



# Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 380/2016  
Az. 630.032:Gestaltungssatzung  
(GS)

## Gestaltungssatzung - Neufassung

- a.) Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen  
b.) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 04.07.2016
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	11.07.2016	öffentlich

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a.) die Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu den im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen,
- b.) die Gestaltungssatzung, Neufassung vom 11.07.2016, als Satzung.
- c.) der Verwaltung aufzugeben, die Genehmigung beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald einzuholen und die Rechtskraft durch Bekanntmachung herbeizuführen.

# Begründung:

## Sachverhalt:

Der Gemeinderat hatte bereits am 14.07.2014 beschlossen, die Neufassung der Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften zur Durchführung baugestalterischer Absichten) nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 1 Abs. 8 BauGB, sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche auszulegen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 08.09. – 10.10.2014 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend mit Abwägungsempfehlungen der Verwaltung aufgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit (Bürger) wurde nur eine Stellungnahme abgegeben. Stellungnahmen, die eine inhaltliche Änderung nach sich ziehen, wurden nicht geäußert.

## Weitere Überlegung:

Die Gestaltungssatzung (GS) differenziert hinsichtlich den Anforderungen an die Gestaltung zwischen **Gebäuden mit Wohnnutzung** sowie **landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gebäuden**. Bei den ersteren gelten höhere Anforderungen, z. B. 5.1 Absatz 1: symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer oder Walmdächer, während nach Absatz 2 in 5.1 andere Dachformen im Bereich **Gewerbe oder Landwirtschaft** möglich sind. Von der anderen Dachform nicht erfasst ist jedoch die Dachneigung. Hier gilt bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden dann 5.2 der GS (30°/35°) und 6 GS (20°, begrüntes Flachdach).

Im Bereich der Landwirtschaft (z. B. Zulassung von flachgeneigten Dächern bei Tierunterständen, Lagergebäuden) oder auch beim Gewerbe (z. B. Zulassung von begrüntem Flachdach) kam es immer wieder zu Ausnahmen.

Gerade im Bereich der Landwirtschaft sind damit nicht geringe Befreiungsgebühren verbunden. Deshalb wäre die Überlegung bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden (Haupt- und Nebengebäude), nachdem dort die Funktionalität und die Rentabilität eine gewisse Rolle spielen, die gestalterischen Vorgaben soweit zu öffnen, dass dort auch Freiheit im Hinblick auf die Dachneigung besteht. Damit würde in diesem Bereich eine große Flexibilität, allerdings schon etwas zu Lasten der Gestaltung bestehen.

Vor diesem Hintergrund könnte der Änderungsvorschlag zur Gestaltungssatzung wie folgt lauten:

*„Ziff. 5.2 Dachneigung:*

*Satz 2 wird gestrichen ("Bei Nebengebäuden, Carports und Garagen muss die Dachneigung mindestens 20° betragen").*

*und wie folgt neu gefasst:*

*"Bei Nebengebäuden, Carports und Garagen von Wohnbaugrundstücken muss die Dachneigung mindestens 20° betragen, wobei eine Dachneigung von 0 - 20° zulässig ist, wenn das Dach dauerhaft begrünt oder als Terrasse genutzt wird.*

*Bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen, einschließlich der untergeordneten Gebäude oder bzw. Nebengebäude, ist die Dachneigung freigestellt."*

(Siehe auch Ziff. 6!)

Dazu in Begründung: letzteres gilt sowohl für den Innen- wie auch den Außenbereich.

**Ziff. 6 Nebengebäude und Garagen** wird wie folgt geändert:

Satz 1: "Garagen, Carports und Nebengebäude von Wohnbaugrundstücken dürfen nur wie folgt erstellt werden: ... "

Wenn dem näher getreten würde, bedeutet dies eine inhaltliche Änderung, so dass die Gestaltungssatzung nochmal öffentlich ausgelegt werden müsste. Die Verwaltung würde das favorisieren.

Alternativ könnte die Neufassung der Gestaltungssatzung, so wie im Beschlussvorschlag, als Satzung zu beschließen und die Genehmigung beim Landratsamt beantragt werden. Durch Bekanntmachung würde sie dann nach Genehmigung rechtskräftig.

### **Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)**

- 1. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**  
(Schreiben vom Freiburg, den 06.10.2014)

#### **Stellungnahmen der Fachbereiche**

- 1.1 410 - Baurecht und Denkmalschutz**  
Bearbeiter: Christoph Ober Tel: - 4142

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine.

