

## **Geschäftsordnung des Ortsentwicklungsbeirats der Architektenkammer Baden-Württemberg**

beschlossen vom Landesvorstand am 14. Februar 2022



### **INHALT**

1. Präambel	2
2. Aufgabenstellung und Gegenstand der Beratungstätigkeit	2
3. Mitglieder des Ortsentwicklungsbeirats	3
4. Geschäftsstelle	3
5. Sitzungsturnus und Geschäftsgang	3
6. Beschlussfähigkeit/ Stimmrecht	4
7. Beiratssitzung	4
8. Votum des Gestaltungsbeirats	4
9. Geheimhaltung	4
10. Information der Öffentlichkeit	4
11. Vergütung der Beiratsmitglieder	4
12. Schlussbestimmungen	4
Impressum	

## 1. Präambel

Die Devise Innenentwicklung vor Außenentwicklung gilt seit rund 20 Jahren. Dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, fand 2013 Berücksichtigung bei der Novellierung des Baugesetzbuchs. Waren anfangs der demografische Wandel und der prognostizierte Bevölkerungsrückgang die Gründe, sind es heute vor allem die erforderlichen Klimaanpassungen und das Reagieren auf strukturelle Veränderungen. Insbesondere in kleinen Gemeinden machen sich zunehmend Leerstand und Brachflächen in Ortskernen bemerkbar. Statt mit neuen Wohngebieten im Außenbereich dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken, ließe sich diesem kreativ begegnen. Doch durch Veränderungen in den Verwaltungsstrukturen fehlen personelle und finanzielle Ressourcen, um die notwendige Innenentwicklung engagiert und mit Nachdruck voranzubringen.

Ziel des Ortsentwicklungsbeirats ist es, vor allem Kommunen ohne ausreichend besetztes Bauamt zu unterstützen und zu motivieren, die Potentiale ihrer Orte zu entdecken und über eine umfassende nachhaltige und strukturelle Verbesserung mit zeitgemäßen Wohnangebot und Nutzung des Gebäudebestands nachzudenken. Damit hilft die AKBW, die vorhandenen Qualitäten der Städte- und Ortsbilder in Baden-Württemberg zu sichern sowie funktionale und gestalterische Qualität in Städtebau, Architektur und Freiraum zu fördern. Grundlage dieser Zielsetzung sind §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 und 7 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup>.

Die AKBW erfüllt mit dem Ortsentwicklungsbeirat ihren gesetzlichen Auftrag nach § 12 Abs. 1 (i.V.m. Abs. 2 Nr. 10) des Architektengesetzes, die Baukultur und das Bauwesen zu fördern<sup>2</sup>. Als unabhängiges Sachverständigengremium unterstützt der Ortsentwicklungsbeirat die politischen Institutionen und die Fachverwaltungen in Fragen der Ortsentwicklung sowie der vorhandenen Potentiale in Struktur und Gebäudebestand. Er berät über die notwendigen Schritte sowie welche rechtlichen Instrumente (z. B. das gemeindliche Vorkaufsrecht oder das Flurneuordnungsverfahren) genutzt werden können und welche Förderprogramme und weiterführenden Beratungsangebote (z. B. das Kompetenzzentrum Wohnen) zur Verfügung stehen.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Architektengesetz (ArchG)

§ 12 Aufgaben der Kammer

(1) Die Kammer hat die Baukultur und das Bauwesen zu fördern, das Ansehen des Berufsstandes zu wahren und die beruflichen Belange der Gesamtheit ihrer Mitglieder zu vertreten.

## 2. Aufgabenstellung und Gegenstand der Beratungstätigkeit

Der Ortsentwicklungsbeirat ist ein beratendes Gremium. Fachlich unabhängig und mit unvoreingenommenem Blick auf den Ort kann er zum einen Schwachstellen erkennen und zum anderen in Grundzügen die Potentiale eines Ortes analysieren und die Kommune dann in Fragen einer nachhaltigen Orts- bzw. Innenentwicklung beraten. Er leistet Hilfestellung bei der Entwicklung ortsspezifischer Entwicklungsziele und spricht Empfehlungen zu deren Umsetzung aus.

Der Ortsentwicklungsbeirat gibt Hinweise zu den Entwicklungspotentialen eines Ortes. Dazu zählen insbesondere:

- Fachliche Einschätzung der Ortsstruktur, des Gebäudebestands sowie der öffentlichen und privaten Freiräume und der umgebenden Landschaft und Hinweise zur geeigneten Analysemethodik
- Anregungen zu den Potentialen des Ortes unter Berücksichtigung seiner Identität und im Kontext der Region
- Hinweise auf Wiedernutzbarmachung von Flächen, Ertüchtigung von Bestandsgebäuden, Möglichkeiten der Nachverdichtung, Verbesserungen der Infrastruktur, der Verkehrsflächen und der Freiräume
- Empfehlungen für den weiteren Planungsprozess einer nachhaltigen Ortsentwicklung mit Hinweisen auf anzuwendende Instrumente, zu Beteiligungsformaten, zur Verfügung stehende Förderprogramme und Beratungsangebote

## 3. Mitglieder des Ortsentwicklungsbeirats

Der Beirat setzt sich aus mindestens drei fachlich qualifizierten Personen zusammen, die gegenüber der AKBW ihre Bereitschaft erklärt haben, in dem Ortsentwicklungsbeirat mitzuwirken.

