



Welterbestadt Quedlinburg

Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Altstadt von Quedlinburg (Gestaltungssatzung)

Begründung (Teil 2): Umweltbericht

Stand: 15. Oktober 2024

Bearbeitung:

Welterbestadt Quedlinburg

Technisches Rathaus

Sachgebiet 3.1 Bauverwaltung und Stadtentwicklung

Halberstädter Straße 45

06484 Quedlinburg

Postanschrift:

Markt 1

06484 Quedlinburg



Inhaltsverzeichnis

Teil 2: Umweltbericht	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und wichtigste Ziele	3
1.2 Inhalt der Satzung	4
Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich	4
Baukörper gem. § 3 der Gestaltungssatzung	6
Dächer gem. § 4 der Gestaltungssatzung	6
Dachaufbauten gem. § 5 der Gestaltungssatzung	8
Fassaden	8
Fenster	9
Schaufenster	9
Türen, Tore, Gitter	10
Vordächer, Markisen, Sonnenschutz	10
Grundstückseinfriedungen	10
Einfahrten und Grundstücksfreiflächen	11
Antennen und technische Aufbauten	11
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	11
Plätze für bewegbare Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück	14
Werbeanlagen	14
Ausleger	15
Schilder	15
Schaukästen und Warenautomaten	16
Briefkastenanlagen	16
Abweichungen/Befreiung im Einzelfall	16
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	16
Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt	16
Regionaler Entwicklungsplan Harz 2010	17
Energiewirtschaftliche Vorschriften	20
Baugesetzbuch	20
Bauordnung	23
Denkmalschutz und Denkmalpflege	24
Kommunale Planungen	25
Grundgesetz	25
Bundesnaturschutzgesetz	25



Artenschutz	27
Wasserhaushaltsgesetz	27
Regionales Kulturlandschaftskonzept	27
Schutzgebiete	28
Immissionsschutz	29
Luftreinhaltung	29
Baumschutzsatzung	30
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
2.1 Schutzgutkomplex Klima/Luft und Mensch und menschliche Gesundheit	31
2.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz	32
2.3 Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser	32
2.4 Schutzgutkomplex Kultur- und andere Sachgüter sowie Landschafts- und Ortsbild	33
2.5 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	34
2.6 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	35
2.8 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	35
3 Methodik, Überwachungsmaßnahmen und allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
3.1 Methodik und Schwierigkeiten	36
3.2 Überwachungsmaßnahmen	36
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
4. Verfahrensvermerk	38



Teil 2: Umweltbericht

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschrieben werden. Auf Grund der Vorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), wonach für örtliche Bauvorschriften die Regelungen des Baugesetzbuches bezüglich der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen anzuwenden sind, ist auch für die Neufassung der Gestaltungssatzung ein Umweltbericht zu erstellen.

Der Umweltbericht (entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB) ist unverzichtbarer Bestandteil der Begründung und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. In ihm werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zusammengefasst und dargelegt. Er zeigt die erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich dieser Auswirkungen auf. Entsprechend der Vorschriften des BauGB kann gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 der Umweltbericht auf Grund des aktuell festgestellten Flächennutzungsplanes mit eigenem Umweltbericht auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

1. Einleitung

1.1 Anlass und wichtigste Ziele

Im Februar 2023 wurden im Stadtrat und dessen Ausschüssen intensive Diskussionen zum Umgang mit Anträgen zur Installation von alternativen Energiegewinnungsanlagen geführt. Die bestehenden Regularien, welche seit dem 01.12.2013 die ausnahmsweise Installation von Solaranlagen ermöglichen, sollten daher mit Beschluss des Stadtrates vom 02.03.2023 überprüft werden. Ziel sollte eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Ausgestaltung sein, die dem Welterbestatus entsprechend, eine klimaneutrale und gesicherte Energieversorgung ermöglicht.

Die Überprüfung der Satzung erfolgte dabei auch unter dem Eindruck einer veränderten Rechtslage in Bezug auf Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Mit dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 33) liegen Errichtung und Betrieb solcher Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Sie sind bis auf Weiteres als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung einzubringen. Darüber hinaus haben sich auch die technischen Möglichkeiten gegenüber dem Jahr 2013 verbessert. Es sind ziegelähnliche Bauteile und farblich angepasste Module erhältlich, wodurch sich die Anlagen weitaus besser an Dachformen und tradierte Farbtöne der Dachlandschaft anpassen können. Zuletzt traten, ausgelöst durch den Krieg Russlands in der Ukraine und die durch gegenseitige Sanktionen verursachten weltweiten Unsicherheiten und Lieferausfälle, Herausforderungen für die künftige Wärmeversorgung Deutschlands und der Welterbestadt Quedlinburg deutlich hervor.

Vor diesem Hintergrund sind Kommunen mittlerweile verpflichtet, Wärmepläne zu erarbeiten. Diese sollen an Hand des Bestandes und des lokalen Potentials die CO₂-freie Wärmeversorgung sicherstellen. Hierbei spielen Bestandsgebäude mit geeigneten Dachflächen (z.B. für Solarthermie) eine, zumindest aus rein technischer Sicht, gewichtige Rolle.

Bei der Überprüfung der Gestaltungssatzung wurden auch andere Regelungen auf Aktualität und Notwendigkeit hin untersucht. Der Aufwand zur Änderung der Gestaltungssatzung ist sehr hoch und daher soll die Gestaltungssatzung ebenfalls in den Punkten geändert werden, die nicht originär in Zusammenhang mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien stehen.



1.2 Inhalt der Satzung

Auf Grund der besonderen Natur einer Gestaltungssatzung kann die Anforderung aus Anlage 1 BauGB hinsichtlich der Bestandteile eines Umweltberichtes nicht unverändert umgesetzt werden. Da innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches keine weiteren Standorte definiert werden, können Art und Umfang sowie der Bedarf an Grund und Boden geplanter Vorhaben nicht benannt werden. Es wird ein Regelungsrahmen geschaffen, der die Gestaltung zum Inhalt hat.

Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift soll auf sowohl nach BauO LSA genehmigungspflichtige als auch verfahrensfreie Vorhaben angewendet werden. Hierunter fallen Neu- und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen aller Art. Sie regelt allerdings nur die äußere Gestaltung von Baukörpern, Dächern, Fassaden, Einfriedungen, Werbeanlagen, Warenautomaten sowie Zufahrten und Freianlagen. Sie ersetzt hingegen nicht eine im Einzelfall notwendige Baugenehmigung und die denkmalrechtliche Genehmigung.

Hintergrund für diese umfassende Regelung aller baulichen Anlagen ist der außergewöhnliche universelle Wert der Altstadt mit nicht nur ihrem mittelalterlichem Stadtgrundriss, sondern auch den zahlreichen originalen Zeugnissen von über 600 Jahren Fachwerkbau über die Epochen hinweg. Zum Schutz und der Weiterentwicklung dieses baukulturellen Schatzes, der zum Welterbe der Menschheit gehört, ist es erforderlich sämtliche Maßnahmen im Welterbegebiet bzw. Teilen des Puffergebietes auf ihre Verträglichkeit hin zu überprüfen und ggfls. zu lenken. Dabei ist es in den Einzelregelungen aber durchaus möglich zwischen Neubaumaßnahmen und Maßnahmen im Bestand zu unterscheiden.

Die anlassgebenden Solaranlagen fallen unter die Gestaltung der Fassaden und Dächer sind daher im sachlichen Geltungsbereich nicht separat aufgeführt.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist bis auf kleine Erweiterungen deckungsgleich mit dem Welterbegebiet. Ergänzt wird es um eine kleine Flächenarrondierung südlich des Stiftsberges sowie auf der Westseite in den Gröbern, östlich angrenzend an Augustinern, die Westseite Weberstraße bis zum Mühlengraben. Diese Flächen liegen innerhalb der Pufferzone des Welterbegebietes. Damit umfasst der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung eine Fläche von ca. 83 Hektar mit den Stadtteilen:

- Altstadt
- Neustadt
- Westendorf mit Stiftsberg und Stiftskirche
- Münzenberg
- St. Wiperti
- Pöllenviertel
- In den Gröbern
- Am Neuen Weg
- In den Fischern sowie
- Vor dem Hohen Tor.

Der exakte Verlauf der Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der zur Gestaltungssatzung gehörenden Karte ersichtlich. In der Begründung oder dem Umweltbericht abgebildete Darstellungen des Geltungsbereiches dienen lediglich der Veranschaulichung.

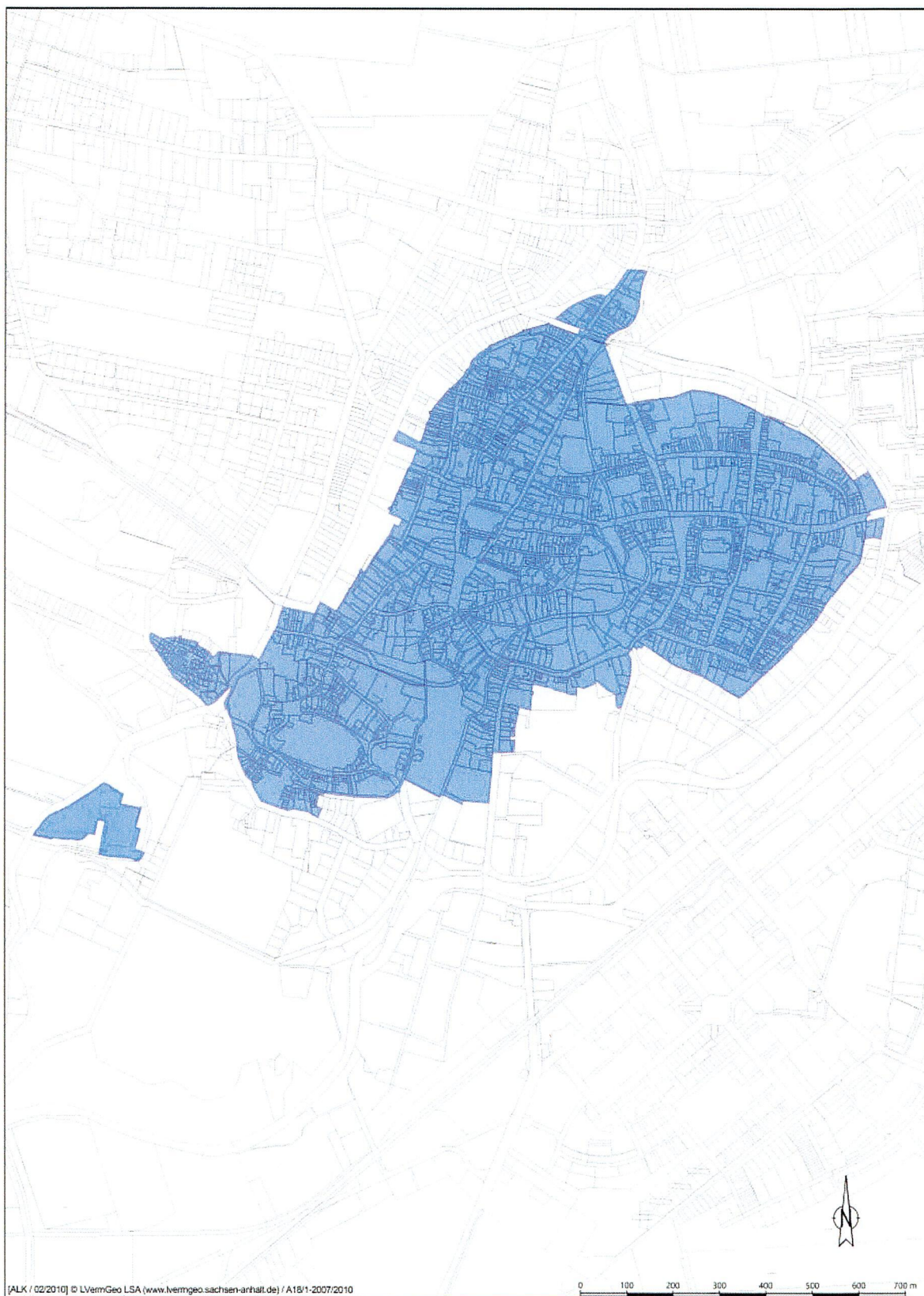


Abbildung 1: verkleinerte Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab



Der räumliche Geltungsbereich wird um die sakralen Bauten (Kirchen) einschl. St. Wiperti, d.h. die Grundfläche der Gebäude und ihre umgebenden Grundstücke erweitert, um eine einheitliche Gestaltung des Ortsbildes zu gewährleisten. Die zahlreichen Gesetzesänderungen in Verbindung mit erneuerbaren Energien und deren Verhältnis zu anderen öffentlichen Belangen haben gezeigt, dass diese Erweiterung notwendig ist. Denkmalschutz allein könnte im Einzelfall nicht mehr ausreichend sein, um eine Inanspruchnahme der Kirchen z.B. für Solaranlagen zu verhindern oder wenigstens zu steuern. Wären die Kirchen wie bisher von der Gestaltungssatzung ausgenommen, wäre die Gestaltung solcher stadtbildprägenden Gebäude nicht mehr dem Willen der Stadtgesellschaft unterworfen. Sie könnten für die Altstadt beispielhafte Anlagen erhalten, die dem Ziel – Erhalt des Welterbestatus – zuwiderlaufen und die Anwendung der Gestaltungssatzung erschweren.

Das Rathaus und das Stiftsbergensemble werden nicht mehr vom Geltungsbereich ausgenommen, da eine Übertragung von Eigentumsrechten z.B. an eine Stiftung nicht ausgeschlossen werden kann. In diesem Fall wäre die Welterbestadt nicht mehr Eigentümerin und könnte nur durch die Gestaltungssatzung Einfluss auf die äußere Gestaltung nehmen.

Die Farbgebung, z.B. von Fassaden, Fenstern, Einfriedungen wird nicht nur diese Satzung geregelt, sondern sie erfolgt generell durch die Untere Denkmalschutzbehörde in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Bisher war die als Absatz 2 in § 6 Fassaden aufgeführt. Da allerdings auch in anderen Paragraphen entsprechende Hinweise hätten aufgenommen werden müssen, soll dies hier jetzt für die gesamte Satzung allgemein festgehalten werden. Somit werden unnötige Dopplungen vermieden. Es besteht kein Bedürfnis seitens der Welterbestadt Quedlinburg ein eigenes Farbkonzept vorzugeben.

Baukörper gem. § 3 der Gestaltungssatzung

Erhalt und Wiederherstellung von Fachwerk- und Massivbauten steht an vorderster Stelle der Maßnahmen. Sollten Ersatzbauten erforderlich sein, sind diese dem Bestand in anzugleichen. Fachwerk ist als eigenständige konstruktiv selbsttragende Einheit zu gestalten und soll nicht lediglich als Verblendung oder Vorhangfassade eine äußere Gestaltung imitieren. Hierbei sind die im „Meyerschen Plan“ von 1902 ablesbaren Baufluchten und straßenseitigen Gebäudebreiten zu berücksichtigen. Die ortstypische traufständige Bauweise ist aufzugreifen, es sei denn an gleicher Stelle war ein giebelständiger Baukörper vorhanden. Zur Vermeidung nicht ortstypischer Ansichten ist bei aneinandergrenzenden Baukörpern eine gestalterische Zusammenfassung von Teilen von Fassaden und Dächern zu einer Einheit zu vermeiden.

Dächer gem. § 4 der Gestaltungssatzung

Dächer sind nicht nur in den sichtbaren Bauteilen und Dachaufbauten, sondern auch in den aus Gründen der Baukultur nicht sichtbaren Dachtragwerken zu erhalten. Die technisch notwendigen Abzüge von Feuerungsanlagen sind ortsbildtypisch über dem Dach als gemauerter und verfugter Schornsteinkopf herzustellen.

Dachform

Prägend für die Quedlinburger Dachlandschaft sind symmetrische Satteldächer, allerdings sind Ausnahmen wie Mansard-, Pult- oder Walmdächer für hofseitige Abschleppungen, Anbauten, Nebenbauten, neu zu errichtenden Gebäude sowie Bestandsdächer vorgesehen.

