

## **Erhaltungssatzung der Stadt Bergen**

Lesefassung der seit dem 4. 9. 1993 geltenden Fassung.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich der Satzung**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet „Innenstadt“ der Stadt Bergen, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

### **§ 2**

#### **Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und 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.

Zur Erläuterung der städtebaulichen Erhaltungsgründe wird auf die Begründung zur Erhaltungssatzung verwiesen, die als Anlage beigefügt ist.

### **§ 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 beim Landratsamt Rügen) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

### **§ 4**

#### **Ausnahmen**

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten 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 erforderlichen Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,- DM belegt werden.

## **§ 6**

### **Inkrafttreten**

1. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft
2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, für die Erhaltungssatzung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Genehmigung zu beantragen.
3. Die Erhaltungssatzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen.

Andrea Köster

Bürgermeisterin

### **Erläuterungen zur Erhaltungssatzung**

#### **Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten - Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB**

Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung

Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),

zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder

bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des

§ 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. § 20 Abs. 2 bis 4 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Sondereigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient, das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Sondereigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,

das Sondereigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll, ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Sondereigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherheit vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist, das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Sondereigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder

sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Sondereigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach Artikel 14 Satz 2 Nr. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verkürzt sich um sieben Jahre. Fristen nach § 564 b Abs. 2 Satz Nr. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfallen.

(5) In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Sondereigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Grundbuch für das Sondereigentum eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

### **Geltungsbereich Erhaltungssatzung**

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes. Teile des Geltungsbereiches umfassen das Sanierungsgebiet „Innenstadt“.

### **Ziel der Erhaltungssatzung**

Die Festlegung von Gebieten gemäß den Vorgaben der Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Dazu gehören der Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt und des Landschaftsbildes, der Erhalt städtebaulich bedeutsamer baulicher Anlagen und der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie die Sicherung eines sozialgerechten Ablaufes städtebaulicher Umstrukturierungen.

### **Ziele der städtebaulichen Sanierung**

Die Ziele der städtebaulichen Sanierung für die Stadt Bergen wurden durch die vorbereitenden Untersuchungen bzw. den städtebaulichen Rahmenplan formuliert. Dabei stellte sich heraus, dass vor allem der Erhalt der für Bergen typischen Baustruktur sowie der Erhalt der Wohnfunktion in der Innenstadt wesentliche Ziele der städtebaulichen Planung und Sanierung sind. Die Erhaltungssatzung wurde als Instrumentarium zur Durchsetzung dieser Sanierungsziele beschlossen.

### **Besondere städtebauliche Eigenart**

Die Innenstadt von Bergen und besonders der Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung stellen ein einzigartiges Ensemble dar, das die Geschichte der in Etappen gewachsenen Stadt dokumentiert. Die bestehende Baustruktur ist unverwechselbar und typisch für Bergen. Indiz hierfür ist die Vielzahl der Baudenkmale und denkmalgeschützter Ensembles. Darüber hinaus gibt es noch weitere, aus städtebaulicher Sicht wertvolle Gebäudeensembles sowie Einzelgebäude. Zur besonderen Charakteristik Bergens trägt auch eine Vielzahl von stadträumlich reizvollen Straßenraumaufweitungen und Platzräumen bei.

### **Veränderungsdruck**

Zum Zeitpunkt des Beschlusses der Erhaltungssatzung bestand aufgrund der sich vollziehenden wirtschaftlichen und sozialen Umstrukturierungen ein erheblicher Veränderungsdruck auf diesen Bereich. Die gewachsene Struktur mit ihrer eigenen Formensprache war und ist durch bauliche Veränderungen stark gefährdet. 1993 war der Planbereich noch als relativ homogenes Gebiet anzusehen, in dem die gebietstypischen städtebaulichen Eigenarten in vielfältiger Form anzutreffen waren. Mit dem Beschluss der Erhaltungssatzung sollte der Tendenz entgegengewirkt werden, mit kleinen Eingriffen, wie z.B. dem Einbau unmaßstäblicher Fenster das historisch erhaltene Gesamtbild

zu stören. Irreparable Eingriffe, wie der Abbruch erhaltenswerter Gebäudesubstanz und die Errichtung störender Gebäude, sollten verhindert werden.

### **Schutz der Wohnbevölkerung**

Die im Bereich der Erhaltungssatzung ansässige Wohnbevölkerung soll durch die Erhaltungssatzung vor Sanierungs- oder umwandlungsbedingter Verdrängung geschützt werden.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die Innenstadt von Bergen wurde aus der Bestandsaufnahme zum städtebaulichen Rahmenplan entwickelt. Er umfasst die historische Innenstadt von Bergen sowie die Hauptgeschäftsbereiche der Stadt, die in ihrer besonderen städtebaulichen Eigenart und in ihrem sozialen Milieu erhalten werden sollen.

### **Geltungsfrist**

Die Satzung dient der Erhaltung und Erneuerung von Städten und Dörfern. Im Gegensatz zur Sanierungssatzung, die für einen fest umrissenen Zeitraum Gültigkeit besitzt, kann die Erhaltungssatzung die der Stadt- und Ortserhaltung dienenden Sanierungsziele langfristig sichern.