



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 427/2016
Az. 630.032

Gestaltungssatzung, Neufassung

- a) Abwägung der im Rahmen der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 19.10.2016
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	31.10.2016	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a.) die Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu den im Rahmen der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen,
b.) die Gestaltungssatzung, Neufassung vom 31.10.2016, als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald einzuholen und die Rechtskraft durch Bekanntmachung herbeizuführen.

Begründung:

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen:

- | | | |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | Finanzposition: |
| <input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung | | Kosten: |
| <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung | | Höhe: |
| <input type="checkbox"/> Folgekosten | | |

Erläuterungen:

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 öffentlich auszulegen. Die 1. Offenlage fand in der Zeit vom **08.09. – 10.10.2014** statt. Am 11.07.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, wegen einigen inhaltlichen Änderungen eine 2. Offenlage durchzuführen, die in der Zeit vom **15.08. bis 16.09.2016** stattfand.

Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamtes, das als einzige berührte Behörde beteiligt wurde, ist nachfolgend mit Abwägungsempfehlungen der Verwaltung aufgeführt. Die Stellungnahme enthält keine Punkte, die eine weitere inhaltliche Änderung erforderlich machen würde. Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Neufassung als Satzung zu beschließen und die Genehmigung beim Landratsamt zu beantragen.

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

- 1. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**
(Schreiben vom Freiburg, den 05.09.2016)

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 Nach wie vor finden sich etliche Ausnahmen in den Vorschriften, was dem Sinn und Zweck einer Gestaltungssatzung ggf. zuwider laufen könnte. Insbesondere Ausnahmen, die dann greifen, wenn sich in der Umgebung bereits abweichende Bebauungen befinden, führen zu einer weiteren „Verfremdung“ bzw. Abweichung

vom gewünschten Ortsbild.

Wir empfehlen daher, die Ausnahmeregelungen zu überdenken und erforderlichenfalls zumindest klar einzuschränken, um die Zielsetzung der Gestaltungssatzung -wie sie unter dem Überbegriff „Allgemeines“ formuliert- sind nicht zu unterwandern.

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 und der Gleichbehandlung mit Nachbargebäuden gewahrt bleibt. Aus diesen Gründen sollen die aufgeführten Ausnahmeregelungen, auch im Sinne einer bürgernahen Planung, beibehalten werden, die im Übrigen seit Inkrafttreten der Gestaltungssatzung nicht die oben geäußerten Bedenken bestätigen.

Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung. Dabei sollten alle Bestandteile der Satzung ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.

Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um **Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form** möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) **an die E-Mail-Adresse: gis@lkbh.de**

Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Satzung und immer ergänzend(!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.

Eine Mehrfertigung ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z. H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 – 4692) zu übersenden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme, Zustimmung

1.2 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 Anregungen aus der Offenlage wurden übernommen, keine weiteren Anmerkungen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme

b) Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage der in der heutigen Sitzung vorgenommenen Abwägung die Neufassung der Gestaltungssatzung, in der Fassung vom 31.10.2016 als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

Gestaltungssatzung, Neufassung vom 31.10.2016