



Welterbestadt Quedlinburg

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

Begründung (Teil 1)

Stand: 15. Oktober 2024

Bearbeitung:

Welterbestadt Quedlinburg

Sachgebiet 3.1 Bauverwaltung und Stadtentwicklung

Technisches Rathaus / Halberstädter Straße 45

06484 Quedlinburg

Postanschrift:

Markt 1

06484 Quedlinburg



Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Anlass der Neufassung	3
2. Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches.....	4
2.3 Ziele und Zwecke der örtlichen Bauvorschrift.....	6
3 Übergeordnete Planungen	6
3.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt.....	6
3.2 Regionaler Entwicklungsplan Harz 2010	7
3.3 Regionales Kulturlandschaftskonzept	9
3.4 Energiewirtschaftliche Vorschriften	10
3.5 Baugesetzbuch	10
3.6 Bauordnung	13
3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	14
3.8 Kommunale Planungen	15
3.9 Kommunalverfassung.....	15
3.10 Grundgesetz	16
4. Inhalt der Satzung.....	16
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	16
4.2 Sachlicher Geltungsbereich	16
4.3 Baukörper	17
4.4 Dächer	18
4.5 Dachaufbauten	20
4.6 Fassaden	22
4.7 Fenster.....	23
4.8 Schaufenster.....	24
4.9 Türen, Tore, Gitter.....	24
4.10 Vordächer, Markisen, Sonnenschutz.....	25
4.11 Grundstückseinfriedungen	25
4.12 Einfahrten und Grundstücksfreiflächen	26
4.13 Antennen und technische Aufbauten	27
4.13a Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.....	27
4.14 Plätze für bewegbare Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück.....	32
4.15 Werbeanlagen	32
4.16 Ausleger.....	34



4.17 Schilder	34
4.18 Schaukästen und Warenautomaten.....	34
4.19 Briefkastenanlagen.....	34
4.20 Abweichungen/Befreiung im Einzelfall	35
4.21 Ordnungswidrigkeiten	35
4.22 Verhältnis dieser Satzung zu anderen Rechtsvorschriften.....	35
5 Wesentliche Auswirkungen	35
5.1 Belange des Denkmalschutzes	35
5.2 Belange der Bevölkerung und Daseinsvorsorge.....	36
5.3 Belange der Wirtschaft.....	36
5.4 Umweltbelange	36
6.Umweltbericht.....	36
7. Verfahrensvermerk.....	36



1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Im Folgenden sind die Rechtsgrundlagen näher aufgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 22)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) verkündet durch Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2478) geändert worden ist

1.2 Anlass der Neufassung

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. 4 vom 26.07.2023 I Nr. 202 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.

Auf Grund der Vielzahl an kleineren und größeren Änderungen an der Gestaltungssatzung, die sich insgesamt ergeben, soll diese vollständig neu gefasst werden. Dies ist besonders mit Blick auf die Beteiligung der Öffentlichkeit eine bessere Lösung als eine reine Änderungssatzung. Eine im gesetzgeberischen Verfahren übliche Änderungssatzung ist für die breite Öffentlichkeit weitaus schwerer zu lesen und nachzuvollziehen.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

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 Gröpern, 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 Gröpern
- 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.

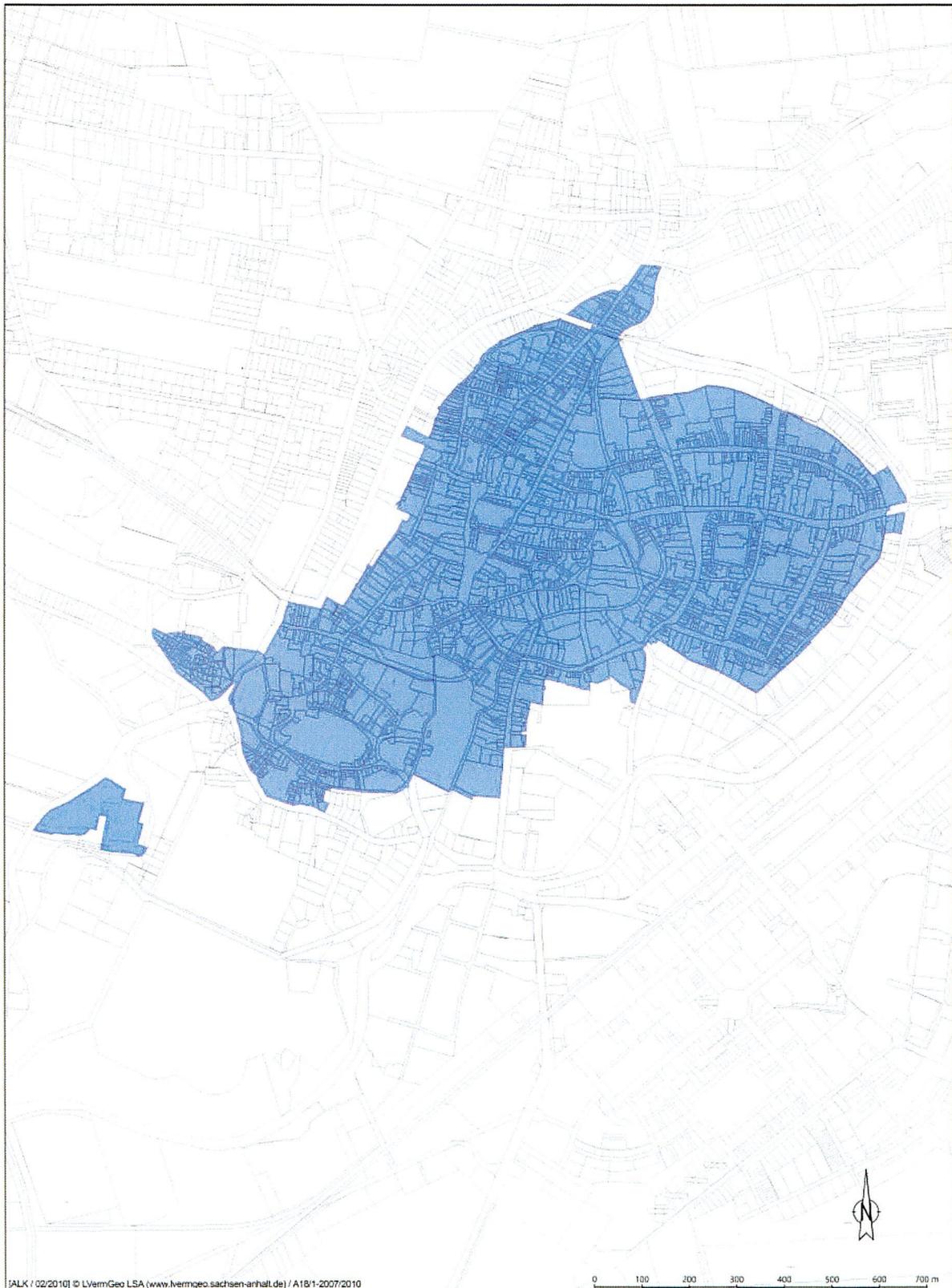


Abbildung 1: verkleinerte Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab



2.3 Ziele und Zwecke der örtlichen Bauvorschrift

Die Gestaltungssatzung ist sowohl für die Weiterentwicklung der Altstadt als besonders gestaltete vorhandene Ortslage erforderlich als auch zur Regelung des besonderen Charakters, der Gestaltung des Ortsbildes und der Baukultur.

Mit den Regelungen der Gestaltungssatzung sollen auch die Bauvorhaben erfasst werden, die ansonsten keiner Baugenehmigung bedürften, da diese sich sehr oft auch auf die äußere Gestaltung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auswirken können. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist zudem nicht Gegenstand des Prüfumfanges von Baugenehmigungen, sodass zum Schutz des Welterbes eine örtliche Bauvorschrift erforderlich ist.

Das Ziel besteht dabei aber nicht in der Beibehaltung oder Schaffung einer uniformen Stadtlandschaft, sondern es soll gewährleistet werden, dass vorhandene Bauwerke welterbekonform bewahrt bzw. erneuert werden und Neubauten sich unter Respektierung des historisch geprägten Umfeldes einfügen können, aber dennoch eine zeitgemäße und eigenständige Architektur aufweisen. Den Anforderungen an die klimaneutrale Energieversorgung, die Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels auf kleinräumiger Ebene und barrierefreie bzw. barrierearme Gestaltungen soll ebenso Rechnung getragen werden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1. 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 in 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 abflussbahnen.



G 136 besagt, dass in Sachsen-Anhalt als Kernland deutscher Geschichte mit Bau- und Bodendenkmälern 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.

3.2 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.

3.3 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 Tallandschaft 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.

3.4 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 Art. 1 des Gesetzes vom 05. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 33) 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.

