



# 1. Änderung der Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung - Geltungsbereich -

ohne Maßstab - Kartengrundlage: ALK-Auszug - SG Stpl/BauO - 9.08.2010



## 1. Änderung der Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung – Entwurf –

Aufgrund des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07 [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23.09.2008 (GVBl. I/08 [Nr. 12], S. 202, 207) i. V. m. § 81 Absatz 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Art 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 17]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow auf ihrer Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

### 1. Änderung der Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung

#### § 1

§ 2 Absatz 1 Nr. 7 wird wie folgt neu gefasst:

#### 7. Dachdeckung

<sup>1</sup>Die Dacheindeckung der Hauptbaukörper hat mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen. <sup>2</sup>**Die in Satz 1 genannten Dacheindeckungen sind nur in rotem oder braunem Grundton zulässig.** <sup>3</sup>**Glänzende Dachziegel oder Dachsteine** dürfen nicht verwendet werden.

#### § 2

Die Satzung zur 1. Änderung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kleinmachnow, den

M. Grubert  
Bürgermeister

#### Anlage:

– Geltungsbereich

Scharmer Rechtsanwälte • Knesebeckstraße 30 • 10623 Berlin

**Übersendung per E-Mail**

Gemeindeamt Kleinmachnow  
Herrn Ernsting  
Fachbereich Bauen/Wohnen  
Sachgebietsleiter Stadtplanung/Bauordnung  
Adolf-Grimme-Ring 10  
14532 Kleinmachnow

FB. Ltrn	SG Hochbau	<del>SG Stl./Bo</del>	SG Tiefbau
Eing.-Datum: <b>04. Aug. 2010</b>			SG So./Pro.
Nummer: 3210			
<del>BV</del>	BV-V	BV-A	BV-G

Dr. Eckart Scharmer  
Rechtsanwalt

Dr. Matthias Blessing  
Rechtsanwalt

Knesebeckstraße 30  
10623 Berlin

Tel.: (030) 881 40 88

Fax: (030) 881 40 89

E-mail: kanzlei@ra-scharmer.de  
Internet: www.ra-scharmer.de

04.08.10

Bürgermeister	Geschäftsbereich 1	<del>FB Baden-Württemberg</del>
Büro des Bürgermeisters	EINGANG - 3. Aug. 2010 Nr. 93027	FB Öffentliche Sicherheit/Recht
Bürgerbüro		FB Schule/Kultur/Soziales
Personal	Gemeindevertretung	

Berlin, den 30.07.2010

Unser Zeichen: 00040-10/wo  
00041-10/wo  
00042-10/wo

**Änderung der Gestaltungssatzung für die Sommerfeld-Siedlung**

Sehr geehrter Herr Ernsting,

in o.g. Angelegenheit baten Sie uns, zu prüfen, wie die Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung hinsichtlich der Regelung zur Dachdeckung in § 2 Abs. 1 Nr. 7 unter Berücksichtigung der maßgeblichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Potsdam geändert werden soll.

Bislang regelt § 2 Abs. 1 Nr. 7 der Satzung folgendes:

„Dachdeckung

(Satz 1) Die Dacheindeckung der Hauptbaukörper hat mit Tondachziegeln oder Bondachsteinen zu erfolgen. (Satz 2) Farblich sind alle Ziegel mit rotem oder braunem Grundton zulässig. (Satz 3) Glasierte Ziegel oder andere glänzende Dachsteine dürfen nicht verwendet werden.“

Das Verwaltungsgericht Potsdam hat in seinen Urteilen erkennen lassen, dass es von der

Unwirksamkeit dieser Regelung ausgeht. Das Gericht hält die Regelung in Satz 3 zu glasierten oder glänzenden Dacheindeckungen für zu unbestimmt. Das Verbot glasierter Ziegel sei fragwürdig, da solche Ziegel auch „halbmatt oder matt“ sein könnten und matte Dachziegel nach dem Willen der Gemeinde von dem Gestaltungsgebot gerade nicht umfasst sein sollen.

Weiter ist problematisch, dass es sich nach Ansicht des Gerichts bei den im Gebiet der Sommerfeld-Siedlung häufig verwendeten engobierten Ziegeln, die glänzen, weder um glasierte Ziegel, noch um glänzende Dachsteine im Sinn der Regelung handelt, so dass deren Verwendung zulässig wäre.

Der Gemeinde ist daher zu raten, die Satzung zu ändern und die Bestimmung zur Dachdeckung in § 2 Abs. 1 Nr. 7 neu zu fassen. Da Regelungsziel der Gemeinde bislang war, wegen des optischen Eindrucks die Verwendung aller glänzenden Dachbedeckungen auszuschließen, unabhängig davon, aus welchem Material und in welchem Verfahren die Dachbedeckung hergestellt wurde, sollte die Satzung entsprechend vereinfacht und präzisiert werden. Dabei sollte auch die oben angeführte Kritik des Verwaltungsgerichts Potsdam berücksichtigt werden. Danach wäre eine Regelung wie folgt zu empfehlen (Änderung sind fett gedruckt):

#### „Dachdeckung

(Satz 1) Die Dacheindeckung der Hauptbaukörper hat mit Tondachziegeln oder Bondachsteinen zu erfolgen. (Satz 2) Farblich sind alle Ziegel mit rotem oder braunem Grundton zulässig. (Satz 3) **Glänzende Dachziegel oder Dachsteine** dürfen nicht verwendet werden.“

Mit einer solchen Änderung wäre zum einen sichergestellt, dass die Regelung nicht mehr solche glasierten Dachziegel umfasst, die entgegen dem Regelungszweck nur halbmatt oder matt schimmern. Zum anderen wäre gewährleistet, dass auch die häufig verwendeten engobierten Dachziegel von der Regelung umfasst wären, soweit sie glänzen.

Trotz Satzungsänderung bleibt das Problem des Satzungsvollzugs, den das Gericht ebenfalls moniert hatte. In der Verwaltungspraxis könnte es in Einzelfällen auch zukünftig zweifelhaft sein, ob ein Dachziegel oder Dachstein bereits als glänzend oder nur als „seidenmatt“ oder matt schimmernd eingestuft wird. Die Gemeinde könnte sich daher mehrere glänzende und nur matt schimmernde Dachziegel und Dachsteine als Muster besorgen, die bei der Gemeindeverwaltung ausliegen und anhand derer sie eine eindeutige

musterartige Abgrenzung für den Vollzug der Satzung vornimmt. Dann könnte in etwaigen weiteren Gerichtsverfahren dokumentiert werden, anhand welcher Muster die Einordnung als glänzende oder nur halbmatt schimmernde Dacheindeckung unternommen wurde, was die Chancen erhöht, dass das Gericht von einem ordnungsgemäßen Vollzug der Satzung ausgeht.

Vor der Änderung der Satzung ist nach § 81 Abs. 9 Satz 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BauO) den betroffenen Bürgern und den berührten Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat zu geben.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Blessing  
Rechtsanwalt