

**Städtebauliche Satzungen**  
**nach dem Bauplanungs-, Bauordnungs- und Denkmalrecht**  
**Synopse**

	<b>Erhaltungssatzung</b>	<b>Gestaltungssatzung</b>	<b>Denkmalbereichssatzung</b>	<b>Denkmalpflegeplan</b>
<b>Gebietsgröße</b>	Teilgebiet, selten Gesamtstadt	Teilgebiet, selten Gesamtstadt	Teilgebiet, selten Gesamtstadt	Teilgebiet oder Gesamtstadt
<b>Regelungsgegenstand</b>	bauliche Anlagen im städtebaulichen Zusammenhang Änderung, Nutzungsänderung, Rückbau, Errichtung	bauliche Anlagen oder deren Teile (ohne Grundstücke) Errichtung und Änderung	alle baulichen Anlagen im Satzungsgebiet	(Kultur)Denkmale, baukultur- und denkmalwerte Strukturen (auch Straßen und Plätze)
<b>Ziel</b>	Erhalt / Bewahrung bedeutender Substanz im städtebaulichen Zusammenhang	Ästhetische Qualität erhalten und/oder entwickeln	Denkmalrechtliche Unterschutzstellung von Gebäudeensembles	Bewahrung denkmalwerter baulicher Anlagen und Strukturen
<b>Wirkung</b>	Genehmigungsvorbehalt für Vermeidung von Abriss/Rückbau und Änderungen	aktiv-gestalterische Steuerung baulicher Anlagen	Passiver Bestandsschutz, denkmalrechtlich für gesamtes Satzungsgebiet, ggf. darüber hinaus Auswirkungen durch Umgebungsschutz	Darstellung von Zielen, Strukturen, Leitlinien und Maßnahmen für bauliche Entwicklung
<b>Festsetzungsgrad</b>	niedrig	niedrig bis hoch (je nach den Vorhandensein prägender Strukturen und gewünschter Regelungstiefe)	hoch	Niedrig bis mittel
<b>Kombination mit anderen Satzung</b>	Mit Gestaltungssatzung (GS)	Mit Erhaltungssatzung (ES) und z.T. Denkmalbereichssatzung (DbS)	Ergänzende Regelungen durch Gestaltungssatzung	Als Grundlage für ES, GS, DbS
<b>Kombination mit Bebauungsplan</b>	Ja, sinnvoll aber nur bei vereinfachtem B-Plan-Verfahren	Ja	Ja	Indirekt (als Hinweis)

	Erhaltungssatzung	Gestaltungssatzung	Denkmalbereichssatzung	Denkmalpflegeplan
<b>Aufwand</b>	Niedrig - mittel	Mittel – hoch	Hoch - sehr hoch	mittel bis hoch
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufsicht über alle möglichen Bauvorhaben</li> <li>• Theoretisch sehr einfaches Aufstellungsverfahren (keine Beteiligung erforderlich)</li> <li>• Anhörung Betroffener erst vor der Einzelfallentscheidung</li> <li>• Ab Aufstellung Zurückstellung von Baugesuchen möglich</li> <li>• Grundsätzlich keine Begründung erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Theoretisch einfaches Aufstellungsverfahren (keine Beteiligung erforderlich)</li> <li>• Flexibilität bei Zielsetzung und Gebietsfestlegung</li> <li>• Kombination mit Festsetzungen in Bebauungsplan möglich</li> <li>• Gestaltungsvorschriften haben keinen nachbarschützenden Charakter</li> <li>• Grundsätzlich keine Begründung erforderlich</li> <li>• Weitgehende Einflussmöglichkeiten auf Stadtgestalt</li> <li>• Regelungen für bestehende Strukturen und Neubau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein formalisiertes Aufstellungsverfahren</li> <li>• Vielfalt von legitimen Begründungen (städtebauliche, geschichtliche, wissenschaftliche, volkswirtschaftliche, technische, künstlerische Gründe)</li> <li>• Weitreichender Umgebungsschutz (auch grün-/Freiflächen)</li> <li>• Einheitliche Regelungen bezüglich (energetischer) Modernisierung möglich</li> <li>• Satzung wird von der Denkmalbehörde erstellt (Vorteil nur bei kleinen Kommunen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein formalisiertes Aufstellungsverfahren</li> <li>• Klare Aussagen zu erhaltens- und denkmalwerten Strukturen und städtebaulichem Umgang</li> <li>• Einfache Darstellung in Karte und Plänen</li> <li>• Kann auch als informelles Instrument erfolgen</li> <li>• Planungs- und Handlungsempfehlungen für Stadtentwicklung (konzeptionelle Ansätze)</li> </ul>
<b>Nachteile / Schwierigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlerer bis hoher zusätzlicher Prüfaufwand</li> <li>• Sachkunde erforderlich</li> <li>• Nur rudimentäre Eingriffsmöglichkeit, keine Vorgaben für bauliche Gestaltung, kein Denkmalschutz</li> <li>• Verfolgung auf städtebauliche Ziele beschränkt, keine Erhaltung aufgrund anderweitiger Ziele</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je nach regelungstiefe mittlerer bis hoher Aufwand</li> <li>• hoher zusätzlicher Prüfaufwand</li> <li>• detaillierte Bestandserfassung und Analyse bzw. Auswertung erforderlich</li> <li>• fehlerhafte Ableitung städtebaulich prägender Merkmale und Gestaltungsinhalte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hoher bis sehr hoher Aufwand</li> <li>• hoher bis sehr hoher Prüfaufwand (v.a. bei Bauprüfungen)</li> <li>• Starker Eingriff in privates Eigentum</li> <li>• (detaillierte) Begründung erforderlich</li> <li>• Kann energetische Sanierungen und</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaum Außenwirkung</li> <li>• Sehr hoher Aufwand, tendenziell mit externer Expertise (flächendeckende Bestandsaufnahme aller für die Bau- und Bodendenkmalpflege bedeutsamen Befunde, eine denkmalpflegerische Ersteinschätzung des Gebäudebestandes)</li> <li>• Hoher Zeitaufwand</li> </ul>

	Erhaltungssatzung	Gestaltungssatzung	Denkmalbereichssatzung	Denkmalpflegeplan
	<p>(Lärmschutz)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Steuerung aufwertungsbedürftiger Gebiete ohne erhaltenswerter Substanz</li> <li>• Kern für Erhaltung muss aus bodenrechtlich-städtebaulichen Grund / Struktur sein</li> <li>• Steuerung allein auf bestehende Gebiete reduziert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbestimmtheit / fehlerhafte Festsetzungen (unzureichende Datengrundlage)</li> <li>• zu hoher Regelungsbedarf / Überreglementierung</li> <li>• Akzeptanz der Betroffenen</li> <li>• Keine Bebauungsplanung durch Gestaltungssatzung</li> <li>• Für Vorgaben ist örtlicher Bezug nachzuweisen (Legitimierung); keine „aus der Luft“ gegriffenen Vorgaben</li> <li>• Je nach Regulierungstiefe und -gebiet hoher Zeitaufwand</li> </ul>	<p>Barrierefreiheit erschweren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etikettenschwindel: Stadtbildpflege unter dem Deckmantel des Denkmalschutzes</li> <li>• Eindeutigkeit und Verständlichkeit des Satzungstextes</li> <li>• Akzeptanz der Betroffenen</li> </ul>	<p>(Langjähriger Erstellungsprozess)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Personalintensive Bearbeitung und kostenintensiv bei externer Vergabe</li> </ul>