

# Anlage zur Vorlage 30/302/2012

## Stadt Dannenberg (Elbe)

### „Neufassung der örtlichen Bauvorschrift der Stadt Dannenberg (Elbe) zur Gestaltung des Stadtbildes und zur Regelung der Außenwerbung (Gestaltungssatzung)“

#### I. Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

##### 1. Landkreis Lüchow-Dannenberg vom 31.05.2012

###### 1.1 §7 Fassaden/Außenwände:

*§ 7.2: Die Festlegung, dass Neubauten nicht mit Putzfassaden ausgeführt werden dürfen, ist schwer nachvollziehbar, entscheidender ist das Qualitätsniveau des Entwurfs.*

###### **Abwägung/Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der § 7 Fassaden/Außenwände beinhaltet Festsetzungen für das Bauen im Bestand, nicht für Neubauten. Der bauliche Bestand ist - insbesondere im Bereich I - stark durch Ziegel als Außenwandmaterial geprägt. Daher ist festgelegt, dass dieses Material bei Umbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen verwendet werden soll. Anforderungen an Fassaden bzw. Außenwänden von Neubauten werden im § 15 gestellt. Danach sind für Neubauten Putzfassaden **allgemein zulässig**.

###### 1.2 § 8 Fenster:

*§ 8.1.3: Die weiße Farbgebung der Fenster gibt es erst seit den 1920iger Jahren, zuvor waren die Fenster in dunklen Farben gestrichen, wie es auch viele historische Fotos belegen. Die Bekleidungen der Fenster sind **in jedem Fall** in gedeckten Farbtönen zu streichen. Zu der Farbgebung der Fensterbekleidungen sind keinerlei Angaben in der Gestaltungssatzung gemacht worden.*

###### **Abwägung/Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Farbigkeit der Fenster und Fensterbekleidungen ist in Dannenberg weit überwiegend weiß. Diese Farbigkeit prägt das Stadtbild seit vielen Jahrzehnten. Fensterbekleidungen sind in der Altstadt Dannenbergs nicht mehr häufig anzutreffen. Somit können in gedeckten Farben gestrichene Fensterbekleidungen das Stadtbild nicht mehr wesentlich prägen. Daher ist eine besondere Festlegung zur Farbigkeit der Fensterbekleidungen nicht angemessen.

## **2. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 25.05.2012**

*2.1 Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 14. Juli 2011 ist uns nach wie vor unklar, nach welchen Kriterien die geforderte farbliche Angleichung von PV- oder Kollektoranlagen mit Dachdeckungen im Geltungsbereich II zu bewerten sein soll. Eine „Angleichung“ scheint uns unrealistisch, denn als marktgängig und wirtschaftlich gelten derzeit zum Beispiel PV-Module, von denen materialbegründet eine Blautonschimmerung ausgeht (vgl. § 10 der Satzung).*

### **Abwägung/Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule (Solaranlagen) können u.a. wegen ihrer Farbigkeit, der verwendeten Materialien, der Reflexionswirkung der Oberflächen und der Flächigkeit im Gegensatz zu einer „schuppigen“ Dachdeckung erhebliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes hervorrufen. Da insbesondere die Dachlandschaft Dannenbergs durch die Gestaltungssatzung geschützt werden soll, ist eine restriktivere Steuerung von Solaranlagen angemessen. Es gibt verschiedene technische Lösungen, den Farbeindruck von Photovoltaikanlagen der Farbe des Daches anzugleichen, etwa durch sog. Solarziegel (ziegelrote Ausführungen sind am Markt erhältlich) oder durch die Verwendung bedruckter Module in entsprechender Farbgebung. Allerdings ist dann mit höheren Kosten zu rechnen.

Es ist aber auch folgendes zu bedenken: In der Satzung wird für den störungsanfälligeren Bereich I neben dem Ausweichen auf nicht einsehbare Bereiche die Möglichkeit belassen, Solaranlagen an anderer Stelle auf dem Grundstück (z.B. hinter dem Hauptgebäude auf oder an Nebengebäuden, integriert in Glasüberdachungen usw.) zu errichten.

Im Bereich II kann eine Zulässigkeit zusätzlich durch die farbliche Angleichung erreicht werden. Wenn der Anteil der Solaranlagen an der jeweiligen Dachfläche weniger als 20% ausmacht, ist außerdem eine farbliche Angleichung ausnahmsweise nicht gefordert.

Damit sind aus Sicht der Stadt Dannenberg (Elbe) unterschiedliche Möglichkeiten eingeräumt, eine farbliche Angleichung der Solaranlagen nicht durchzuführen.

Richtig ist, dass an eine farbliche Angleichung nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden sollten, da die verwendeten Materialien von Solaranlagen in ihrer optischen Wirkung sich etwa von Tonziegeln immer absetzen werden. „Angleichung“ ist hier eindeutig nicht als Synonym zum Begriff „Übereinstimmung“ gewählt. Wesentlich wäre die Vermeidung eines „blauen“ Daches in der durch roten Ziegel geprägten Dachlandschaft.

Wirtschaftliche Aspekte sind als private Belange zu berücksichtigen. Dies umfasst auch höhere Kosten für Solaranlagen, die durch die Satzung ausgelöst werden können. Wie oben dargelegt, ermöglicht die Satzung grundsätzlich die Nutzung von Solaranlagen und damit die Realisierung von Einsparungen hinsichtlich des Energieverbrauches und/oder finanzielle Einnahmen durch den Verkauf von erzeugtem Strom. Es können durch den Zwang zur farblichen Angleichung höhere Anlagenkosten entstehen. Allerdings hat der Grundstückseigentümer im Rahmen der Satzung Möglichkeiten, diesen Mehrkosten auszuweichen. Vor dem Hintergrund des wertvollen und schützenswerten Stadtbildes ist ein geringerer Ertrag (durch höhere Anlagenkosten oder durch einen geringeren Ertrag wegen nicht optimaler Lage oder Größe der Solaranlagen) hinzunehmen. Ein unangemessener Eingriff in die Baufreiheit oder die Eigentumsгарantie ist damit nicht verbunden.

*2.2 Stehen Gebäudeensemble oder einzelne Bauwerke unter Denkmalschutz, können wir aus städtebaulicher und historischer Sicht im Rahmen der kommunalen Planungshoheit*

*nachvollziehen, Solaranlagen lediglich dann für zulässig zu erklären, wenn diese von öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen nicht sichtbar erscheinen. Aus energetischen und Klima schützenden Gründen wäre eine möglichst uneingeschränkte Nutzung von Dächern und Fassaden zu fördern.*

*Deshalb sollten die planungsrechtlichen Einschränkungen aus handwerklicher Sicht so gering wie möglich ausfallen, damit die dezentrale Nutzung der Solarenergie weitgehend ausgeschöpft und das Eigentumsrecht nicht unnötig beeinträchtigt wird.*

**Abwägung/Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die Einschränkungen für die Installierung von Solaranlagen sind angemessen. Das Stadtbild wird durch die Dachlandschaft wesentlich geprägt, daher können Eingriffe durch Solaranlagen dieses sehr leicht beeinträchtigen (siehe auch Abwägung zu 2.1). Eine Aufweichung der Einschränkungen in Richtung einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Dächer der Altstadt für Solaranlagen würde zu erheblichen negativen Wirkungen in der Dachlandschaft führen und diese in ihrer optischen Wirkung beeinträchtigen.

Das öffentliche Interesse an einer Förderung der sog. erneuerbaren Energien (siehe etwa Art. 20a GG) wird von der Stadt hierbei nicht verkannt. Der verfassungsrechtliche Umweltschutz verfolgt jedoch generelle Ziele. In der Summe kann von erhaltenswerten Dachlandschaften nur ein sehr geringer Beitrag zur regenerativen Erzeugung von Strom oder Wärme erwartet werden. Es ergibt sich aus dem verfassungsrechtlichen Umweltschutz für den einzelnen Grundstückseigentümer keine besondere Rechtsstellung, die ihm eine uneingeschränkte Nutzung der Solarenergie im Rahmen der Abwägung (etwa durch Überwinden des öffentlichen Belangs des Schutzes des Stadtbildes) sichern könnte.

