

# BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/019/2023

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Kai Maier
------------------------------

## Altstadtsatzung (AStS), 3. Satzung zur Änderung der Satzung

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Umgriff Satzung
3. Whiteplan

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.09.2023	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.09.2023	öffentlich	Beschluss

### Beschlussvorschlag:

Die anliegende 3. Satzung zur Änderung der Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung und an Werbeanlagen in der Altstadt Schwabach (Altstadtsatzung – AStS) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	keine		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	keine		
Haushaltsmittel vorhanden?	nicht erforderlich		
Folgekosten?	keine		

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?	
<input type="checkbox"/>	Ja, positiv*	<input type="checkbox"/>	Ja*
<input type="checkbox"/>	Ja, negativ*	<input type="checkbox"/>	Nein*
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## I. Zusammenfassung

Der Bayerische Landtag hat am 14. Juni 2023 die Änderung des Bayerischen **Denkmalschutzgesetzes beschlossen. Die Änderungen gelten ab 1. Juli 2023.** Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die stärkere Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes im Bereich des Denkmalschutzes, die Einführung eines Schatzregals für archäologische Funde und die Änderung der zuständigen Behörden für die Einreichung denkmalrechtlicher Erlaubnisanträge.

Mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 20.06.2023 wurde die Verwaltung beauftragt, die Altstadtsatzung der Stadt Schwabach der Neufassung des Bayer. Denkmalschutzgesetzes anzupassen.

## II. Sachverhalt

Mit der Änderung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind folgende, wesentlichen Schwerpunkte betroffen:

- **Mehr Solar- und Geothermie- Anlagen auch im Denkmalbereich**  
Künftig besteht grundsätzlich die Möglichkeit zum Einsatz von Anlagen für die Erzeugung Erneuerbarer Energien. Bedingung ist die Denkmalverträglichkeit.
- **Vorfahrt für energetischen Eigenbedarf**  
Die Energieerzeugung soll überwiegend für den Bedarf im Denkmal dienen, dabei ist auch die Mobilitätsenergie eingeschlossen. Darüber hinaus ist die Nutzung zur Einspeisung oder im Wege der gemeinschaftlichen Verwendung möglich. Eine höchstmögliche energetische Nutzung liegt regelmäßig nicht im Interesse des Denkmalschutzes.
- **Ausbau der Förderkulisse**  
Mehrkosten für denkmalverträgliche Anpassungen von Anlagen Erneuerbarer Energien (z.B. Anpassung an die Dachfarbe) sowie energetische Sanierungen sind als denkmalpflegerischer Mehraufwand förderfähig.
- **Mehr Dynamik für die Windkraft**  
Erlaubnisverfahren bei Windkraftanlagen für sog. Nähefälle werden bis 2035 auf das Umfeld von besonders landschaftsprägenden Denkmälern beschränkt.
- **Schatzregal für Bayern**  
Das Eigentum an Bodendenkmälern geht künftig mit Entdeckung auf den Freistaat über. Redliche Entdecker erhalten eine Belohnung, Grundstückseigentümer einen Ausgleich.
- **Gemeinde als Regaleigentümer**  
Um den Verbleib von Funden in der Region zu ermöglichen, überträgt der Freistaat das Eigentum regelmäßig auf Antrag der Gemeinde bei fachgerechten Lagerungs- und Archivierungsmöglichkeiten.
- **Verbot für Sonden auf Bodendenkmälern**  
Auf eingetragenen Bodendenkmälern wird Sondengehen grundsätzlich untersagt; berechnigte Ausnahmen sind möglich. Verstöße werden als Ordnungswidrigkeit geahndet.
- **Verfahrensvereinfachungen**  
Bei staatlichen Bauvorhaben wird eine einheitliche Zuständigkeit der Regierungen eingeführt (Entlastung der Unteren Denkmalschutzbehörden). Die Zuständigkeit für die Einreichung der Erlaubnisanträge wird von den Gemeinden auf die Denkmalschutzbehörden verlagert (Erleichterung für die Digitalisierung von Anträgen).
- **Bayerische Ingenieurekammer-Bau im Landesdenkmalrat**  
Die Bayerische Ingenieurekammer-Bau wird festes Mitglied im Landesdenkmalrat. Im Gegenzug verringert sich die Zahl der von der Staatsregierung entsandten Mitglieder.

- **Rechtssicherheit gegenüber dem Bund**

Es wird eine ausdrückliche Regelung zur Kostentragung für Ausgrabungen und Dokumentation bei archäologischen Grabungen aufgenommen. Das ist vor allem bei großen Infrastrukturprojekten von Bedeutung.

Für den Einsatz von Anlagen für die Erzeugung von Erneuerbaren Energien wurde das Denkmalschutzgesetz unter Artikel 6 wie folgt geändert bzw. Satz 3 angefügt:

„Art. 6 Maßnahmen an Baudenkmalern

(1) <sup>1</sup>Wer

1.

