

**Sitzungsvorlage**

**zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.05.2017**

**TOP 8.**

Martin Hörner

GR 0035-2017

AZ 621.41; 022.3

**Außenbereichssatzung Schindelberg; 1. Änderung;**

**a) Aufstellungsbeschluss im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB**

**b) Billigung der Planentwürfe und Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 BauGB und § 4 BauGB**

**Sachstandsbericht:**

Im Bereich einer Teilfläche der Schindelbergsiedlung besteht seit dem 06.06.2008 eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Diese Satzung verfolgt das Ziel die Struktur der landwirtschaftlich geprägten Siedlung zu erhalten. Darüber hinaus sollen innerhalb des eng am Bestand abgegrenzten Geltungsbereiches Baulücken geschlossen werden. Dies kann durch eine behutsame, den Bestand ergänzende Wohnhausbebauung geschehen.

Die Außenbereichssatzung legt ein besonderes Augenmerk darauf, dass im Hinblick auf möglicherweise entstehende Konflikte zwischen einer Wohnnutzung einerseits und der nach wie vor auf einzelnen Hofstellen praktizierten Landwirtschaft andererseits, der Landwirtschaft aufgrund Ihrer Privilegierung, ein Vorrang eingeräumt wird.

Gem. § 3 Abs. 4 der bestehenden Außenbereichssatzung **sind außerhalb der „überbaubaren Flächen“ Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Garagen zulässig.**

Vor diesem Hintergrund haben die Eigentümer des Grundstücks Fslt.-Nr. 11027/1, Schindelberg 3 am 20.12.2016 einen Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage beim Stadtbauamt Östringen eingereicht. Dabei soll die Garage teilweise außerhalb der Baugrenzen und damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Der Ortschaftsrat Odenheim hat sein Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.01.2017 erteilt. Ebenso hat der Ge-

meinderat der Stadt Östringen nachfolgend in der Sitzung vom 23.01.2017 das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB hierzu gegenüber der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Karlsruhe erklärt.

Aufgrund der Unbestimmtheit der Regelung in der bestehenden Außenbereichssatzung, wonach Garagen (grundsätzlich) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen sind, sieht sich die Baugenehmigungsbehörde beim Landratsamt aktuell jedoch nicht in der Lage die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Auch eine Ausnahme oder eine Befreiung kann ohne eine Anpassung der Bauleitplanung aktuell nicht gewährt werden. Es wird vielmehr eine detaillierte planungsrechtliche Vorgabe der Gemeinde im Sinne einer Begrenzung des Bauvolumens (Länge, Breite, Höhe) gefordert, da ansonsten auch sehr große Garagen vorstellbar wären.

Soweit die Gemeinde als Satzungsgeber keine differenzierten Vorgaben formuliert, ist die Baurechtsbehörde gezwungen eine enge Auslegung der Satzung vorzunehmen. Damit sind lediglich untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und privilegierte Garagen im Sinne des § 6 Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfähig.

Aus den Verfahrensakten zur Aufstellung der bestehenden Außenbereichssatzung Schindelberg ist lediglich zu entnehmen, dass es die Intention der Gremien war, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung das Planungsbüro Sternemann und Glup aus Sinsheim gebeten, eine eigene städtebauliche Bewertung der Problematik vorzunehmen und in Abhängigkeit hiervon ggf. einen Formulierungsvorschlag für eine Satzungsänderung zu entwerfen. Nachdem das Planungsbüro die Möglichkeit einer moderaten Zulassung der beschriebenen baulichen Anlagen städtebaulich für vertretbar erachtet hat, hat der Ortschaftsrat Odenheim den Textvorschlag für eine erste Änderung der „Außenbereichssatzung für eine Teilfläche der Schindelbergsiedlung“ zur Erörterung und Beschlussfassung erhalten. Das Ortsgremium hat auf dieser Grundlage in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.05.2017 über die Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde beraten und eine entsprechende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat formuliert. Herr Ortsvorsteher Gerd Rinck wird in der Gemeinderatssitzung über das Ergebnis der Vorberatung im Ortschaftsrat berichten.

Der Gemeinderat hat unter Berücksichtigung all dieser Erkenntnisse nunmehr darüber zu befinden, ob und in welchem Ausmaß Nebenanlagen und Garagen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Schindelberg künftig außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein als zugelassen gelten sollen.

Bei einer entsprechend positiven Resonanz im Gremium, ist es vorgesehen, einen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung für eine Teilfläche der Schindelbergsiedlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Die ursprüngliche Gebietsabgrenzung der bestehenden Außenbereichssatzung wird beibehalten. Ferner bedarf es der Billigung der Entwurfsunterlagen für eine nachfolgende Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 II BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 II BauGB.

**Hinweis:**

**§ 41b Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg schreibt vor, dass bei der Veröffentlichung von Beratungsunterlagen für öffentliche Sitzungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass hierdurch keine personenbezogenen Daten oder Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse unbefugt offenbart werden. Ein oder mehrere Zusatzdokument(e) zu dieser Beratungsvorlage mit dementsprechendem Inhalt wird/werden den Mitgliedern des Gemeinderates separat auf elektronischem oder schriftlichem Weg zur Verfügung gestellt.**

**Haushaltsrechtliche Bearbeitung:**

Aufgrund der städtebaulich motivierten und eine Vielzahl von Grundstücken und Grundstückseigentümern betreffenden Bauleitplanung sind die anfallenden Planungsaufwendungen seitens der Stadt Östringen aus den bei Produktgruppe 51.10 des Haushaltsplans veranschlagten Mittel zu bestreiten.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Beschlussempfehlung ergeht nach der Erörterung im Gemeinderat. Die Beschlussempfehlung könnte wie folgt lauten:

Alternative 1:

Der Gemeinderat fasst auf der Grundlage der vorgestellten Gebietsabgrenzung den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung für eine Teilfläche der



Schindelbergsiedlung in Odenheim. Darüber werden die vorgestellten Planentwürfe durch den Gemeinderat gebilligt, um auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Alternative 2:

Der Gemeinderat hält an den Festsetzungen der bestehenden Außenbereichssatzung für eine Teilfläche der Schindelbergsiedlung vom 06.06.2008 unverändert fest.