Dacheindeckung

Ortsbildtypisch sind naturrote Ziegel ohne Engobierung oder Glasierung und daher sind diese grundsätzlich für Dacheindeckungen zu verwenden. Zu den Ausnahmen gehören Dacheindeckungen, die überliefert sind, wie Ton-Nonnen-Ziegel mit Verstrich aus Haarkalkmörtel, Biberschwanzdeckung



oder Schiefer. Ebenso sind naturrote Flachdachpfannen und bei nach 1850 errichteten Gebäuden die zum Bestand gehörenden Dacheindeckungen ausnahmsweise zulässig. Neue Anbauten wie Wintergärten dürfen -sofern sie nicht höher als 2 Geschosse sind- mit Glas eingedeckt werden. Terrassendächer werden ebenso ausnahmsweise zugelassen.

Neu aufgenommen werden Solaranlagen im Sinne des § 13a unter der Voraussetzung, dass sie als Ersatz vorhandener Dacheindeckungen flächendeckend eingebaut werden dürfen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sollen zukünftig auch Dachbegrünungen formal eigenständig geregelt werden. Zur besseren Anpassung der Welterbestadt Quedlinburg an Extremwetterereignisse sollen zukünftig auch andere Dächer begrünt werden dürfen. Voraussetzung für den Einsatz einer Dachbegrünung ist deren Feststellung als harte Bedachung im Sinne der BauO LSA. Hiermit werden die Belange des Brandschutzes berücksichtigt. Es werden keine Vorgaben für den Typ der Dachbegrünung gemacht. Somit sind bei Vorliegen aller notwendigen technischen und rechtlichen Voraussetzungen Extensiv-, einfache Intensiv- und Intensivbegrünungen möglich.

Dachneigung

Es findet eine inhaltliche Anpassung statt. Im Bestand sind zahlreiche Flachdächer bzw. flacher geneigte Dächer vorhanden, die z.B. auch bei der Dachform schon aufgeführt wurden. Die Ausnahmetatbestände, wie sie bei der Dachform bereits formuliert sind, werden daher entsprechend ergänzt.

Gestaltung von Ortsgängen, Gauben und Zwerchhäusern

Als die Ansicht prägende Bestandteile des Daches sind Ortsgänge, Giebelabschlüsse bei Satteldachgauben und Zwerchhäusern sowie Seitenabschlüsse bei Schleppgauben besonders zu gestalten. Ortsgänge haben überzustehen und dürfen nicht mit Ziegeln versehen werden. Der Überstand der Ortsgänge wird minimal geändert. Zukünftig *sollen* sie 0,15-02,0m überstehen.

Dachentwässerung

Außer bei technisch zwingend notwendigen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Bauteilen von Dachbegrünungen sind Kunststoffe zur Dachentwässerung unzulässig. Unzulässig sind vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Kunststoffbauteile wie Regenrinnen, Speier oder Fallrohre. Grundleitungsanschlüsse an Kunststoffrohre sind entsprechend zu verkleiden.

Schornsteine

Die Dachlandschaft wird durch Schornsteine maßgeblich beeinflusst, weshalb sie gestalterisch hinsichtlich der Eindeckung und der Lage in der Dachfläche geregelt werden sollen. Der First ist als Orientierungspunkt maßgeblich. Auch die straßenabgewandte Seite ist bevorzugt zu wählen. Die Anforderungen an gewerbliche Feuerungs- und Entlüftungsanlagen werden in den Ausnahmetatbeständen berücksichtigt. Hierfür dürfen die Bauteile allerdings nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sein und sind bei Bedarf matt zu verkleiden. Die bisherige Formulierung *öffentliche Fläche* wird sprachlich an die für Solaranlagen getroffene Formulierung öffentlicher Verkehrsraum angeglichen.

Schneefangeinrichtungen

Die bisherige Regelung, die keinen Einsatz von Holzbalken/Holzbrettern vorsah, soll für Solaranlagen um einen Ausnahmetatbestand erweitert werden. Grundsätzlich soll Holz nicht eingesetzt werden. Zur



Verdeckung von Solaranlagen oder deren Unterkonstruktion kann ein Holzbalken/Holzbrett im Einzelfall verwendet werden.

Loggien und Austritte

In der Praxis zeigte sich, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Terrassendächern zu einer erhöhten Nachfrage an Dachaustritten geführt hat. Auch Balkonanlagen rufen gelegentlich Bedarf danach hervor. Zukünftig können auch auf dem Haupthaus straßenabgewandte Dachaustritte zulässig sein. Bei Grundstücken ohne eigenen Garten kann ein Dachaustritt auf ein Terrassendach helfen, das Gebäude in Nutzung zu halten. Damit der straßenbegleitende Eindruck der Dachlandschaft nicht gestört wird, sollen Dachaustritte in der ersten Baureihe auf der Straßenseite unzulässig sein. Dacheinschnitte in Form von Loggien hingegen sollen komplett unzulässig sein, da sich hierfür kein historisches Beispiel finden lässt und sie die Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen.

Dachaufbauten gem. § 5 der Gestaltungssatzung

Dachbelichtung

Für die Belichtung des Dachraumes sind Gauben zu verwenden. Dachflächenfenster, wie sie vor Erlass der Gestaltungssatzung teilweise eingebaut wurden, sind allgemein unzulässig. Sie können als Dachausstiegfenster für Reparaturen und Schornsteinreinigung bzw. zur Entrauchung innenliegender Treppenhäuser ausnahmsweise zulässig sein.

Da Gauben ortsbildtypisch sind, sind sie ebenso wie Zwerchhäuser zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Gaubenbänder sollen in Form von Hechtgauben zukünftig wieder ausnahmsweise zulässig sein. Die neue Regelung soll auch die Verwendung von Solaranlagen erleichtern, da diese auf Gaubenbändern weniger auffällig sind als auf der Dachfläche selbst. Damit die Dachlandschaft aber nicht durch überhandnehmende Gauben zerstört wird, sollen Gaubenbänder nur die Ausnahme darstellen.

Zwar bleibt das Ziel bestehen, auf einem Gebäude nur eine Gaubenreihe zuzulassen. Doch als Ausnahme, z.B. für die Nutzung von Solaranlagen, könnte eine 2. oder 3. Reihe zulässig sein.

Fassaden

Erhalt der Substanz

Der Erhalt der Fassaden als Ausdruck der Baukultur in der Welterbestadt Quedlinburg steht an erster Stelle. Bei der Wiederherstellung sind demzufolge nur der ursprüngliche Zustand oder der einer späteren gestaltentscheidenden Umbauphase zulässig. Hierin einbezogen sind Schnitzereien, Inschriften, Ausfachungen etc.

Die Regelung der Farbgebung wurde in § 2 verschoben.

Die bisherige Regelung, wonach vorhandene Ein- und Durchfahrten als Hallenräume zu erhalten sind, wird erweitert. Im Ausnahmefall sind auch neue Ein- und Durchfahrten möglich. Hierfür sind allerdings zwingende Gründe der Erschließung des Grundstückes oder der Unterbringung des durch das Grundstück selbst erzeugten ruhenden Verkehrs geltend zu machen.

Die Gestaltung der Sockel hat aus Naturstein oder Ziegeln zu erfolgen, die zudem geschlämmt oder geputzt werden können. Holzverblendungen oder Kunststoffe sind somit unzulässig.

Treppen, Laubengänge und Balkone

Es findet eine Unterscheidung in straßenseitige, d.h. aus dem öffentlichen Verkehrsraum einsehbare und die nicht straßenseitigen Treppen statt. Straßenseitig ist ausschließlich Naturstein zulässig. Neu ist



die Festlegung des Hineinragens in den öffentlichen Straßenraum. Dementsprechend sind mehrstufige Treppen, die in den Straßenraum führen, zurückversetzt in das Gebäude zu errichten. Andere Außentreppen können mehrstufig vor das Gebäude gesetzt werden, sofern sie an der Rückseite (Hofseite) angebaut werden.

Ebenso nur auf der Hofseite zulässig sind Laubengänge und Balkone. Balkone müssen als selbsttragende Konstruktion vor die Außenwand gesetzt werden. Bei neu zu errichtenden Gebäuden (Neubauten) sind freitragende Balkone zulässig, da hier von vornherein die tragenden Bauteile an die Lasten angepasst werden können. Eine entsprechende Regelung ist für Laubengänge nicht vorgesehen. Laubengänge sind daher meist von vornherein sowohl in die Gebäudestruktur integriert als auch konstruktiv vor die Außenwand gesetzt möglich. Balkone sind oberhalb der Traufe unzulässig, da ansonsten zu sehr in das Dach eingegriffen werden müsste. Absturzsicherungen und Umwehrungen sind oberhalb der Traufe hingegen zulässig. Auch hier sind entsprechende Umwehrungen gestattet.

Fenster

Vorhandene Fensteröffnungen sind entweder zu erhalten oder wiederherzustellen. Innenliegende Sprossen sind sowohl bei bestehenden, wiederhergestellten als auch neuen Fenstern unzulässig. Aus gestalterischen Gründen ist eine Unterteilung der Fenster vorzunehmen, wobei hierfür z.B. Kämpfer, Schlagleiste, Sprossen oder die Ausbildung von Fensterflügeln in Frage kommen. Es gibt keine Festlegung einer bestimmten Form von Unterteilung, damit im Einzelfall auch Öffnungen für Rettungswege realisierbar bleiben. Für Fachwerkbauten ist ein bündiger Abschluss mit der Fassade vorgesehen, da dies von den Denkmalbehörden als ortstypisch festgestellt wurde.

Eine Neuerung ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Fenstern, die nicht aus Holz, sondern aus Holzimitaten oder Metall bestehen. Dies gilt ausschließlich bei reinen Neubauten. Vorrang in der Materialwahl hat dennoch weiterhin Holz.

Farbglasfenster sind als Beleg der Baukultur zu erhalten und wiederherzustellen. Die Erwähnung der Wiederherstellung ist eine sprachliche Anpassung an andere Regelungen der Gestaltungssatzung.

Fensterläden müssen zukünftig nicht mehr funktionsfähig sein. Sie sind auch als gestalterisch wirksame Attrappe zulässig. Fensterläden sind auch bei neu zu errichtenden Gebäuden, bei denen Rahmen und Sprossen ausnahmsweise aus Holzimitat oder Metall bestehen dürfen, aus Holz zu fertigen.

Eine inhaltliche Korrektur findet für Rollläden statt. Die bisherige Formulierung hatte alle Fassaden aufgeführt, obwohl damit nur straßenseitige Fassaden gemeint waren. Auch für Rollläden und Rollladenkästen gilt die Festlegung von Holz als einzig zulässigen Material.

Schaufenster

Zur Ablesbarkeit der baukulturellen Entwicklung sind bestehende Schaufenster zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Hiervon gibt es keine Ausnahme.

Für die Etablierung neuer Geschäfte ist der Einbau von neuen Schaufenstern hingegen möglich. Dies wird lediglich für Fachwerkgebäude mit der Einschränkung versehen, dass Schaufenster in das vorhandene Fachwerkgerüst einzufügen sind.

Die Materialwahl ist analog denen übriger Fenster auf Holz und nur ausnahmsweise auf Metall begrenzt. Farbanstriche sind wegen der Wirkung auf die Fassade von der Unteren Denkmalschutzbehörde in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege festzulegen.

Sockel müssen mindestens 0,30m hoch sein. Bodenbündige Schaufenster sollen als ortsuntypische Varianten ausgeschlossen werden. Ansonsten gelten für sie die Regeln, die für Sockel allgemein anzuwenden sind.



Türen, Tore, Gitter

Für Fassaden und Grundstückseinfriedungen gilt, dass bestehende Öffnungen zu erhalten und dass sie mit Türen oder Toren zu schließen sind. Der Bestand an Türen und Toren einschließlich ihrer Beschläge ist zu erhalten. Gegenüber der bisherigen Regelung werden jetzt auch Grundstückseinfriedungen mit betrachtet. Ebenso wird eine Konkretisierung der zu erhaltenden Türen und Tore vorgenommen. Nicht erhaltungswürdig sind Elemente der 1970er Jahre und später. Mit dieser Regelung geht allerdings keine Verpflichtung einher, derartige Elemente auszubauen oder bei einer notwendigen Wiederherstellung nicht erneut zu verwenden. Es wird vielmehr die Möglichkeit geschaffen, diese untypischen Elemente austauschen zu dürfen. Bei Erneuerungsmaßnahmen soll eine ausnahmsweise und geringfügige Erleichterung für die Wahl der Materialien der Türbeschläge und tragender Bauteile möglich sein.

Grundsätzlich sind Türen und Tore sowohl in Fassaden als auch in Grundstückseinfriedungen aus Holz anzufertigen. Daher sind auch traditionelle Handwerkstechniken bevorzugt anzuwenden. Mit der Formulierung „vorzugsweise“ soll aber im Einzelfall ein Ermessen eingeräumt werden, um die baukonstruktive und gestalterisch beste Lösung zu finden, auch wenn sie keiner tradierten Technik entspricht. Reine Neubauten (Gebäude bzw. Einfriedungen) sind auch aus verkleidetem Stahl möglich. Hierfür sollen neben Holz auch sogenannte Holzkomposite, d.h. Mischungen aus Holzfasern und Kunststoffen als Verkleidung zulässig sein.

Die Festlegung auf Flügeltore entspricht der Ortstypik und soll nur bei Neubauten (Gebäude bzw. Einfriedungen) Ausnahmen für Schiebe- bzw. Rolltore erhalten.

Rollgitter, Stahlfaltläden usw. sind nur hinter den Türen, Fenstern und Schaufenstern zulässig.

Vordächer, Markisen, Sonnenschutz

Zum Erhalt des ortstypischen kleinteiligen Straßen- und Fassadenbildes sollen straßenseitige Vordächer sowie feststehende Markisen unzulässig sein. Bewegliche Markisen, die lediglich dem kurzzeitigen Schutz vor Sonne dienen, sind hingegen zulässig.

Die bisherige Regelung zur Abgrenzung gegenüber Werbeanlagen soll geändert werden. Ziel ist die harmonische Abwägung zwischen dem Interesse eines Unternehmens auf seine Existenz hinzuweisen und dem Bedarf einer Steuerung der hierfür nötigen baulichen Anlagen. Indem zukünftig Werbung auf den Schabracken der Markisen zulässig ist, werden weitere Ausleger und Hinweisschilder im Straßenraum überflüssig. Die Regelungen des § 15 der Gestaltungssatzung sind demzufolge anzuwenden.

Da Markisen nur als gelegentlicher Sonnenschutz für Schaufenster dienen sollen, dürfen sie nur als Einzelmarkise direkt über einem Schaufenster und nur in dessen Breite angebracht werden. Ziel ist die Erhaltung des kleinteiligen Fassadenbildes und die Vermeidung der Montage von überdimensionierten Markisen mit Auslegerkrangarmen und Rollladenkästen.

Die Auskragung wird beibehalten, um ausgelegte Waren in den Schaufenstern vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

Grundstückseinfriedungen

Zum Bild der Altstadt gehören geschlossene Straßenfluchten, entweder aus Gebäuden, oder aus Mauern und Zäunen. Dementsprechend sind diese zu erhalten oder wiederherzustellen. Die bisherige Formulierung ließ nicht gitterartige Zaunanlagen nicht erkennen. Daher wird die Regelung angepasst und auf alle Zaunanlagen bezogen. Die Formulierung „historisch“ wird entfernt, da es keinen sachlichen Grund hierfür gibt. Die Wiederherstellungspflicht wird geringfügig gelockert, indem ein Ermessensspielraum für andere Ausführungsmöglichkeiten gegeben wird.



