

**Vermerk: Erhaltungssatzung – Kurzüberblick für vertrauliche Mitteilung im BauA am 20.06.2011**

Bezug: Beabsichtigter Abriss des Gebäudes Markstraße 12 und Bauantrag Neu- bzw. Ersatzbau

**Rechtliche Grundlage:**

- Satzung des besonderen Städtebaurechts, geregelt in den §§ 172 ff BauGB
- drei verschiedene Typen der Erhaltungssatzung, je nach den Erhaltungszielen → Stadtgestalt-Erhaltungssatzung, Milieuschutzsatzung, Umstrukturierungssatzung
- im vorliegenden Fall käme Anwendung der Stadtgestalt-Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 ff BauGB in Frage

**Zielausrichtung/Charakter**

- Ziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund dessen städtebaulichen Gestalt/Struktur, dabei sind allein städtebauliche Ziele ausschlaggebend: die Bewahrung des Gebietes um seiner Funktion und Qualität Willen
- es handelt sich um ein erhaltend-bewahrendes Instrument zum Schutz städtebaulich wertvoller, aber nicht denkmalgeschützter Anlagen durch Abwehr von Bauvorhaben die mit dem Baubestand unvereinbar sind
- jedoch keine positive Ortsbildpflege im Sinne einer Gestaltungssatzung – Kombination für „vollständigen Schutz“ durchaus empfehlenswert

**Schutzzinhalte**

- bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind
- geschützt ist immer nur die städtebauliche Funktion und das äußere Erscheinungsbild der Anlagen; die Bausubstanz wird „nur“ in ihrer wahrnehmbaren Ausprägung als Träger dieser geschützt
  - von der Genehmigungspflicht sind alle gebäudebezogenen, von außen wahrnehmbaren Vorhaben betroffen, also auch Gestaltungselemente wie Fenster, Dächer etc

**Zweistufiger Verfahrensablauf**

**1. Festlegung Erhaltungsgebiet durch Erlass der Satzung**

- → damit unterliegen im Geltungsbereich einer Stadtgestalt-Erhaltungssatzung die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen erhaltungsrelevanten Maßnahmen einem Genehmigungsvorbehalt (dies umfasst sowohl nach NBauO genehmigungspflichtige als auch genehmigungsfreie Vorhaben)

**2. Potentielle Erhaltungspflicht/Erhaltungsgebot**

- → Einzelfallprüfung der Zulässigkeit der betreffenden Maßnahme am Erhaltungsziel, d.h. Prüfung der städtebaulichen Vereinbarkeit, Vorhaben dürfen nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen den Schutzzinhalten zuwiderlaufen
- eine Erörterung mit den betroffenen Eigentümern vor der Entscheidung ist gesetzlich vorgeschrieben

**Rechtliche Wirkung & Frage der Genehmigung/Versagung**

- durch den Erlass einer solchen Satzung wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes festgestellt, in dessen Folge die Erhaltung der Trägersubstanz (aus ihrem funktionalen Wert) durch Genehmigung äußerlich wirkender Maßnahmen an baulichen Anlagen angestrebt wird
- durch den Erlass einer Erhaltungssatzung werden noch keine verbindlichen Ge- oder Verbote etc ausgesprochen, sondern es werden „nur“ sämtliche Vorhaben unter eine Genehmigungspflicht gestellt
- es handelt sich um eine präventive Veränderungsabwehr mit prophylaktischem Schutz → erhalten = Abwehr einer nicht nur unwesentlichen Beeinträchtigung

- gemäß §172 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage, allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen, das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist
  - → das heißt, die einzelne bauliche Anlage muss prägende Wirkung haben, sie muss den Bereich nicht nur unwesentlich gestalterisch beeinflussen
  - die Verortung in einem rechtmäßig festgesetzten Erhaltungsgebiet allein, genügt nicht für eine Versagung baulicher Maßnahmen
  - ob die bauliche Anlage prägende Wirkung hat, kann auch von der Wirkung anderer baulicher Anlagen in ihrer Umgebung abhängen, selbst wenn diese im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets stehen
- die Schutzwirkung ist damit sowohl flächenbezogen (§172 Abs. 3 Satz 1 BauGB, erste Alternative) als auch objektbezogen (§172 Abs. 3 Satz 1 BauGB, 2. Alternative)
  - Erhaltung des Ortsbildes dient dem Ensembleschutz
  - Erhaltung der Stadtgestalt umfasst die Bebauungsstruktur (Grundriss, bauliche Strukturen, Funktion und Nutzung)
  - das Landschaftsbild kann Anlagen am Ortsrand aber auch im Inneren, wenn sie in die Landschaft wirken, umfassen
  - die sonstige städtebauliche Bedeutung bezieht sich auf die Wirkung als „bauliche Dominante“ und umfasst bauliche Anlagen ohne die Umgebung prägende Wirkung, die aber dennoch zur städtebaulichen Eigenart aufgrund ihrer Gestalt beitragen (Mitgestaltung, Unverwechselbarkeit der Ansicht)
- die Genehmigungspflicht für die Errichtung baulicher Anlagen ist eine besondere Regelung/Genehmigungstatbestand für die Stadtgestalt-Erhaltungssatzungen, entsprechend gibt es auch einen eigenständigen materiellen Versagungsgrund in § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB: die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (umfasst auch Anlagen die als Fremdkörper den Zielen der Satzung zuwiderlaufen würden)
  - damit können bauliche Anlagen versagt werden, die ansonsten nach den §§ 30 – 38 BauGB (also auch Anlagen die nach § 34 BauGB zu beurteilen wären) zulässig sind, sich aber negativ auf die städtebauliche Gestalt auswirken
- liegen keine Versagensgründe vor, muss Genehmigung erteilt werden
- liegen Versagensgründe vor, handelt es sich um eine gebundene Entscheidung, d.h. das Vorhaben muss versagt werden
- nur in atypischen Fällen entsteht bei der Entscheidung über Genehmigung oder Versagung ein Ermessen die Genehmigung zu erteilen, auch wenn eine Anlage nicht mit den Erhaltungszielen übereinstimmt (
- das Erhaltungsgebot kann ohne Rückgriff auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit für den Eigentümer ausgesprochen werden, d.h. es ist eine objektbezogene Beurteilung
- die Versagung einer Maßnahme/d.h. das Aussprechen des Erhaltungsgebotes kann nach § 173 Abs. 2 BauGB seitens des Eigentümers einen Übernahmeanspruch/ein Übernahmeverlangen auslösen
- eine Enteignung ist nach § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB möglich
- es handelt sich um eine verfassungsrechtlich zulässige, inhaltliche Beschränkung des Grundeigentums, indem bestimmte im Gesetz geregelte Sachverhalte unter eine Genehmigungspflicht gestellt werden