*2.3 Sofern im Geltungsbereich I kein Ensemble- oder einzelner Denkmalschutz besteht, könnten unserer Auffassung nach die gleichen Bedingungen wie für Solaranlagen im Geltungsbereich II zur Festsetzung kommen, und zwar für den Fall, dass Module und Kollektoren nicht zur „Lange Straße“ ausgerichtet werden. Damit ließen sich auch Solaranlagen auf Dächern südlich der „Lange Straße“ installieren, die von der gestalterisch schützenswerten „Lange Straße“ aus nicht sichtbar, aber ggf. vom „Lindenweg“ aus einsehbar wären - vorausgesetzt, die Bauwerke sind nicht denkmalgeschützt. Gleiches schlagen wir für die Straße „Am Landgraben“ vor. Die dort befindlichen Gebäude und Anlagen sind zum Teil nach Süden exponiert und für eine effektive Nutzung der Dachflächen möglicherweise prädestiniert.*

**Abwägung/Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die Festsetzung § 10.7 beinhaltet bereits die Möglichkeit, dass nördlich der Hauptgebäude an der nördlichen Häuserreihe der Langen Straße und dass südlich der Hauptgebäude an der südlichen Häuserreihe der Langen Straße Solaranlagen auf Dächern installiert werden können, da diese von öffentlichen oder allgemein zugänglichen Verkehrsflächen (innerhalb des Satzungsgebietes) in geringerem Ausmaß einzusehen sind (etwa von der Fischerstraße, der Rosmarienstraße oder der Straße „An der Kirche“ aus). Für die Marschtorstraße gilt ähnliches (Einsehbarkeit etwa von der Straße „Werder“ oder von Fußwegen an der Jeetzel aus). Eine „Aufweichung“ der Festsetzungen (im Sinne einer Übernahme von Festsetzungen zum Bereich II) soll im stärker zu schützenden Bereich I nicht erfolgen, auch hier gibt es in ausreichendem

Maße Möglichkeiten der Nutzung von Sonnenenergie. Eine Solarenergienutzung für jedes einzelne Grundstück muss durch die Satzung nicht ermöglicht werden.

*2.4 Im vorliegenden Entwurf wären in der Festsetzung Nr. 7 zum letzten Satz für den Geltungsbereich II die Photovoltaik Elemente um Sonnenkollektoren zu ergänzen oder beide Begriffe durch „Solaranlagen“ zu ersetzen, damit Anlagen zur Warmwasserversorgung nicht ausgeschlossen werden.*

**Abwägung/Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung § 10.7 zweiter Absatz, 2. Satz wird redaktionell durch „.... Sonnenkollektoren und der.....ergänzt.

Wie aus Absatz 1, Satz 1 und Absatz 2, Satz 1 („Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente“) ersichtlich, sind Festsetzungen für beide Arten der Sonnenenergienutzung gewollt. Das Fehlen des Begriffes „Sonnenkollektoren“ in Absatz 2, Satz 2 ist lediglich ein Versehen.

*2.5 Der zulässige solare Nutzungsanteil von 20 Prozent sollte sich zur Klarstellung auf die „zugehörige Gesamtdachfläche“ des Bauwerks beziehen, so dass Sattel- oder Pultteilflächen nicht ungewollt als einzelne Dachflächen eingestuft werden. Diese wären dann lediglich zu 1/5 solartechnisch nutzbar. Ein so geringer Nutzungsanteil ist für PV-Anlagen auf Dachflächen für Einfamilienwohnhäuser oder bei vergleichbar geschlossener Bauweise unserer Einschätzung nach zurzeit unwirtschaftlich.*

**Abwägung/Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine Klarstellung ist nicht erforderlich, der verwendete Begriff „zugehörige Dachfläche“ bezeichnet die Dachfläche, auf der die Solaranlage installiert ist und die einsehbar ist. Andere Dachflächen desselben Daches, die nicht einsehbar sind, sind nicht gemeint. Die 20% - Regelung gilt für jeweils jede einzelne (einsehbare) Dachfläche eines Daches.