Dort, wo durch Abriss Lücken in einer Straßenflucht entstanden sind, sind diese mit Einfriedungen zu schließen. Somit sind Einfriedungen in anderen Bereichen zwischen einzelnen Grundstücken nicht von der Regelung betroffen. Es wird nicht vorgegeben, wie die straßenseitige Einfriedung aussehen soll, sodass je nach Einzelfall ein Zaun oder eine Mauer zulässig sein kann. Die Formulierung „geschlossene Einfriedung“ wird geändert. Gemeint ist eine durchgehende Einfriedung entlang der gesamten unbebauten straßenseitigen Grundstücksgrenze. Neu hinzugefügt wird hingegen die Regelung, wonach Zaunanlagen einen Sockel und Pfeiler erhalten sollen. Für Mauern, Sockel und gemauerte Pfeiler wird eine gestalterische Vorgabe zum Angleich an andere Regelungen dieser Satzung beibehalten. Verputzen oder verschlämmen ist wie bei Gebäudesockeln aus Ziegeln möglich und soll ein historisch überliefertes Stadtbild schützen. Mauern, Sockel und gemauerte Pfeiler bestehen überwiegend aus Naturstein, Kunststeinen wie Kalksandstein oder Ziegel. Damit sind im Einzelfall dennoch andere Materialien zulässig, ohne dass diese wie bisher zwingend zu verputzen oder zu schlämmen sind. Pfeiler können auch aus Holz bestehen. Bei der Wahl der Zaunfeldfüllung lässt die Regelung sehr viel Spielraum. Sowohl Holz – überlappend oder auf Lücke gesetzt – als auch Stahl in großer Bandbreite sind möglich. Ausgeschlossen sind durch die verwendete Formulierung Gitterfüllungen aus Kunststoffplatten, Stoffbahnen, Netzen etc., da diese weder aus Holz noch aus Stahl bestehen. Ebenso sind kunststoffummantelte Zäune ausgeschlossen. Zur Farbgestaltung von Zäunen stehen die gebräuchliche Pulverbeschichtung und matte Lackierungen zur Verfügung. Die Abdeckung der Mauer, der Sockel bzw. gemauerten Pfeiler als konstruktiver Bauschutz ist ortstypisch und soll daher verpflichtend angewendet werden.

Einfahrten und Grundstücksfreiflächen

Es sollen nur die straßenseitigen Einfahrten und Durchfahrten geregelt werden, um das vorhandene Straßenbild zu schützen. Wie bei den Grundstückseinfriedungen ist eine Regelung für andere Bereiche entlang der Grundstücksgrenzen nicht erforderlich. Ergänzt wird eine Regelung für befestigte Flächen vor den Gebäuden. Eine Verpflichtung zum Austausch von Belägen, die nicht aus Naturstein hergestellt sind, besteht nicht. Nur zu befestigende Flächen, d.h. Flächen die bisher noch nicht befestigt sind oder deren Belag entfernt wurde, sind aus Naturstein herzustellen.

Die ortstypische und für die historische Anmutung besonders wertvolle Pflasterung aus Naturstein soll beibehalten und gefördert werden. Der Erhalt und die Wiederherstellung von Natursteinbelägen soll nur gelten, wenn die Art der Bodennutzung eine Flächenbefestigung erfordert. Die Umwandlung von versiegelten Flächen in wasserdurchlässige Flächen wie Pflanzbeete soll nicht verhindert werden. Gestaltungsdetails wie Radabweiser sind zu erhalten. Sie sind aber dort nicht extra nachzurüsten, wo sie nicht zum Bestand gehörten.

Antennen und technische Aufbauten

Zur Bewahrung der historischen Dachlandschaft werden Antennen und Satellitenempfangsanlagen streng reglementiert und in der Anzahl je Gebäude auf eine einzige Anlage beschränkt.

Sprachlich erfolgt eine Konkretisierung hinsichtlich der Einsehbarkeit an die Regelung des neuen § 13a. Somit sind Antennen und Empfangsanlagen an Außenfassaden und auch auf vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Dachflächen und Dachaufbauten vollständig untersagt.

Die Regelungen der Absätze 3 und 4 wurden zu Gunsten des neuen § 13a komplett gestrichen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die bisherige Unterscheidung in Haupt- und Nebengebäude ist nicht mehr zweckmäßig und erforderlich. Die ausnahmsweise Zulässigkeit soll gewährleisten, dass sie nur unter Einhaltung der in Absatz 4 geregelten Tatbestände errichtet werden. Mit der Zulässigkeit gemäß Gestaltungssatzung geht nicht automatisch eine generelle Zulässigkeit einher. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bleibt



erforderlich. Die Konsultation des für Gefahrenabwehr – und somit auch für die Feuerwehr und den Brandschutz - zuständigen Sachgebietes soll auf Grund der Bedenkenanmeldung hinsichtlich der Erschwernisse beim Löschangriff und der im Einzelfall möglichen Brandgefahr der technischen Anlagen erfolgen.

Auf Grund der zahlreichen Anlagentypen, die solare Strahlungsenergie nutzen können, wird der Begriff im Sinne der Satzung definiert. Nicht geregelt werden sollen die technischen Anlagen, die unabhängig von der Nutzung solarer Strahlungsenergie funktionieren können. Hierzu zählen z.B. Lampen/Leuchten, welche mittlerweile oft auch als Solarlösung angeboten werden. Bei der Frage der äußeren Gestaltung ist die Lampe/Leuchte i.d.R. als Leuchtkörper zu beurteilen, der auch aus dem örtlichen Leitungsnetz heraus versorgt werden kann. Unter Speicherung solarer Strahlungsenergie ist die unmittelbare Speicherung der vor Ort durch Sonneneinstrahlung anfallenden Energie zu verstehen. Dies sind aktuell Bestandteile solarthermischer Anlagen, die auf Grund der Erhitzung eines Mediums auch bei kurzzeitiger Verschattung dennoch Wärme abgeben können. Fenster, Luken und Lichtkuppeln öffnen lediglich die Gebäudehülle für einstrahlendes Licht und werden größtenteils in den §§ 5 und 7 geregelt.

Eine spezielle Form der Anlage stellen sogenannte Tageslichtrohre dar, die daher wegen ihres geringen Bekanntheitsgrades näher beschrieben werden sollen. Der Eingriff in die äußere Gestalt eines Gebäudes ist wegen ihrer großen äußerlichen Ähnlichkeit zu den bereits in der Dachlandschaft bekannten Lichtkuppeln geringer als bei Photovoltaik-Modulen.

Für die spätere Unterteilung hinsichtlich der Einsehbarkeit von Gebäuden oder Grundstücksteilen ist eine Definition des öffentlichen Raumes erforderlich. Da auch viele private Grundstücke für einen breiten Personenkreis zugänglich sind, soll nicht nur der gewidmete Straßenraum von der Satzung umfasst werden. Als maßgebliche Ortslage wurde nur die Ortslage Quedlinburg ohne Ortsteile und Ortschaften gewählt.

Zusätzliche Definitionen sind für Dachneigung und die „konstruktive Bewegung“, d.h. Ebenheit der Dächer erforderlich gewesen, da es hierfür keine eindeutigen bestimmte Rechtsbegriffe gibt. Hier gilt ab 5° Neigung eine geminderte Anforderung an Anschlusshöhen an aufgehenden Bauteilen. Dieser Wert wurde auch für die Bewegung des Daches herangezogen. Damit eine Solaranlage nicht zu schief auf der Dachfläche wirkt, soll hier ab 5° Neigung des Firstes eine Grenze gezogen werden. Ebenso spielt die Ebenheit der Dachfläche eine Rolle. Die tolerierbare Abweichung von der Ebenheit liegt bei 10 cm unter der 4 m-Messlatte. Die Wölbung des einzelnen Ziegels fällt nicht in die 10 cm-Toleranz.

Nicht einsehbare Solaranlagen

Nicht öffentlich einsehbare Anlagen üben einen geringeren Einfluss auf den Charakter sowohl des einzelnen Denkmals als auch des Satzungsgebietes aus. Daher können sie in diversen Formen zugelassen werden.

a) Zentrale Anforderung ist auch bei nicht einsehbaren Anlagen die Bewahrung eines nicht erheblich beeinträchtigten Gesamteindrucks. Besonders das Mischen von liegenden und stehenden Modulen oder sichtbare Leitungsführungen sind ein Versagungsgrund.

b) Zur Minderung von optischen Beeinträchtigungen durch Lichtreflexionen sind matte, entspiegelte, reflexionsarme und monochrome Oberflächen vorgeschrieben. Leitungsgitter bzw. Netzstrukturen dürfen nicht sichtbar glänzen und die Kanten sind in Modulfarbe auszuführen.

c) Bautechnisch und gestalterisch hochwertig verbaute Solaranlagen können ausnahmsweise auch auf Hauptgebäuden genehmigt werden. Tageslichtrohre bzw. deren Kollektor sind meist nicht größer als



Blitzschutzanlagen oder Entlüftungsöffnungen. Da sie hierdurch weit weniger auffallen als große, flächenhaft verbaute Solaranlagen, können sie auch weitgehend unverdeckt auf Hauptgebäuden zugelassen werden. Lediglich die Unterkonstruktion soll möglichst nicht sichtbar sein. An Außenwänden von Hauptgebäuden sollen diese aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen werden.

d) Auf Nebengebäuden mit flachen Dächern sollen Aufständereien erlaubt werden. Da sie nicht einsehbar bleiben müssen, wird eine beliebig hohe Aufständerei verhindert. Sobald Dächer als geneigt einzustufen sind, soll eine Aufständerei unzulässig sein.

Tageslichtrohre sollen wegen der meist geringeren gestalterischen Anforderungen an Nebengebäude nicht nur auf Dächern, sondern auch an der Fassade zulässig sein.

An Nebengebäuden sind auch sonstige Solaranlagen zulässig. Der gestalterische Ansatz ist bei Fassadenelementen jedoch höher anzusetzen, weshalb Regelungen sichtbarer Anlagen analog angewendet werden müssen.

e) Hauptgebäude mit Flachdächern sollen nicht durch Anlagen überragt werden, weshalb dann Anlagen, die es doch tun müssen, um ihre Bauteilhöhe nach hinten versetzt werden müssen.

f) Laubengänge und Balkone von Haupt- und Nebengebäuden dürfen unter Einhaltung der Buchstaben a und b mit Solaranlagen ausgestattet werden.

Einsehbare Solaranlagen

Einsehbare Solaranlagen können ausnahmsweise genehmigt werden.

a) Auf konstruktiv bewegten Dächern soll eine Farbanpassung der Solaranlage an die Dacheindeckung erfolgen. Hierunter ist keine zwingende farbliche Übereinstimmung der Solaranlage mit dem Ziegel zu verstehen.

b) Zur weiteren Beruhigung der Dachlandschaft soll auf konstruktiv bewegten Dächern eine Integration in das Dach erfolgen. Somit sind Platten und Ziegel zulässig.

c) Die Textur soll aufgenommen werden, was aber nicht gleichbedeutend sein muss mit einer reinen Ziegelbauweise.

d) Für die nicht bewegten Dächer sind Erleichterungen vorgesehen, die sich an denen der aus dem öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Solaranlagen orientieren. Daher wird hier auf Abs. 3 Buchstabe a und b verwiesen. Wichtige Unterschiede zu den bewegten Dächern sind die fehlende zwingende Farbvorgabe, die nicht erforderliche zwingende Integration in das Dach und die nicht erforderliche zwingende Aufnahme der Textur der bestehenden Dacheindeckung. Aufständereien wären zu auffällig und bleiben unzulässig.

Aus Modulen bestehende Anlagen sind rechteckig auszuführen und haben parallel zur Firstlinie zu verlaufen. Die häufig zu beobachtende Montage um Dachaufbauten herum, ist aus gestalterischer Sicht bei Modulen nicht akzeptabel. Solarziegel fallen so wenig auf, dass sie auch um Dachaufbauten herum verbaut werden können. Dies ist aber nicht gleichbedeutend mit einer Freigabe jeglicher Dachgestaltung mit Solarziegeln. Letztlich bleibt immer noch der Grundsatz, dass der Gesamteindruck des Daches nicht nachteilig verändert werden darf.

e) An Nebengebäuden sind Solaranlagen zulässig. Der gestalterische Ansatz ist bei Fassadenelementen jedoch höher anzusetzen, weshalb Regelungen der Buchstaben a, c und d angewendet werden müssen.



f) Laubengänge und Balkone von Haupt- und Nebengebäuden dürfen unter Einhaltung der Buchstaben a, b und d mit Solaranlagen ausgestattet werden.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen

Zur Minderung von optischen Beeinträchtigungen durch Lichtreflexionen sind matte, entspiegelte, reflexionsarme und monochrome Oberflächen vorgeschrieben. Leitungsgitter bzw. Netzstrukturen dürfen nicht sichtbar glänzen und die Kanten sind in Modulfarbe auszuführen. Ein Anwinkeln der Solaranlagen soll zur Vermeidung von unerwünschten Blendeffekten untersagt werden. Die maximale Höhe wird auf 2m festgelegt. Damit die Leitungsführungen, Unterkonstruktionen und sonstigen Bestandteile einer Solaranlage nicht die Wahrnehmung der historischen Bausubstanz überprägen, sind diese wie bei aufgeständerten Solaranlagen zu verdecken.

Kennzeichnungspflicht

Eine äußerliche Kennzeichnung der Gebäude ist vorgesehen, um z.B. der Feuerwehr im Einsatz den notwendigen Hinweis auf Hindernisse bei der Brandbekämpfung zu geben. Bei Anlagen, die aus Sicht des für Gefahrenabwehr zuständigen Sachgebietes keine Gefahr darstellen, kann dieses auf eine Kennzeichnung verzichten. Die Vorlage bereits bei Antragstellung soll bei Bedarf eine denkmalrechtliche Beurteilung ermöglichen, z.B. wenn Plaketten am Gebäude angebracht werden sollen.

Plätze für bewegbare Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück

Die bewegbaren Abfallbehälter sind auf Grund ihrer oft auffälligen Farbe und Form gestalterisch sehr herausstechend und sollen daher z.B. durch Einfriedungen, Einhausungen, Überdachungen, Zäune etc. optisch der Wahrnehmung entzogen werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind strengen gestalterischen Regeln zu unterwerfen, um das Ortsbild zu schützen.

Vom Regelungsstatbestand werden daher zahlreiche Formen der Werbung erfasst, von der schlichten Aufschrift, über Ausleger und Tafeln bis hin zur Beleuchtung. Ergänzt wird die Aufzählung durch Markisen und die Beschriftung ihrer Schabracken. Unzulässig sind Großflächenwerbung, bestimmte leuchtende als auch akustische Anlagen wie Monitore, Bildschirme, Skybeamer, Fahnen, Flaggen, Banner und Transparente. Nicht hiervon erfasst sind Fahnen, Flaggen, Banner und Transparente, die im Zuge einer Sondernutzung genehmigt werden.

Dem Schutz des baukulturellen Erbes dient das Verbot der Verdeckung von baustilprägenden Elementen.

Fremdwerbeanlagen sind durch Abs. 3 grundsätzlich ausgeschlossen. Durch Werbung an Stätte der Leistung wird den Eigentümern eine angemessene Nutzung ihres Privateigentums zur gewerblichen Nutzung eingeräumt.

Damit die Werbebotschaften nicht den Straßenraum dominieren, sind sie nur erdgeschossig zulässig. Die Ausnahme stellen Gebäude dar, die eine Realisierung im Erdgeschoss nicht zulassen. Aber auch in diesem Fall ist die tiefest mögliche Stelle zu nutzen. Diese wird im Stadtbild regelmäßig bis zur Unterkante der Fenster-Brüstung des 1. Obergeschosses zu finden sein.

Vom Verbot der selbstleuchtenden Werbung ausgenommen sind hinterleuchtete Einzelbuchstaben bzw. deren Zargenbeleuchtung sowie angeleuchtete Werbeanlagen und dekupierte Ausführungen mit lichtdichten Front- und Seitenblenden.



Die Begrenzung der Werbeanlagen je Gewerbebetrieb und Gebäude soll eine Überfrachtung der Fassaden mit Werbebotschaften verhindern. Eine geringfügige Erleichterung ist die Begrenzung auf eine Werbeanlage je Ausrichtung, d.h. sowohl parallel als auch senkrecht zur Fassade. Durch die Anpassung der Regelungen hinsichtlich Markisen an die Rechtsprechung, können diese zukünftig als Fläche für Flachwerbeanlagen genutzt werden.

Bei Gebäuden mit mehreren Unternehmen können trotz der Begrenzung der Anlagen je Unternehmen noch viele Werbeanlagen zusammenkommen. Daher sind diese zumindest bei der Nutzung von Werbetafeln gestalterisch zusammen zu fassen. Bewegbare Angebotstafeln, z.B. für täglich wechselnde Speiseangebote, die zumeist in den Fensterlaibungen aufgestellt oder an die Fassaden angelehnt werden, dürfen in engen Grenzen zusätzlich aufgestellt werden, sofern sie keine wertvollen Gebäudedetails verdecken. Sie dürfen nur während der Öffnungszeiten eines Geschäftes aufgestellt werden, sodass ihre Wahrnehmbarkeit gegenüber fest montierten Tafeln geringer ist.

Die Beleuchtung ganzer Gebäude oder einzelner Teile von Gebäuden ist untersagt.

