2. GS (Text) - Abweichungen"rot"
3. Aufhebungssatzung
4. GS vom 31.10.2016