3.5 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 Wirkungskreis 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 Prüfmethode, 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.

§ 8 BauGB enthält keine Regelungen, die auf örtliche Bauvorschriften anwendbar sind, die nicht als Bestandteil eines Bebauungsplanes aufgestellt werden.

In § 9 BauGB werden die Festsetzungsmöglichkeiten abgearbeitet. Diese sind aber als bundesrechtliche Regelung zur Frage, was gebaut werden darf und wo 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.

Der Beschluss der örtlichen Bauvorschrift als Satzung wird in § 10 Abs. 1 geregelt. Die Bekanntmachung wird in Abs. 3 vorgegeben.

Die §§ 14 bis 18 BauGB sind nicht anwendbar auch wegen der Überlagerung des Geltungsbereiches mit dem des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes.

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.

3.6 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.

Umwehungen 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.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 Kommunalverfassung

Weitere Regelungen zum Erlass von Satzungen und deren Bekanntmachung sind dem Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) zu entnehmen.



In § 8 KVG LSA werden ergänzende Regelungen zum Erlass und dem In-Kraft-Treten von Satzungen definiert. Anforderungen an Bekanntmachungen von Satzungen werden in § 9 geregelt.

3.10 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.

4. Inhalt der Satzung

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird um die sakralen Bauten (Kirchen), 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.

Aus dem gleichen Grund wird St. Wiperti mitsamt den als Welterbegebiet erfassten Freiflächen und Gebäuden in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Schutz dieses Gebietes ist anderweitig nicht dauerhaft zu gewährleisten.

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.

4.2 Sachlicher 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.

Durch die Änderungen der BauO LSA sind zahlreiche bisher aufgeführte Sachverhalte anders nummeriert bzw. wären zu ergänzen. Um nicht bei einer erneuten Änderung der BauO LSA die Gestaltungssatzung ebenfalls anpassen zu müssen, soll nunmehr allein der Verweis auf den maßgeblichen § 60 BauO LSA Anwendung finden. Solche allgemeinen Verweise sind auch in § 60 BauO LSA selbst zu finden und sind daher in der Anwendung unbedenklich: § 60 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a „...auch soweit sie nachfolgend von der Genehmigungsfreiheit ausgenommen sind...“.

Rein redaktioneller Art ist die Erwähnung von Zufahrten und Freianlagen, da diese bisher ebenfalls geregelt wurden. Hierunter fällt beispielsweise die Pflasterung von Zufahrten.

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 Paragrafen 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.

4.3 Baukörper

Erhalt und Wiederherstellung von Fachwerk- und Massivbauten stehen an vorderster Stelle der Maßnahmen, um das Erhaltungsziel zu erreichen. Sollten Ersatzbauten erforderlich sein, sind diese dem Bestand in der plastischen Erscheinung 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. Diese beiden ortsbildprägenden historischen Vorgaben können allerdings nicht in der Gestaltungssatzung vorgegeben werden, weshalb nur noch der Hinweis hierauf erfolgen soll. Die offene, geschlossene bzw. abweichende Bauweise ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung und darf auch nicht über eine Gestaltungssatzung geregelt werden. Gänzlich gestrichen wird der alte Absatz 5. Eine gestalterische Zusammenfassung von Teilen von Fassaden und angrenzenden Gebäuden zu einer Einheit ist unzulässig. Hiermit soll die Wahrnehmung der ortstypischen, kleinteiligen und abwechslungsreichen Baukörperstruktur gewährleistet werden. Frühere Vorgaben zur Höhe und zum Versprung von Bauteilen wurden gestrichen, da die verbliebene Regelung die gestalterische Vorgabe bereits ausreichend beschreibt. Direkte Höhenvorgaben müssten zudem über Bebauungspläne und nicht über eine Gestaltungssatzung geregelt werden. Gestaltungssatzungen dürfen nur die Gestaltung einer baulichen Anlage regeln, aber nicht ob eine bauliche Anlage errichtet wird und wo auf dem



Grundstück, da dies dem Bodenrecht unterfällt. Bodenrecht ist Bundesrecht und darf nicht mittels auf Landesvorschriften basierenden Gestaltungssatzungen geregelt werden. Die gestrichenen Regelungen werden bereits über die planungsrechtliche Prüfung nach § 34 BauGB und über die Erhaltungssatzung abgearbeitet. Des Weiteren gibt es Grundstücke, auf denen eine Aussage des „Meyerschen Planes“ fehlt bzw. nicht den Anforderungen an eine geordnete Stadtentwicklung entspricht. Hier soll daher ein größeres Ermessen eingeräumt werden.

4.4 Dächer

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 verputzter Schornsteinkopf herzustellen. Die an sich nicht sichtbaren Dachtragwerke wirken sich auf die darüberliegenden Bauteile aus, sodass der Erhalt dieser Tragwerkskonstruktion auch dem nach außen wahrnehmbarem Ortsbild dient. Die Tragwerkskonstruktion bestimmt z.B. die Position von Gauben, Abzügen oder die Ebenheit der Dacheindeckung.

Dachform

Prägend für die Quedlinburger Dachlandschaft sind symmetrische Satteldächer, allerdings sind Ausnahmen wie Mansard-, Pult- oder Walmdächer für hofseitige Abschleppungen, Anbauten, Nebenbauten, neu zu errichtende Gebäude (Neubauten) sowie Bestandsdächer vorgesehen. Mit diesen Ausnahmen wird den bestehenden Dachformen Rechnung getragen als auch eine denkmalgerechte Nutzung und Erweiterung von Gebäuden ermöglicht, die ohne die entsprechenden Ausnahmetatbestände nicht oder nur schwer in Nutzung gehalten werden könnten. Sofern ein Dach nicht oder nur sehr eingeschränkt nach außen hin wahrnehmbar ist, wäre ein Verbot bestimmter Dachformen entgegen des nachweislich vielfältigen Bestandes dem Gesamtanliegen der Gestaltungssatzung nicht dienlich.

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. Diese Vielfalt an Dacheindeckungen trägt auch der Vielfalt an Dachformen Rechnung, da eine Ziegeleindeckung eine Mindestneigung benötigt.

Neu aufgenommen werden Solaranlagen im Sinne des § 13a unter der Voraussetzung, dass sie als Ersatz vorhandener Dacheindeckungen flächendeckend eingebaut werden dürfen. Somit werden formal in das Dach integrierte Solaranlagen ermöglicht. Ohne die Erweiterung des § 4 um Solaranlagen, wären nur flach aufliegende oder aufgeständerte Solaranlagen zulässig gewesen. Die technische Entwicklung lässt hingegen z.B. Solaranlagen in Ziegeleindeckungen erwarten (Solarziegel), die nicht nur als Einbauten in vorhandene Dachflächen, sondern als kompletter Ersatz für Dacheindeckungen Anwendung finden könnten. Damit der flächendeckende Einsatz möglich ist, soll für diese Ausnahmen die Rechtsgrundlage geschaffen werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sollen zukünftig auch Dachbegrünungen formal eigenständig geregelt werden. Bisher wurden diese unter dem



Ausnahmetatbestand z.B. der Terrassendächer genehmigt. Zur besseren Anpassung der Welterbestadt Quedlinburg an Extremwetterereignisse sollen zukünftig auch andere Dächer begrünt werden dürfen. Hierdurch soll sowohl eine Regulierung des Niederschlages als auch eine Abkühlung der Innenstadt durch Verdunstung erreicht werden. Die Erfassung unter den Ausnahmetatbeständen zeigt, dass diese Form der Dacheindeckung nur vereinzelt möglich sein kann, da ansonsten das ortstypische Bild einer Dachlandschaft aus naturroten Ziegeln mit Satteldächern verloren ginge. 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. Es ist davon auszugehen, dass die extensiven, d.h. sehr flach aufgebauten und nur mit niedriger Vegetation bestandene Varianten überwiegen werden, da diese sowohl statisch auf den meisten Dächern realisierbar ist als auch denkmalrechtlich den verträglichsten Eingriff darstellen werden. Intensivbegrünungen bis hin zu Strauch- und Baumpflanzungen sind kaum zu erwarten. Allein die Störung von Blickbeziehungen durch die Vegetation und die massive optische Änderung der Wahrnehmung der Dachlandschaft werden aus denkmalrechtlichen Gründen sehr oft gegen eine Genehmigung sprechen. Gelungene Beispiele für Dachbegrünungen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wie an der Kreuzung Breite Straße/Essiggasse oder in der Carl-Ritter-Straße sprechen für eine breitere Anwendung von Dachbegrünungen, z.B. auf hofseitigen Abschleppungen, Nebengebäuden oder Flachdächern, wenn sie nicht oder nur wenig einsehbar sind.