Schaufenster dürfen beleuchtet werden, sofern die Ausführung blendfrei ist und aus warm-weißen Licht besteht. Das Verbot von Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sichert einen harmonischen Gesamteindruck des städtebaulichen Ensembles.

Für Schriftzüge, Schriftschilder (Unterschied zu Hinweisschildern nach § 17) und Aufschriften werden diverse gestalterische Vorgaben zur Schriftgröße und Länge entlang der Fassade, Format, Abstand zur Fassade und Lichtfarbe getroffen. Diese unterscheiden zwischen nicht hinterleuchteten Buchstaben und hinterleuchteten. Sie lassen ebenfalls Spielraum für individuelle Lösungen bei baulich schwer zu lösenden Situationen. Ausnahmen sind dabei immer objektbezogen.

Schaufensterhinterklebungen werden um einen Tatbestand für Hinterklebungen und Türen sowie einzelne Konkretisierungen ergänzt. Durch die Begrenzung auf $\frac{1}{4}$ der Gesamtschaufensterfläche zw. Der Ladentür soll eine vollständig blickdichte Verklebung der Schaufenster oder Türelemente verhindert werden. Sie sind immer in transparenter Form zu gestalten.

Ausleger

Typisch sind ein Auslegergerüst und das Werbeschild, womit Werbeanlagen ohne Auslegergerüst unzulässig sind. Zur Vermeidung einer zu starken Überfrachtung des Straßenbildes sind die Abmessungen des Schildes und der Gesamtauskragung begrenzt. Da angesichts einer großen Bandbreite an Gebäuden und Baustilen nicht jeder Ausleger gleich montiert werden kann, dürfen Auslegerabspannungen, auch wenn sie Teil der Werbeanlage sind, oberhalb der Brüstung der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses befestigt werden.

Schilder

Hierunter fallen Hausnummernschilder, Hinweisschilder in Funktion einer Werbeanlage und Hinweisschilder und Tafeln zur Kennzeichnung stadtgeschichtlicher Begebenheiten, Bauwerke sowie bedeutsamer Persönlichkeiten.

Hausnummernschilder sind ortstypisch als blaue Emailschilder mit weißen Ziffern anzutreffen und sollen daher ausnahmslos in dieser Form verwendet werden.

Werbende Hinweisschilder sind in ihrer Größe stark begrenzt. Sie dürfen auch nur als Werbung an Stätte der Leistung im Erdgeschoss, an Eingängen oder Toreinfahrten angebracht werden.

Für Schilder und Tafeln nach Abs. 4 gibt es keine Größenbegrenzungen und Lagevorgaben. Sie sollen eine dem Zweck entsprechende Größe und Wahrnehmbarkeit besitzen.



Schaukästen und Warenautomaten

Wegen ihrer deutlichen Wahrnehmbarkeit soll die Zahl der Schaukästen auf einen Schaukasten pro Fassade- bzw. Hausabschnitt beschränkt werden. Damit sie nachts nicht das Stadtbild beeinträchtigen sind Vorgaben zur Lichtfarbe und Blendwirkung getroffen worden. Die Größenvorgaben berücksichtigen insbesondere die Anforderungen des Hotel- und Gaststättengewerbes.

Warenautomaten sind nur in Verbindung mit entsprechenden Verkaufsstellen zulässig. Sie müssen sich daher auch an den Eingängen, Durchfahrten oder Passagen befinden.

Briefkastenanlagen

Freistehende Briefkastenanlagen vor Gebäuden stören das ortstypische Straßenbild erheblich, engen den oft schon schmalen Straßenraum zusätzlich ein und sollen daher unzulässig sein. Wenn neu gebaut wird, sind sie in die Fassade zu integrieren.

Abweichungen/Befreiung im Einzelfall

Da bei der Vielzahl von Bauwerken, Ensembles und Blickbeziehungen eine Gestaltungssatzung nicht jede Situation antizipieren kann, ist zur Wahrung der Interessen der Eigentümer die Möglichkeit von Abweichungen erforderlich. Diese sind dem Wesen einer bauordnungsrechtlichen Abweichung nach für atypische Fallgestaltungen gedacht. Sie dürfen den Grundzügen der Planungen nicht widersprechen. Das Ziel, das mit der Gestaltungssatzung verfolgt wird, muss auch mit Abweichung erreicht werden können. Daher ist sie nur im Einvernehmen mit der Gemeinde, die über die nötige Planungshoheit zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift verfügt, und der Denkmalschutzbehörde zu erteilen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Auch wenn die Gestaltungssatzung sich auf die Regelung der äußeren Erscheinung von baulichen Anlagen beschränkt, ergeben sich für die Abwägung, welche Maßnahmen erforderlich und angemessen sein können, zahlreiche Schnittstellen zu Fachgesetzen und Fachplanungen. Nachfolgend werden alle nach derzeitigem Kenntnisstand notwendigen Gesetze und Planungen aufgeführt und die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes bzw. die Regelungen, die eine ähnliche Auswirkung haben können, kurz beschrieben.

Es wurde eine vereinfachte Vorabprüfung vorgenommen, welche Ziele mit welchem Gewicht in die Abwägung eingehen würden. Hiernach wurde die Gestaltungssatzung

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Die kommunale Planungshoheit kann durch übergeordnete Planungen begrenzt werden bzw. in diesen übergeordneten Planungen eine Rechtsgrundlage finden. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Örtliche Bauvorschriften sind entsprechend § 1 BauGB zu erstellen und somit ebenso den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Ziel Z 103 zu beachten und „insbesondere die Möglichkeit für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen“.

Im Ziel Z 115 und den darauf ausgerichteten Grundsätzen G 84 und G 85 wird für Photovoltaikfreiflächenanlagen festgelegt, vorrangig bereits versiegelte Flächen oder Konversionsflächen zu verwenden und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen weitestgehend zu vermeiden.

Als weitere Grundsätze der Raumordnung wird in G 98 für alle Fachplanungen eine Minderung des Energieverbrauches, Erhöhung der Energieeffizienz und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes vorgegeben.

Gemäß G 100 ist auf eine energiesparende, integrierte Siedlungsentwicklung hinzuwirken.



Für die Gewinnung regenerativer Energien ist laut G 101 der Außenbereich in seiner Funktion vor Allem für die Landwirtschaft, zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt und die Erholung zu erhalten und das Landschaftsbild zu schonen.

G 103 zielt auf die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Infrastruktur ab, um die Versickerungsmöglichkeiten der Niederschläge zu verbessern. Auch G 110 fordert eine Berücksichtigung der Bodenfunktionen und eine Beschränkung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Maß.

G 105 fordert eine starke Berücksichtigung bioklimatischer Veränderungen bei der Siedlungsentwicklung und die Freihaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten sowie deren Abflussbahnen.

G 136 besagt, dass in Sachsen-Anhalt als Kernland deutscher Geschichte mit Bau- und Bodendenkmalen von herausragender deutscher und europäischer Bedeutung der Kulturtourismus im Vordergrund steht und durch geeignete Maßnahmen gestärkt werden soll. In Verbindung mit G 135, der eine Stärkung des Bekanntheitsgrades der touristischen Markensäulen, wie den UNESCO-Welterbestätten im Bereich Kulturtourismus vorsieht, wird in G 145 die qualitative Aufwertung der Ortsbilder der Tourismusorte benannt.

Im Bereich der Kultur- und Denkmalpflege wird im Ziel Z 145 die Pflege und der Schutz des reichen Kulturerbes festgelegt. Zusätzlich wird in Z 146 die dauerhafte Sicherung der historischen Ortskerne und historischer Bereiche der Städte unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz festgelegt.

Regionaler Entwicklungsplan Harz 2010

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2010 (REP Harz) werden die regionalen raumordnerischen Ziele und Grundsätze aus dem LEP LSA entwickelt und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt.

In allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung werden die Entwicklungsvorstellungen festgelegt und z.T. die direkten Verbindungen der einzelnen Schutzgüter ersichtlich.

G 1-1 enthält Angaben zur ausgewogenen Siedlungs- und Freiraumstruktur und soll die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sichern.

G 2-2 hat die Vermeidung einer weiteren Zersiedelung der Landschaft zum Inhalt.

G 3-1 bis 3-4 befassen sich mit dem Erhalt des Freiraumes auch mit Blick auf seine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Ländliche Räume und hier die ökologischen Funktionen im Besonderen sind Inhalt von G 5-1.

G 7-1 fordert den Schutz der Naturgüter, wie insbesondere Boden und dessen schonende Inanspruchnahme während G 7-2 die notwendige Verringerung von Treibhausgasemissionen thematisiert.

G 8-8 befasst sich mit der nachhaltigen Entwicklung des Tourismus.

In G 9-1 sind die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft thematisiert. Ebenso wird hier deren Bedeutung für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen herausgestellt.

G 9-3 befasst sich mit der Bedeutung des Bodens und dessen Schutz vor weiterer Versiegelung.



G 9-4 enthält begrenzende Regeln zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch andere Nutzungen.

Für die weitere Siedlungsentwicklung haben gemäß G 10-2 städtebauliche Erneuerung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Innenentwicklung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Die regionstypischen, historisch bedingten Besonderheiten der Siedlungsstruktur und Baukultur sind laut G 10-3 im Rahmen ausgewogener Siedlungsentwicklung zu erhalten.

Kulturlandschaften mit prägenden Kulturdenkmälern sind gemäß G 12-1 zu erhalten und gemäß G 12-2 sind die typischen Landschafts- und Ortsbilder in ihrer Eigenart, Vielfalt und Schönheit als Lebens- und Wirtschaftsraum der Bewohner zu sichern und zu entwickeln. Strukturell ausgeräumte Landschaften sind besonders im nördlichen Harzvorland durch Strukturanreicherung zu entwickeln und wiederherzustellen, um die Funktionen im Naturhaushalt hinreichend erfüllen zu können.

Im Kapitel 4.1.2 *Ländliche Räume* werden für Quedlinburgs Umgebung hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten alle 3 Typen festgestellt, wobei Typ b) *Ländliche Räume mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft* und Typ c) *Ländliche Räume mit relativ günstigen Potenzialen im Tourismus* besonders zutreffend für die Gestaltungssatzung sind. Denn beide sind gemäß Grundsatz G 3 derart zu sichern, „dass die Intensität beider Nutzungsformen nicht zu negativen Folgen führt.“ Weitere Ausführungen zur Sicherung der Landwirtschaft und Stärkung des Fremdenverkehrs enthält Grundsatz G 4.

Das Kapitel 4.3 *Vorranggebiete* enthält Aussagen zur rechtlichen Bedeutung von Vorranggebieten und den Arten von Vorranggebieten. Hiernach sind in Vorranggebieten „andere raumbedeutsame Nutzungen [z.B. Photovoltaikfreiflächenanlagen, Anm. Welterbestadt Quedlinburg] in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.“ Vorranggebiete sind z.B. für den Hochwasserschutz (Bode), die Wassergewinnung (Brühl), Natur und Landschaft (Heidberg bei Münchenhof), die Landwirtschaft (Nördliches Harzvorland) oder die Rohstoffgewinnung (Quarzsandlagerstätte Quedlinburg/Lehof) festgelegt.

Darüber hinaus wird in Kapitel 4.4.6 *Vorrangstandorte für Kultur- und Denkmalpflege* Quedlinburg als Standort nach Z 2 mit Stiftsschloss und -kirche, Wiperti-Kloster und Parkanlagen festgelegt und gemäß Z 4 ist eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung durch Maßnahmen z.B. energiewirtschaftlicher Art unzulässig.

Neben Vorranggebieten bzw. -standorten existieren noch Vorbehaltsgebiete, welche in Kapitel 4.5 aufgeführt sind. In Abwägungsprozessen wie der Erstellung, Änderung oder der Aufhebung einer örtlichen Bauvorschrift ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Vorbehaltsgebiete sind beispielhaft festgelegt für den Hochwasserschutz (Ergänzung der Vorranggebiete), den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Harz und Harzvorländer, Seweckenberge, Sandsteingebiet zwischen Halberstadt und Quedlinburg), die Landwirtschaft (Nördliches Harzvorland) und für Tourismus und Erholung (Harz und Harzvorländer. Dieses zielt vor Allem auf eine naturnahe Erholung ab („Tourismus im Einklang mit der Natur“) und zielt wie alle Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nicht im Kern auf Siedlungslagen ab. Ein Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung/Erstaufforstung existiert am Bicklingsbach und dient gemäß Z 1 der Anhebung des Waldanteiles und soll laut G 2 zur Erweiterung und Verbindung vorhandener Waldflächen beitragen.

Dem Thema Windenergie widmet sich eine derzeitige Überarbeitung des REP Harz im Rahmen eines sachlichen Teilplanes. Weder nach der noch gültigen Fassung des REP Harz noch der neuesten



Teilplanungen ist eine Verbindung oder Konkurrenz von Regelungen der Gestaltungssatzung im Altstadtbereich und der Umgebung der Welterbestadt Quedlinburg anzunehmen.

Hinsichtlich der Energieversorgung wird im Kapitel 4.9.1 im Z 1 der anforderungs- und umweltgerechte Erhalt bzw. Ausbau regional und überregional bedeutsamer elektrischer Leitungen festgelegt. In den Grundsätzen G 3 und G 4 wird der Umgang mit sensiblen Landschafts- und Siedlungsbereichen sowie der Natur- und Landschaftsschutz thematisiert.

Weitere einzelfachliche Grundsätze, die sich auf die Erarbeitung/Abwägung der Gestaltungssatzung auswirken können, werden in Kapitel 5 abgehandelt.

Natur- und Landschaftsschutz sind gemäß Grundsatz G 1 in der Abwägung für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Die Inanspruchnahme des vorhandenen Freiraumes durch andere Nutzungen ist möglichst zu beschränken. G 2 greift den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems auf und G 3 thematisiert Pflege und Entwicklung regional und überregional bedeutsamer Lebensräume. Die Grundsätze G 4 bis G 8 befassen sich mit Anforderungen an den Schutz von Natur und Landschaft allgemein bzw. den Artenschutz wohingegen laut G 9 Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen zu schützen und zu entwickeln sind. G 14 legt fest, dass sensible bzw. wertvolle Sichtachsen oder Landschafts- und Ortsbilder möglichst nicht durch technische Überprägungen beeinträchtigt werden sollen.

Der Bodenschutz wird einzelfachlich in Kapitel 5.2 abgearbeitet, wobei die in vorherigen Kapiteln getroffenen Aussagen zu dessen Schutz konkretisiert werden. Gleiches gilt für das Thema Gewässerschutz in Kapitel 5.3.

Im Kapitel 5.5 *Luftreinhaltung und Klimaschutz* wird in G 6 erneut die Reduzierung von Treibhausgasemissionen gefordert. Klimaökologisch wirksame Ausgleichsräume sind gemäß G 7 vor Allem in den Stadt- und Umlandräumen zu sichern, d.h. Räume für Frischluftbildung/-zufuhr und Kaltluftentstehung/-abfluss sind vor Nutzungsänderungen zu schützen.

Auch im Bereich Wirtschaft (Kapitel 5.6) sind Grundsätze enthalten, die in die Abwägung eingehen müssen. G 1 verweist auf ökologische Innovationen zur Eröffnung neuer Beschäftigungsfelder. In G 5 wird auf die Bedeutung attraktiver Standortbedingungen für die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze verwiesen.

Landwirtschaft wird im Kapitel 5.7 erneut untersetzt und hier besonders in G 3 mit dem Erhalt geeigneter Böden in ausreichendem Umfang und der Beachtung agrarischer und ökologischer Belange gestärkt. Ein Ausweichen auf solche Böden soll nur möglich sein, wenn nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Das Kapitel 5.9 *Energie* legt im Grundsatz G 1 fest, dass alle Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen sind. Die kostengünstige, sichere sowie umwelt- und sozialverträgliche Energieversorgung wird in G 2, die Förderung der Nutzung regenerativer Energieumwandlungstechnologien wie Solarthermie und Photovoltaik wird in G 3 festgelegt. G 4 befasst sich mit der Standortwahl für die Nutzung erneuerbarer Energien, sodass Nutzungskonflikte mit Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und anderer Raumnutzungen vermieden werden. Landschaftsbild und Erholungsfunktion sind in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Die Nutzung des Außenbereichs durch großflächige Freiflächenphotovoltaik soll an Konversionsflächen gebunden werden.

