

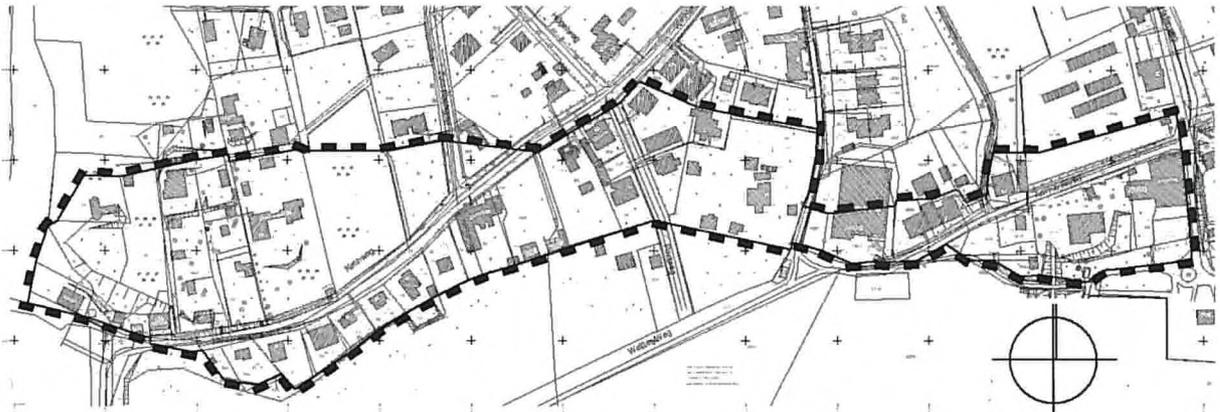
ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB GESTALTUNGSERHALTUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH KLOSTER GEMEINDE SEEBAD INSEL HIDDENSEE

Aufgrund § 172 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl.1S. 2414) und der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. S. 539, 546) hat der Rat der Gemeinde Hiddensee Seebad Insel Hiddensee am 02 April 2009 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im beiliegenden Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellten Grundfläche im Bereich des Kirchwegs sowie nordwestlich des Hafens in Kloster.

Abbildung nicht maßstäblich



§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Stadtgestalt der in ihrem Geltungsbereich gelegenen Bebauung nebst Freiflächen. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

(2) Die jeweiligen gestalterischen Kriterien, die durch die Satzung bewahrt werden sollen, werden in der Begründung des Anhangs angeführt. Der Anhang ist Bestandteil der Satzung.

§ 3
GENEHMIGUNGSPFLICHT

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht verändern. Denkmalsgeschützte Bereiche bleiben hiervon unberührt.

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil des Siedlungsbereichs deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur des gemäß § 1 geschützten Siedlungsbereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) Entsprechend § 173 BauGB (1) wird die Genehmigung von Vorhaben durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs.1 Nr.4 des BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung ändert oder abbricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs.2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,-Euro geahndet werden.

§ 5
INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vitte, den ~~30.08.2009~~

M. Gau

M. Gau
Bürgermeister





Anhang / Begründung

Erforderlichkeit

Ergänzend zu Bauleitplanung und Gestaltungssatzungen sollen Satzungen über die Gestalterhaltung die Regeldichte der Bebauungspläne ergänzen. Die bestehenden städtebaulichen Traditionen der Ortslage sollen langfristig gesichert und unter Genehmigungsvorbehalt behutsam weiterentwickelt werden können.

Nach 1990 hat Kloster große bauliche Veränderungen erfahren. Hier hat die Bautätigkeit in den letzten Jahren zu einem heterogenen Erscheinungsbild geführt. Lediglich der zentrale Bereich um den Kirchweg bis hin zum Hafen kann bis heute zumindest in Ansätzen einen Eindruck des Ortsgrundrisses in Kloster vermitteln. Es besteht die Befürchtung, dass mit der weiterhin zunehmenden Tourismusentwicklung und dem Infrastrukturausbau die gravierenden Veränderungen des Ortsbildes weiter vorangetrieben werden. Die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee reagiert als verantwortlicher Planungsträger auf diese Entwicklung und hat die Aufstellung einer Erhaltungssatzung über die Eigentümlichkeit des Ortsbildes von Kloster beschlossen.

Verhältnismäßigkeit

Die Erhaltungssatzung ist nicht als ein prinzipielles Bauverbot zu interpretieren, sondern versteht sich gleichermaßen als Entwurfshilfe für Bauherren und Entwerfende. Zukünftige Vorhaben werden auf der Grundlage dieser Satzung zunächst durch die Gemeinde bzw. bei der Erforderlichkeit einer baurechtlichen Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde auf ihre Ortsbildverträglichkeit geprüft werden (Genehmigungsvorbehalt). Die Erhaltungssatzung soll ein Bewusstsein für Ortsbild und Ortsgestalt schaffen und den Umgang mit dem wertvollen Kulturgut *Stadt-/Ortsbild* insbesondere in einer vom Tourismus geprägten Region erleichtern, in der letzten Endes das Ortsbild auch immer ein Wirtschaftsgut darstellt.

Erhaltungsziele

Die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee möchte mit der Erhaltungssatzung die Eigentümlichkeit des Ortsbildes – darunter ist die bauliche Ansicht der Ortsbereiche einschließlich des Straßenbildes bei der Betrachtung sowohl von innen und außen einschließlich der Ortssilhouette zu verstehen - im Bereich des westlichen Kirchweges sowie dem östlich anschließenden Bereich in Richtung Hafen langfristig sichern. Grundlage der stadtgestalterischen Kriterien, die durch die Satzung erhalten werden sollen, sind die Analyseergebnisse, die für den gemeindlichen Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ bereits erarbeitet worden sind.

Mit der Satzung wird das besondere Gesamterscheinungsbild der bebauten und unbebauten Flächen geschützt, das sich ergibt aus:

- Ortsbild / Ortssilhouette (Westlicher Kirchweg)
- Ortsgestalt.

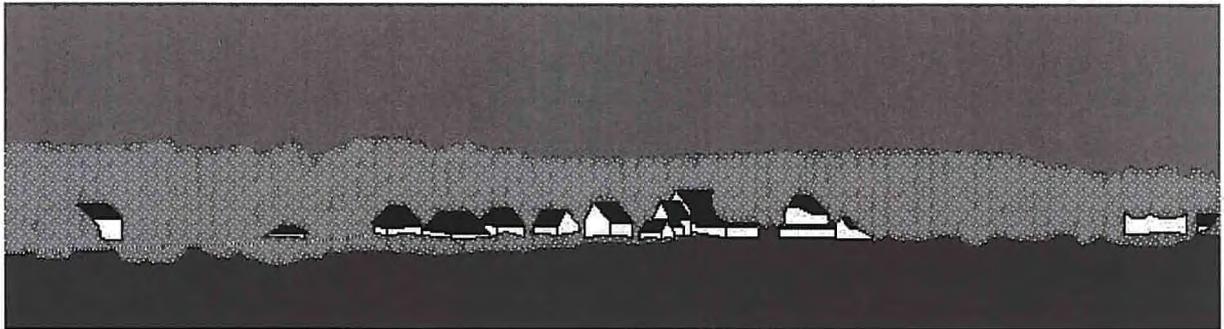
Das Zusammenspiel dieser Kriterien führt zu einem spezifischen Ortsbild in den Teilbereichen des Geltungsbereiches der Satzung. Die Änderung eines einzelnen Gestaltungselementes beeinträchtigt das Gesamterscheinungsbild. Daher ist jedem einzelnen Kriterium eine besondere Beachtung zu schenken.

Die folgende Beschreibung der Ortslage führt die Kriterien auf, die zum Erhalt des Ortsbildes in Kloster beitragen. Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung sollten sich im Sinne einer einheitlichen Ortsentwicklung daran orientieren.

Ortsbild / Ortssilhouette (Westlicher Kirchweg)



Kloster Südansicht



Kloster Südansicht (Schema)

Im Übergang vom Flachland zum Dornbusch liegt die Ortschaft Kloster. Auf Grund der topographisch leicht erhöhten Lage entstand insbesondere im Westen und hier südlich des Kirchweges die für Kloster typische Ortssilhouette. Der kleinteilig bebaute und in der Höhenentwicklung nahezu einheitliche Ortsrand markiert den Übergang von flacher Landschaft zu dem im Norden ansteigenden Dornbusch. Westlich des Wiesenhofs ist die Bebauung konzentriert, weiter westlich gibt es nur noch vereinzelte Gebäude.

