

## **Begründung zur Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Pflugfelden“**

Die städtebauliche und architektonische Identität von Pflugfelden ist als „Gedächtnis“ des Stadtteils in den Grundrissen und Gebäudetypen aus unterschiedlichen Epochen festgehalten. Nicht alle stadtbildprägenden historischen Gebäude unterliegen jedoch dem Denkmalschutz. Der bauliche Veränderungsdruck nimmt in den letzten Jahren kontinuierlich zu, was immer häufiger zum Verlust der historischen Gebäudesubstanz führt und damit das historische Stadtbild „löchrig“ werden lässt. Mit dem vorhandenen Baurecht kann selten adäquat reagiert werden. Deshalb soll eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Satz 1, die die städtebauliche Eigenheit eines Gebietes schützt, hier eine Sicherung bieten.

Ziel ist die noch vorhandenen wenigen Gebäude und damit die historische Identität des Ortskerns von Pflugfelden zu bewahren. Dort zeigen die in 17-20. Jahrhundert erbauten Gebäude den ursprünglichen Dorfcharakter der damals eigenständigen Gemeinde Pflugfelden und die damit verbundene landwirtschaftliche Vergangenheit.

Deshalb wurde die historische Bausubstanz auf der Grundlage des Stadtplans von 1920 erhoben und bewertet. Neben den Gebäuden, die als Kulturdenkmale eingestuft sind (rot), wurden Gebäude als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ (orange) und „strukturprägende Gebäude“ (gelb) gekennzeichnet (Anlage 1 der Satzung). Sie werden mit dieser Satzung in eine Art erweiterten städtebaulichen „Denkmalschutz“ einbezogen und unterliegen der Genehmigungspflicht.

Der respektvolle Umgang mit der historischen Bausubstanz und deren angemessene Weiterentwicklung sind ausschlaggebend für die Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt. Deshalb ist die Erhaltungssatzung ein wichtiger Beitrag zur Pflege des Stadtteilbewusstseins. Ziel der Stadt ist es zudem, rechtzeitig Kenntnis über Veränderungsabsichten bei Gebäuden zu erlangen und damit frühzeitig in die Beratung der Eigentümer einsteigen zu können. Dabei soll das Bauen auch in Zukunft nicht „verhindert“ werden. Jedoch sollen mehr als in der Vergangenheit der Erhalt, der Umbau im Bestand und die Rücksichtnahme auf das historische Stadtbild im Fokus stehen.

### Geltungsbereich (Räumlicher Geltungsbereich)

Das historische Stadtbild des Ortskerns von Pflugfelden wird vor allem durch die Gebäude geprägt. Deshalb umfasst der Geltungsbereich dieser Satzung die Grundstücke und historischen Gebäude, die nach den vorbereitenden Untersuchungen noch erhalten sind und noch erkennbar in räumlichem Zusammenhang stehen. Der daraus sich ergebende Geltungsbereich ist in dem Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 29.06.2018 dargestellt, der als Anlage 1 Bestandteil der Satzung ist.

### Einführung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht

Von der Genehmigungspflicht bei Rückbau und baulichen Änderung ausgenommene Grundstücke bzw. Gebäude

Bei den Voruntersuchungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung hat sich gezeigt, dass nach dem jetzigen Stand der Erkenntnisse im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bauliche Anlagen vorhanden sind, auf die offensichtlich keiner der in § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB für den Rückbau und die baulichen Veränderungen genannten Versagungsgründe zutreffen. Deshalb werden in § 4 der

Erhaltungssatzung diese Gebäude von der Genehmigungspflicht beim Rückbau und bei baulichen Veränderungen ausgenommen. Die davon betroffenen Gebäude sind in der Anlage 1 der Erhaltungssatzung grau dargestellt.

Von der Genehmigungspflicht ausgenommene baulichen Änderung im und am Gebäude  
Für das historische Stadtbild ist das äußere Erscheinungsbild der Gebäude maßgebend. Innere Umbauten, die das Erscheinungsbild nicht verändern, sind deshalb von der Genehmigungspflicht ebenfalls ausgenommen.

Unter die Genehmigungspflicht fallen alle geplanten Baumaßnahmen am Dach (Änderungen an Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Ortgang und Traufe und Dacheindeckungen) und Fassadengestaltungen, sofern sie für das Stadtbild maßgebend sind (Wärmedämmverputzungen, Änderungen an Gliederungselementen, wie Gesimsbänder und Fensterläden, Fensteröffnungen und Sockel). Bei Gebäuden, die orange gekennzeichnet sind, sind auch Änderungen an den Fensterelementen (Fensteraufteilung) genehmigungspflichtig. Eine reine Renovierung der Fassade (neuer Anstrich) ist nicht genehmigungspflichtig.

#### Nutzungsänderungen

Die Voruntersuchungen haben im Übrigen ergeben, dass die Ziele der Satzung durch Nutzungsänderungen nicht beeinträchtigt werden können. Deshalb sind Nutzungsänderungen von der Genehmigungspflicht in § 3 der Erhaltungssatzung generell ausgenommen.

#### Errichtung baulicher Anlagen

Innerhalb dieses Geltungsbereiches benötigen Bauvorhaben, die orange bzw. gelb gekennzeichneten Gebäude betreffen, eine erhaltungsrechtliche Genehmigung, bevor mit dem Neubau begonnen werden kann (sofern sie für das Stadtbild maßgebend sind). Bei Bauanträgen erfolgt die Abklärung im Rahmen der Bauantragsbearbeitung.

#### Versagensgründe

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde im Übrigen geprüft, für welche Gebäude sich nach derzeitiger Erkenntnis ein Versagungsgrund ergeben könnte. Dabei wurden zunächst die Gebäude erfasst, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und/oder die Stadtgestalt prägen. Sodann wurden die Gebäude erfasst, die ansonsten von städtebaulicher Bedeutung sind. Nach Auffassung der Verwaltung wurde der „Historische Ortskern Pflugfelden“ in strukturgebenden Gebäude (gelbe Kennzeichnung) bzw. besonders erhaltenswerte Bausubstanz (orange Kennzeichnung) und die Kulturdenkmale (rote Kennzeichnung) gegliedert. Dargestellt wurde dies in der Anlage 1 der Erhaltungssatzung, die als Orientierungshilfe für die Anwendung der Erhaltungssatzung dient.

In der Anlage 2 sind alle Gebäude des „Historischen Ortskerns Pflugfelden“ mit ihrer derzeitigen Nutzung und Bewertung aufgeführt. Sie sind nach Straßen und Hausnummern geordnet.

#### Nichtbeachtung der Erhaltungssatzung

Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Erhaltungssatzung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann eine Geldbuße bis zu 25.000 € zur Folge haben. Da die Erhaltungssatzung dem öffentlichen Interesse der Bewahrung des historischen Stadtbilds dient, muss ihren Vorgaben Nachdruck verliehen werden.