Kultur- und Denkmalpflege werden in Kapitel 5.16 thematisiert. Hier wird besonders die Pflege des reichen Kulturerbes betont.



Dem Thema Erholung, Freizeit, Tourismus widmet sich Kapitel 5.17 mit Schwerpunkt auf naturbetonte und naturverträgliche Erholung im Harz und dem Harzvorland (G 2) und der Stärkung des Kulturtourismus (G 4). Baudenkmäler mit herausragender Bedeutung sind Stätten und Orte der Weltkulturerbeliste der UNESCO, d.h. das Welterbegebiet in der Altstadt Quedlinburgs. Daher ist in der Welterbestadt Quedlinburg insbesondere Städtetourismus gemäß G 11 anzubieten.

Energiewirtschaftliche Vorschriften

Mit dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist wird in § 2 *Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien* deren Gewicht in Abwägungsprozessen gestärkt. Die Errichtung und der Betrieb von derartigen Anlagen und dazugehörigen Nebenanlagen liegen jetzt im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der nationalen Sicherheit. Erneuerbare Energien sind als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung einzubringen. Frühere Planungen, in denen sie nicht als vorrangiger Belang in die Abwägung eingingen, sind deswegen nicht ungültig. Für eine abwägungsfehlerfreie Bewertung können die Aussagen solcher Planungen aber nicht ungeprüft übernommen werden.

Baugesetzbuch

Örtliche Bauvorschriften sind als landesrechtliche Regelung in § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) enthalten und werden gemäß § 85 Abs. 2 BauO LSA als Satzung im eigenen Wirkungsbereich beschlossen. Für die Aufstellung, Aufhebung oder Änderung örtlicher Bauvorschriften wird auf Vorschriften im Baugesetzbuch (BauGB) bezüglich des Inhaltes und der Verfahren zur Aufstellung sowie Aufhebung und Änderung von Bauleitplänen verwiesen. Diese sind auch dann anzuwenden, wenn eine örtliche Bauvorschrift nicht als Bestandteil eines Bauleitplanes beschlossen wird. Damit werden die rechtlichen Anforderungen gewahrt, welche sich aus dem Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Recht zur Nutzung des Eigentums ergeben. Die Einschränkung oder Änderung von Eigentumsrechten erfordert eine gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange.

In § 1 Abs. 5 werden Grundsätze bei der Planung von Bauleitplänen und somit auch von örtlichen Bauvorschriften definiert. Sie haben die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Allgemeinwohl dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie haben über die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung und den baukulturellen Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes ihren Beitrag zu leisten.

Dabei sind gemäß Abs. 6 folgende Belange insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. ...die Anforderungen kostensparenden Bauens...
3. ...Belange...von...Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,



5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

b) der Land- und Forstwirtschaft,

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

In § 7 wird die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bestimmt. Die Geltung der Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen wird in § 8 auch auf die Änderung, Ergänzung und Aufhebung erweitert.

Weitere Regelungen zum Thema Umweltschutz sind in § 1 a aufgeführt und sind gemäß BauO LSA ebenfalls auf örtliche Bauvorschriften anzuwenden. In Abs. 2 wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gefordert, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist zu verringern.



Landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen ermittelt und zugrunde gelegt werden.

Abs. 3 fordert die Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung.

Klimaschutz wird in Abs. 5 thematisiert. Den Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen, ist Rechnung zu tragen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

In § 2 BauGB werden Anforderungen an die Aufstellung von Bauleitplänen aufgeführt. Sie sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen (Abs. 1), sind mit Bauleitplänen anderer Gemeinden abzustimmen, wobei sich die Gemeinden auf die Ziele der Raumordnung berufen können (Abs. 2), die für die Abwägung bedeutenden Belange sind zu ermitteln und zu bewerten (Abs. 3) und die für die Belange des Umweltschutzes wird eine in der Abwägung zu berücksichtigende Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden, soweit es nach gegenwärtigem Wissenstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden, Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann (Abs. 4).

Die Rechtsgrundlage für die Begründung findet sich in § 2a BauGB. Hiernach sind Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes und in einem Umweltbericht die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Die §§ 3 – 4a BauGB befassen sich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Es werden Vorgaben zur frühzeitigen Beteiligung gemacht, es wird festgelegt, wie und mit welchen Angaben zu umweltbezogenen Informationen/Themen die Entwürfe veröffentlicht werden müssen, welche Bekanntmachungen erfolgen müssen, wie Stellungnahmen abgegeben werden können und wie mit diesen umzugehen ist.

Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde wird in § 4c geregelt.

In § 9 BauGB werden die Festsetzungsmöglichkeiten abgearbeitet. Diese sind aber als bundesrechtliche Regelung zur Frage, *was* und *wo* gebaut werden darf nicht in einer auf Landesrecht basierenden Gestaltungssatzung aufzunehmen. Eine Gestaltungssatzung regelt die Frage, wie eine bauliche Anlage errichtet werden darf. Daher sind für die Gestaltungssatzung nur Abs. 7 zur Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches durch die Satzung selbst und Abs. 8 zum Beifügen einer Begründung nach § 2a BauGB relevant.

§ 9a BauGB ist wie § 8 BauGB in diesem Fall nicht anwendbar.

Die §§ 214 und 215 BauGB regeln die Beachtlichkeit Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und deren Heilungsmöglichkeiten. Als beachtlich gelten gemäß § 214 BauGB Verletzungen, die sich auf die Ermittlung oder Bewertung der von der Planung berührten Belange beziehen und Einfluss auf das Ergebnis gewesen sind, Verletzungen, die Vorschriften über die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden, die Begründung sowie den Umweltbericht oder die Bekanntmachung betreffen. Zahlreiche andere Regeln beziehen sich auf Bauleitpläne, sind aber nicht auf örtliche Bauvorschriften entsprechend anwendbar. Abs. 3 legt fest, dass die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des



Satzungsbeschlusses für die Abwägung maßgeblich ist und dass Mängel im Abwägungsverfahren nicht gleichzeitig Mängel in der Abwägung selbst sein können. Ansonsten seien nur offensichtliche Mängel erheblich, die auf das Ergebnis Einfluss hatten.

Gemäß Abs. 4 können Fehler in Satzungen durch ergänzende Verfahren auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

In § 215 wird die Frist für die Geltendmachung von Verletzungen der Vorschriften auf 1 Jahr seit Bekanntmachung der Satzung festgelegt. Es werden die Verletzungen der Verfahrens- und Formvorschriften benannt, die nach Ablauf der Frist unbeachtlich werden, sofern sie nicht gegenüber der Gemeinde schriftlich unter Darlegung des Sachverhaltes des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Auch erhebliche Mängel des Abwägungsvorgangs können somit unbeachtlich werden. Mängel im Abwägungsergebnis werden hingegen nicht unbeachtlich ebenso wie Fehler bei der Bekanntmachung der Satzung. Auf die Voraussetzungen der Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen ist gemäß Abs. 2 hinzuweisen.

Bauordnung

Neben den bauordnungsrechtlichen Grundlagen für den Erlass von örtlichen Bauvorschriften sind in der BauO LSA weitere einzelfachliche Aspekte geregelt, die bei der Neufassung der Gestaltungssatzung zu berücksichtigen sind.

So sind Anforderungen des Brandschutzes gemäß § 14 BauO LSA zu untersuchen. Brandentstehung und Ausbreitung soll vorgebeugt werden, die Rettung von Menschen und Tieren im Falle eines Brandes ebenso wie die Löscharbeiten sollen möglich sein (Abs. 1).

Auch die Standsicherheit baulicher Anlagen im Sinne des § 12 muss betrachtet werden. Sie müssen gegen schädliche Einflüsse geschützt sein (§ 13).

Darüber hinaus wird in der BauO LSA der Begriff der baulichen Anlage definiert (§ 2) und es werden allgemeine Anforderungen aufgeführt, sodass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden (§ 3). Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit keine andere zulässige Nutzung dem entgegensteht (§ 8). Ein Verunstaltungsverbot wird in § 9 ausgesprochen, wobei dieses in den Anforderungen niedriger als eine Gestaltungssatzung ist, da sonst die Regelungen zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften überflüssig wären. Anlagen der Außenwerbung werden in § 10 abgehandelt.

Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz gemäß § 15 sind entsprechend der klimatischen Verhältnisse oder der Nutzung erforderlich. Von Anlagen selbst dürfen ebenfalls keine Gefahren oder unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgehen, egal ob Schall oder Erschütterung.

Die Verkehrssicherheit nach § 16 fordert, dass bauliche Anlagen verkehrssicher sein müssen und dass sie nicht die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gefährden.

Anforderungen an Dächer werden in § 31 definiert, wobei diese oft dem Brandschutz oder der Verkehrssicherheit dienen.

Umwehrungen z.B. für Dächer, die auch nur zum zeitweiligen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, werden in § 37 abgearbeitet.



Die Abschnitte 6 und 7 (§§ 38 bis 45) befassen sich der technischen Gebäudeausrüstung, welche z.B. bei Thema Feuerungsanlagen und Lüftungsanlagen für die Gestaltungssatzung relevante Anforderungen definiert.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Besondere Bedeutung haben in der Welterbestadt Quedlinburg der Denkmalschutz und die Denkmalpflege. Diese werden im Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt näher geregelt.

Die Grundsätze des Denkmalschutzes und der -pflege werden in § 1 aufgestellt. Hiernach sind Kulturdenkmale zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu untersuchen. Der Schutz erstreckt sich auch auf die Umgebung, soweit es dies für Erhaltung, Wirkung, Erschließung und wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist (Abs. 1). Land, kommunale Gebietskörperschaften, Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern wirken dabei zusammen und sie haben dabei die besondere Pflicht, die ihnen gehörenden oder von ihnen benutzten Denkmäler zu erhalten (Abs. 2). Gemäß Abs. 3 sind die Belange des Denkmalschutzes und der -pflege bei öffentlichen Planungen und Baumaßnahmen rechtzeitig zu berücksichtigen, um sie erhalten und ihre Umgebung angemessen gestalten zu können.

In § 2 wird der Begriff der Kulturdenkmale definiert und gemäß Abs. 1 als gegenständliches Zeugnis menschlichen Lebens aus vergangener Zeit beschrieben, das im öffentlichen Interesse zu erhalten ist. Diese besteht dann, wenn eine besondere geschichtliche, kulturell-künstlerische, wissenschaftliche, kultische, technisch-wirtschaftliche oder städtebauliche Bedeutung vorliegt. Gemäß Abs. 2 zählen u.a. zu den Kulturdenkmälern die Baudenkmale und die Denkmalbereiche, wobei hierunter u.a. Stadtgrundrisse, Stadtteile- und -viertel, Silhouetten sowie Stadt- und Ortsbilder fallen können.

Vorhaben, zu denen auch Planungen gehören, die sich auf Kulturdenkmale auswirken können sind gemäß § 8 den zuständigen Denkmalfachämtern zur Stellungnahme vorzulegen.

Erhaltungspflichten nach § 9 sollen die Nutzung an die dauerhafte Erhaltung der Denkmale binden. Zu den Verpflichtungen nach Abs. 2 zählen im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit die Erhaltung, Pflege, Instandsetzung und der Schutz vor Gefahren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen.

Den Eingriffen in Denkmale werden in § 10 Grenzen gesetzt. Als Eingriffe werden in Abs. 1 die Veränderung in der Substanz oder Nutzung definiert, welche die Denkmalqualität erheblich beeinträchtigen können oder zur Zerstörung eines Denkmals führen. Alle Eingriffe sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Gemäß Abs. 2 sind Eingriffe zu genehmigen, wenn z.B. nach Nummer 2 ein überwiegendes öffentliches Interesse anderer Art den Eingriff verlangt oder nach Nummer 3 die unveränderte Erhaltung des Kulturdenkmals den Verpflichteten unzumutbar belastet. Wenn bei der Abwägung aller Anforderungen die Belange des Denkmalschutzes vorgehen und sind als Folge des Eingriffs erhebliche Beeinträchtigungen des Denkmals zu erwarten, ist der gemäß Abs. 3 der Eingriff unzulässig. Abs. 4 schränkt den Umfang von Erhaltungsmaßnahmen derart ein, dass unzumutbare wirtschaftliche Belastungen, d.h. wenn die Kosten der Erhaltung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert aufgewogen werden und andere Einkünfte des Verpflichteten nicht herangezogen werden können. Wenn alle Möglichkeiten der Erhaltung ausgeschöpft sind, dürfen laut Abs. 6 auch die Eingriffe genehmigt werden, die ein Denkmal seiner Denkmalqualität beraube oder zu dessen Zerstörung führen.

Zu genehmigen sind nach § 14 Instandsetzung, Umgestaltung oder Veränderung (Nr. 1), die Änderung der Nutzung (Nr. 2), eine Veränderung, Beeinträchtigung oder Zerstörung im Bestand und Erscheinungsbild durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung (Nr. 3) oder die Beseitigung oder Zerstörung (Nr. 5). Gemäß Abs. 4 sind „innerhalb von Denkmalbereichen ... die Schutzziele entsprechend der unterschiedlichen Denkmalwertigkeit der darin



gelegenen baulichen Anlagen zu differenzieren und in dieser Abgestuftheit bei der Erteilung von Genehmigungen, Auflagen und Bedingungen entsprechend zu berücksichtigen“.

§ 19 regelt Fragen der Enteignung bzw. enteignende Wirkungen, die durch den Vollzug des Gesetzes entstehen. Letztere können im Einzelfall entstehen, wenn der Vollzug damit über die in Art 14 Abs. 2 GG geregelte Sozialbindung des Eigentums hinausgeht. Die Enteignung oder enteignende Wirkungen sind zu entschädigen.

In Abschnitt VII werden in § 21 Straftatbestände und in § 22 Ordnungswidrigkeiten sowie Sanktionen aufgeführt.

Kommunale Planungen

Die Welterbestadt Quedlinburg verfügt mit dem Welterbemanagementplan (WMP) aus dem Jahr 2013 über ein umfassendes Planungsinstrument, welches alle vorhandenen informellen und formellen Planungen zusammenfasst und gleichzeitig Richtschnur für künftige Planungen ist. Hierdurch werden der Gestaltungssatzung Vorgaben für den Regelungsinhalt gemacht, ohne die konkreten Details vorzugeben. Ausgangspunkt aller Überlegungen und Regelungen ist der außergewöhnliche, universelle Wert der Welterbestadt Quedlinburg. Dieser wird regelmäßig durch ICOMOS geprüft und ist Messlatte für die Denkmalschutzbehörden. In der Dritten Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wird die Bewahrung des Welterbestatus festgeschrieben. Das ISEK gehört zu den informellen Planungen, entfaltet aber einen politischen Selbstbindungseffekt. Insoweit wird die gemeindliche Planungshoheit, die seitens der Bauordnung und des Planungsrechts eingeräumt wird, zu Gunsten des Welterbes eingeschränkt.

Grundgesetz

Maßgeblich für den Erlass von Satzungen ist das in Art. 28 Abs. 2 GG verankerte Recht der Gemeinden, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.

Dabei sind Gemeinden, da sie gesetzgeberisch wirken, gemäß Art. 1 Abs. 3 GG an die nachfolgenden Grundrechte als unmittelbar geltendes Recht gebunden. Gemäß Art. 20 Abs. 3 GG ist die Gesetzgebung an die verfassungsmäßige Ordnung gebunden.

Gemäß Art 20a GG sind beim Erlass von Satzungen (Gesetzgebung) die natürlichen Lebensgrundlagen im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen.

In Art 14 GG wird geregelt, dass das Eigentum und das Erbrecht gewährleistet, aber der Inhalt und die Schranken dieser Gewährleistung durch Gesetze bestimmt werden. Es besteht eine allgemeine Verpflichtung durch das Eigentum und es soll zugleich dem Allgemeinwohl dienen. Eine Enteignung ist nur unter engen Voraussetzungen und nach Maßgabe eines Gesetzes gegen Entschädigung möglich. Insoweit liefert Art 14 Abs. 3 GG die Grundlage für die im Denkmalrecht vorgesehene Enteignung.

Bundesnaturschutzgesetz

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgelistet und bieten eine große Schnittmenge mit den Umweltschutzzvorgaben des BauGB. Wesentlich ist die Aussage des Abs. 1, dass der Schutz auch im besiedelten Bereich und auch als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen stattfindet. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist ebenso auf Dauer zu sichern, wie die biologische Vielfalt und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert



von Natur und Landschaft. Schutz umfasst auch Pflege, Entwicklung und, soweit erforderlich Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In Abs. 2 wird der dauerhafte Schutz der biologischen Vielfalt konkretisiert.