Die Gebäude südlich des Kirchweges sind eingeschossig und stehen annähernd auf einer imaginären gemeinsamen nördlichen Baulinie. Nach Süden weisen die Gebäude sehr unterschiedliche Bautiefen auf. Prägend für die Ortssilhouette sind die Dachlandschaften. Die Dachform ist standardmäßig das geneigte Dach. Die Dachaufbauten sind dem Hauptdach deutlich untergeordnet. Die Trauflinien werden selten von Vorbauten unterbrochen. Die Dachneigungen besitzen bis auf eine Ausnahme mindestens 40 Grad. Die vorherrschende und den Farbeindruck bestimmende Dacheindeckung besteht aus Reet oder grauen Pfannen. Im Erdgeschoss sind die Fassaden üblicherweise in einem hellen Farbton gehalten

Ortsgestalt

Der Siedlungskörper ist entlang der vorhandenen Topographie gewachsen. Größere Eingriffe mit massiven Erdbewegungen sind untypisch für die Siedlungsstruktur in Kloster. Vielmehr steigen die Wegeverbindungen mit dem vorhandenen Erdniveau an bzw. fallen entsprechend ab. Zur fußläufigen



Erreichbarkeit von Privatgrundstücken werden gelegentlich kleine, schmale Treppen verwendet.

Die Autofreiheit der Insel hat zu geringen Wegebreiten (mit Ausnahme des Kirchweges) geführt. Die Wege werden am Rand von ein- bis zwei Meter breiten Rasenstreifen gesäumt, die gelegentlich mit Bäumen bestanden sind. Die Wege werden entsprechend dem ländlichen Charakter des Ortes funktionsgemischt genutzt, eine Gliederung für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer ist nicht vorgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst die Bebauung am Südrand der Ortslage und wird am Kirchweg von Norden aus erschlossen, am Weißen Weg von Süden und von Norden. Typisch für die Gebäude ist der starke Landschaftsbezug (Fenster, Balkone und Gartenausgänge nach Süden). Die offene Bebauung ist prinzipiell von einem durchgrünten Charakter geprägt. Der Bebauungszusammenhang wird immer wieder mit unbebauten Grünflächen und dem vorhandenen Baumbestand ergänzt. Die Nebengebäude liegen in den rückwärtigen Bereichen der Haupthäuser. Dadurch wird eine klassische Trennung von Vorderseite und Rückseite der Grundstücksnutzung erkennbar. Es besteht in kleinteiliger Bebauung ein großzügiger öffentlicher und landschaftsbezogener Raumeindruck.

Dies gilt insbesondere für den Bereich des Gerhart-Hauptmann-Hauses sowie des Universitätsgeländes. Hier gibt es beidseitig des Kirchweges jeweils nach Süden abfallende topographische Versprünge. Nördlich liegt die Bebauungsgrenze um mindestens 20 Meter von der Abbruchkante nach Norden versetzt. Zur Zeit steht in diesem 20-Meter-Streifen ein Bungalow der Universität, der nach Aussage der Greifswalder Universitätsverwaltung in Zukunft für diese Stelle ersatzlos abgerissen werden wird. Dann besteht ein zusammenhängender reichlich mit Bäumen bestandener 20-Meter-Grünstreifen. Dieser reicht nordöstlich des Wiesenecks über die Parkanlage des G.-H.-Hauses, die westlich anschließende private sowie die universitäre Flächen bis zum westlichen Küstenschutzwald der Ortslage. Südlich des Kirchweges liegen die Hauseingänge der Gebäude niedriger als das Straßenniveau. Um zu den Eingängen zu gelangen, nutzen die Besucher die vorhandenen Treppen. Das Straßenniveau liegt in diesem Abschnitt auf der Höhe der Dachgeschosse, so dass der Ausblick von der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Dachgeschossen die südlich anschließenden Grünflächen in die Ortsgestalt mit einschließt.

