

**Sitzungsvorlage**

**zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.02.2018**

**TOP 12.**

Markus Schäfer

GR 0014-2018

AZ 621.41

**Außenbereichssatzung 'Schindelbergsiedlung', 1. Änderung, Stadtteil Odenheim;  
Beratung des Änderungsentwurfs und Beschlüsse zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
und Fachbehörden**

**Sachstandsbericht:**

Auslöser des Planungsverfahrens war ein vom Landratsamt Karlsruhe abgelehntes Bauvorhaben. Es ging dabei um den Anbau einer Garage mit Dachterrasse. Die Garage hatte in der ursprünglichen Planung eine Breite von 4,50m, Länge von 9,40m und Höhe von 4m. Ortschaftsrat und Gemeinderat stimmten dem Vorhaben in öffentlichen Sitzungen vom 17./23. Januar 2017 zu.

Das Landratsamt Karlsruhe musste das Vorhaben jedoch ablehnen. Grund war die Überschreitung der zulässigen Größe der nördlichen Garagenwand. Da in der Außenbereichssatzung keine Regelung zu Garagen und Nebenanlagen zwischen Baufenster und Geltungsbereich enthalten ist, darf nach § 23 Absatz 5 Satz 2 Baunutzungsverordnung die Garage an deren nördlichen Gebäudewand maximal 9m lang, 3m hoch aber mit nicht mehr als 25m<sup>2</sup> in Erscheinung treten. Diese Regelung begrenzt damit nicht die zulässige Größe der Garagen im Sinne der Grundfläche, da § 6 der Landesbauordnung keine flächenmäßige Beschränkung von grenzständigen Garagen trifft.

Nach der Ablehnung durch das Landratsamt erarbeitete die Stadt einen Entwurf über eine Änderungssatzung u.a. mit einer Beschränkung der Grundfläche auf 45m<sup>2</sup>. Dies wurde von den Gremien knapp abgelehnt. Ziel der Entscheidungen war, die flächenmäßige Zulässigkeit der Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baufenster zu begrenzen.

Unglücklicherweise erfolgte parallel zu den Entscheidungen eine Umplanung durch den Bauherren. Während sich die Planung der Stadt an der 42,3m<sup>2</sup> großen Garage orientierte, verfolgte der Bauherr die vom Landratsamt vorgegebene maximalen Höhe von 3m und Länge von 9m. Da aufgrund der reduzierten Höhe kein ebener Austritt aus dem Obergeschoss mehr möglich war, sollte die durch die Treppe verlorengelassene Fläche durch eine Vergrößerung der Garagenbreite ausgeglichen werden. Somit vergrößerte sich die Grundfläche der Garage von 42,3m<sup>2</sup> auf 67,5m<sup>2</sup>.

Nach Vorstellung der geänderten Planung im Gemeinderat musste eine Veränderungssperre erlassen werden.

Nachdem zwischenzeitlich das Wohnhaus nach einer weiteren Umplanung ohne die diskutierte Garage genehmigt werden konnte, wurde die Sache nochmals zur Beratung in den Ortschaftsrat Odenheim verwiesen. Dort wurde herausgestellt, dass gerade die ursprüngliche Planung den Zielen von Ortschaftsrat und Gemeinderat entspricht und einen guten Kompromiss zur Zulässigkeit und Begrenzung von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baufenster darstellt, da durch diese Vorgaben die Gebäude flächenmäßig beschränkt werden können. Es wurde deshalb vorgeschlagen, die Grundfläche auf 45m<sup>2</sup>, die Länge auf 10m und die Höhe auf 4m zu begrenzen und zeitgleich Regelungen zu Terrassen und Balkonen (20m<sup>2</sup> und maximal 3m tief über das Baufenster ragend) aufzunehmen.

Zeitgleich wurde dem Ortschaftsrat eine weitere Änderung vorgeschlagen: Da bereits seit 2008 ein Grundstück mit 954m<sup>2</sup> Größe besteht, sollte die Mindestgröße für Baugrundstücke von 1.000m<sup>2</sup> auf 950m<sup>2</sup> reduziert werden.

Die Änderungsinhalte sind in dem beigefügten Text in roter Farbe dargestellt. Zudem ist der unveränderte zeichnerische Teil der Satzung aus dem Jahr 2008 angehängt, um nochmals auf die Abgrenzung der Satzung aufmerksam zu machen: Die Regelungen der Satzung gelten nur innerhalb des Geltungsbereiches (schwarz-gestrichelte Linie), außerhalb ist § 35 BauGB maßgebend, sodass für dortige Bauvorhaben eine Privilegierung nachzuweisen ist.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, sich dem einstimmigen Beschluss des Ortschaftsrats vom 05.02.2018 anzuschließen, den nun vorliegenden Änderungsentwurf zu billigen und das Änderungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**Haushaltsrechtliche Bearbeitung:**

Die Kosten für das Änderungsverfahren sind im Entwurf des Haushaltsplans 2018 eingestellt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf zur Änderung der Außenbereichssatzung „Schindelberg“ und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.