Die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird in Abs. 3 behandelt. Wichtig sind hier der Schutz der räumlich abgrenzbaren Teile des Wirkungsgefüges im Hinblick auf die Stoff- und Energieflüsse und die schonende Nutzung sich nicht erneuernder sowie die dauerhafte Nutzung sich erneuernder Naturgüter (Nr. 1), die Erhaltung der Böden (Nr. 2), Hochwasserschutz durch natürliche/naturnahe Maßnahmen und vorsorgender Grundwasserschutz und ein ausgeglichener Niederschlags-Abflusshaushalt auch – und daher nicht ausschließlich – durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Nr. 3), Schutz des Klimas auch – und ebenfalls nicht ausschließlich – durch Maßnahmen des Naturschutzes insbesondere für Flächen mit günstiger klimatischer Wirkung, wobei dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung beikommt (Nr. 4), Erhalt der Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre Funktion im Naturhaushalt, einschließlich ihrer Stoffumwandlungs- und Bestäubungsleistungen (Nr. 5) sowie dem Gewähren von Zeit / Raum für die Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf geeigneten Flächen (Nr. 6).

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft sind gem. Abs. 4 insbesondere auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (Nr. 1), Vorkommen von Tieren und Pflanzen, Ausprägungen von Biotopen und Gewässern sind zu bewahren und zu entwickeln (Nr. 2) und zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft sind Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen hat gem. Abs. 5 Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sind so zu führen, gestalten und zu bündeln, dass Zerschneidung und Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Freiräume im besiedelten Bereich sind gem. Abs. 6 zu erhalten.

Gemäß Abs. 7 dienen auch zeitlich begrenzte Maßnahmen den Zielen des Naturschutzes.

Zur Verwirklichung der Ziele sind gem. § 2 sowohl Privatpersonen, Unternehmen und Einrichtungen der öffentlichen Hand aufgefordert.

Die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff wird beachtet. Im Rahmen des Verfahrens zur Neufassung der Gestaltungssatzung kann die Eingriffsregelung im Sinne der abgestuften Planung nur überschlägig beachtet werden, da es sich lediglich um eine Regelung hinsichtlich der Gestaltung handelt. Allerdings ergeben sich bei Neubauten oder Änderungen an Gebäuden durch diese Regelungen Eingriffe, die sich auf z.B. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auswirken können.

Aus § 15 ergibt sich die Pflicht des Verursachers, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. zu minimieren, wenn zumutbare Alternativen existieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen.

Das Verhältnis zum Baurecht ist in § 18 geregelt und ist dort besonders im Abs. 2 relevant. Demnach sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung im Innenbereich (§ 34 BauGB) nicht anzuwenden. Dies trifft hauptsächlich auf die Altstadt zu. Dies wird zum Teil in den Abs. 3 und 4 für Vorhaben eingeschränkt, für die das Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde hergestellt



werden muss. Die Regeln des Abs. 1 sind nicht einschlägig, da sich diese explizit auf Bauleitpläne beziehen, wozu eine örtliche Bauvorschrift nicht zählt.

Ab § 37 werden die Belange des Artenschutzes allgemein (§ 39) und im speziellen (§ 44) geregelt. Diese sind im Rahmen der konkreten Planungen zu berücksichtigen.

Artenschutz

Mögliche Vorkommen von Arten und Gattungen an Wirbeltieren der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), die strengen Schutzbestimmungen unterliegen, werden bei der Planung beachtet. Weiterhin werden auch mögliche Vorkommen von Anhangsarten entsprechend der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie von Arten der Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-RL) beachtet. Ein Bewertungsmaßstab ist u. a. das Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten, die in den Roten Listen Deutschlands bzw. Sachsen-Anhalts aufgeführt sind. Hier ist i.d.R. eine nochmalige Prüfung in der verbindlichen Planung notwendig (z.B. Kontrolle auf Brutvögel, Feldhamster).

Wasserhaushaltsgesetz

Die Grundsätze des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) sind insbesondere in Gewässernähe zu berücksichtigen. Gewässer sind demnach nachhaltig zu bewirtschaften, unter anderem mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften. Ebenfalls sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (§ 6 Abs. 1 Nr. 6 WHG).

Zu den Fließgewässern „erster Ordnung“ (§ 2 WHG i.V.m. § 4 sowie Anlage 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt [WG LSA]) zählt die Bode. Als Fließgewässer „zweiter Ordnung“ (§ 5 WG LSA) gilt das Mühlgrabensystem in der Kernstadt Quedlinburg. Überschwemmungsgebiete sind Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden (§ 76 WHG). In Überschwemmungsgebieten darf gemäß § 78 WHG nicht gebaut werden und es gibt weitere Nutzungseinschränkungen, damit der Wasserabfluss nicht behindert und Bodenabschwemmungen vermieden werden. Im Sinne des § 78 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiete finden sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung am Mühlgrabensystem der Kernstadt Quedlinburg.

Regionales Kulturlandschaftskonzept

Mit dem Konzept zur Kulturlandschaftsentwicklung in der Planungsregion Harz werden vorhandene Kulturlandschaften auf regionaler Ebene identifiziert und Konzepte zu ihrer Weiterentwicklung dargestellt. Insgesamt sind die bestehenden Kulturlandschaften als Identifikations- und Erholungsräume zu stärken und vor einer Überformung bzw. Beeinträchtigung zu bewahren. Dem landschaftsgerechten Bauen mit landschaftstypischen Baumerkmale ist mehr Aufmerksamkeit und Förderung zu gewähren.

Für den nordwestlichen und südöstlichen, überwiegend siedlungsfreien Teil im Bereich der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg werden als Ziele der Erhalt und Schutz der Kulturlandschaftseinheit mit ihren markanten Bergrücken und Felsbildungen, ihrem Reichtum an historischen Kulturlandschaftselementen sowie den assoziativen Bezügen genannt.

Die nordöstlich von Quedlinburg gelegene, weite siedlungsarmen Agrarlandschaft soll in ihrer Eigenart erhalten und aufgewertet werden.



Die Mittelstadt Quedlinburg soll als Zentrum im nördlichen Harzvorland weiterentwickelt werden. Dabei ist sie als urbane Kulturlandschaft mit besonderer Eigenart in ihren spezifischen Eigenschaften der historischen gewachsenen Stadtstruktur und im Stadtbild zu erhalten und zu entwickeln. Das durch das Gemeindegebiet verlaufende Bodetal soll als raumgliedernde Talandschaft in seiner Eigenart erhalten und weiterentwickelt werden.

Die westlich und östlich des OT Quarmbeck gelegenen Landschaftsbereiche sollen in ihrer besonderen Eigenart als kleinräumig gegliederte Landschaft mit markanten Bergrücken, einem Reichtum an historischen Kulturlandschaftselementen und assoziativen Bezügen erhalten und geschützt werden.

Die OT Bad Suderode und Gernrode sind als charakteristisches, das Landschaftsbild prägendes Siedlungsensemble in ihrer besonderen Eigenart zu erhalten und zu entwickeln.

Die südlich an diese Bereiche angrenzende Landschaftskulisse des nördlichen Harzrandes ist in ihrem jetzigen Landschaftscharakter zu erhalten.

Schutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes sind verschiedene Schutzgebiete vorhanden:

Im Gebiet der Einheitsgemeinde sind mehrere **FFH-Gebiete** gesichert. Im Nordwesten befindet sich das Gebiet „Harslebener Berge und Steinholz nordwestlich Quedlinburg“ (STFFH 0084 LSA), das naturnahe Eichen-Hainbuchenwälder, Trocken- und Halbtrockenrasen sowie Heideflächen umfasst. Bei den „Sand-Silberscharten-Standorten bei Quedlinburg“ (STFFH 0086 LSA) handelt es sich um mehrere isolierte Gebiete mit Sandrasen und -Pionierfluren, die sowohl nordwestlich der Kernstadt Quedlinburg, als auch innerhalb des westlichen Siedlungsbereiches der Kernstadt dargestellt sind. Zudem ist die Marktkirche Quedlinburg (STFFH 0204 LSA) aufgrund Fledermausvorkommen als FFH-Gebiet festgesetzt. Der gesamte Verlauf der Bode innerhalb des Gebietes der Einheitsgemeinde ist als „Bode und Selke im Harzvorland“ (STFFH 0172 LSA) festgelegt. Westlich von Bad Suderode befindet sich das FFH-Gebiet „Münchenberg bei Stecklenburg“ (STFFH 0092 LSA), das einen durch historische Nutzung entstandenen Niederwald im Komplex mit orchideenreichen Halbtrockenrasen umfasst. Außerdem befinden sich im südlichen Randbereich des Gemeindegebietes das FFH-Gebiet „Spaltenmoor bei Friedrichsbrunn“ (STFFH 0162 LSA), das das höchste natürliche Eichenvorkommen im Harz, einmalige Buchenaltholzbestockung und seltene Erlenbruchwälder umfasst. Zudem liegen die nördlichen Randbereiche des Gebietes „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“ (STFFH 0096 LSA) innerhalb des Gemeindegebietes, das ausgedehnte Laubwälder mit seltenen Vegetationsformen umfasst.

Der gesamte Teil des Gemeindegebiets südlich der OT Bad Suderode und Gernrode wird vom **Vogelschutzgebiet** „Nordöstlicher Unterharz“ (STSPA 0019 LSA) überlagert.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind 6 **Naturschutzgebiete** vollständig oder Teile davon enthalten. An der nördlichen Gemeindegrenze befindet sich das NSG „Heidelberg“ (STNSG 0151), welches mehrere Grün- und Waldflächen umfasst. Ebenfalls im Norden liegt das NSG „Harslebener Berge und Steinholz“ (STNSG 0052), welches sich nach Westen in das angrenzende Gebiet der Gemeinde Harsleben fortsetzt und einen überwiegend bewaldeten Höhenzug umfasst. Das nordwestlich von Bad Suderode gelegene NSG „Münchenberg“ (STNSG 0065) beinhaltet einen bewaldeten Höhenzug. Südlich des Ortes befindet sich zudem innerhalb einer Waldfläche direkt angrenzend an die Landesstraße L 239 das NSG „Anhaltinischer Saalstein“ (STNSG 0066). An der südwestlichen Grenze des Gemeindegebietes befindet sich das NSG „Spaltenmoor“ (STNSG 0067), welches deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Spaltenmoor östlich Friedrichsbrunn“ ist. Außerdem gehören kleinere Bereiche an der südöstlichen Grenze des Gemeindegebietes zu dem NSG „Oberes Selketal“ (STNSG 0178). Das Gebiet wird vollständig vom FFH-Gebiet „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“ überlagert.



Das gesamte Gemeindegebiet südlich der OT Bad Suderode und Quarmbeck ist durch das **Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“** (STLSG 0032 QLB) überlagert. Zudem setzt es sich westlich und nördlich der Kernstadt fort. Dieses grenzt, bis auf kleinere Bereiche bei Quedlinburg direkt an die Siedlungsgebiete an. Östlich der Kernstadt befindet sich zudem das LSG „Seweckenberge“ (STLSG 0099 QLB), welches Acker- und Grünflächen sowie kleinere bewaldete Bereiche umfasst.

Das gesamte Gemeindegebiet südlich und westlich der Kernstadt Quedlinburg liegt innerhalb des **Naturparks „Harz/Sachsen-Anhalt“** (STNUP 0004 LSA).

Im Gebiet der Einheitsgemeinde befinden sich 21 **Naturdenkmäler**. Zum einen handelt es sich um punktuelle Denkmäler (z.B. Einzelbäume). Dazu gehören „Moorberg-Eichen“ (ND-QLB-13-001), „Schlossberg-Linden“ (ND-QLB 13-003), „Steinholz-Linden“ (ND-QLB 13-005), „Ginkgo, Bahnhofsanlage (1 Baum)“ (ND-QLB 13-011), „Findling in der Kratzensteinschen Tongrube“ (ND-QLB 13-017) und „Taubenei“ (ND-QLB 13-019). Zum anderen handelt es sich um überwiegend flächige Denkmäler (z.B. Grünflächen, Anhöhen oder besondere geologische Formationen). Dazu gehören „Grasinsel Großer Trappenberg (2 Teilflächen)“ (ND-QLB 13-013), „Sülzewiesen“ (ND-QLB 13-014), „Salzberg“ (ND-QLB 13-015), „Muschelberg (Ochsenauge)“ (ND-QLB 13-016), „Schlossbergklippen“ (ND-QLB 13-018), „Lehof einschließlich Höhe 160 (2 Teilflächen)“ (ND-QLB 13-020) und „Aufschluß Hammwarte“ (ND-QLB 13-021). Zudem sind noch zu nennen „Südhang der Altenburg“ (ND-QLB 13-024), „Lehofbruch (Kuhwiese)“ (ND-QLB 13-025), „Trog“ (ND-QLB 13-026), „Seerosenteich“ (ND-QLB 13-028), „Luftenberg“ (ND-QLB 13-031), „Feuchtgebiet zwischen Zapfenbach und Trog“ (ND-QLB 13-032), „Ölberg“ (ND-QLB 13-033) sowie „Güntermannskopf“ (ND-QLB 13-035).

Weiterhin ist eine Vielzahl an **geschützten Biotopen** gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA im Gemeindegebiet vorhanden. Auf eine detaillierte Einzeldarstellung der geschützten Biotope wird im Umweltbericht verzichtet, da diese Darstellung für die Maßstabebene des Gestaltungssatzung zu differenziert/kleinteilig bzw. in Überlagerung mit anderen Aussagen zu unübersichtlich wäre. Bei entsprechenden Planungen ist die Aktualität und räumliche Abgrenzung sowie die Biotopeigenschaft zu prüfen.

Im Südwesten der Kernstadt Quedlinburg befindet sich das **Wasserschutzgebiet „Stadt Quedlinburg“** (STWSG 0162), welches sich nach Süden und Westen außerhalb des Siedlungsbereiches fortsetzt.

Immissionsschutz

Als grundlegendes Gesetz zum Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Zur Umsetzung dienen verschiedene Regelwerke, die in konkreten Verfahren angewandt werden (z.B. DIN 18005 und TA-Lärm). Da durch die Gestaltungssatzung lediglich gestalterische Vorgaben für bauliche und technische Anlagen getroffen werden, sind Aspekte des Immissionsschutzes nur sehr eingeschränkt betroffen. Im Einzelfall können diese auf Ebene der Baugenehmigung einer Prüfung unterzogen werden.

Luftreinhaltung

Um vermeidbare erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auszuschließen, sind die Grenzwerte der **TA-Luft**, vor allem im Kontakt zur Wohnbebauung, einzuhalten und im Einzelfall zu prüfen. Sie dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen. Durch die Gestaltungssatzung dürften keine bzw. nur unerhebliche Effekte in Bezug auf die Luftreinhaltung entstehen.



Baumschutzsatzung

Seit dem 01.02.2015 ist die „Satzung über den Schutz des Baum-, Strauch- und Heckenbestandes im Gebiet der Stadt Quedlinburg mit den Ortschaften Bad Suderode und Gernrode“ (Baumschutzsatzung) rechtskräftig. In allen bauleitplanerischen Darstellungen ist danach, auch bei kleineren Bauvorhaben bzw. Nachverdichtungen, der Baumschutz zu beachten bzw. für Ersatzpflanzungen zu sorgen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das Gemeindegebiet der Welterbestadt Quedlinburg ist durch großflächige Waldgebiete im Süden sowie durch landwirtschaftliche Flächen und die Siedlungsbereiche im mittleren und nördlichen Teil gekennzeichnet.

Klimatisch liegen die Siedlungsteile der Welterbestadt im Bereich eines trockenen und sonnenscheinreichen Bördeklimas der „Plattenregion“ im „nördlichen Harzvorland“ bzw. am „nördlichen Harzrand“ vor dem deutlich ansteigenden „Mittelgebirgsbereich“ in Richtung Hochharz.

