

Vergleichende Gegenüberstellung der Satzung der Lutherstadt Wittenberg über die Erhaltung für das Gebiet „Wittenberger Innenstadt“ in Form der Änderung vom 19.12.2001 mit dem Entwurf für die Neufassung der Satzung über den Erhalt der Altstadt 2021

<p align="center">SATZUNG DER LUTHERSTADT WITTENBERG ÜBER DIE ERHALTUNG FÜR DAS GEBIET "WITTENBERGER INNENSTADT" in Form der Änderung vom 19.12.2001</p>	<p>Entwurf zum Satzungsbeschluss für die Satzung der Lutherstadt Wittenberg über den Erhalt der Altstadt als charakteristisches Zeugnis einer im Grund- und Aufriss erhaltenen mittelalterlichen Stadtanlage mit Erweiterungen in der Renaissance und den sie umschließenden Grüngürtel der ehemaligen Befestigungsanlagen (Erhaltungssatzung)</p>	
<p>1. Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I, S. 255) und der §§ 172, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1, des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122), hat die Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Wittenberg in ihrer Sitzung am 09.01.1991 (geändert am 19.12.2001) folgende Satzung beschlossen (veröffentlicht am 03.12.1991 und am 11.01.2002 im Amtsblatt der Lutherstadt Wittenberg „Die neue Brücke“ Nr. 24/99 und 1/02).</p>	<p>Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung und des Kommunalgesetzes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, 288) in der zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschluss des Stadtrats der Lutherstadt Wittenberg vom (...) folgende Satzung über den Erhalt der Altstadt als charakteristisches Zeugnis einer im Grund- und Aufriss erhaltenen mittelalterlichen Stadtanlage mit Erweiterungen in der Renaissance und den sie umschließenden Grüngürtel der ehemaligen Befestigungsanlagen erlassen (Erhaltungssatzung).</p>	<p><i>Es erfolgt eine Anpassung an die aktuell geltenden Rechtsvorschriften.</i></p>
	<p align="center">Präambel</p> <p>Grundlage für die Aufstellung dieser Erhaltungssatzung ist der Schutz des charakteristischen Grund- und Aufrisses der Altstadt, die in ihrer heutigen Form wesentlich durch den Residenzausbau unter Kurfürst Friedrich dem Weisen geprägt wurde. Die Altstadt grenzt sich heute noch, durch den sie umschließenden Grüngürtel des ehemaligen Befestigungsringes, deutlich von Stadterweiterungen des 19./20. Jahrhunderts ab. Zur besseren Erläuterung ist dieser Satzung eine Begründung beigefügt (s. Anlage 3).</p>	<p><i>Die Präambel als Bestandteil einer Satzung wurde in der Neufassung 2021 (Entwurf) hinzugefügt.</i></p>

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der Wittenberger Innenstadt begrenzt durch, Weserstraße, Hallesche Straße, Straße des Friedens (Berliner Straße) und Lutherstraße, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung, erstreckt sich auf den Bereich innerhalb der rot gekennzeichneten Begrenzungslinie des beiliegenden Kartenausschnitts. Der Kartenausschnitt wird als Anlage Bestandteil der Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich der Neufassung 2021 (Entwurf) ist unverändert zur vorherigen Fassung in Form der Änderung aus dem Jahr 2001.

§ 2 Erhaltungsziele

Diese Satzung wird zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erlassen. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen. Sie gilt in Ergänzung zur Genehmigungspflicht nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sowie sonstiger erforderlicher Genehmigungen und Erlaubnisse.

Die Satzungsneufassung 2021 (Entwurf) stellt auf die aktuelle gesetzliche Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ab - „Die Gemeinde kann (...) durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen 1.zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (...) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen“ – und definiert ihre Anwendung im Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften/ Satzungen.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung, sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes oder eines Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, bedürfen der Genehmigung, dies gilt nicht für Mietverträge über die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken.

§ 3 Genehmigungspflicht und Zuständigkeit

Im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung bedürfen die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Rückbau baulicher Anlagen der Genehmigung. Ist für diesen Fall eine Baugenehmigung erforderlich, so wird auch die Genehmigung nach Erhaltungssatzung durch den Landkreis Wittenberg erteilt. In allen anderen Fällen wird die Genehmigung aufgrund dieser Erhaltungssatzung durch die Lutherstadt Wittenberg erteilt.

In § 3 (Entwurf der Satzungsneufassung) wird die Genehmigungspflicht gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB noch einmal klar dargestellt. Diese Regelung war in der vorherigen Satzung in Form der Änderung aus dem Jahr 2001 in § 2 enthalten. Des Weiteren stellt die Neufassung (Entwurf) nur noch auf den § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ab, wobei die Fassung aus dem Jahr 2001 auch die Regelung des § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) mit beinhaltete. Die Regelung der Zuständigkeit in § 3 (Satzung aus dem Jahr 2001) ist ebenfalls in § 3 (Entwurf) enthalten

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4 Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung zurückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 30.000 € belangt werden.

§ 5 Außerkrafttreten

Die Erhaltungssatzung vom 07.08.1991 tritt außer Kraft.

s.o. (§ 3 Entwurf)

Die bisherige Regelung, wonach Grundstücke, die der Landesverteidigung dienen bzw. von Polizei/ Zollverwaltung, Zivilschutz oder von Kirchen/ Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes genutzt werden, von der Genehmigungspflicht ausgenommen werden, ist entfallen.

Die gesetzliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist unverändert. Zur Klarstellung wird der Höchstbetrag einer möglichen Geldbuße benannt.

Eine Neufassung einer bestehenden Satzung ist grundsätzlich nicht möglich. Die bestehende Satzung muss aufgehoben werden um eine neue Satzung zu erlassen.

§ 6 In-Kraft-Treten

1. Diese Satzung wird rückwirkend zum 07.08.1991 in Kraft gesetzt.
2. Diese Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.07.1991 – AZ. 25-21121 – gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 und Abs. 3 und 4 BauGB genehmigt. Die Erhaltungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.
3. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres –
Mängel der Abwägung innerhalb von 7 Jahren – seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
4. Die Satzung kann im Übrigen während der Sprechzeit im Stadtplanungsamt, Lutherstraße 56, eingesehen werden.

Anlagen

Kartenauszug mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen

Kartenauszug mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Diese Norm wurde analog zu anderen Satzungen zu formuliert.

Ein Genehmigungserfordernis der Neufassung der Erhaltungssatzung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht mehr gegeben.

Die Regelungen des § 214 BauGB über eine Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung von Satzungen sind nicht mehr Bestandteil der Neufassung (Entwurf). Sie werden nunmehr im Zuge der öffentlichen Bekanntmachung der Satzungsneufassung bekannt gemacht (Veröffentlichungsanordnung).

Der räumliche Geltungsbereich der GS 2021 wurde gegenüber der Satzung aus dem Jahr 1996 nicht geändert.