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 Schleppegauben besonders zu gestalten. Ortsgänge haben überzustehen und dürfen nicht mit Ziegeln versehen werden. Dies entspricht der Ortstypik. Der Überstand der Ortsgänge wird auf Basis der Erfahrungen aus der Baupraxis minimal geändert. Zukünftig *sollen* sie 0,15-0,20 m überstehen. Bisher *mussten* sie es. Der Verwaltung wird durch diese Änderung ein etwas größeres Ermessen eingeräumt, da sehr oft der Bestand eher umständlich der bisher strengen Formulierung angepasst werden musste, um eine Genehmigung erteilen zu können.

Dachentwässerung

Außer bei technisch zwingend notwendigen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Bauteilen von Dachbegrünungen sind Kunststoffe zur Dachentwässerung unzulässig. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Vereinfachung im Rahmen der Baupraxis, da die wasserführende Schicht von Dachbegrünungen bzw. Bestandteile von Anstaubewässerungen etc. häufig Kunststoffbauteile enthalten. Da Dachbegrünungen auf Grund ihrer positiven Auswirkungen auf das Stadtklima und den Wasserhaushalt häufiger zulässig sein sollen, ist eine praxisnahe Regelung für die zu verwendenden Bauteile und Baustoffe erforderlich. Unzulässig sind vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Kunststoffbauteile wie Regenrinnen, Speier oder Fallrohre. Grundleitungsanschlüsse an Kunststoffrohre sind entsprechend zu verkleiden. Ziel ist eine optisch hochwertige äußere Gestaltung.



Schornsteine

Die Dachlandschaft wird durch Schornsteine maßgeblich beeinflusst, weshalb sie gestalterisch hinsichtlich der Eindeckung und der Lage in der Dachfläche geregelt werden sollen. 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 wegen der Witterungsanfälligkeit und der deutlichen Wahrnehmbarkeit in der Dachlandschaft nicht eingesetzt werden. Zur Verdeckung von Solaranlagen oder deren Unterkonstruktion kann ein Holzbalken/Holzbrett im Einzelfall gestalterisch harmonischer wirken und eine allzu technische Wahrnehmung der Anlage verhindern.

Loggien und Austritte

Mit der bisherigen Regelung sollten ortsbilduntypische Dachloggien ebenso unterbunden werden wie Dachaustritte. Die Regelung bezog sich aber nur auf das Haupthaus. Auf Nebengebäuden oder bei Anbauten waren sie zulässig. Die Gestaltungssatzung folgt hierbei nicht der planungsrechtlichen Unterscheidung von Hauptnutzung und Nebenanlage im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Planungsrechtlich ist ein Anbau an ein Gebäude als Bestandteil eines einheitlich zu betrachtenden Gebäudes zu werten, da bei der planungsrechtlichen Betrachtung allein auf die bauliche Nutzung abgestellt wird. Die äußere Gestaltung hingegen ist nicht an die Nutzung eines Gebäudes im Sinne der BauNVO gekoppelt und daher kann in der Gestaltungssatzung eine Unterscheidung in Haupthaus und Anbau/Nebanbau getroffen werden. 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. Im Bestand haben sich schon früher Dachaustritte auf der straßenabgewandten Seite gezeigt. Historisch sind rückwärtige Flachdächer als Trockendächer für die Saatgutproduktion verwendet worden, auch wenn hier die wirtschaftliche Nutzung des Daches im Vordergrund stand und nicht die Erhöhung des Wohnkomforts oder mehr Nutzfläche für Freizeitaktivitäten. Die Schaffung von Terrassendächern macht daher einen einfachen und auch einfach herzustellenden Zugang zu diesen Dächern erforderlich. Die Gestaltungssatzung soll etwas mehr Spielraum bieten. 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. Die dahinter liegenden Dachflächen in der ersten als auch weiterer Baureihen sind weniger stark von einer störend empfundenen Unterbrechung der Traufe betroffen. Dacheinschnitte in Form von Loggien hingegen sollen komplett unzulässig sein, da sich hierfür kein historisches Beispiel finden lässt und sie die Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen

4.5 Dachaufbauten

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 Dachausstiegsfenster 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 zukünftig wieder ausnahmsweise zulässig sein. Besonders die für Quedlinburg typischen Speichergebäude sind mit langen Gaubenbändern ausgestattet. Baumaßnahmen an diesen Gebäuden wären mit der bisherigen Fassung der Gestaltungssatzung nicht genehmigungsfähig gewesen, was nicht das Ziel der Regelung war. Verhindert werden sollten unförmige Gestaltungen z.B. im Rahmen eines Dachgeschossausbaus. 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. In der Dachlandschaft überwiegen kleinere Gauben.

Mehrere übereinander liegende Gaubenreihen sind in der Dachlandschaft der Altstadt selten. Sie waren in der bisherigen Gestaltungssatzung nicht zulässig, da ein übermäßiger Ausbau von bisher ungenutzten Dachräumen zu vollwertigen Dachgeschossen verhindert werden sollte. Die Untersuchung der Dachlandschaft im Zuge der Neufassung der Gestaltungssatzung hat jedoch gezeigt, dass es bereits zahlreiche gut gestaltete Doppelreihen gibt. Diese sind auch auf vom Markt oder dem Stiftsberg aus wahrnehmbar und stören die Dachlandschaft nicht erheblich. Auf einigen Speichergebäuden sind sie sogar als mehrfache und historisch tradierte Gaubenbänder anzutreffen. 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. Die Gestaltung ist hier vorrangig von der planungsrechtlichen Einschätzung abhängig. In der Rechtsprechung zum § 34 BauGB hat sich die Auffassung verfestigt, dass die wahrnehmbare Geschossigkeit eines Gebäudes unabhängig von der Dachform ist. Wird das Dach um eine Reihe Gauben erweitert, wäre dies überwiegend mit einer Erhöhung der wahrnehmbaren Geschosse verbunden. Ist diese Erhöhung der Geschosshöhe planungsrechtlich zulässig, spricht nichts gegen eine ausnahmsweise Genehmigung aus Sicht der Gestaltungssatzung. Das Vorhaben würde sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Wird eine nur unscheinbare Gaubenreihe geschaffen, z.B. zur Aufnahme von Solaranlagen oder Be- und Entlüftung, ist damit meist keine wahrnehmbare Erhöhung der Geschosshöhe verbunden. Solche Gaubenreihen wären unabhängig vom Planungsrecht ausnahmsweise zulässig. Folglich wären zusätzliche Reihen größerer Gauben dort unzulässig, wo ein Gebäude die nach § 34 BauGB zulässige Geschosshöhe bereits ausschöpft.

Die traditionell rote Dachlandschaft soll mit der Festlegung der Ausführung der Seitenteile und Giebel dreiecke der Gauben bewahrt werden. Zwar sind mittlerweile diverse schieferbehängene Gauben ausgeführt worden, doch überwiegen bei Weitem holzverkleidete, verputzte oder mit roten Tonziegeln behängene Gauben. Eine Neuerung wird für Solaranlagen eingefügt, da diese an Gauben weit weniger auffallen können als auf Dachflächen. Gauben sind an sich bereits erkennbar von der Dachfläche abweichende Bestandteile der Dachlandschaft. Integrierte, farblich angepasste Solaranlagen stechen somit kaum heraus. Auch wenn die höchste Effizienz derzeit bei dunkelblauen und schwarzen Solaranlagen liegt, sollen diese dennoch nicht automatisch überall zulässig sein. Sie wären nur bei vorhandenem Schieferbehang oder entsprechender Dacheindeckung zulässig. Ansonsten wäre das Ziel einer überwiegend roten Dachlandschaft gefährdet.

Zum Schutz der tradierten Wahrnehmbarkeit des Dachabschlusses ziegelgedeckter Dächer durch den First ist dieser mit 3 Ziegelreihen Abstand zur Oberkante der Gaube oder Dachabschleppung



auszuführen. Bei neuzeitlichen Abdeckungen oder ähnlichem entfällt diese Vorgabe, da hier auch der Dachabschluss des Firstes bereits auf eine andere Art betont wird.

Unabhängig von der Dacheindeckung dürfen Dachüberstände ein ortstypisches, sehr zurückhaltendes Maß von 0,20 m nicht überschreiten.

4.6 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. Auf Grund der Erfahrungen der letzten Jahre hat sich gezeigt, dass im Ausnahmefall auch neue Ein- und Durchfahrten denkmal- und welterbekonform möglich sein können. Hierfür sind allerdings zwingende Gründe der Erschließung des Grundstückes oder der Unterbringung des durch das Grundstück selbst erzeugten ruhenden Verkehrs geltend zu machen. Besonders die Aktivierung der Quartiersinnenbereiche kann von dieser Ausnahmeregelung profitieren. Grundstücke mit fehlenden Stellplätzen sind besonders in Straßen mit bereits starker Auslastung des Straßenraumes benachteiligt. Im Einzelfall kann eine Ein- oder Durchfahrt die Nutzbarkeit des Grundstückes verbessern und so zum Erhalt des Welterbes insgesamt beitragen. Die Entlastung des Straßenraumes vom ruhenden Verkehr kann darüber hinaus einen Beitrag zur besseren Wahrnehmung des Stadtbildes leisten.

