GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN

B e s c h l u s s v o r l a g e

	Vorlage Nr.: BV/2013/140

Fachbereich/Amt:	III - Planungs- und Umweltamt	Datum:	21.08.2013
Bearbeiter-in/Tel.:	Herr Gronde / 604-610		

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	03.09.2013	öffentlich
Verwaltungsausschuss	01.10.2013	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	12.11.2013	öffentlich

Erlass einer Erhaltungssatzung und einer Gestaltungssatzung für Teile des Ortskernes von Bad Zwischenahn
hier: Vorstellung eines Konzeptes zur Ortsbildpflege und Ortsgestaltung auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbildanalyse durch das Büro NWP Planungsgesellschaft mbH aus Oldenburg

Es wird der Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den sich aus der Anlage ergebenden Geltungsbereich beschlossen.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf den Bericht der Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 28.05.2013 (81/PlEnUm, 9.2 d. N.).
Berichtet wurde darüber, dass inzwischen das Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH aus Oldenburg mit einer Ortsbildanalyse beauftragt worden sei. Die Ergebnisse wurden auch der „Kommission“ vorgestellt und erläutert. Um jedoch die Angelegenheit in den Gremien beraten zu können, wurde von der Kommission und der Verwaltung die Auffassung vertreten, dass das Büro auf der Grundlage der Ortsbildanalyse auch ein erstes Konzept zur Ortsbildpflege und Ortsgestaltung erarbeiten sollte.

In der Sitzung werden Vertreter des Büros NWP die Ergebnisse der Ortsbildanalyse sowie das daraus entwickelte Konzept zur Ortsbildpflege ausführlich vorstellen und erläutern.

Zu der rechtlichen Umsetzung, d. h. der Sicherung der formulierten Ziele, kommen eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB sowie eine Gestaltungssatzung nach § 84 NBauO in Betracht.

Allgemein ist zu dem Instrumentarium der Erhaltungssatzung anzumerken, dass damit insbesondere der Rückbau (Abbruch) oder die bauliche Änderung von Gebäuden künftig genehmigungspflichtig wird. Die Genehmigung zum Rückbau oder zur baulichen Änderung darf nur dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit den anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Ein förmliches Verfahren für den Erlass einer solchen einfachen Gemeindesatzung ist nicht erforderlich. Sie ist anzeige- und genehmigungsfrei.

Eine Gestaltungssatzung wird dagegen erlassen, um auf dem Fundament städtebaulicher Zielsetzungen bestimmte, baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Das kann z. B. durch die Vorgaben von Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen und deren Farbtönen oder von Fassadenmaterialien geschehen. Zu dem Verfahren ist auszuführen, dass hierfür die gleichen Vorschriften wie für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen anzuwenden sind. D. h. es sind in einem zweistufigen Verfahren die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Das Planungsbüro wird in Abstimmung mit der Kommission in der Sitzung einen Geltungsbereichsvorschlag für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorschlagen. Außerdem sollen Inhalte denkbarer Regelungen für eine Gestaltungssatzung unterbreitet und diskutiert werden. Auch für diese Satzung wird das Planungsbüro in Abstimmung mit der Kommission einen Geltungsbereich vorschlagen.

In der Diskussion wird auch ein besonderes Augenmerk auf den Umfang der zu treffenden Regelungen zu werfen sein. Neben der notwendigen rechtlichen Begründbarkeit der gestalterischen Vorschriften sollte bei dem heterogenen Ortsbild von Bad Zwischenahn auch ein gewisser Gestaltungsspielraum bei den jeweiligen Bauherren verbleiben. Hier gilt es daher ein vertretbares Maß zu finden.

Externe Anlagen:

Übersichtskarte mit den vorgeschlagenen Geltungsbereichen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung