



# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt  
Az: 623.1, 615.2

Gemeinderat

- **Drucksache**

- **Tischvorlage**

Vorlage Nr. 28/2019

zu TOP 4 öffentlich

zur Sitzung am 25 Februar 2019

**Betrifft:** Gemeindeentwicklungskonzept "Starzach 2025"  
**Hier:** Erstellung einer Gestaltungssatzung für alle Ortsteile der Gemeinde Starzach (Teilprojekt „Bauen und Wohnen“)

**Beschlussantrag:**

- siehe Drucksache -

**Anlagen:**

-

**Datum**  
12.02.2019

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Projektleitung GEK**  
Andreas Scholz

## SACHDARSTELLUNG

Das Gemeindeentwicklungsprojekt hat im Teilprojekt „Bauen und Wohnen“ im Rahmen der Bürgerbeteiligung seit Ende 2017 an der Idee einer Gestaltungssatzung für alle Starzacher Ortsteile gearbeitet. Hierzu wurden im Rahmen der Projektarbeit bereits Ideen der Abgrenzung, sowie textliche Festsetzungen erarbeitet.

Das Hauptziel der Satzung wurde im Teilprojekt folgendermaßen formuliert:

„Ziel dieser Satzung ist es, den Bestand der ländlich geprägten Gebäude, Hofanlagen und der öffentlichen Räume zu sichern und zu bewahren, dabei aber notwendige bauliche Veränderungen im Interesse der Bewohner zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes zu ermöglichen. Durch viele einzelne unbedachte Einzelmaßnahmen besteht die Gefahr, dass das gewachsene Ortsbild bei erforderlichen Instandsetzungen, Erneuerungen, Um- und Ausbauten gestört und dadurch im Laufe der Jahre zerstört wird. Gestaltungssatzungen können unterschiedlich entwickelt und erarbeitet werden, entscheidend dabei ist das Ziel, welches verfolgt wird. Vorrangige Zielsetzung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Starzach ist es, eine Weiterentwicklung der alten Dorfkerne und Straßenbilder zu fördern. Hierzu reicht es, die Grundregeln des Bauens und die für die Landschaft charakteristischen Gestaltungselemente in der Satzung aufzunehmen, da diese bestimmt sind durch die räumliche Nähe der Ortschaften untereinander und die ehemals vorgefundenen Baumaterialien.“

Insbesondere der Erhalt von ortstypischen, identitätsstiftenden Räumen entlang der Ortsdurchfahrten wurde als schützenswert definiert. Die Teilnehmer des Gemeindeentwicklungsprojektes haben sich in Absprache mit dem LAS darauf verständigt einen Grundsatzbeschluss in den Gemeinderat einzubringen, der über das Ja oder Nein der Erstellung einer Gestaltungssatzung im Gemeinderat abstimmen soll. In weiteren Schritten kann über die Ausformung der Gestaltungssatzung diskutiert werden.

## STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Das öffentliche Baurecht enthält Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücke. Rechtsgrundlage für Gestaltungssatzungen im Land Baden-Württemberg ist § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in dem es heißt:

„Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern **können** die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen [...]“

Chancen	Risiken
Beförderung von Baukultur mit seinen positiven Aspekten.	Einschränkung von Freiheiten bei Bauherrn und Architekten
	Weiterer behördlicher und ehrenamtlicher Aufwand
Gute Diskursplattform zur Stärkung der Dorfgemeinschaft	Kontraproduktiv beim Anwerben neuer Bürger mit eigenen Vorstellungen vom Bauen
Identitätsstiftend, Bewahrung eines Markenkerns	Insbesondere problematische Grundstücke erhalten weitere „Fesseln“. (Siehe Brechengasse)
Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	Gute Architektur wird nicht zwingend befördert
	Steigerung der Prüfungskataloge bei der Bearbeitung von Baugesuchen

Das Bauamt der Gemeindeverwaltung Starzach zeigt sich dieser Gestaltungssatzung gegenüber sehr kritisch, da das Ziel, die leerstehenden Gebäude entlang der Ortsstraßen aufzuwerten eindeutig höherwertiger ist, als Eigentümer, Erben oder mögliche Investoren durch zusätzliche Regelungen noch einzuengen. Dieser Auffassung wird vom Vorsitzenden auf Grund seiner bisherigen Erfahrungen und zahlreichen Gesprächen u.a. mit Erben geteilt.

Wäre die Gemeinde Starzach von der Infrastruktur eine Gemeinde ohne Leerstände und Baulücken und würde es der Immobilienmarkt hergeben, das tatsächlich mit einer Zerschlagung der ortstypischen Gegebenheiten zu rechnen wäre, was nicht der Fall ist, wäre eine Gestaltungssatzung denkbar.

### **BESCHLUSSANTRAG:**

1. Der Gemeinderat beschließt von der weiteren Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für alle Starzacher Teilorte abzusehen. Die Chancen der Vermarktung von Leerständen und baufälligen Gebäuden sollen nicht noch zusätzlich durch weitere Reglementierungen verschlechtert werden.
2. Sollte das Gremium andere Ansicht sein, so werden die bisher erarbeiteten Entwürfe in einer weiteren Sitzung vorgestellt und weiter definiert.