Die Gestaltung der Sockel hat aus Naturstein oder Ziegeln zu erfolgen, die zudem geschlämmt oder geputzt werden können. Holzverblendungen oder Kunststoffe sind somit unzulässig. Sie entsprechen nicht der überlieferten Baukultur und stellen oft eine bauphysikalische Bedrohung der Bausubstanz dar.

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. Damit soll ein nicht ortstypisches Ausgreifen von Treppen in den Fußweg verhindert werden. 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. Hiermit soll ein Eingriff in die Bausubstanz des Gebäudes verhindert werden, der u.U. zu dauerhaften Schäden am Gebäude führt. Bei 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, da sie auf Grund ihrer Funktion und Bauweise gestalterisch besser an den Bestand angepasst werden können als verhältnismäßig kleine Balkone. 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 Umwehungen sind oberhalb der Traufe hingegen zulässig. Diese Regelung entspricht in ihrer Wirkung der Nutzung von Flachdächern als Terrassendächer. Auch hier sind entsprechende Umwehungen gestattet.

4.7 Fenster

Vorhandene Fensteröffnungen sind entweder zu erhalten oder wiederherzustellen. Hiermit wird die überlieferte Baukultur geschützt. Innenliegende Sprossen sind sowohl bei bestehenden, wiederhergestellten als auch neuen Fenstern unzulässig, da diese nicht ortstypisch sind und das historisch überlieferte Erscheinungsbild der Fenster beeinträchtigen. 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, die sich aus der Diskussion um einen Neubau ergeben hat, ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Fenstern, die nicht aus Holz, sondern aus Holzimitaten oder Metall bestehen. Dies gilt ausschließlich bei reinen Neubauten. Zum einen existieren auf dem Markt Baustoffe, die die Oberflächenstruktur und Maserung von Holz sehr gut imitieren und kaum als Kunststoff wahrgenommen werden. Zum anderen sind auch Fensterrahmen aus Metall typisch für Industrie- und Gewerbebauten im Stadtgebiet. Da sich Neubauten mit zeitgemäßer und eigenständiger Architektur einfügen sollen, soll für sie etwas mehr Gestaltungsspielraum geschaffen werden. Das Baumaterial Holz ist z.B. bei energetisch besonders effektiven 3-fach-Verglasungen schnell an seinen physikalischen Grenzen und würde unnötig hohe Kosten für die Konstruktion der Fenster selbst oder konstruktive Lösungen am restlichen Gebäude erfordern. Vorrang in der Materialwahl hat dennoch weiterhin Holz als tradierter Baustoff, der sich am besten in die Stadtlandschaft mit jahrhundertealten Fachwerkhäusern einfügt. Es dürfen allerdings keine städtebaulichen oder denkmalpflegerischen Gründe entgegenstehen. Daher ist auch bei Neubauten Holz der Regelfall. Holzimitate und Metall bleiben eine Ausnahme.

Farbglasfenster sind als Beleg der Baukultur zu erhalten und wiederherzustellen. Die Erwähnung der Wiederherstellung ist eine sprachliche Anpassung an andere Regelungen der Gestaltungssatzung. Bisher wurden Reparaturen an Farbglasfenstern als Erhaltungsmaßnahme gewertet. In anderen Paragraphen wurden solche Maßnahmen aber mitunter als Wiederherstellung erfasst. Die sprachliche Anpassung ist daher keine neue Regelung, sondern harmonisiert lediglich die Genehmigungspraxis.

Fensterläden müssen zukünftig nicht mehr funktionsfähig sein. Sie sind auch als gestalterisch wirksame Attrappe zulässig. Die Verwendung von Holz wird aus Gründen der Baukultur weiterhin vorgeschrieben, da von Fensterläden eine flächenhafte Wirkung ausgeht. Daher sind Fensterläden auch bei Neubauten, 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. In der Genehmigungspraxis wurde dieser Fehler nicht angewendet. Er soll aber im Zuge der Neufassung behoben werden. Gleichzeitig soll eine Klarstellung hinsichtlich des zu verwendenden Materials ergänzt werden. Auch für Rollläden und Rollladenkästen gilt die Festlegung von Holz als einzig zulässigem Material, da auch von Rollläden eine flächenhafte Wirkung ausgeht.



4.8 Schaufenster

Zur Ablesbarkeit der baukulturellen Entwicklung sind bestehende Schaufenster zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Hiervon gibt es keine Ausnahme. Diese strenge Regelung fügt sich in die bestehende Palette an Erhaltungsmaßnahmen ein. Ein Rückbau eines Schaufensters wäre mit einem Eingriff in die Fassade verbunden, der die historische Ansicht zerstören würde.

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. Dies liegt an den besonderen Anforderungen an Schaufenster hinsichtlich der tragenden Konstruktion. Farbanstriche sind wegen der Wirkung auf die Fassade von der Unteren Denkmalschutzbehörde in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege festzulegen.

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

4.9 Türen, Tore, Gitter

Zunächst erfolgt eine Ergänzung zur Regelung von Ein- und Durchfahrten in Gebäuden. Diese wurde auch zuvor schon auf Grundstückseinfriedungen erweitert, soll künftig aber noch klarer die Grundstückseinfriedungen regeln. Für Fassaden und Grundstückseinfriedungen gilt, dass bestehende Öffnungen zu erhalten und dass sie mit Türen oder Toren zu schließen sind. Im Straßenbild der Altstadt sind offene Grundstückszufahrten untypisch. Dieses Ortsbild soll bewahrt werden. Der Bestand an Türen und Toren einschließlich ihrer Beschläge ist daher auch zu erhalten. Gegenüber der bisherigen Regelung werden jetzt auch Grundstückseinfriedungen mit betrachtet. Es gibt keinen Grund diese wie bisher von einer Erhaltungs- und Wiederherstellungspflicht auszunehmen. Ebenso wird eine Konkretisierung der zu erhaltenden Türen und Tore vorgenommen. Nicht erhaltungswürdig sind Elemente der 1970er Jahre und später. Ab den 1970er Jahren wurden zunehmend ortsuntypische Elemente verwendet, die im Gegensatz zum Ziel der Gestaltungssatzung stehen. 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. Anderenfalls wären bestimmte Türen und Tore wie automatisch öffnende Tore der Regelung nach unzulässig. Die gute Erreichbarkeit der Innenhöfe ist als ein Baustein zur Attraktivierung der Quartiere wichtiger als die Verwendung eines bestimmten Materials, welches dann u.U. derart überstrichen würde, dass man das Material selbst nicht mehr wahrnehmen könnte.

Grundsätzlich sind Türen und Tore sowohl in Fassaden als auch in Grundstückseinfriedungen aus Holz anzufertigen. Dies ist das ortstypische Material. Daher sind auch traditionelle Handwerkstechniken bevorzugt anzuwenden. Mit der Formulierung „vorzugsweise“ soll im Einzelfall ein Ermessen eingeräumt werden, um die baukonstruktive und gestalterisch beste Lösung zu finden, auch wenn sie keiner tradierten Technik entspricht. Reine Neubauten von Gebäuden 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. Holzkomposite haben eine gute Lebensdauer, sind gut zu pflegen und weisen gegenüber Holz einen teilweise geringeren Verzug auf. Damit sind die Maßhaltigkeit und Funktionsfähigkeit von größeren Türen und Toren längerfristig gesichert.



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

Rollgitter, Stahlfaltläden usw. sind nur hinter den Türen, Fenstern und Schaufenstern zulässig. Die äußere Gestaltung hat hierbei Vorrang gegenüber Sicherheitsbedenken, soll aber nicht grundsätzlich wichtige Funktionen wie Schutz vor Einbruch verhindern.

4.10 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 Anwendungspraxis ist erfolgreich gewesen, sodass diese Form der Markise tatsächlich nur als kurzzeitiger Sonnenschutz zum Einsatz kam. Die temporäre Beeinträchtigung des Straßenbildes war gemessen am Interesse von Ladeninhabern am Schutz ihrer Waren verhältnismäßig. Ein vollständiger Witterungsschutz hätte eine ungewollte Erweiterung der Verkaufsflächen in den Straßenraum zur Folge. Markisen, die mehrere Schaufenster inkl. der dazwischen liegenden Fassadenteile überspannen könnten, würden überdimensionale Rollkästen inkl. Auslegerkrargarmen erfordern. Dies wäre mit dem Ortsbild nicht vereinbar. Auch ginge hiervon die Gefahr der Schaffung von Nistplätzen für Tauben aus.

