

Beschlussvorlage

Vorlage: 132/2026

Bereich: Bau- und Umweltamt
Verfasser: Eberle, Dominik

Gestaltungssatzungen der Gemeinde Edingen-Neckarhausen - Aktualisierungsbedarf aufgrund der Novellierung von § 74 Landesbauordnung (LBO) -

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	22.07.2026	Entscheidung	öffentlich

Auf die in dieser Sitzung zur Beratung und Beschlussfassung behandelten Tagesordnungspunkte der Bebauungspläne „Hauptstraße/Ecke Grenzhöfer Straße – 1. Änderung“ und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mannheimer Straße 20“ wird Bezug genommen. Die erneuten Offenlagen beziehen sich in beiden Verfahren u.a. auf die notwendigen Textfestsetzungen zur Außerkraftsetzung der Gestaltungssatzung.

Mit stetigen Ausnahmen – wie in diesen beiden o.g. Verfahren – und neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen, sollte aus Sicht der Verwaltung eine Neuregelung der Gestaltungssatzungen in beiden Ortsteilen angedacht werden. Das neue Regelwerk sollte dabei verschlankt, also auf die Rahmenbedingungen der Baukultur beschränkt sowie den energetischen Gegebenheiten zugeschnitten werden.

Hinzu kommt, dass die Neuregelung des § 74 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg aus dem Jahr 2025 den Ausbau erneuerbarer Energien stärkt und die aktuellen Gestaltungssatzungen in beiden Ortsteilen hierauf keinen Bezug nehmen. Kommunale Bauvorschriften dürfen PV-Anlagen demnach nicht mehr behindern.

Wichtige Punkte zur Neuregelung § 74 LBO (PV-Anlagen):

- Vorrang für PV: Nach § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO dürfen örtliche Bauvorschriften die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere PV-Anlagen, nicht mehr

unzulässig einschränken.

- Gestaltung: Kommunen können PV-Anlagen auf Dächern nicht mehr allein aus Gründen der äußeren Gestaltung verbieten.
- Anpassungspflicht: Bestehende Satzungen, die PV-Anlagen entgegenstehen, müssen innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten der Reform angepasst werden.
- Rechtsfolge: Nicht angepasste, einschränkende Satzungen verlieren nach Ablauf dieser Frist ihre Gültigkeit.
- Allgemeine Reformziele: Die LBO-Reform 2025 zielt insgesamt auf schnellere Verfahren, Typengenehmigungen und den Abbau von Bürokratie ab.

Sowohl die Gestaltungssatzung im OT Edingen als auch im OT Neckarhausen stammen aus den frühen 1980er-Jahren und es hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten gezeigt, dass bei zahlreichen Bauvorhaben Ausnahmen/Befreiungen hiervon erteilt wurden.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung zur „Südlichen Hauptstraße Neckarhausen“ gab es zur Anpassung der Gestaltungssatzung (im Jahr 2023) bereits Überlegungen und eine Anfangsstudie des Stadtplanungsbüros BBP, Kaiserslautern. Ein formales Verfahren wurde jedoch damals nicht begonnen. Für den OT Edingen gab es bisher noch keine Anfangsüberlegungen, ob und wie eine Fortschreibung der Gestaltungssatzung erfolgen könnte.

Aus Sicht der Verwaltung könnte die Weiterbearbeitung für den OT Neckarhausen beim Stadtplanungsbüro BBP, Kaiserslautern, erfolgen. Für den OT Edingen könnte eine Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsbüro IFK, Mosbach, in Betracht gezogen werden; dies würde sich insbesondere aufgrund der aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren und dem damit erzeugten tieferen Verständnis anbieten.

Herr Glaser, Geschäftsführer beim Stadtplanungsbüro IFK, Mosbach, ist in der Sitzung anwesend und wird den Neuregelungsbedarf von Gestaltungssatzungen – unabhängig der beiden Ortsteile – erläutern.

Finanzielle Auswirkungen

Sollte sich der Gemeinderat dazu entscheiden, die Gestaltungssatzungen in Edingen und Neckarhausen fortschreiben zu wollen, wäre im nächsten Schritt jeweils ein Honorarangebot einzuholen. Der Bearbeitungsumfang und die damit verbundenen Kosten richtet sich im Wesentlichen danach, wie umfangreich die Regelungen der künftigen Gestaltungssatzungen sein soll. Das Verfahren läuft in ähnlicher Weise wie die Aufstellung eines Bebauungsplans ab.

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Stadtplanungsbüro IFK, Mosbach, die Rahmenbedingungen für eine Änderung der Gestaltungssatzung im OT Edingen abzustimmen (konzeptionelle Grundideen entwickeln). Auf dieser Grundlage ist auch die Honorarermittlung möglich.

Bezogen auf den OT Neckarhausen wird die Verwaltung beauftragt, mit dem Stadtplanungsbüro BBP, Kaiserslautern, den bisherigen Bearbeitungsstand zu verifizieren und auch hier ein Honorarangebot einzuholen.

Dem Gemeinderat sind die beiden Angebote zur Beratung und ggfs. Beauftragung vorzulegen.

Anlagen

- keine -