Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 18.07.2023		
Beratungspunkt	Gestaltungssatzung "Ortsmitte Aasen" - Satzungsbeschluss		
Anlagen	Anlage 1 - Lageplan Geltungsbereich Anlage 2 – Abwägungstabelle / Synopse Anlage 3 - Gestaltungssatzung		
Kontierung			
Gäste	Herr Helmut Hornstein / Planungsbüro Hornstein, Überlingen		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-003/23	Sitzung OR-Aasen GR-Ö	Datum 18.07.2022 17.01.2023

Erläuterungen:

Die Landesbauordnung Baden- Württemberg bietet Städten und Gemeinden die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften als Satzung zu erlassen. Diese sollen zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung beitragen.

Der ehemals landwirtschaftlich geprägte Teilort Aasen ist – wie zahlreiche Dörfer in der Region – einem andauernden Veränderungsdruck unterworfen, welcher erheblich mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft, den sich verändernden Nutzungsansprüchen, aber auch mit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zusammenhängt. Dabei besteht die Gefahr, dass prägende Bausubstanz durch vermeintlich „zeitgenössische“ Neubebauungen ersetzt oder durch Umbauten bis zur Unkenntlichkeit verändert wird. Somit verliert das Dorf immer mehr seine Unverwechselbarkeit und wird vom eigenständigen Dorf zum „Vorort“.

Mit der Gestaltungssatzung „Ortsmitte Aasen“ soll daher einerseits die weitere bauliche Entwicklung des Ortes gefördert werden, gleichzeitig enthält sie jedoch Kriterien und Rahmenbedingungen zum Erhalt und zur Pflege des Ortscharakters und des Ortsbildes sowie zum Umgang mit historischen Bauten und Bauteilen.

Vorrangiges Ziel der Satzung ist es dabei nicht, Eigentümer, Planerinnen und Planer zu „gän-geln“, sondern Verständnis für die Besonderheiten des Ortes zu entwickeln und dafür, dass die Orientierung an traditionellen und regionaltypischen Bauformen zur Eigenständigkeit von Bauvorhaben und damit zur Identität des Dorfes beitragen kann. Die Übernahme und Weiterentwicklung prägender Gestaltungsmerkmale lässt im Idealfall gute Architektur entstehen, die eigenständig ist und sich gleichzeitig in die gewachsenen Strukturen einfügt. Im Zusammenspiel mit der historischen und verträglich umgenutzten Bausubstanz entwickelt sich ein Ortsbild, dass sich über die Zeitläufe hinweg seine eigene Identität bewahrt. Gleichzeitig werden Freiflächen als unverzichtbarer Bestandteil des Orts- und Straßenbildes respektiert.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im beigefügten Lageplan dargestellt – **Anlage 1**. Er umfasst den Teil des Gemeindegebietes, in dem historische Strukturen und Entwicklungen ablesbar sind, für den nach Ansicht des Ortschaftsrates Aasen Regelungsbedarf besteht und für den es keine Bebauungspläne gibt.

Das Vorgehen beim Erlass einer solchen Satzung orientiert sich am Baugesetzbuch und ist vergleichbar mit dem bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. So hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 17. Januar 2023 beschlossen, die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Im Rahmen dieser Beteiligung vom 13. März bis 14. April 2023 in Form einer Offenlage in Anlehnung an § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen die Gestaltungssatzung geäußert. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise beschränken sich auf einige wenige Punkte, deren Berücksichtigung jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Inhalte der Satzung hat.

Aus der Bürgerschaft sind vier Stellungnahmen eingegangen, die sich teilweise kritisch mit der Gestaltungssatzung auseinandersetzen. So wird festgestellt, dass man mit diesen Regelungen zu spät komme, weil schon viel gewachsene Bausubstanz verschwunden sei. Einzelne Gestaltungsvorschriften werden kritisiert und als unnötig empfunden, die Ausführungen enthalten jedoch auch konstruktive Hinweise und Vorschläge.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beiliegenden Synopse (**Anlage 2**) dargestellt. Die Synopse enthält entsprechende Bewertungen und Abwägungsvorschläge, und wo dies erforderlich wird, Vorschläge zur Beschlussfassung.

Der Geltungsbereich blieb unverändert.

Das Planungsbüro Helmut Hornstein, Überlingen, hat abschließend die Gestaltungssatzung (**Anlage 3**) ausgearbeitet.

Der Satzung mit Geltungsbereich hat der Ortschaftsrat Aasen bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 18. Juli 2022 einstimmig zugestimmt.

Planer Helmut Hornstein erläutert den Sachverhalt und steht dem Gemeinderat für die Beantwortung offener Fragen zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen / Beschlussempfehlungen zu allen im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zugestimmt.
2. Der Gemeinderat erlässt gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) die Gestaltungssatzung „Ortsmitte Aasen“ als örtliche Bauvorschrift.

1
5
BM
OB

Beratung: