

## **LESEFASSUNG**

(rechtskräftig seit 07.05.1997)

### **Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortsteils Greifswald - Wieck, nördlich des Ryck aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gem. § 172, Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltungssatzung - Wieck-).**

**Aufgrund von § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M-V S. 249) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 1995 (GVOBl. M-V S. 537), und der §§ 172, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189), beschließt die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am .15.04.1997 folgende Satzung:**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet des Ortsteiles Wieck der Hansestadt Greifswald, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist.

Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

#### **§ 3 Zuständigkeit, Verfahren**

Die Genehmigung wird durch die Hansestadt Greifswald erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Bauordnungsamt der Hansestadt Greifswald) im Einvernehmen mit der Hansestadt Greifswald (Stadtplanungsamt) erteilt.

#### **§ 4 Ausnahmen**

Die den in § 26, Nr. 2 BauGB bezeichnenden Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26, Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

#### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

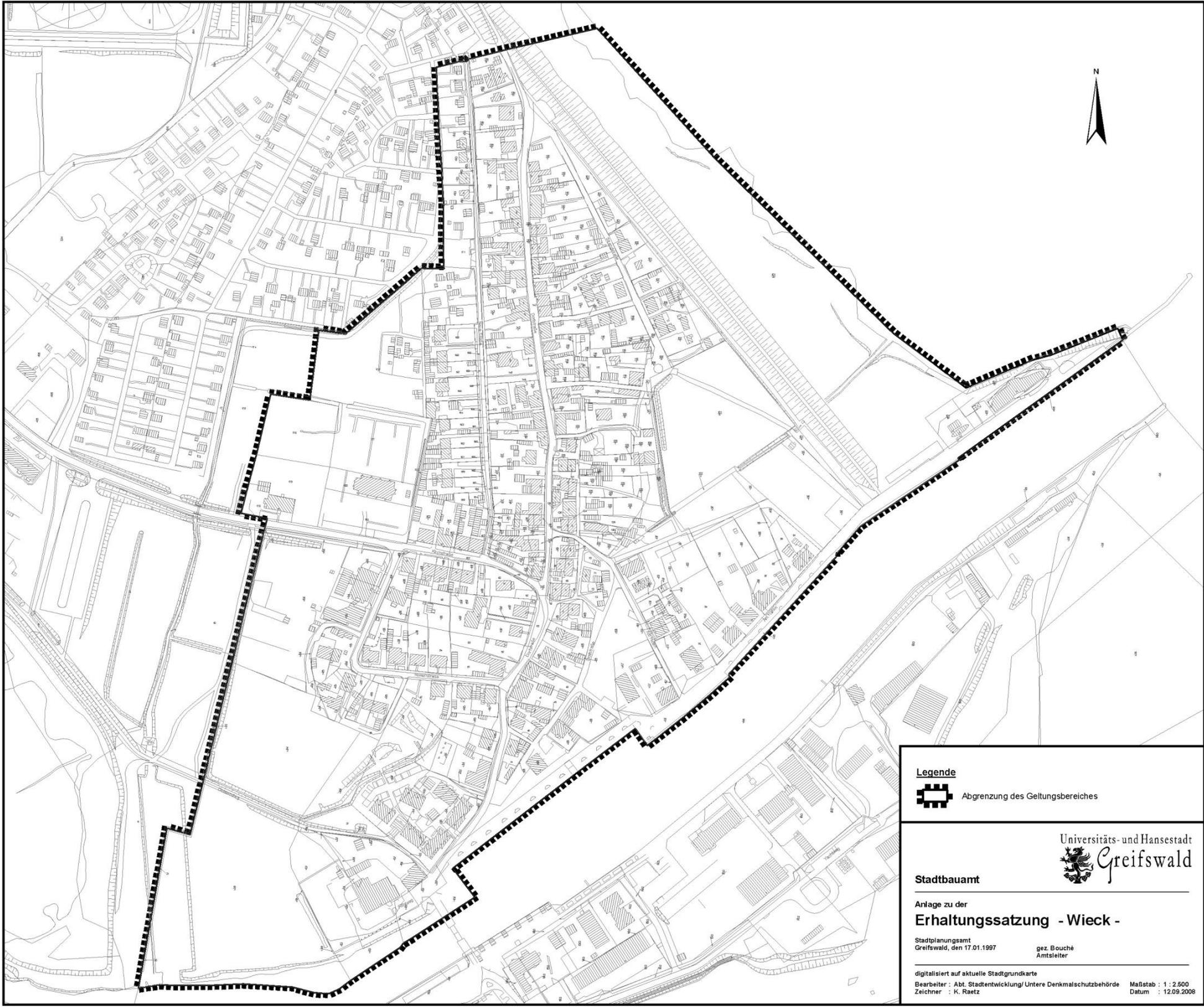
Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gem. 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 DM belegt werden.

#### **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Greifswald, den 15.04.1997

gez. von der Wense  
Oberbürgermeister



**Legende**



Abgrenzung des Geltungsbereiches



**Stadtbauamt**

Anlage zu der  
**Erhaltungssatzung - Wieck -**

Stadtplanungsamt  
Greifswald, den 17.01.1997

gez. Bouché  
Amtsleiter

digitalisiert auf aktuelle Stadtgrundkarte

Bearbeiter : Abt. Stadtentwicklung/ Untere Denkmalschutzbehörde  
Zeichner : K. Raetz

Maßstab : 1 : 2.500  
Datum : 12.09.2008

## **Begründung**

### **als Anlage zur Satzung für die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortsteils Greifswald- Wieck, nördlich des Ryck, aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gem. § 172, Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltungssatzung)**

Beim Ortsteil Greifswald- Wieck handelt es sich um ein altes Fischerdorf, das vor fast 750 Jahren als Siedlung des 1199 gegründeten Zisterzienser-Klosters Eldena entstanden ist. In einer wechselvollen Geschichte hat Wieck seine heutige bauliche und städtebauliche Gestalt gefunden, dabei aber das Charakteristische seines Ortsbildes sowie seine städtebaulichen Wesensmerkmale in ihrer Grundstruktur bewahren können.

Noch immer ist Wieck ein durch seine besondere Qualität bestimmter Wohnort mit Geschichte, Wohnen und Arbeiten am Wasser und in einem kleinen, noch überschaubaren Ort: Das ist eine Qualität, die sich in Wieck über die Jahrhunderte hinweg gerettet hat.

Der alte Ortsgrundriss mit der Dorfstraße als Erschließungsgerüst ist immer noch wiederzufinden. Aber nicht als streng geplante Siedlung ist Wieck entstanden, sondern eher als eine an den örtlichen Bedingungen gewachsene Dorfanlage. Dieser strukturbedingten Lebendigkeit des städtebaulichen Grundrisses entspricht eine landschafts- und naturbezogene Harmonie, die ohne gestalterische Härten das Ensemble prägt.

Obwohl viele alte Häuser im Laufe der Geschichte durch Um- und Erweiterungsmaßnahmen verändert worden sind; der große Veränderungsdruck steht Wieck vermutlich erst noch bevor. Das sich abzeichnende Investoreninteresse deutet ebenso darauf hin, wie die wachsende Bedeutung von Wieck als Touristik- und Naherholungsmagnet. Um diesem Druck zu begegnen und weil ein einheitliches harmonisches aber keinesfalls schematisches Bild die Straßenräume prägt, ist nach wiederkehrenden und die Häuser bestimmenden Gestaltelementen zu suchen, die sich später auch bei Änderungs- oder Neubaumaßnahmen wiederfinden lassen müssen und ihre Ensemblequalität behalten.

Zu den wichtigsten städtebaulichen Wesensmerkmalen gehören neben den unter Denkmalschutz stehenden Straßenräumen und den 22 herausragenden Einzeldenkmälern mit Klappbrücke und Kirche, folgende Merkmalschwerpunkte:

- "Bewegte Raumkanten", besonders an Dorfstraße, Kirchstraße und Rosenstraße mit wechselnden Gebäudestellungen (Trauf- und Giebelstellung) vermitteln eine lebendige Raumstruktur.
- Einseitige Vorgärten sind individuell gestaltet und gegen die Verkehrsfläche sightdurchlässig, mit in der Regel leichten Gitterzäunen abgeschirmt.

Die Vorgärten gehören zum Haus. Sie sind Respektabstand, ohne die Raumwirkung der Straße zu beeinträchtigen.

- Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig als Einzel- oder Doppelhäuser mit vornehmlich eigenständiger Grundstückszuordnung: Jedes Haus steht für sich, aber dennoch als Teil des Ensembles.
- Die Dachlandschaft präsentiert sich "weich" mit überwiegend um 45 Grad geneigten Dächern. Flach geneigte Dächer sind die Ausnahme.
- Es gibt kaum großflächige Dachaufbrüche. Kleine Dachgauben (oder Fledermausgauben bei Rohrdächern) sind die Regel.

Zwerchhäuser gliedern die Dachflächen.

- Die Fassaden sind hell, in der Regel glatt verputzt und von Ausnahmen abgesehen ohne ornamentale Strukturen.
- Überwiegend "stehende Fensterformate".

Diese hier als Einzelmerkmale dargelegten Formelemente sind Teil eines ganzheitlichen Raum- und Gestaltgefüges. Es ist deshalb Ziel der Erhaltungssatzung, die so zu verste-

hende Besonderheit des Ortsbildes zu bewahren und solche Veränderungen abzuwehren, die die städtebaulichen Wesensmerkmale beeinträchtigen könnten.

Um zu verhindern, dass diese Unverwechselbarkeit durch einzelne Maßnahmen gestört wird oder verloren geht, ist im § 2 dieser Satzung ein Genehmigungsvorbehalt eingeführt worden, demzufolge der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich der Satzung einer Genehmigung bedürfen. Dieser Genehmigungsvorbehalt erfasst auch solche Vorhaben, für die gem. § 63 der BauO für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen eine bauaufsichtliche Genehmigung oder Zustimmung nicht erforderlich ist, den auch geringfügige Baumaßnahmen können im Hinblick auf die Erhaltungspolitik für Wieck bedeutsam sein.

Es ist also im Einzelfall zu prüfen, ob Abbruch, Umbau oder Änderung eines Gebäudes im Interesse der Eigenart von Wieck vertretbar sind oder nicht. Nur dann liegt ein Versagungsgrad vor, 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 Errichtung einer baulichen Anlage darf nur dann versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes hierdurch beeinträchtigt wird.

Daraus geht aber auch hervor, dass Maßnahmen nicht verhindert werden sollen. Im Gegenteil: sie sind für die erneuernde Weiterentwicklung von Wieck unerlässlich. Bauherren und Planer können also ihre eigenen Konzepte und Ideen auch umsetzen, sofern die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart von Wieck aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt nicht beeinträchtigt wird: Erhaltung und Weiterentwicklung sind also einander ergänzende Handlungsansätze.