**Berufung:** Die beantragende Kommune stellt sich den Ortsentwicklungsbeirat mit Unterstützung der AKBW zusammen.

**Qualifikation:** Die Mitglieder sind Fachleute (Stadtplaner:innen, Landschaftsarchitekt:innen, Architekt:innen) mit nachgewiesener Erfahrung in Stadtteil- und/oder Ortsentwicklungsplanung sowie in den Bereichen Prozess, Instrumente, Förderprogramme und Beratungsangebote sowie Kompetenz in Verfahrensbetreuung und Kommunikation. Die fachliche Expertise wird durch die Teilnahme an geeigneten Fortbildungsveranstaltungen bzw. durch abgeschlossene Planungsaufträge gegenüber der AKBW nachgewiesen.

**Unabhängigkeit:** Die Mitglieder des Ortsentwicklungsbeirats haben ihren Wohn- und Arbeitssitz nicht im Beratungsgebiet und zur Zeit ihrer Beiratstätigkeit im Beratungsgebiet keinen Auftrag der Kommune. Ein Kollege oder eine Kollegin mit Ortskenntnis kann den Beirat sinnvoll unterstützen.

## 4. Geschäftsstelle

Die Arbeit des Beirats wird unterstützt durch die antragstellende Kommune sowie bei Bedarf durch die AKBW. Die Kommune trifft die erforderlichen organisatorischen Maßnahmen (wie z. B. Sitzungsraum und -termine, Planungsunterlagen). Zudem dokumentiert sie das Beratungsergebnis und organisiert die anschließende Präsentation für die Öffentlichkeit (Presse, interessierte Gemeinderäte sowie Bürgerschaft).

## 5. Sitzungsturnus und Geschäftsgang

Die Sitzungen des nur temporär aktiven und jeweils individuell zusammengesetzten Gremiums finden auf Antrag einer Kommune statt. Diese organisiert je nach Bedarf zwei bis drei Ortstermine und stellt für die Sitzung des Beirats die erforderlichen Planungsunterlagen sowie einen Raum zur Beratung zur Verfügung.

## **6. Beschlussfähigkeit / Stimmrecht**

Die Empfehlungen und Hinweise werden von den benannten fachlichen Mitgliedern gemeinsam entwickelt.

## **7. Beiratssitzung**

Die Sitzungen des Ortsentwicklungsbeirats finden in der Regel öffentlich statt.

An einem nichtöffentlichen Sitzungsteil des Gremiums – Vororttermin und Beratung – können teilnehmen:

- Vertreter der Kommune / Gemeindeverwaltung
- Abgeordnete der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen (die Teilnahme an den Ortsentwicklungsbeiratssitzungen erfolgt in Ausübung des Gemeinderatsmandats)
- Sonderfachleute (z. B. Denkmalschutz) auf Einladung der Kommune oder Empfehlung des Gremiums

Der Beirat fasst die Ergebnisse seiner einfachen Analyse, Beratung und Hinweise in einer schriftlichen Stellungnahme zusammen. Die Protokollführung obliegt der beantragenden Kommune. Sie legt dem Beirat das Protokoll zur Freigabe vor und stellt der AKBW eine Kopie zur Verfügung.

## **8. Votum des Ortsentwicklungsbeirats**

Das Votum des Ortsentwicklungsbeirats stellt eine fachlich unabhängige Empfehlung für die antragstellende Kommune dar. Mit ihm erhält sie Hinweise für den weiteren Entwicklungs- und Planungsprozess.

## **9. Geheimhaltung**

Die Mitglieder des Beirats und die sonstigen Sitzungsteilnehmer sind zur Verschwiegenheit über die internen Beratungen verpflichtet. Eine Verletzung derselben führt zum Ausschluss vom Ortsentwicklungsbeirat.

## **10. Information der Öffentlichkeit**

In Absprache mit den antragstellenden Kommunen berichtet die AKBW einmal im Jahr für ihre Mitglieder und auch der Öffentlichkeit über die Arbeit des Ortsentwicklungsbeirats. Die Kommunen werden gebeten, die AKBW über die weitere Ortsentwicklung zu informieren.

## **1. Vergütung der Beiratsmitglieder**

Die Tätigkeit der Beiratsmitglieder wird mit einem Stundensatz von 150,00 Euro (netto) vergütet. Reisekosten werden entsprechend der Reisekosten- und Entschädigungsordnung der AKBW erstattet.

## **11. Schlussbestimmungen**

Diese Geschäftsordnung tritt am 15. Februar 2022 in Kraft.

**Impressum:**

Die Architektenkammer übernimmt keine Haftung und Gewähr für den Inhalt und die Angaben sowie die unter den Links aufgeführten Inhalte und Angaben. Die Ausführungen können keine individuelle Rechtsberatung mit einem Rechtsanwalt ersetzen. Bitte beachten Sie, dass sich die Ausführungen z. B. durch Änderungen des Gesetzgebers ändern können.

**1. Auflage**

Architektenkammer Baden-Württemberg KdöR  
Danneckerstraße 54  
70182 Stuttgart

Telefon: 0711-21 96-140  
E-Mail: [carmen.mundorff@akbw.de](mailto:carmen.mundorff@akbw.de)

Verfasserin des Merkblatts:  
Carmen Mundorff, Architektin, Geschäftsführerin Architektenkammer Baden-Württemberg