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine.

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Es ist darauf zu achten, dass die getroffenen Regelungen hinreichend bestimmt und eindeutig formuliert sowie gestalterisch begründet sind.

3.2 Ziel der Gestaltungssatzung ist laut Begründung zum einen die Erhaltung ortstypischer Gebäude und Strukturen. Zum anderen soll (weiteren) „Fehlentwicklungen“ vorgebeugt werden. Andererseits sind jedoch bei etlichen Regelungen dann Ausnahmen zulässig, wenn der umgebende Bestand von den geforderten Gestaltungsvorgaben abweicht.

Wir regen daher an noch einmal zu überprüfen, ob nicht genau durch diese in der Summe zahlreichen Ausnahmen zugunsten gerade nicht gewollter Gestaltungselemente die Zielsetzungen unterlaufen werden könnten.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Der angesprochene Einwand stellt tatsächlich ein Problem dar. Einerseits verfügt die Gemeinde über hervorragend gut erhaltene ortsbildtypische Gebäude, die als Leitbild für die weitere Bebauung dienen können. Die Anzahl dieser ortsbildtypischen Gebäude liegt jedoch, je nach Ortsteil zwischen 24%*

*und 39%, d.h. der Rest der Gebäude weicht von diesem „Idealbild“ ab. Hier soll die Gestaltungssatzung bei Neubauvorhaben steuernd wirken. Um jedoch die Bereiche, in welchen Gebäude mit starken Abweichungen vom typischen Ortsbild vorhanden sind, angemessen behandeln zu können, ist es unerlässlich, entsprechende Ausnahmeregelungen zu erlassen. Dies kann zwar dazu führen, dass die allgemeinen und prinzipiellen Zielsetzungen der Gestaltungssatzung unterlaufen werden, dennoch muss im Einzelfall auch das Umfeld eines Neubaus berücksichtigt werden, damit das Gebot des Einfügens gewahrt bleibt. Aus diesen Gründen sollen die aufgeführten Ausnahmeregelungen, auch im Sinne einer bürgernahen Planung, beibehalten werden.*

## **1.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 420 - Naturschutz**

Bearbeiter: Susanne Decher Tel: - 4212

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine.

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine.

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine.

## **1.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten**

Bearbeiter: Daniela Ziegler Tel: - 4321

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine.

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine.

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine.

## **1.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht**

Bearbeiter: Herr Dr. Thomas Hübner Tel: - 4500

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine

## **1.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 580 - Landwirtschaft**

Bearbeiter: Dr. Sonja Amann Tel: - 5815

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine.

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine.

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Die gewünschten Gestaltungsmerkmale, insbesondere für den Außenbereich, sind vor dem Hintergrund der Bedeutung des Tourismus für die Gemeinde Münstertal nachvollziehbar. Auch der Landwirtschaft dient eine touristische Attraktivität, da die Vermietung von Ferienwohnungen für viele Betriebe ein Zusatzeinkommen bietet. Dennoch sollte durch die Gestaltungssatzung die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt werden. Insbesondere, da die Landwirtschaft wesentlich zur Offenhaltung und Pflege der Kulturlandschaft beiträgt. Investitionen in z.B. neue tiergerechte Stallbauten, sollten durch die Vorgaben der Satzung nicht unnötig verteuert und somit in ihrer Rentabilität in Frage gestellt werden. Dies bitten wir durch Anpassung der folgenden Punkte zu berücksichtigen:

Zu 4.5 Klappläden, Balkone: Die Vorgabe sollte sich nur auf Wohngebäude beziehen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Hier handelt es sich um eine „Soll“-Vorschrift, d.h. Klappläden werden nicht zwingend vorgeschrieben. Insbesondere bei landwirtschaftlichen Gebäuden kann daher auf Klappläden verzichtet werden.*

Zu 5.1 Dachformen: Es ist nicht eindeutig formuliert, ob die Zulässigkeit anderer Dachformen als (Krüppel-)Walmdach bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auch für den Außenbereich gilt. Falls mit dem Satz „Im Außenbereich sind nur Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.“ auch Wirtschaftsgebäude gemeint sind, bitten wir um eine Änderung der Vorschrift aus oben genannten Gründen, andernfalls um eine eindeutige Formulierung.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Es wird klargestellt, dass sich die Vorschrift für Walm- und Krüppelwalmdächer im Außenbereich nur auf Wohngebäude bezieht, wie es aus der Begründung entnehmbar ist. Hier wird auf die Trennung von Wohn- und Nebengebäuden, worunter auch Wirtschaftsgebäude fallen, hingewiesen. Diese Trennung soll in gestalterischer Hinsicht auch weiterhin erkennbar bleiben.*