### **Sicherungsinstrumente**

- die Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 ff BauGB möglich, hierzu bedarf es eines Aufstellungsbeschlusses
- es besteht in den Gebieten ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist die Änderung und der Rückbau einer baulichen Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung eine Ordnungswidrigkeit, sie kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden

### **Aufstellungsverfahren**

- es besteht kein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren, sofern jedoch eine Zurückstellung von Baugesuchen erfolgen soll, bedarf es aber eines Aufstellungsbeschluss
- Inhalt
  - Festlegung des Geltungsbereichs durch textliche und/oder zeichnerische Darstellung
  - Nennung der Erhaltungsgründe in ausreichend konkretisierter Form und Angabe des Satzungstyps
  - Hinweise auf Genehmigungspflichten empfehlenswert, keine Verpflichtung zur Begründung
- es bedarf keiner Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde/Region Hannover
- Satzung ist „lediglich“ ortsüblich bekannt zu machen

### **Zwingende materielle Anforderungen für den Erlass der Satzung**

- Erhaltungswürdigkeit des Gebietes muss gegeben sein
- diese muss sich aus der städtebaulichen Bedeutung und der prägenden Wirkung der baulichen Anlagen für die Stadtgestalt ergeben, dabei aber muss stets ein Bezug zur heutigen Stadtstruktur vorhanden sein und das Gebiet eine stadträumliche Funktion aufweisen
- d.h. die Erhaltung muss auch eine Bedeutung für die gegenwärtige und zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung haben, es darf keine Unterschützstellung aus rein historischen Gründen erfolgen!
- dem Satzungsbeschluss muss eine Abwägung vorgehen, hierbei aber besteht nur eine eingeschränkte Pflicht, d.h. die Abwägung muss noch nicht vollumfänglich alle Interessen analog zur Abwägung im Bauleitplanverfahren umfassen
  - → wegen der Zweistufigkeit des Verfahrensablaufs sind private Interessen bei der Abwägung vor Erlass der Satzung nur eingeschränkt bedeutend
  - d.h. in diesem ersten Schritt muss nur eine Berücksichtigung und Gewichtung der städtebaulichen Belange und der Bedeutung der erhaltungswürdigen Anlagen auf das Gebiet bezogen stattfinden
  - und im zweiten Schritt bei der Einzelfallprüfung dann eine Abwägung der Erhaltungsziele mit den Einzelinteressen

### **einige Beispiele anderer Städte,**

- Stadt Hameln (Mittelzentrum) – Stadtgestalt-Erhaltungssatzung für Altstadt kern, ca. 57.500 Einwohner
- Landeshauptstadt Hannover – verschiedene Milieuschutzsatzungen
- Stadt Mölln (Mittelzentrum) – Stadtgestalt-Erhaltungssatzung für Altstadt kern, ca. 18.500 Einwohner
- Stadt Güstrow (Mittelzentrum) – Stadtgestalt-Erhaltungssatzung für Altstadt kern, ca. 29.600 Einwohner
- Stadt Ludwigslust (Mittelzentrum) – Stadtgestalt-Erhaltungssatzung für Altstadt, ca. 12.500 Einwohner
- Stadt Neuruppin (Mittelzentrum) – Stadtgestalt-Erhaltungssatzung für den Ortskern Alt-Ruppin, Gesamtstadt ca. 31.000 Einwohner
- Stadt Nauen (Mittelzentrum) – Stadtgestalt-Erhaltungssatzung, ca. 16.000 Einwohner
- Stadt Quedlinburg (Mittelzentrum) – Stadtgestalt-Erhaltungssatzung, ca. 28.000 Einwohner
- Stadt Boizenburg (Grundzentrum) – Stadtgestalt-Erhaltungssatzung, ca. 10.600 Einwohner

(Meißner)

(Behncke)