**II. .Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

**1. Bürger 1 vom 06.06.2012**

*1.1 Die neue Baugestaltungssatzung ist öffentlich ausgelegt und ich habe mich damit als betroffener Grundstücksbesitzer beschäftigt.*

*Mir ist unerklärlich, dass für die künftige Veränderung an den Gebäuden bzw. auf den Grundstücken die beiden Grundstücke:*

- der Kreissparkasse Uelzen Lüchow Dannenberg am Mühlentor*
- der Firma Nordiska in der Marschtorstraße*

*nicht von der Satzung erfasst werden.*

*Nach meiner Auffassung geht es hier um die künftigen Veränderungen an den Fassaden bzw. Gebäuden. Ich beantrage, dass auch diese Grundstücke bei der neuen Baugestaltungssatzung erfasst werden.*

*Gerade bei diesen Gebäuden handelt es sich um den Straßenabschnitt prägende Bauten, warum soll hier in Zukunft alles erlaubt sein, zum Beispiel die Außenwerbung - keine Begrenzung.*

**Abwägung/Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine Hereinnahme von Grundstücken in den Satzungsbereich kann von Grundstückseigentümern nicht beantragt werden. Die Stadt legt den Geltungsbereich der Satzung auf der Grundlage der einschlägigen Gesetze fest. Dabei muss sie die öffentlichen und die privaten Interessen in ihre Abwägung einstellen. Ein zu berücksichtigendes privates Interesse des Einwenders an der Hereinnahme der genannten Grundstücke ist nicht erkennbar. Die Stadt hat diese Grundstücke nach eingehender Betrachtung nicht in den Satzungsbereich hineingenommen. Die Kreissparkasse ist ein Neubau, der das Stadtbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Die grundsätzlichen Satzungsziele rechtfertigen nicht den Einbezug der Gebäude/Grundstücke in den Satzungsbereich. Der Bereich der Firma Nordiska wird insgesamt als besonderer städtebaulicher Entwicklungsbereich gesehen, in dem der Schutz des Stadtbildes in anderer Weise berücksichtigt wird.

*1.2 Zusätzlich beantrage ich, dass mein Grundstück Marschtorstraße 43 - Hotel Marschtor - ebenso aus der Baugestaltungssatzung entlassen wird, da wir ja auch saniert haben und somit wohl keine Veränderungen mehr anstehen.*

**Abwägung/Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Auf dem Grundstück Marschtorstraße 23 befindet sich ein historisches, dreigeschossiges Gebäude in Massivbauweise. Das Erdgeschoss (ehemaliger Laden) ist verputzt, die Obergeschosse sind in Sichtmauerwerk ausgeführt. Als historisches Gebäude in einem Bereich der Stadterweiterung bis in das 20. JH gehört es in den Gesamtzusammenhang der Altstadt von Dannenberg (Elbe), deren Stadtbild geschützt werden soll. Ein Herausnehmen dieses Grundstücks aus der Gestaltungssatzung drängt sich keineswegs auf, es hat Anteil an der zu schützenden historischen Altstadt.

Hierbei ist es nicht von Belang, ob das Gebäude saniert ist. Wenn keine Baumaßnahmen geplant sind, entfaltet die Gestaltungssatzung auch keine Auswirkungen, die vom Eigentümer zu beachten wären. Wenn in Zukunft doch Maßnahmen geplant sind, die heute noch nicht abgesehen werden können, etwa wegen Brand- oder Sturmschäden, anderen Bauschäden oder Umbauabsichten neuer Eigentümer, ist die Satzung anzuwenden.