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 Volants der Markisen zulässig ist, werden weitere Ausleger und Hinweisschilder im Straßenraum überflüssig. Unternehmen müssen somit nicht zwei bauliche Anlagen beantragen und errichten. Diese Anpassung folgt auch einer Harmonisierung in Bezug auf das Baurecht. Eine Markise ist an einem Ladengeschäft im Einzelfall immer als Werbeanlage einzustufen gewesen, da hiermit auf eine Auslage in oder vor einem Schaufenster hingewiesen wird. In der Rechtsprechung hat sich die Einschätzung durchgesetzt, dass ansonsten nicht als Werbung einzustufende bauliche Anlagen je nach Unternehmenstyp doch als Werbung gelten müssen. So gelten Fahnenmaste vor einem Hotel als Werbung, aber nicht vor einem öffentlichen Gebäude. Markisen an einem Ladengeschäft sind daher anders einzuschätzen als an einem Wohngebäude. 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 Auslegerkrargarmen und Rollladenkästen.

Die Auskragung wurde entgegen erster Überlegungen nicht an andere Werbeanlagen angepasst. Der vorrangige Einsatzzweck von Markisen ist der Schutz der Schaufenster vor direkter Sonneneinstrahlung. Bei weniger weit auskragenden Markisen wäre dies nur noch eingeschränkt möglich und die ausgelegten Waren im Schaufenster könnten Schaden nehmen.

4.11 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. Es lässt sich keine Bauzeit identifizieren, die auszuschließen wäre, d.h. grundsätzlich ist jede Grundstückseinfriedung erhaltenswert. Die Wiederherstellungspflicht wird geringfügig gelockert, indem ein Ermessensspielraum für andere Ausführungsmöglichkeiten gegeben



wird. Nicht jede bestehende Einfriedung lässt sich ohne größere bauliche oder finanzielle Herausforderungen wiederherstellen. Es ist auch nicht jede Einfriedung gestalterisch die beste Lösung. Bei einer Pflicht zur Wiederherstellung in der exakt gleichen Ausführung, wären gestalterische Verbesserungen ausgeschlossen.

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, da diese den Eindruck erweckt, Zäune müssten Füllmaterialien erhalten, damit sie blickdicht, d.h. geschlossen sind. Gemeint war eine durchgehende Einfriedung entlang der gesamten unbebauten straßenseitigen Grundstücksgrenze. Neu hinzugefügt wird hingegen die Regelung, wonach Zaunanlagen einen Sockel und Pfeiler erhalten sollen. Sockel und Pfeiler sind ortstypische Gestaltungselemente. Für Mauern, Sockel und gemauerte Pfeiler wird eine gestalterische Vorgabe zum Angleich an andere Regelungen dieser Satzung beibehalten. Verputzen oder verschlännen 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 schlännen sind. Pfeiler können auch aus Holz bestehen. Ohne die Vorgabe von Pfeilern bei Zaunanlagen wären auch besonders einfach konstruierte Zaunanlagen möglich, die aber weit weniger die Abgrenzung des Straßenraumes von den dahinter befindlichen Grundstücken erkennbar machen. 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. Verhindert werden sollen schlichte Bauzäune, was durch die Pflicht zu Sockeln und Pfeilern erreicht werden kann. 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 auch wenn das gewählte Mauermaterial evtl. ohne Abschluss dauerhaft erhalten bliebe. Alle diese Regelungen sollen straßenseitig eine stadttypische und gestalterisch hochwertige Einfriedung ermöglichen, die sich gegenüber einfachen eher zweckmäßigen und dörflich anmutenden Einfriedungen abhebt.

4.12 Einfahrten und Grundstücksfreiflächen

Sprachlich erfolgt eine Anpassung, da die bisherige Formulierung „öffentlicher Raum“ nicht nur den öffentlichen Verkehrsraum, sondern auch auf Sichtbeziehungen aus Gebäuden heraus zu verstehen war. Diese sehr weite Auslegung ist nicht beabsichtigt. Es soll nur der öffentliche Verkehrsraum gemäß § 13a Abs. 2 betrachtet werden. Es sollen auch 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. Damit soll in den Fällen, bei denen befestigte Flächen noch nicht aus Naturstein bestehen oder neue befestigte Flächen geschaffen werden sollen, deren ortstypische Gestaltung gewährleistet werden. 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. Besonders schmale Zufahrten würden ansonsten verpflichtend zusätzlich eingeengt. Dies steht dem Ziel der Aktivierung rückwärtiger Grundstücksbereiche entgegen.

Gänzlich gestrichen wird Absatz 3, da er Regelungen enthielt, die dem Bodenrecht zuzuordnen sind und daher in einer Gestaltungssatzung nicht zulässig sind. Gestaltungssatzungen dürfen nur die Gestaltung einer baulichen Anlage regeln, aber nicht ob eine bauliche Anlage errichtet wird. Die gestrichenen Regelungen werden bereits über die planungsrechtliche Prüfung nach § 34 BauGB und über die Erhaltungssatzung abgearbeitet.

4.13 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.

4.13a Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

In diesem neu geschaffenen Paragraphen sind sämtliche Anforderungen an Solaranlagen der unterschiedlichsten Typen zusammengefasst worden. Der Term „Nutzung solarer Strahlungsenergie“ ist wortgleich mit der Formulierung im Baugesetzbuch (§35 Abs. 1 Nr. 8) und umfasst alle Formen der Nutzung. Eine reine auf Photovoltaik und Solarthermie ausgelegte Regelung würde andere, z.T. noch nicht weit verbreitete, aber technisch realisierbare Systeme außen vorlassen. Hierdurch wäre u.U. eine Neufassung der Gestaltungssatzung in kürzeren Zeiträumen erforderlich.

Die bisherige Unterscheidung in Haupt- und Nebengebäude ist nicht mehr zweckmäßig und erforderlich. Die technische Entwicklung im Bereich der Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht heutzutage zahlreiche Anlagentypen und Gestaltungsformen, die auch auf Hauptgebäuden Verwendung finden können. 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. Darüber hinaus wird das Antragsverfahren vereinfacht, da Bauwillige aus Unkenntnis der erforderlichen Unterlagen keine unvollständigen Anträge einreichen.

Auf Grund der zahlreichen Anlagentypen, die solare Strahlungsenergie nutzen können, wird der Begriff im Sinne der Satzung definiert. Eine Konkretisierung der satzungsmäßig erfassten Anlagen bietet Rechtssicherheit hinsichtlich der Auslegung, was eine Solaranlage sein soll. Die technische Entwicklung kann zukünftig andere Anlagentypen ermöglichen, die evtl. mit einer Reduzierung auf Solarthermie oder Photovoltaik allein nicht ausreichend beschrieben wären und eine erneute Satzungsänderung oder eine Ablehnung eines beantragten Vorhabens erfordern würden. Nicht geregelt werden sollen die technischen Anlagen, die unabhängig von der Nutzung solarer Strahlungsenergie funktionieren können. Bisher waren diese ebenfalls nicht von der Gestaltungssatzung erfasst. 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. Die solare Energieversorgung ist bei dieser Beurteilung untergeordnet. Auch Batteriespeicher und Akkumulatoren können Strom aus anderen Quellen speichern. 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. Solche Anlagen sind gegenüber Lichtkuppeln und Fenstern im Vorteil, Licht auch über große Strecken zu leiten und z.B. mehrere Kollektoren für einen innenliegenden Lichtpunkt zu bündeln bzw. das Licht eines Kollektors auf mehrere Räume zu verteilen. Sie sind somit in der Lage, natürliches Licht in fensterlose oder wenig belichtete Räume zu leiten, was größere Öffnungen der Gebäudehülle erspart, wenn die Räume häufiger genutzt 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. Es handelt sich um eine Konkretisierung, die besonders bei privaten Verbindungswegen, die nicht befahren werden können, relevant für das Verständnis der Satzung ist. Nicht zum öffentlichen Verkehrsraum sollen Flächen innerhalb von Gebäuden zählen, da die Aussicht aus Räumen heraus durch Fensterteilungen, Vorhänge, Mobiliar etc. nicht dem geschützten Stadtbild gerecht wird. Auch aus Gründen der Anwendung der Satzung sind Flächen außerhalb von Gebäuden besser zur Prüfung der Sichtbeziehung geeignet. Die Frage der Ortslage bzw. des Standortes für den Blick auf die Stadtlandschaft wurde intensiv diskutiert. Es wurden Lösungen mit festen Radien um die Vorhabenstandorte ebenso geprüft wie die Vorgabe von fixen Aussichtspunkten, z.B. vom Schlossberg oder dem Münzenberg. Letztlich wurde die Ortslage Quedlinburg ohne die Ortsteile und Ortschaften gewählt. Aus größerer Entfernung nimmt die Wahrnehmbarkeit der Solaranlagen stark ab, sodass es zu Anwendungsproblemen käme. Eine Solaranlage könnte aus weit entfernten, aber höher gelegenen Teilen des Gemeindegebietes physikalisch sichtbar sein, wäre aber so klein, dass man kaum ihre Eigenart und Lage im Stadtgebiet erkennen könnte. Dennoch müsste man die Sichtbeziehung im gesamten Gemeindegebiet prüfen. Einfacher zu handhaben ist die Beschränkung wie vorliegend. Es muss zwar immer noch ein großes Gebiet untersucht werden, doch diese Untersuchung ist durch die guten Kenntnisse der Altstadt nach vielen Jahrzehnten der Stadtsanierung mit vertretbarem Aufwand durchführbar. Feste Radien um den Vorhabenstandort werfen eine Abgrenzungsproblematik auf. Manche Anlagen wären außerhalb des Radius evtl. besser zu sehen als andere innerhalb. Dies ist dem sehr abwechslungsreichen Stadtgrundriss geschuldet. Da die Satzung das Ziel einer welterbekonformen Gestaltung verfolgt, wären pauschale Befreiungen von einzelnen Regelungen allein auf Grund der Entfernung und nicht nach gestalterischer Wahrnehmung nicht gerechtfertigt.