Baudenkmalern beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder

2.

geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen

will, bedarf der Erlaubnis. <sup>2</sup>Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalern auswirken kann. <sup>3</sup>Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

(2) <sup>1</sup>Die Erlaubnis kann im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. <sup>2</sup>Im Fall des Abs. 1 Satz 2 kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmalers führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

<sup>3</sup>Dient die Maßnahme der Gewinnung erneuerbarer Energien überwiegend für den Energiebedarf im Baudenkmal oder zu seiner energetischen Verbesserung, kann die Erlaubnis in den Fällen des Satzes 1 oder 2 nur versagt werden, soweit überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen und diesen nicht durch Nebenbestimmungen zur Art der Umsetzung Rechnung getragen werden kann.“

Die Verwaltung hat einen sog. „Whiteplan“ erstellt, auf dem ersichtlich ist, wo Solaraufbauten auf süd- und westausgerichtete Dächer und Flachdächer ohne gestalterische Einschränkungen seitens der Denkmalpflege realisierbar sind (Anlage 1). Alle anderen Dächer werden im Einzelfall geprüft hierbei fließen auch aus der Praxis entwickelte Anforderungen an die Planung mit ein:

- Anbringungsort vorzugsweise auf Nebengebäuden oder auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Dachflächen.
- Wie „zerklüftet“ ist das Dach mit Aufbauten – sind genügend zusammenhängende Flächen für Solarmodule vorhanden?
- Brandschutz entsprechend Art. 30 Abs. 5 BayBO – Abstand mindestens 50 cm der Solaranlagen von Außenwänden/Brandwänden, je nach Gebäudeklasse.
- Tragwerkssicherheit der Dachkonstruktion – ein historisches Tragwerk mit Biberschwanzdoppeldeckung kann ggf. nicht noch mehr Dachauflasten übernehmen.
- Nutzung (überwiegend Eigenbedarf!) der PV Anlagen abklären, wie etwa für E-Autos gewünscht, kann das Auto dann auch am Gebäude geladen werden? (Es gibt kein Recht auf einen Stellplatz vor jeweiligem Gebäude bzw. einer damit verbundenen Lademöglichkeit.)
- Flachdächer, Balkonbrüstungen und Fassaden: Solaranlagen bedürfen einer denkmalgerechten Planung.

Stehen Gründe des Denkmalschutzes dem Vorhaben entgegen kann ggf. eine Genehmigungsfähigkeit durch die Einhaltung von Nebenbestimmungen erreicht werden. Hierbei müssen folgende Anforderungen bezüglich **Position, Anordnung, Gestaltung und Material** erfüllt werden:

- In einsehbaren Bereichen sind Solaranlagen an die Fläche des Daches so anzupassen, dass das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird (Farbigkeit, Textur, Glanzgrad). Eine kleinteilige, unterbrochene Anordnung zwischen Gauben, Kaminen oder anderen Dachelementen ist in der Regel nicht zulässig.
- Die Anlagen müssen sich an bestehenden Konturen orientieren mit gleichmäßigem Abstand zu Traufe, First bzw. Ortgang und sind in ruhigen, einheitlich geschlossenen Flächen zu verlegen, keine Vor-Rücksprünge und Ausklinkungen.
- Die Solaranlage ist architektonisch schlüssig zu gestalten. Das Erscheinungsbild des Gebäudes vom Straßenraum muss in seiner Qualität weiterhin wahrnehmbar bleiben.
- Die Anlagen sind oberflächennah und dachparallel anzubringen. Bei Neueindeckungen ist eine dachhaut-integrierte Lösung zu prüfen
- Es sind monochrome, matte, nicht glänzende oder reflektierende Oberflächen ohne sichtbare Binnenstruktur und ohne farbabweichende Modulrahmen bzw. an die Dacheindeckung angepasste Module zu wählen. Eine Mischung verschiedener Modultypen ist nicht zulässig.
- Eingriffe in die historische Bausubstanz sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Die Anlagen müssen reversibel und substanzschonend rückbaubar sein.
- Leistungseinbußen der Solar-Anlage sind ggf. hinzunehmen.
- Der Kosten-Nutzen Aspekt ist kein ausschlaggebendes Beurteilungskriterium. Es können auch aufwendigere und ggf. auch teurere PV – Module bzw. Konstruktionen gefordert werden.
- Eine Förderung denkmalbedingter Mehrkosten aus Fördermitteln der Denkmalpflege ist grundsätzlich möglich.

Die Altstadtsatzung der Stadt Schwabach lässt in § 5 „Dachaufbauten“ im Abs. 4 Solaranlagen (Solarthermie und PV-Anlagen) nach der hier anstehenden Änderung zu, wenn diese von öffentlicher Verkehrsfläche nicht einsehbar sind. Aufgrund der nun gültigen Änderung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird die Altstadtsatzung, § 5 Absatz 3 um folgenden Satz 4 ergänzt:

### **§ 5 Dachaufbauten**

(1) Als Dachaufbauten sind Einzelgauben zulässig. Durchgehende Dachaufbauten, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, sind nicht zulässig. Sie dürfen zusammen die Hälfte der Firstlänge nicht übersteigen und nicht von den Außenwänden, mit Ausnahme der Zwerchhäuser, ausgehen und müssen vom Giebel mind. 1,00 m entfernt sein. Die Dachgauben dürfen höchstens 1,20 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante der Gaubeneindeckung.

(2) Die Dachflächen sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Bei Neubauten sind für Dachgauben Kupfereinblechungen zulässig

(3) Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen einzusehen sind.

(4) Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik) auf Dachflächen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. Die Ausführung ist mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Solaranlagen können unter Beachtung der Denkmalschutzbelange auch auf einsehbaren Dachflächen zugelassen werden. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist grundsätzlich für alle Solaranlagen einzuholen.

(5) SAT-Anlagen sind im festgelegten Altstadtbereich nur zulässig, wenn auf anderem Wege bestehende Sendefrequenzen nicht oder mit nicht unerheblichem Aufwand zu empfangen sind. Sie sind auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite unterhalb der Dachfirstlinie des Daches zu errichten. Wenn dies räumlich und technisch nicht möglich ist, können sie ausnahmsweise (§ 11 Abs. 1) auch auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite zugelassen werden. Sie sind dann aber in der Farbgestaltung der Dachfläche anzupassen.

### **III. Kosten**

keine

### **IV. Klimaschutz**

Künftig besteht grundsätzlich die Möglichkeit zum Einsatz von Anlagen für die Erzeugung Erneuerbarer Energien. Bedingung ist die Denkmalverträglichkeit.