## **2. Stadtverwaltung Staufen** (Schreiben vom 29.08.2016)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.08.2014 und die Möglichkeit, zu Ihrem Vorhaben Stellung nehmen zu können. Nach Einsicht der Unterlagen und interner Verwaltungsprüfung können wir Ihnen mitteilen, dass keine Belange der Stadt Staufen berührt werden. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Kenntnisnahme*

## Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

### Anwohner Fischmatte 18, Münstertal

(Schreiben vom 19. September 2014)

**Zu 4.4 Fenster:** „Bei Maueröffnungen soll, bei Fenstern für Wohngebäude muss das Verhältnis von Breite zu Höhe 2:3 bis 4:5 betragen (lichte Mauerweite). Ausnahmen sind zulässig, wenn der Bestand andere Formate aufweist.“

„Ebenso wie sich die Architektur der Gebäude in Münstertal und der umliegenden Region im Laufe der Zeit entwickelt hat, haben sich auch die Formen der Fenster und Türen ausgebildet – als eine handwerkliche Optimierung im Hinblick auf Größe und Form, Aufteilung und Materialwahl.

Zwar existieren heute neue Materialien, die für die Formgebung völlig neue Möglichkeiten schaffen, aber das, was sich im Laufe der Jahrhunderte entwickelt hat, ist diesem oft überlegen. (?? - M. Wiesler) Deshalb lassen sich auch hier einige traditionelle Merkmale der Münstertäler Architektur als Gestaltungsgrundsatz für Neubauten nennen. Nicht zuletzt bleibt dadurch das Ortsbild erhalten.

So sollten Fenster und Türen auf die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit sowie die Gesamtarchitektur der Fassade abgestimmt sein.

Fensteröffnungen sollen, die Fenster selbst müssen ein stehend rechteckförmiges Format aufweisen, was durch die angegebene Proportion wiedergegeben wird.“

Die Proportionen der alten Fenster (insbesondere bei den alten Schwarzwaldhöfen) kommen daher, dass es früher technisch nicht machbar bzw. zu teuer war, größere Scheiben herzustellen. Nur deshalb den alten Stiefel von damals zu übernehmen halte ich für fragwürdig. So habe ich beim BV Hasenauer seitens des Denkmalamtes in Person von Frau Loddenkemper die Auflage erhalten, die neuen Fenster so breit wie möglich ohne Zwischenpfosten bzw. lichtbandartig auszuführen, so dass man auf den 1. Blick sieht, dass dies ein neues Bauteil ist und kein „Remake“. Das Denkmalamt hat hier einen völlig anderen Ansatz, den ich für richtig halte.

Man soll doch erkennen, in was für einer Zeit ein Bauwerk entstanden ist. Wer weiß, wäre es den Menschen damals möglich gewesen, hätten Sie dann andere Fensterformate gewählt? Gerade weil es die Technik heutzutage erlaubt, sollte man hier eine andere Lösung finden. Mit Fensterflächen kann man doch recht große planerische Akzente setzen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Hinsichtlich der Bestrebungen, ein Ortsbild zu erhalten, gibt es verschiedene Ansätze, die auch im Gemeinderat bereits diskutiert wurden. Bei der Frage „Welche Gestaltungsmerkmale sind typisch?“ hat sich die Gemeinde auf einige Merkmale verständigt, die es erlauben könnten, ein Gebäude unserer Region bzw. dem Schwarzwald zuzuordnen. Hierbei geht es um die Wiedererkennung, um die Identität eines bestimmten Baustils. Im Wesentlichen ist dieser (wieder-)erkennbar an der Form oder am Material oder an beiden*

*Merkmale. Es wurde dargelegt, dass insbesondere die Dachformen und die Fassadengestaltungen bei ortsbildtypischen Gebäuden wesentliche Gemeinsamkeiten aufweisen, die zu einer Zuordnung dieser Gebäude zur Region bzw. dem Schwarzwald führen. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, zu versuchen, diese Identität im Rahmen des Machbaren und Vertretbaren zu erhalten.*