Zusätzliche Definitionen sind für Dachneigung und die „konstruktive Bewegung“, d.h. Ebenheit der Dächer erforderlich gewesen, da es hierfür keine eindeutigen bestimmte Rechtsbegriffe gibt. Der Wert für die Dachneigung leitet sich aus Richtlinien für die Abdichtung von Dächern ab. Hier gilt ab 5° Neigung eine geminderte Anforderung an Anschlusshöhen an aufgehenden Bauteilen. Dieser Wert wurde daher auch für die Bewegung des Daches herangezogen. Aus der Dachneigung folgt meist auch die Neigung des Firstes. 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. Analoge Regelungen gibt es für die Ebenheit von befestigten Belägen, sodass eine erprobte und im Bauwesen bekannte Methode zur Messung der Ebenheit vorliegt. Bei größeren Unebenheiten wäre der Abstand von modulartigen Solaranlagen zur Dachfläche zu groß und sie würden als störende Fremdkörper auffallen. 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 Gesamteindruckes. Was unter „erheblich beeinträchtigt“ zu verstehen ist, wird in den folgenden Sätzen und Buchstaben aufgeführt, sodass Antragsteller eine hinreichend bestimmte Norm vorliegen haben. Besonders das Mischen von liegenden und stehenden Modulen oder sichtbare Leitungsführungen sind ein Versagungsgrund. Dieser Regelungstatbestand soll die bauliche Qualität sichern und ergänzt die Regelungen des Baugesetzbuches und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt hinsichtlich städtebaulicher Gestalt und Ortsbild.

b) Diese Regelung trifft derzeit nur auf solarthermische und photovoltaische Anlagen zu und soll eine Beeinträchtigung insbesondere der direkten Nachbarschaft minimieren. Reflexionen sind bereits durch Dachschrägenfenster bekannt und haben das Potential die Wohnqualität der Nachbarschaft zu stören. Damit die Anlage optisch ruhig wirkt, soll auf sichtbar glänzende Leitergitter bzw. Netzstrukturen verzichtet werden. Durch sie würde eine große Platte optisch in zahlreiche kleine Teile zerfallen und die Aufmerksamkeit auf sich ziehen.

c) Hauptgebäude waren bisher vollständig ausgeschlossen, selbst wenn sie nicht einsehbar waren. Bautechnisch und gestalterisch hochwertig verbaute Solaranlagen müssen den Charakter eines denkmalgeschützten Gebäudes nicht zwingend stören und können daher ausnahmsweise 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. Durch die Formulierung „anzustreben“ wird sichergestellt, dass im Einzelfall dennoch sichtbare Unterkonstruktionen erlaubt werden können, falls dies erforderlich sein sollte. An Außenwänden von Hauptgebäuden sollen diese aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen werden.

d) Auf Nebengebäuden mit flachen Dächern sollen Aufständereien erlaubt werden, da diese meist sehr funktional gestalteten Gebäude nicht zwingend durch solche Solaranlagen beeinträchtigt werden.

Da sie nicht einsehbar bleiben müssen, wird eine beliebig hohe Aufständerei verhindert. Sobald Dächer als geneigt einzustufen sind, soll auch hier der gestalterische Aspekt stärker berücksichtigt werden.

Tageslichtrohre sollen wegen der meist geringeren gestalterischen Anforderungen an Nebengebäude nicht nur auf Dächern, sondern auch an der Fassade zulässig sein. Durch die Formulierung „anzustreben“ wird sichergestellt, dass im Einzelfall dennoch Vorgaben zur Gestaltung gemacht werden können.



Durch die technische Entwicklung sind auch Anlagen an Fassaden möglich geworden, die vor einiger Zeit noch zu sehr durch Module beeinträchtigt worden wären. Der gestalterische Ansatz ist bei Fassadenelementen jedoch höher anzusetzen.

e) Dieser Regelungsbestand soll die bauliche Qualität sichern und ergänzt die Regelung des Baugesetzbuches und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt hinsichtlich städtebaulicher Gestalt und Ortsbild. Anlagen, die wie Fremdkörper über die Dachkante hinausragen, stören die Wahrnehmung der Dachlandschaft zu sehr.

f) Laubengänge und Balkone verfügen oft über flächige Durchsturzicherungen, die farblich und gestalterisch auf das jeweilige Gebäude abgestimmt werden müssen. Im Einzelfall kann daher eine Solaranlage diese Funktion übernehmen, ohne verunstaltend zu wirken.

Einsehbare Solaranlagen

Einsehbare Solaranlagen waren bisher vollständig ausgeschlossen. Bautechnisch und gestalterisch hochwertig verbaute Solaranlagen müssen den Charakter eines denkmalgeschützten Gebäudes und der Dachlandschaft nicht zwingend stören und können daher ausnahmsweise genehmigt werden.

a) Auf konstruktiv bewegten Dächern soll eine Farbanpassung der Solaranlage an die Dacheindeckung erfolgen, um nicht noch mehr optische Unruhe auf das Dach zu bringen. Hierunter ist keine zwingende farbliche Übereinstimmung der Solaranlage mit dem Ziegel zu verstehen. In der Gesamtbetrachtung sollen die Solaranlagen harmonisieren und möglichst wenig Kontrast zu den bestehenden Dacheindeckungen aufweisen. Rote Tonziegel weisen selbst auf demselben Dach teils starke farbliche Unterschiede auf, sodass eine Solaranlage diese farbliche Bandbreite kaum abbilden kann. Die Regelung ist daher derart aufzufassen, dass bei roten Dächern auch rötliche Solaranlagen und bei grauen bis schwarzen Dächern entsprechend gräuliche bis schwärzliche Solaranlagen zu verwenden sind. Dächer, bei denen ein Farbspiel von hellrot bis dunkelrot, fast schwarz vorliegt, könnten je nach Größe und Position der Solaranlage auf dem Dach also mit einer rötlichen oder schwärzlichen Solaranlage versehen werden.

b) Zur weiteren Beruhigung der Dachlandschaft soll auf konstruktiv bewegten Dächern eine Integration in das Dach erfolgen. Somit sind Platten und Ziegel zulässig. Je nach konstruktiver Bewegtheit des Daches können Abschnitte mit mehr oder weniger großen Flächen entstehen, die dann u.U. so groß sind, dass sie übliche Modulgrößen aufnehmen können. Durch die Vorgabe der konstruktiven Integration in das Dach sollen Überstände des Daches über die Solaranlage und umgekehrt verhindert werden. Ist die Bewegtheit des Daches zu stark für Plattenformate, bleiben immer noch Solarziegel als Lösungsmöglichkeit.

c) Die Textur soll aufgenommen werden, was aber nicht gleichbedeutend sein muss mit einer reinen Ziegelbauweise. Es gibt bereits Module, bei denen der Eindruck von Ziegeln in einer Reihe erweckt wird. Dort, wo die konstruktive Bewegung des Daches zu stark für derartige Module ist, bleibe dann die Verwendung von einzelnen Solarziegeln möglich. Hierfür muss bei entsprechend gewählten Modellen nicht das gesamte Dach belegt werden.