Der nördliche Teil ist durch die dort zentral gelegene Welterbestadt Quedlinburg geprägt. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist dabei fast vollständig von bebauter Fläche umschlossen und hat nur im Süden einen kleinräumigen Anschluss an größere Grünflächen mit Landschaftsbezug (Brühl und Münzenberg). Charakterisiert ist der Geltungsbereich durch eine dichte Bebauung und teils hochgradig versiegelte Freianlagen und Straßenzüge. Größere Grünflächen stellen dar der Wordgarten mit lockerer Unterbrechung hin zu den Gärten des Stiftsberges, Randbereiche des Mühlgrabens südlich und östlich des Straßenzuges Pölle, die Außenanlagen der Kirchen, besonders Kirche St. Nikolai und die Blockinnenbereich nördlich Augustinern und Stobenstraße. Einzelne Bäume und Baumgruppen sind verteilt im gesamten Geltungsbereich anzutreffen.

Neben dem im nördlichen Gemeindegebiet anzutreffenden weiträumigen Ackerbau auf Lössboden sind auch kleinere bewaldete Höhenzüge für den Bereich markant. Zerschneidungswirkung hat in diesem Bereich die vierspürige Autobahn (A 36), die nördlich der Kernstadt Quedlinburg verläuft.

Der mittlere Teil des Gemeindegebietes ist durch die beiden Ortsteile Bad Suderode und Gernrode geprägt. Sie bilden durch ihre Lage am Harzrand den Übergang vom überwiegend agrarisch genutzten Vorharzbereich zum montan bzw. submontan geprägten Mittelharz mit seinen weiträumig bewaldeten Flächen. Im Süden dominieren ausgedehnte und geschlossene Laubmischwälder und Fichtenforste. Diese haben sowohl aus Sicht des Naturschutzes als auch für Tourismus und Erholung eine hohe Bedeutung.

Größter Fluss im Planungsraum ist die Bode. Sie verläuft in geringer Entfernung östlich der Altstadt und verfügt über einen durchgehenden baumbestandenen Grünzug. Weiterhin gibt es neben dem Quarmbach und dem Wellbach eine Vielzahl von kleineren Bächen im südlichen Teil des Gemeindegebietes. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung befinden sich der Stiefel- und der Mühlengraben.

Innerhalb des Gemeindegebietes ist eine Vielzahl von Flächen durch kleinere oder größere Schutzgebiete überlagert. Dazu gehören u.a. sieben FFH-Gebiete, 6 Naturschutzgebiete und 21 Naturdenkmäler. Zudem liegen weite Teile insbesondere des südlichen Gemeindegebietes innerhalb des großflächigen Landschaftsschutzgebiets „Harz und nördliches Harzvorland“, des Naturparks „Harz/Sachsen-Anhalt“ und des Vogelschutzgebietes „Nordöstlicher Unterharz“. Weiterhin befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes ein Wasserschutzgebiet sowie eine Vielzahl geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

Da mit der Gestaltungssatzung das Ziel des Erhalts und der Weiterentwicklung des Bestandes verfolgt wird, gehen mit der Anwendung der Regelungen zunächst keine großen zusätzlichen Auswirkungen



einher. Dennoch lässt sich annehmen, dass die einzelnen Schutzgüter Klima, Wasser, Luft, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und andere Sachgüter betroffen sein werden.

2.1 Schutzgutkomplex Klima/Luft und Mensch und menschliche Gesundheit

Die vorhandenen Nutzungen sind sehr vielfältig und geprägt von einer relativ großen Nähe zu anderen Menschen und Nutzungen. Daher wirken sich Änderungen an der Gestaltung baulicher Anlagen im Einzelfall sehr deutlich auf den Menschen und seine Gesundheit aus.

Dichte Bebauung mit Ziegeldächern und teils hohen Versiegelungsgraden führen zu einer klimatisch angespannten Situation. Temperaturen steigen daher schneller und deutlicher an als im Umland und erhöhen damit das Risiko von hitzebedingtem Stress für die Bewohner und Gäste. Änderungen an der Gestaltungssatzung wie geplant werden dies jedoch nicht ändern können. Auch jetzt sind teilweise schon Gründächer auf rückwärtigen, teils sogar straßenseitigen Dächern (z.B. Essiggasse) möglich. Diese beeinflussen durch die Vegetation und die Wasserrückhaltung und verlängerte Verdunstung mit Kühleffekt das Mikroklima positiv. Die durch Verdunstung kühlende Wirkung von Dachbegrünungen ist stark von der Begrünungsintensität abhängig, hat aber bereits bei extensiven Begrünungen einen spürbar positiven Effekt (siehe Projekt ADAM – Analyse der thermischen Wirkung von Dachbegrünung mittels Stadtklimamodellierung des Deutschen Wetterdienstes DWD am Beispiel der Stadt Essen).

Die Vorgabe von zumeist roten Tonziegeln auf Satteldächern führt zu einer stärkeren Erhitzung der Altstadt im Vergleich zu klimaoptimierten Dachformen- und -ausrichtungen und der Verwendung von Dachbegrünungen in großem Umfang. Die getroffenen Vorgaben dienen dabei allerdings dem Schutzgut Kulturgüter und können daher nur begrenzt zu Gunsten eines anderen Schutzgutes gelockert werden.

Zusätzlich belastend können die zukünftig vermehrt genehmigungsfähigen Solaranlagen wirken. Gegenüber roten Tonziegeln erwärmen sich dunkelblaue bis schwarze Solaranlagen stärker. Sie können daher zu einer zusätzlichen Wärme-Belastung beitragen. Der Umfang der Auswirkung lässt sich nicht ermitteln, da dies von zu vielen Faktoren wie z.B. Neigung und Ausrichtung des Daches, den gewählten Anlagen und deren Montage abhängig ist.

Die zu erwartenden höheren Temperaturen in Folge des Klimawandels wären allerdings auch mit einem Verzicht auf Solaranlagen und einem größeren Anteil an Dachbegrünungen nicht vollständig zu kompensieren.

Durch zusätzlich ermöglichte Fassadenbegrünungen kann die Temperatur in Straßenzügen und angrenzenden Wohn- und Arbeitsgebäuden reduziert werden. Das Ausmaß der Auswirkung lässt sich nicht ermitteln, da sich aus der Gestaltungssatzung keine Pflicht zur Anpflanzung ergibt und auch die potentiellen Standorte und der Anwuchserfolg nicht mit vertretbarem Aufwand prognostiziert werden können.

Im öffentlichen Bereich hat sich die Welterbestadt Quedlinburg zur Erprobung eines Trinkbrunnens verpflichtet. Hierdurch können hitzebedingte Auswirkungen auf die Gesundheit gemildert werden. Grundsätzlich ist die Errichtung weiterer Trinkbrunnen möglich, sodass die Folgen der Wärme-Belastung in der ganzen Altstadt gemildert werden können.

Nicht zu vernachlässigen ist die Möglichkeit, Gebäude mit Klimaanlage/Wärmepumpen zu kühlen. Ob sich diese Technikanwendung in der Altstadt jedoch einsetzen lässt, bleibt den Ergebnissen der kommunalen Wärmeplanung überlassen. Diese wird 2024/2025 erstmalig für die Welterbestadt Quedlinburg erstellt. Die Möglichkeit Energie zur Gebäudekühlung auf dem Gebäude selbst zu erzeugen wird mit der Neufassung der Gestaltungssatzung hingegen deutlich verbessert.



Durch die im verstärkten Maße genehmigungsfähigen Solaranlagen können in bisher besonders geschützten Blockinnenbereichen/rückwärtigen Ruhezonen Lichtreflexionen vermehrt auftreten. Dies lässt sich durch reflexionsarme, matte Module wie sie vorgeschrieben werden deutlich minimieren. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft können allerdings erst auf Ebene des Bauantrages geprüft werden.

Die Verlagerung dieser Solaranlagen in die Umgebung, z.B. auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, würde zwar eine geringe Verbesserung der Wärme-Belastung in der Altstadt erwarten lassen. Jedoch würde die bisher für die gesamte Stadt kühlend wirkende freie Landschaft eine Erwärmung erfahren. Hierdurch könnte die Wärme-Belastung für größere Teile der Bevölkerung steigen und auch der Naturhaushalt gestört werden. Die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen auf Gebäuden ist mit weniger Auswirkungen für den Naturhaushalt verbunden.

Durch die Gestaltungssatzung ergibt sich keine Verpflichtung, neu zu bauen oder Änderungen am Bestand vorzunehmen. Daher gehen von der Gestaltungssatzung selbst keine baubedingten Wirkungen aus.

Insgesamt trägt die Gestaltungssatzung zu einer hohen Lebensqualität mit einem attraktivem Wohnumfeld bei und ermöglicht zahlreiche Anpassungen des Bestandes zu dessen Erhalt und Aktivierung.

2.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Von einer Gestaltungssatzung sind Pflanzen und Tiere i.d.R. weitaus weniger betroffen als andere Schutzgüter. Dennoch kann im Zuge von Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden, dass besonders bei alten Gebäuden Lebensstätten auch geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, andere Kleinsäuger) anzutreffen sind. Hier wirkt die Gestaltungssatzung positiv, da der Erhalt der historischen, meist verwinkelten und mit natürlichen Baustoffen errichteten Gebäude, Türme und Mauern im Vordergrund steht. Hierdurch bleiben Nistplätze z.B. für Schwalben, Einflugöffnungen für Fledermäuse oder Lebensräume für Insekten, die auf Lehmwände angewiesen sind, erhalten.

Durch die zukünftig mögliche Fassadenbegrünung wird das Angebot theoretisch erweitert. Es gibt allerdings keine Verpflichtung zur Begrünung und auch die exakte Ausführung lässt sich nicht vorherbestimmen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass zumindest für Vögel sowohl das Angebot an Rast- und Nistplätzen als auch das Nahrungsangebot über Insekten, die in der neuen Begrünung leben, erweitert werden.

Insgesamt bleibt der Schutz von Pflanzen und Tieren auf Ebene des konkreten Bauvorhabens verortet.

2.3 Schutzgutkomplex Fläche/Boden und Wasser

Durch die Gestaltungssatzung wird nur in sehr begrenztem Umfang auf diesen Schutzgutkomplex eingewirkt. Es gibt Festlegungen zu Baufluchten und auch die Gebäudegröße wird durch einzelne Vorgaben beeinflusst. Als örtliche Bauvorschrift nach Landesrecht kann die Gestaltungssatzung keine bundesrechtlich geregelten bodenrechtlichen Vorgaben machen.

Die größten Auswirkungen ergeben sich bei Bauvorhaben aus den Vorschriften z.B. aus dem § 34 BauGB. Über die Eigenart der näheren Umgebung wird die überbaubare Grundstücksfläche geregelt.

Der Erhalt der historischen Baustruktur ist dabei sowohl positiv als auch negativ zu bewerten. Positiv ist die Bewahrung einer dicht bebauten und genutzten städtischen Struktur, d.h. es wird der Bedarf nach neuem Bauland mit entsprechender Inanspruchnahme von Boden für Gebäude, Nebenanlagen und Infrastruktur vermieden bzw. vermindert. Vorhandene versickerungswirksame Freiflächen bleiben in ihrer Funktion für den Naturhaushalt erhalten. Die Möglichkeit künftig Solaranlagen auf Gebäuden



vermehrt einsetzen zu können, reduziert den Flächenbedarf für Freiflächensolaranlagen im Umland. Es wird auf bereits versiegelten Böden eine weitere Nutzung ermöglicht. Die im Umland der Welterbestadt Quedlinburg vorhandenen wertvollen Ackerböden werden geschont.

Negativ hingegen wirkt der Erhalt der Struktur, indem hierdurch eine Nachverdichtung mit gleichzeitiger Höherentwicklung der Gebäude verhindert wird. Dies schränkt die Nutzung von Grundstücksflächen im Sinne des Bodenschutzes erheblich ein, da eine oftmals sehr kleinteilige und niedrige Bebauung kaum mehr Platz als für einen einzelnen Haushalt bietet. Mehrgeschossiger Wohnungsbau scheidet bei vielen Objekten aus. Es gibt vereinzelt Gebäude, die für eine dauerhafte Wohnnutzung zu klein sind und die daher nur als Ferienwohnungen genutzt werden können.

Es ist allerdings im Sinne des Schutzes der Kulturgüter gerechtfertigt, eine Einschränkung der Nutzung von Boden vorzunehmen. Die aktuellen Wünsche vieler Bauherren nach freistehenden und eher größeren Einfamilienhäusern könnten mit einem Verzicht auf die Gestaltungssatzung auch nicht befriedigt werden, da die Parzellen in der Altstadt entsprechend klein wären. Die Zerstörung der kulturell wertvollen Stadtlandschaft stünde in keinem Verhältnis zum Vorteil einer intensiveren Ausnutzung des Bodens. Insgesamt sind die Bevölkerungszahlen lokal und regional rückläufig und erfordern daher keine bedingungslose Aktivierung jeder Grundfläche zur Schaffung von Wohnraum.

Für das Schutzgut Wasser ist die Gestaltungssatzung hingegen teilweise negativ, abgesehen vom Erhalt versickerungswirksamer Freiflächen im Umland. Die Verwendung von Ziegeln und die Vorgabe von Dachformen schränken die Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlägen auf den Baugrundstücken massiv ein. Niederschläge laufen somit meist ungebremsst in die Kanalisation oder Vorfluter und Gräben ab. Ohne solche Vorgaben könnten Dachbegrünungen sowohl Niederschläge bremsen oder ganz in der Fläche zurückhalten, was sich bei Starkregenereignissen in Minderungen der Abflussspitzen äußern würde. Es würde auch die Verdunstung erhöht werden, was beim Schutzgut Mensch bereits ausgeführt wurde. Einen minimalen positiven Effekt können hier die zukünftig erlaubten Fassadenbegrünungen spielen, da der hierfür benötigte Wurzelraum im ansonsten versiegelten Straßenraum geschaffen werden könnte. Eine teilweise Versickerung wird somit ermöglicht.

Insgesamt ist aber zu beachten, dass viele Regelungen der Gestaltungssatzung den Anforderungen des Denkmalrechts genügen müssen. So wäre das Denkmalrecht häufig einschränkend im Sinne des Schutzgutkomplexes. Auch das Bauplanungsrecht, z.B. mit dem § 34 BauGB, hat großen Einfluss auf die Ausnutzung der Grundflächen, da sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Zur Eigenart wird dabei auch die Höhe gezählt.

2.4 Schutzgutkomplex Kultur- und andere Sachgüter sowie Landschafts- und Ortsbild

Die herausragende Bedeutung der Welterbestadt Quedlinburg wird bereits durch ihren Titel deutlich. Die Kulturgüter stellen das Erbe der gesamten Menschheit dar und genießen daher höchsten Schutz. Dementsprechend ist diesem Schutzgut eine besondere Gewichtung innerhalb der Schutzgüterabwägung beizumessen.

Ohne Gestaltungssatzung könnte das Denkmalrecht zwar allein einen hohen Schutz des Welterbes garantieren. Es wäre dabei aber auf einen gleichbleibenden Rechtsrahmen angewiesen, der diesen Schutz ermöglicht. Aktuell hat sich durch die Diskussionen um die Anpassung an den Klimawandel und die Energiekrisen im Zuge des Krieges Russlands gegen die Ukraine eine Verschiebung zu Ungunsten des Denkmalrechts ergeben. Klimaschutz genießt seit vielen Jahren Verfassungsrang (Art. 20a GG) und wäre in einer Abwägung häufig viel höher als bisher zu bewerten. Daher wäre eine Gefährdung des hohen Wertes der Quedlinburger Altstadt nicht auszuschließen. Dies betrifft vor Allem die Zulässigkeit von Solaranlagen.



Durch die Neufassung der Gestaltungssatzung wird der bestehende Rahmen zwar zu Gunsten von Solaranlagen erweitert, doch dies geschieht immer mit Blick auf den Erhalt des herausragenden, universellen Wertes der Altstadt und des Stiftsberges. Es wird künftig viele nicht direkt aus dem öffentlichen Verkehrsraum heraus einsehbare Anlagen geben können. Solche Anlagen haben aber auch bisher nicht das Erscheinungsbild gefährdet. Bei sichtbaren Anlagen wird ein hoher gestalterischer Anspruch an die Anlagen gestellt, sodass eine entsprechende Lenkungswirkung durch die Satzung anzunehmen ist. Aus den Erörterungsterminen im Aufstellungsverfahren ist bekannt, dass Bauherren teilweise auf die Errichtung von Solaranlagen auch mit den künftig erweiterten Möglichkeiten verzichten würden, da hierdurch die Wirtschaftlichkeit der Anlage reduziert würde. Es kann daher zu Recht angenommen werden, dass nicht jedes Dach mit einer Solaranlage versehen werden würde. Zudem sind alle Erleichterungen unter dem Vorbehalt der Einzelfallgenehmigung und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu sehen.