Schaut man in die Alpenregionen wird dort hauptsächlich mit der Art der Fassadenverkleidung (vorrangig Holz) eine Einheit erzielt. So stehen im Vorarlberger Raum oder in Südtirol genügend neue Bauwerke mit Pult-oder Flachdächern, die aber genauso wie die alten Häuser in die Landschaft passen. Hier ein paar schöne Beispiele:

<http://www.holzbaukunst.at/hbk/pages/Holzbaupreis2013.php>

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Bei der Betrachtung dieser Bilder wird genau deutlich, worum es geht. Die ausgewählten Beispiele zeigen Neubauten aus Holz. Wo diese Gebäude stehen, ist in keiner Weise ablesbar, d.h. sie sind nicht identitätsstiftend. Daraus wird ersichtlich, dass allein die Materialwahl nicht ausreicht, um ein typisches Gebäude zu erzeugen. Gleiches würde auch gelten, wenn nur die Fassade, nur die Dachform oder nur die Gaubenform schwarzwaldtypisch hergestellt würde. Je mehr Gestaltungsmerkmale zusammenwirken, um so höher wird die Identifizierbarkeit des Gebäudes im Sinne eines Alleinstellungsmerkmals.*

Ich denke, mit der Art der Fassadengestaltung drückt man einer Region eher einen Stempel auf wie mit der äußeren Form. Wenn ich mir die 3 großen MFH im Parkweg anschau bringe ich bei denen aber rein gar nichts mit dem Münstertal in Verbindung. Krüppelwalmdach und Fensterproportionen hin oder her. Auch andere Neubauten aus den letzten 5 Jahren, die sich mehr oder weniger an die Gestaltungssatzung halten machen da keine Ausnahme, wenn dort die Putzfassade überwiegt. Die könnten genauso überall anders stehen.

Ich glaube, hier liegt auch der springende Punkt. Eine Putzfassade bringt man nicht mit dem Schwarzwald oder im kleineren Sinn mit dem Münstertal in Verbindung. Sondern vom Wind und Wetter „behandeltes“ Holz. So ist in der Alpenregion gang und gäbe, Holzfassaden natürlich vergrauen zu lassen, ohne irgendwelche farbliche Anstriche aufzubringen. Und es sagt ja auch keiner, dass die komplette Fassade aus Holz sein muss, hier reicht ja ein prozentualer Anteil (in der Region Vorarlberg so gehandhabt).

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Richtig. Eine Putzfassade allein genügt nicht. Daher sind andere Elemente erforderlich. Es wurde allerdings als nicht zumutbar erachtet, Holzfassaden vorzuschreiben, auch wenn es für manche Bereiche wünschenswert gewesen wäre (nicht aber beispielsweise im Bereich „Münster“, hier wären Holzfassaden untypisch).*

#### **Zu: 1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

*Unberührt von der Satzung bleiben weiterhin inhaltlich abweichende Regelungen in anderen rechtskräftigen Bebauungsplänen. Dies bedeutet für Vorhaben im*

*Geltungsbereich eines Bebauungsplanes: bestehen dort bereits gestalterische Regelungen, so gelten diese. Werden jedoch in der Gestaltungssatzung ergänzende Regelungen (nicht jedoch vom Bebauungsplan abweichende Regelungen, beispielsweise hinsichtlich der Dachneigung von Gebäuden) getroffen, gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Für den Anwendungsbereich dieser Satzung ist es daher wesentlich, ob sich ein Bauvorhaben innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet, der nicht im Anhang aufgeführt ist.*

Was heißt das jetzt für den KHB-Weg? Der B-Plan Ziegelplatz Neuhäuser ist nicht aufgeführt. So wie ich das verstehe gelten dort dann noch immer die 40° DN.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Im Bebauungsplan Ziegelplatz Neuhäuser gelten zuerst die dort enthaltenen Gestaltungsvorschriften, weiterhin diejenigen Vorschriften der Gestaltungssatzung, die nicht im Bebauungsplan geregelt sind.*

### **b) Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage der in der heutigen Sitzung vorgenommenen Abwägung die Neufassung der Gestaltungssatzung, in der Fassung vom 11.07.2016 als Satzung zu beschließen.

Sofern die von der Verwaltung vorgetragene inhaltliche Änderung zum Tragen kommt, entfällt der Satzungsbeschluss. Es wäre dann der Beschluss zur erneuten Offenlage zu fassen.

### **Anlagen**

Gestaltsatzung - Neufassung Anhang 1

Gestaltungssatzung - Neufassung vom 11.07.2016