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. Bei konstruktiv nicht bewegten Dächern fallen dem Auge des Betrachters entsprechende Solaranlagen weit weniger auf. Durch flach auf dem Dach montierte Solaranlagen werden die Kanten durch den fast gleichen Abstand



zu Dacheindeckung weniger betont als bei bewegten Dächern. Aufständereien wären zu auffällig und bleiben unzulässig. Die optisch ruhigere Erscheinung konstruktiv nicht bewegter Dachfläche wirken glatter und vertragen daher auch aus optischen Gründen größere Module. Eine insgesamt optisch ruhigere Dachfläche verträgt im Einzelfall auch farblich kontrastierende Solaranlagen. Diese werden als zusätzliche technische Anlage wahrgenommen und müssen den Gesamteindruck eines Daches nicht schon wegen ihrer Farbe erheblich beeinträchtigen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass auf jedem Dach automatisch jede Farbe zulässig ist. Die Beurteilung erfolgt nach denkmalrechtlichen Gesichtspunkten. Bei sehr deutlich einsehbaren Dachflächen, z.B. vom Stiftsberg aus betrachtet, kann es u.U. auch auf konstruktiv nicht bewegten Dächern erforderlich sein, die Regelungsinhalte des Abs. 4 Buchstabe a bis c analog anzuwenden.

Als Einschränkung sind Anforderungen definiert, die eine zu große Störung der Wahrnehmung verhindern sollen. Aus Modulen bestehende Anlagen sind rechteckig auszuführen und haben parallel zur Firstlinie zu verlaufen. Damit soll die optische Wirkung, die besonders stark vom First ausgeht, berücksichtigt werden. Eine Parallelität zur Traufe ist durch oft anzutreffende Aussparungen und Unterbrechungen der Traufen nicht erforderlich. Dies wird vom Auge auch nicht als dominierende Dachkante aufgefasst. Die häufig zu beobachtende Montage um Dachaufbauten herum, ist aus gestalterischer Sicht bei Modulen nicht akzeptabel. Solarziegel können zwar farblich etwas abweichen von den vorhandenen oder ergänzend verwendeten Tonziegeln. Sie fallen aber so wenig auf, dass sie auch um Dachaufbauten herum verbaut werden können. Die Farbunterschiede werden im Laufe der Lebensdauer eher geringer, sodass anfangs noch als leicht „ausgebissene“ Formen wahrnehmbare Lösungen optisch in den Hintergrund treten. 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) Durch die technische Entwicklung sind auch Anlagen an Fassaden möglich geworden, die vor einiger Zeit noch zu sehr durch Module beeinträchtigt worden wären. Der gestalterische Ansatz ist bei Fassadenelementen jedoch höher anzusetzen.

f) Laubengänge und Balkone verfügen oft über flächige Durchsturzicherungen, die farblich und gestalterisch auf das jeweilige Gebäude abgestimmt werden müssen. Im Einzelfall kann daher eine Solaranlage diese Funktion übernehmen, ohne verunstaltend zu wirken.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen

Sofern Solaranlagen nicht an, auf oder in einem Gebäude errichtet werden sollen, bleiben im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nur die zumeist eher kleinen Gartengrundstücke als Standort übrig. Damit sind sie sowohl aus dem öffentlichen Verkehrsraum als auch den meist privaten Blockinnenbereichen heraus besonders gut wahrnehmbar und müssen entsprechend gestaltet werden. Ein Anwinkeln der Solaranlagen soll zur Vermeidung von unerwünschten Blendeffekten untersagt werden. Die Enge der Bebauung würde ansonsten schnell dazu führen, dass niedrig montierte Solaranlagen das Sonnenlicht in Nachbargebäude lenken könnte. Dies würde die Wahrnehmung der Quedlinburger Stadtlandschaft erheblich beeinträchtigen. Daran ändert auch nichts die Anforderung an reflexionsarme Module, da auch diese bei starker Sonneneinstrahlung blenden können. Die maximale Höhe bleibt zwar 1m unter der in der BauO LSA verfahrensfreien Höhe von 3m zurück, orientiert sich allerdings an der Höhe von Mauern und Einfriedungen, für die 2m verfahrensfrei sind. Diese Höhe ist auch ortsbildtypisch für Abgrenzungen zwischen Gärten. Bei sehr engen Grundstücksverhältnissen geht von blickdichten Solaranlagen eine mauerähnliche Wirkung aus. Durch das notwendige Abrücken vom Haus, um ausreichend Sonnenlicht zu erhalten bzw. den eigenen Garten nicht zu sehr zu beschatten, werden die Solaranlagen näher an die Grundstücksgrenzen gestellt werden. Sie sind daher wie Einfriedungen und Mauern einzuschätzen. Damit die Leitungsführungen,



Unterkonstruktionen und sonstigen Bestandteile einer Solaranlage nicht die Wahrnehmung der historischen Bausubstanz überprägen, sind diese wie bei aufgeständerten Solaranlagen zu verdecken. Diese Regeln führen auch dazu, dass die noch erlebbaren Abschnitte der Stadtbefestigung nicht zu sehr von baulichen Anlagen verdeckt werden. Den Grundstückseigentümern bliebe zur Realisierung von höher über der Geländeoberfläche liegenden Solaranlagen noch die Errichtung von zulässigen Nebenanlagen. Dort, wo solch eine entsprechende bauliche Nebenanlage unzulässig ist, wäre auch eine höhere Solaranlage unzulässig. Ansonsten sind die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen für Nebenanlagen ausreichend, um die Nachbarschaft vor unzulässigen Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Gestaltungssatzung kann dies nicht leisten.

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.

4.14 Plätze für bewegbare Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück

Die bewegbaren Abfallbehälter sind auf Grund ihrer oft auffälligen Farbe und Form gestalterisch sehr herausstechend. Sie gehören nicht in das historische Stadtbild, lassen sich aber nicht in jedem Gebäude unterbringen. In diesen Fällen sollen die Abfallbehälter z.B. durch Einfriedungen, Einhausungen, Überdachungen, Zäune etc. optisch der Wahrnehmung entzogen werden.

4.15 Werbeanlagen

Besonders intensiv wird das Stadtbild durch Werbeanlagen beeinflusst, da diese zum Erreichen des gewünschten Werbeeffektes im Kontrast zur umgebenden Bebauung stehen müssen. Daher sind Werbeanlagen 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, um eine Reduzierung der baulichen Anlagen allgemein zu erreichen. Unzulässig sind Großflächenwerbung, bestimmte leuchtende und nicht leuchtende bewegliche Anlagen (Lauftexte und Wechselwerbung) 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. Ziel ist es, das Straßenbild und Sichtachsen von den durch Bewegung und Farben ablenkend wirkenden Fahnen und Flaggen frei zu halten. Für Neueröffnungen, Jubiläen oder allgemeine Feste (z.B. Tag der Städtebauförderung) können sie ausnahmsweise zulässig sein und können als übermäßige Inanspruchnahme des Straßenraumes über die Sondernutzungssatzung 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. Die historische Bausubstanz soll nicht durch Werbebotschaften ohne direkten Bezug auf das ansässige Unternehmen in ihrer Wahrnehmbarkeit beeinträchtigt werden. Für Fremdwerbung stehen im Stadtgebiet ausreichend Alternativstandorte zur Verfügung.



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, da diese sehr indirekt wirken und das nächtliche Erscheinungsbild wenig beeinträchtigen.

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. Aufschriften auf der Fassade führen nur zur Sichtbarkeit eines Unternehmens, wenn man die Fassade von vorn betrachten kann. Im Straßenraum wäre hingegen eine senkrecht dazu angebrachte Werbung sichtbarer. Durch die Anpassung der Regelungen hinsichtlich Markisen an die Rechtsprechung, können diese zukünftig als Fläche für Flachwerbeanlagen genutzt werden. Bisher vorhandene Ausleger, die senkrecht zur Fassade wahrgenommen werden, können trotz Markisenwerbeanlagen erhalten werden. Da Markisen als Sonnenschutz nur kurzzeitig ausgefahren werden, sind sie nicht als senkrecht wirkende (Ausleger-)Werbeanlagen zu betrachten.

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. Das bedeutet, dass die jeweils maximal zulässigen 0,12 m² Hinweisschilder z.B. vertikal bündig oder im Block ausgerichtet werden. Es bedeutet nicht, dass die diversen Unternehmen nur ein gemeinsames Schild verwenden dürfen. 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. Es dürfen nur die in Abs. 5 Nr. 2 erwähnten Werbeanlagen angeleuchtet werden. Damit wird das nächtliche Erscheinungsbild bewahrt.

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 werden diverse gestalterische Vorgaben für einen ortsbildtypischen Eindruck 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 und gewähren folglich keinen Rechtsanspruch für benachbarte Gebäude.