Positiv können Solaranlagen dann wirken, wenn sie über den historischen Dachziegeln montiert werden. In diesem Fall wirken sie als mechanischer Schutz bei Unwettern wie z.B. Hagel. Selbst wenn die Hagelkörner die Module einer Solaranlage beschädigen, bleibt der Ziegel darunter mit höherer Wahrscheinlichkeit noch intakt und verhindert das Eindringen von Feuchtigkeit in den Dachstuhl.

Problematisch ist die höhere Anfälligkeit von Tonziegeln gegenüber Schäden aus solchen Wetterereignissen im Vergleich zu Dachbegrünungen. Diese wirken oftmals als mechanische Schutzlage über der Dachabdichtung und gleichen dabei zudem Temperaturextreme aus. Bauteile würden hierdurch weniger belastet. Die Effekte dürften jedoch in Summe bei alten Bestandsgebäuden wegen der fehlenden Fassadendämmung eher gering sein. Bei neu zu errichtenden Gebäuden darf eine klimaangepasste Bauweise verwendet werden, sodass hier von vornherein das Gebäude an die Risiken des Klimawandels angepasst werden kann.

Das Landschaftsbild mit der markanten Stadt-Silhouette im nördlichen Harzvorland wird durch die Gestaltungssatzung geschützt. Die Wahrnehmung der historischen Dachlandschaft wird auch durch sichtbare Solaranlagen nur minimal beeinflusst, da diese sich der Dachlandschaft anpassen müssen. Das Ortsbild wird durch zahlreiche Regelungen gepflegt und erhalten. Ohne Satzung wäre eine Lenkung im Bereich der Dachformen z.B. nicht möglich, da Bauplanungsrecht wie der § 34 BauGB keine Vorgaben diesbezüglich macht. Dies ist allein einer dem Landesrecht unterliegenden örtlichen Bauvorschrift vorbehalten.

2.5 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Abhängigkeiten und Verbindungen zwischen den Schutzgütern/Schutzgüterkomplexen wurden bereits aufgeführt. Über die bereits unter den jeweiligen Schutzgütern abgehandelten Auswirkungen hinaus, sind keine weiteren negativen Wirkungen zu berücksichtigen.

2.6 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Gestaltungssatzung würden Bauvorhaben wie bisher auch nach bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und denkmalrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen sein. Dabei wären aber auf Grund der rechtlichen Rahmenbedingungen Gefährdungen des Welterbes nicht auszuschließen, da sich die außergewöhnlichen Umstände der Quedlinburger Baukultur in bundes- bzw. landesweit anzuwendenden Gesetzen schlecht berücksichtigen lassen. Dies gilt besonders vor dem Hintergrund der leichteren Verfügbarkeit von Solaranlagen. Die Entwicklungen im Bereich der erneuerbaren Energien sind sehr zu begrüßen. Die Welterbestadt Quedlinburg hatte bereits 2013 die Möglichkeit zur Errichtung in engen Grenzen geschaffen. Die Verwendung auf denkmalgeschützten Gebäuden ist jedoch mit hohen Anforderungen verbunden. Die derzeit absehbare Entwicklung in der denkmalrechtlichen Genehmigungspraxis lässt annehmen, dass der Schutz der Altstadt nicht auf dem



gleichen hohen Niveau möglich sein wird, wie mit der Gestaltungssatzung. Der Status „Welterbe“ wäre dann trotz Einhaltung des deutschen Denkmalrechts potentiell gefährdet.

Für einzelne Schutzgüter würde damit eine Verbesserung möglich werden. Dies ist aber nur in sehr langen Zeiträumen zu erwarten, da kleine Einfamilienhäuser, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden, weder sehr schnell auf den Markt kämen, noch deshalb sofort zu Gunsten größerer Gebäude mit besserer Bodenausnutzung abgerissen werden würden. Der damit einhergehende Verlust an Baumasse mit grauer Energie wäre bei ganzheitlicher Betrachtung eher negativ zu bewerten, da derzeit und absehbar kein hoher Nachfragedruck nach höheren Gebäuden mit mehr Wohnraum pro Kopf besteht.

2.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Die Auswirkungen, die von der Neufassung der Gestaltungssatzung ausgehen, lassen sich nicht weiter vermindern oder gar vermeiden. Die vorgesehenen Erleichterungen in Bezug auf Solaranlagen und Fassadenbegrünungen sind bereits Verbesserungen gegenüber der bisherigen Genehmigungspraxis. Es ist nicht erkennbar, dass weitere Verbesserungen für einzelne Schutzgüter mit dem Schutz des Kulturgutes vereinbar wären. Die Regelung wäre nicht ausgewogen und würde das Ziel der Gestaltungssatzung nicht erreichen können.

2.8 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Ausgangspunkt der Neufassung der Gestaltungssatzung war der politische Wunsch die bisherige Genehmigungspraxis im Umgang mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu überprüfen. Dabei wurde der Fokus besonders auf Photovoltaik-Anlagen gelegt.

Nach erfolgter Prüfung wurde festgestellt, dass es Möglichkeiten zur erweiterten Zulassung von Solaranlagen gibt. Für Windkraftanlagen wurde dies hingegen nicht gesehen. Die verfügbaren Informationen zum Wirkungsgrad, den erforderlichen Rahmenbedingungen und technischen Auswirkungen lassen eine Genehmigung nicht sinnvoll erscheinen. Die Sichtbarkeit solcher Anlagen wäre zu dominant und die häufig beschriebenen Vibrationen von Kleinwindkraftanlagen lassen Schäden an der historischen Bausubstanz erwarten. Die Welterbestadt Quedlinburg hatte die Dachlandschaft mühsam von Antennen und Satellitenschüsseln befreit und würde mit Windkraft erneut störend wirkende Aufbauten erhalten.

Im Zuge des Planverfahrens wurden immer weitergehende Lösungsmöglichkeiten für die Anwendung von Solaranlagen erkannt und in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange in die Satzung übernommen. Darüber hinaus wurden nach internen Hinweisen und Anfragen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung weitere Regelungen auf Änderungsbedarf/-möglichkeiten hin untersucht. So wurden Kirchen, der Stiftsberg und das Rathaus in den Geltungsbereich der Satzung übernommen, Fassadenbegrünungen werden erlaubt, Regeln für Werbeanlagen wurden aktualisiert und diverse Klarstellungen zum bisherigen Regelungsinhalt vorgenommen.

Ein vollständiger Verzicht auf eine Gestaltungssatzung wurde wegen der enormen Bedeutung des Kulturschatzes, den die Altstadt darstellt, als nicht zielführend verworfen.

Darüber hinaus wurde die Beibehaltung der aktuellen Regeln geprüft. Hierdurch wäre allerdings eine sehr eingeschränkte Nutzung der erneuerbaren Energien möglich. Es entstünde ein Ausweicheffekt in die freie Landschaft. In der Öffentlichkeitsbeteiligung kamen bereits Andeutungen, dass eine Beteiligung an Bürgerenergieparks gewünscht sei, um effizient und großflächig die Solarenergie zu gewinnen, die wegen der strengen Regeln in der Altstadt nicht vor Ort gewonnen werden könnten. Für den Naturhaushalt wäre dies mit Verlust an unversiegelter Fläche und den beschriebenen klimatischen Auswirkungen verbunden.



3 Methodik, Überwachungsmaßnahmen und allgemeinverständliche Zusammenfassung

3.1 Methodik und Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung orientiert sich an der des aktuellen Flächennutzungsplanes, für den am 07.12.2023 der Feststellungsbeschluss gefasst wurde. Die Struktur des Umweltberichtes und die Untersuchungsinhalte sind allerdings nicht eins zu eins übertragbar. Eine Gestaltungssatzung trifft keine bodenrechtlichen Aussagen, sondern beschränkt sich auf die Gestaltung einer baulichen Anlage. Daher sind die Auswirkungen, die von einer Gestaltungssatzung ausgehen, weitaus schwerer zu ermitteln.

Für die Bestandsaufnahme und die Bewertung stehen keine weiteren Daten außer Luftbildaufnahmen und Besichtigungen aus frei zugänglichen Bereichen zur Verfügung. Es gibt keine mit vertretbarem Aufwand zu ermittelnden Daten zu Mikroklima, Versiegelungsgrad, Abflussverhalten oder Schadstoffen in Gebäuden und Freianlagen. Es liegt jedoch ein Bericht des Ingenieurbüro Deuter vor, in der die Leistungsfähigkeit des Niederschlagswassernetzes und Lösungsmöglichkeiten für Problemsituationen untersucht wurden (Überprüfung der Vorflutverhältnisse des Niederschlagswasserableitungssystems des Mühlgrabens (nordwestlich der Bode), 2017). Für die (bau)kulturellen Belange stehen Daten aus dem Welterbemanagementplan, dem städtebaulichen Rahmenplan, dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, dem Denkmalschutzplan mit Leerstandsanalyse sowie die Erfahrungen aus der Stadtsanierung im Zuge der Antragstellung von Bauvorhaben zur Verfügung.

Die Bewertung erfolgte verbal-argumentativ (d.h. Ableitung von Werturteilen mittels einer in Worte gefassten Begründung). Mögliche Auswirkungen werden in einer 4-teiligen ordinalen Skala bewertet (nicht gegeben, gering, erheblich, hoch erheblich).

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind danach in der Kategorie erheblich gegeben.

3.2 Überwachungsmaßnahmen

Separate Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Begehungen des Stadtgebietes erfolgen im Rahmen der allgemeinen Aufgabenwahrnehmung durch die Verwaltung in unregelmäßigen aber sehr dichten Intervallen. Baumaßnahmen, die baugenehmigungspflichtig sind, werden durch das Bauordnungsamt kontrolliert und die Stadtverwaltung wird bei Bedarf beteiligt. Darüber hinaus besteht durch eine am Baugeschehen interessierte Einwohnerschaft ein reger Austausch zu Baumaßnahmen. Darunter fallen vereinzelt auch ungenehmigte Vorhaben, die dann einem geordneten Verfahrensablauf zugeführt werden können. Eine in vielen Jahren ausgeübte intensive Bauherren- und Architektenberatung hat zudem zu einem guten Vertrauensverhältnis in der Branche beigetragen. Bauinteressierte wenden sich daher schon oft in sehr frühen Planungsphasen an die Stadtverwaltung, sodass eine gute Anwendung der Gestaltungssatzung sichergestellt ist.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es ist Aufgabe des Umweltberichtes, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen darzustellen und allgemein verständlich darzulegen.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst die Altstadt der Welterbestadt Quedlinburg sowie Stiftsberg und Münzenberg. Sie schützt damit die Kernzone und einen Teil der Pufferzone des Welterbegebietes vor Gefährdungen durch bauliche Maßnahmen.

Aufbauend auf der bisherigen Gestaltungssatzung wurden Erleichterungen für den Einsatz von Solaranlagen vorgesehen, es werden Fassadenbegrünungen erlaubt, es wurden zahlreiche kleine



Korrekturen und Aktualisierungen für Werbeanlagen und klarstellende Formulierungen in diversen Paragraphen aufgenommen.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden an Hand allgemein frei zugänglicher Quellen bewertet und gewichtet. Wesentliche Spannungspunkte sind Solaranlagen, da diese als technische Anlagen in einer meist technikfreien Dachlandschaft herausstechen können. Die Anpassungen an die Folgen des Klimawandels wurden ebenso untersucht. Verbesserungsmaßnahmen sind zum Schutz des baukulturellen Erbes nur in sehr geringem Ausmaß möglich, z.B. durch Fassadenbegrünungen.

Die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen werden in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 3.3-1 Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter

Schutzgüter der Umweltprüfung	Auswirkung	Erheblichkeit	Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen
1. Mensch und menschliche Gesundheit - Wohnen - Menschliche Gesundheit - Erholung und Freizeit	positiv negativ positiv	gering gering erheblich	Positive Wirkungen durch Schaffung von gesundem Wohn- und Arbeitsumfeld Geringfügig höhere Wärme-Belastung, die durch Maßnahmen zur Gewinnung von Kühlenergie gemindert werden kann Bewahrung hochattraktiver Altstadt mit großem Aufenthaltswert
2. Tier, Pflanzen und Lebensräume - Tiere und Habitate - Lebensräume und Biologische Vielfalt	positiv -	gering nicht gegeben	Gewinn von Fassadenbegrünung als Habitat und Erhalt von Nistplätzen der Avifauna bzw. Quartieren für Fledermäuse Keine Erhöhung der biologischen Vielfalt durch Fassadenbegrünungen zu erwarten
3. Boden	positiv	gering	Bewahrung dichter städtebaulicher Struktur mit geringem Flächenverbrauch überwiegt den Nachteil begrenzter Höhenentwicklung bei fehlender Schaffung von Freiflächen
4. Wasser - Oberflächenwasser - Grundwasser	negativ -	erheblich nicht gegeben	Hohe Abflussraten durch Dacheindeckung und Dachform lassen sich kaum mindern und beeinflussen Fließgewässer Versiegelung wird durch Bodenrecht beeinflusst, nicht durch Gestaltungssatzung
5. Klima und Luft	negativ	gering	Geringe Verdunstungsleistung und höhere Wärme-Belastung durch Vorgabe von Dachziegeln und Dachformen
6. Landschafts- und Ortsbild	positiv	hoch erheblich	Bewahrung einer Ansicht, die zum baukulturellen Erbe der Menschheit gehört
7. Kultur- und Sachgüter	positiv	hoch erheblich	Bewahrung und Entwicklung des baukulturellen Erbes der Menschheit
8. Schutzgebiete und geschützte Biotope	-	nicht gegeben	Keine Auswirkung
9. Wechselwirkungen	-	erheblich	Direkte gegenseitige Abhängigkeiten, da Verbesserung für ein Schutzgut zu Beeinträchtigung eines anderen führt

Geringe bis keine Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete und geschützte Biotope. Die Gestaltungssatzung selbst regelt nur die Gestaltung einer



baulichen Anlage, nicht aber den Standort oder die Dimensionierung, sodass hier nur geringfügige Einflussmöglichkeiten bestehen.

Mittlere bis hohe Auswirkungen ergeben sich für den Menschen und die menschliche Gesundheit. Den fehlenden Möglichkeiten zur Anpassung den Klimawandel stehen durch den Erhalt bzw. die Steigerung der Attraktivität des städtischen Umfeldes positive Wirkungen auf Wohnen und Erholung und Freizeit gegenüber.

Zum Teil erhebliche Auswirkungen bestehen beim Schutzgut Wasser. Wenn auch das Grundwasser kaum durch die Gestaltungssatzung beeinflusst werden kann, so wird das Oberflächenwasser erheblich beeinträchtigt. Niederschläge können kaum in der Fläche zurückgehalten werden und fließen kaum gebremst ab. Niederschlagsspitzen können so gut wie gar nicht gekappt werden und erhöhen bei Starkregenereignissen somit die Überschwemmungsgefahr.

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Landschafts- und Ortsbild werden in besonders hohem Maße positiv beeinflusst. Das ist angesichts des Ziels der Gestaltungssatzung auch nicht anders zu erwarten. Die Bewahrung und die behutsame Weiterentwicklung des wertvollen Bestandes werden durch diverse Regelungen gefördert und sichern somit auch den Status als Welterbe.

Aus dem außergewöhnlichen, universellen Wert des Baubestandes ergibt sich automatisch eine starke Gewichtung zu seinen Gunsten. Verbesserungen für ein anderes Schutzgut führen daher unweigerlich zu einer negativen Wechselwirkung mit dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Lösungen zur Beseitigung von Missständen bei einem anderen Schutzgut müssen daher mit gestalterisch unauffälligen Maßnahmen gefunden werden (technische Lösungen).

4. Verfahrensvermerk

Der Vorentwurf der Neufassung der Gestaltungssatzung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.11.2023 bis 28.01.2024 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 1 beteiligt.

Der Entwurf der Neufassung der Gestaltungssatzung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.07.2024 bis 31.07.2024 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt.

Welterbestadt Quedlinburg, den 06.12.2024


.....

Der Oberbürgermeister