



## Sitzungsvorlage 300/049/2022

Amt/Abteilung: Rechtsamt Datum: 13.06.2022	Aktenzeichen: 30.20.06.146		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.06.2022	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	21.06.2022	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	28.06.2022	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	05.07.2022	Vorberatung Ö	
Stadtrat	19.07.2022	Entscheidung Ö	

### **Betreff:**

Erhaltungssatzung Nußdorf

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Nußdorf (Erhaltungssatzung Nußdorf)“ als Satzung.

### **Begründung:**

Zur Sicherung ortstypischer städtebaulicher Strukturen im Bestand wie auch im Neubau hält die Verwaltung trotz anfänglich ablehnender Haltung im Ort am Vorschlag einer Erhaltungssatzung für Nußdorf nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und 3 BauGB fest. Wie sich am Beispiel eines größeren Bauvorhabens an der Lindenbergsstraße gezeigt hat, werden mit einer Erhaltungssatzung nicht nur vorhandene bauliche Strukturen gesichert, sondern auch der Abriss bestehender und der Aufbau neuer Gebäude weiterhin ermöglicht, die auch im Neubau die typischen städtebauliche Eigenarten Nußdorfs aufzeigen. Mit einer Gestaltungssatzung können nur gestalterische Vorgaben für bauliche Anlagen gemacht werden. Die in Nußdorf gültige Sanierungssatzung wiederum zielt auf die Sanierung von Bestandsgebäuden und deren Förderung durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten ab und kann damit eine Erhaltungssatzung im o.g. Sinne nicht ersetzen.

Gestaltungssatzungen werden auf Grundlage der Landesbauordnungen der Länder erlassen und sind in ihrem Regelungsgehalt auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen begrenzt.: Regelungen mit bodenrechtlichem Charakter, die ebenso das Erscheinungsbild der Dorfkerns wesentlich mitprägen können – bspw. zur Bebauungsstruktur, zur Grundstücksausnutzung oder auch zur Höhe und Stellung eines Neubaus –, werden von der landesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage nicht abgedeckt. So vermag eine Gestaltungssatzung bspw. nicht, die Geschlossenheit einer Dorfstraße zu schützen, wenn dort ein gegenüber den Bestandsgebäuden um z.B. 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzter und ortsfremd wirkender Neubau entstehen soll. Wäre dieser auch noch höher oder mit einem Flachdach

gedeckt, wäre er vollends ein Fremdkörper und würde das historisch bedeutsame Ortsbild tiefgreifend schädigen.

Zur Regelung der bodenrechtlichen Erfordernisse bietet das Baugesetzbuch drei städtebauliche Instrumente:

- die Bebauungsplanung
- die Festlegung von Sanierungsgebieten
- der Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB

**Bebauungspläne** für einen alten Ortsteil aufzustellen birgt einen hohen Verwaltungsaufwand. Zudem sind Bebauungspläne oft restriktiv und deutlich über das Notwendige hinausgehend.

Eine **Sanierungssatzung** gem. § 142 BauGB kann teilweise als Grundlage für eine Gestaltungssatzung dienen. Sie ist jedoch inhaltlich nicht in der Weise ausgearbeitet, wie die hier zur Beschlussfassung vorliegende Erhaltungssatzung und enthält keinerlei städtebaulich ordnende Vorgaben, die zur Erhaltung des Ortsbildes dringend notwendig sind. Zudem ist sie zeitlich begrenzt.

Eine **Erhaltungssatzung** ist das geeignete Instrument für die Bewahrung und sanfte Entwicklung der ortstypischen Bebauungsstruktur in den Stadtdörfern und somit auch in Nußdorf. Neubauprojekte im historischen Ortskern können mit diesem Instrument städtebaulich in die vorhandene ortstypische Baustruktur integriert werden, ohne die vorhandenen baulichen Strukturen zu stören.

Nach § 172 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf 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. Die Genehmigung zur Errichtung einer neuen baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde gemäß § 173 Absatz 3 BauGB mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen (§ 40 Absatz 2 BauGB) die Übernahme des Grundstücks verlangen; es gelten dann entschädigungsrechtliche Verfahrensregelungen.

Ziel der Anwendung des Instruments der Erhaltungssatzung ist es, gemeinsam mit den betreffenden Eigentümern u.a. bei Abriss und Neubebauung die vorherrschende Haus-Hof-Bebauung zu erhalten und einvernehmliche, das Ortsbild nicht störende und städtebaulich verträgliche Lösungen herbeizuführen.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Keine

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein

**Anlagen:**

Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Nußdorf  
(Erhaltungssatzung Nußdorf) mit Anlage „Räumlicher Geltungsbereich“

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Hauptamt  
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