Schaufensterhinterklebungen werden um einen Tatbestand für Türen sowie einzelne Konkretisierungen ergänzt. Verhindert werden soll eine vollständig blickdichte Verklebung der Schaufenster oder Türelemente. Die bisherige Regelung sah nur Hinterklebungen vor, was in der Anwendung zu Unsicherheiten bei außenseitigen Beklebungen führte. Daher wird dies zur Klarstellung ergänzt. In diesem Zuge werden Türen zukünftig einheitlich mitbetrachtet, da diese besonders bei



kleinen Geschäften mit schmaler Straßenfront besonders wirksame potentielle Werbeflächen darstellen.

4.16 Ausleger

Diese besondere Form der Werbeanlage weist in der Altstadt eine Ortstypik auf, die speziell geregelt werden soll. Typisch sind ein Auslegergerüst und das Werbeschild, womit Werbeanlagen ohne Auslegergerüst unzulässig sind. Ihr Erscheinungsbild ist zu modern und würde der Wahrnehmung der historischen Altstadt beeinträchtigen. 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. Von Ihnen geht keine Werbebotschaft aus, sodass keine Ungleichbehandlung von Werbeanlagen stattfindet, die nach § 15 Abs. 2 beurteilt werden.

4.17 Schilder

Hierunter fallen Hausnummernschilder, Hinweisschilder in Funktion einer Werbeanlage und Hinweisschilder und Tafeln zur Kennzeichnung stadthistorischer 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, um die Fassaden nicht übermäßig zu verdecken.

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

4.18 Schaukästen und Warenautomaten

Wegen ihrer deutlichen Wahrnehmbarkeit soll die Zahl der Schaukästen auf einen Schaukasten pro Fassaden- 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. Eine Unterteilung in verschiedene zulässige Formate wie bisher ist nicht mehr zweckmäßig. Diese Unterscheidung stammte aus der Fassung, die bis 2013 galt und war den damaligen Umständen und Anforderungen geschuldet.

Warenautomaten sind nur in Verbindung mit entsprechenden Verkaufsstellen zulässig, um deren Absatz zu fördern. Sie müssen sich daher auch an den Eingängen, Durchfahrten oder Passagen befinden. Eine räumliche Trennung ist nicht vorgesehen.

4.19 Briefkastenanlagen

Freistehende Briefkastenanlagen vor Gebäuden, d.h. entlang der straßenzugewandten Fassade, stören das ortstypische Straßenbild erheblich, engen den oft schon schmalen Straßenraum zusätzlich ein und sollen daher unzulässig sein. An Gebäuden montierte Anlagen sind selten und werden als Sondernutzung betrachtet. Freistehende Anlagen an anderen Gebäudeseiten, z.B. der Giebelseite sind hiervon nicht betroffen. Bei Neubauten müssen Briefkastenanlagen integriert werden, damit sie nicht wie die an der Fassade montierten Anlagen in den Straßenraum ragen.



4.20 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.

4.21 Ordnungswidrigkeiten

Zur Sicherstellung einer korrekten Anwendung der Gestaltungssatzung ist die Androhung von Geldbußen erforderlich. Die Höhe der maximalen Geldbuße wurde auf 5.000,00 € festgelegt. Bis zu dieser Höhe liegt es im Ermessen der Behörde, eine Geldbuße in Abhängigkeit der Schwere des Verstoßes festzusetzen.

4.22 Verhältnis dieser Satzung zu anderen Rechtsvorschriften

Es handelt sich hierbei um eine rein deklaratorische Erklärung, die dem Vorrang des Denkmalschutzgesetzes gegenüber der Gestaltungssatzung entspringt.

5 Wesentliche Auswirkungen

5.1 Belange des Denkmalschutzes

Mit der Gestaltungssatzung wird ein Rechtsrahmen geschaffen, der es ermöglicht, Erhalt und Weiterentwicklung des baukulturell wertvollen Bestandes in der Welterbestadt in ein ausgewogenes Verhältnis zueinander zu setzen. Dabei wird nicht auf eine rein erhaltende, sondern eine zukunftsfähige Bewahrung Wert gelegt. Das In-Nutzung-Halten und die Nutzbarmachung von Bauwerken sind wesentliche Ziele, da nur durch die Aktivierung breiter Schichten der Bevölkerung eine ausreichende Zahl an Akteuren bereitsteht, das Welterbe zu schützen.

Mit den Neuerungen im Bereich der Solaranlagen wird die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke verbessert und ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Der Klimawandel stellt für den Denkmalbestand eine der größten Bedrohungen dar. Es sind hierbei aber nicht nur die direkten Bedrohungen durch Unwetterereignisse. Eine wesentliche Komponente ist die Versorgung mit Wärme- und Kälteenergie. Die Gestaltungssatzung schafft neue Möglichkeiten die Bauwerke mit günstiger Energie unabhängiger von externen Faktoren zu versorgen. Den Eigentümern und Nutzern wird auf diese Weise eine verlässliche und kalkulierbare Kostengröße an die Hand gegeben. Das Risiko von Leerständen wegen unwirtschaftlich hoher Nebenkosten kann somit gesenkt werden.

Den Herausforderungen durch den Klimawandel wird durch die Möglichkeiten für Fassaden- und Dachbegrünungen begegnet. Sie leisten einen Beitrag, die Temperatur- und Wasserverhältnisse zu regulieren und mindern schädliche Spitzen. Hierdurch wird der Bestand sowohl vor Schäden durch Hochwasser geschützt als auch die Bewohner vor gesundheitsschädlichen Temperaturen. Die Nutzung der bestehenden Bausubstanz wird auf diese Art auch ohne den Einsatz von Kühltechnik ermöglicht.

Die Neufassung der Gestaltungssatzung dient dabei aber auch dem Schutz des außergewöhnlichen universellen Wertes der Altstadt. Alle Erleichterungen und Verbote stehen unter dem Vorbehalt, dass sie dem Erhalt des Status als Welterbe nicht schaden dürfen.



5.2 Belange der Bevölkerung und Daseinsvorsorge

Neben der Verbesserung der klimatischen Bedingungen (siehe 5.1) ist die Pflege und Weiterentwicklung eines hoch attraktiven Wohnumfeldes eine positive Auswirkung der Satzung. Mit ihr soll die Schaffung bzw. Bewahrung lebendiger Nachbarschaften umgesetzt werden. Leerstände sind nicht nur aus Gründen des Denkmalschutzes schädlich. Sie senken auch die Lebensqualität der Bewohner auf Grund fehlender sozialer Kontakte, nachlassender Angebotsvielfalt im Gewerbe wegen schwindender Nachfrage und fehlender Angebote im Gesundheitsbereich wegen geringer Nachfrage. Eine hochwertige Altstadt sichert zudem Arbeitsplätze im Bereich Tourismus und den zuliefernden Gewerben.

5.3 Belange der Wirtschaft

Der Status als Welterbestadt ist eine Säule des erfolgreichen Tourismus und trägt somit zu einer Stärkung der lokalen Wirtschaft bei. Gastronomie, Hotellerie und Einzelhandel profitieren von der großen Zahl an Gästen, die mehrheitlich der Altstadt wegen in die Welterbestadt reisen. Unternehmen werden über die Neuerungen im Bereich Solaranlagen Möglichkeiten für eigene Energieversorgung und kalkulierbare Kosten geboten. Das für den Schutz des Welterbes nötige Wissen ist in den örtlichen Betrieben vorhanden und sichert so deren Erhalt, auch weil im Denkmalschutz unerfahrene überörtliche Konkurrenz im Wettbewerb mit spezialisierten Betrieben aus der Welterbestadt nicht mithalten kann.

5.4 Umweltbelange

Neben den Auswirkungen auf das Klima, den Klimaschutz und den Menschen und seine Gesundheit wirkt die Gestaltungssatzung auf den Naturhaushalt außerhalb des besiedelten Bereiches. Mit der Nutzung bereits versiegelter Flächen für Solaranlagen wird der Druck auf die unbesiedelte Umgebung reduziert. Es müssen weniger land- und forstwirtschaftliche Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien und die nötige Infrastruktur bereitgestellt werden.

Die Aktivierung von Brachen und Leerständen verringert den Bedarf nach neuen Wohn- und Gewerbeflächen auf zuvor unversiegelten Flächen. Hierdurch wird der Naturhaushalt weniger beeinträchtigt.

Durch die Minderung von Abflussspitzen bei Niederschlagsereignissen wird nicht nur unmittelbar die Altstadt vor Schäden bewahrt. Es fließt auch weniger Wasser über Gräben und Flüsse in die Landschaft ab. Hochwasserereignisse werden so gemindert.

6. Umweltbericht

Siehe gesondertes Dokument „Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Altstadt von Quedlinburg (Gestaltungssatzung) Umweltbericht (Teil 2)“

7. 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.

Welterbestadt Quedlinburg, den 06.12.2024

.....
Der Oberbürgermeister
