

**Gemeindliche Satzungen
zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten
(Erhaltungssatzung) nach § 172 des Baugesetzbuches**

Der § 172 des Baugesetzbuches ermächtigt die Gemeinden, in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete zu bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt,
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einem Genehmigungsvorbehalt zu unterwerfen.

Von dieser Ermächtigungsgrundlage des Bundesbaurechtes wurde wie folgt Gebrauch gemacht:

Die Gemeinde Sylt-Ost hat am 14. Juli 1982 die „Satzung der Gemeinde Sylt-Ost über die Erhaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Keitum“ beschlossen; der Geltungsbereich der Satzung umfasst weitestgehend alle Grundstücke in dem Ortsteil Keitum. Zur Wahrung des von der friesischen Bauart geprägten Orts- und Landschaftsbildes des Luftkurortes Keitum, das in seinem Gesamterscheinungsbild durch eine Vielzahl der charakteristischen Friesenhäuser als uthlandfriesische Haustypen von hervorragender städtebaulicher Bedeutung ist, und zur Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur, die sich weitgehend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung auszeichnet, die mit ihrem Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist und deren Zusammensetzung für die Erhaltung der Wohn- und Wirtschaftsstruktur des Ortsteiles Keitum zwingend erforderlich ist, bedürfen Abbrüche, Umbauten oder Änderungen der im Geltungsbereich dieser Satzung befindlichen baulichen Anlagen der Genehmigung nach § 172 Baugesetzbuch (alt § 39 h BBauG). Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

(a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt

(b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,

(c) um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

Zur Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur, die sich weitgehend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung auszeichnet, die mit ihrem Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist und deren Zusammensetzung für die Erhaltung der Wohn- und Wirtschaftsfunktion zwingend erforderlich und aufgrund der gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen wünschenswert ist, und zur Wahrung von für das Erscheinungsbild des Ortes Morsum charakteristischen Bauten mit siedlungsgeschichtlicher Bedeutung – teils friesischer Prägung – bedürfen Abbrüche, Änderungen oder Nutzungsänderungen der im Geltungsbereich der Satzung befindlichen baulichen Anlagen der Genehmigung nach § 172 BauGB. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

(a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das Landschaftsbild prägt, oder

(b) weil sie sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,

(c) um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

Aus diesem Grunde wurde unter dem Datum des 23. September 1997 die „**Satzung der Gemeinde Sylt-Ost im Ortsteil Morsum über die Erhaltung baulicher Anlagen**“ erlassen. Zum 27. September 1997 trat die „**Satzung der Gemeinde Sylt-Ost über die Erhaltung baulicher Anlagen – Erhaltungsgebiet Ortsteil Archsum**“ in Kraft.

Zur Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur, die sich weitgehend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung auszeichnet, die mit ihrem Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist und deren Zusammensetzung für die Erhaltung der Wohn- und Wirtschaftsfunktion zwingend erforderlich und aufgrund der gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen wünschenswert ist, und zur Wahrung von für das Erscheinungsbild des Ortes Archsum charakteristischen Bauten mit siedlungsgeschichtlicher Bedeutung – teils friesischer Prägung – bedürfen die Errichtung von baulichen Anlagen, Abbrüche, die Änderung oder die Nutzungsänderung der im Geltungsbereich dieser Satzung befindlichen baulichen Anlagen die Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 3 BauGB. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

(a) weil sie alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das Landschaftsbild prägt, oder

(b) weil sie sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist

(c) um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Am 06 März 1997 wurde die „**Satzung der Gemeinde Sylt-Ost über die Erhaltung baulicher Anlagen – Erhaltungsgebiet Ortsteil Tinnum**“ erlassen. Zur Wahrung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur, die sich weitgehend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung auszeichnet, die mit ihrem Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist und deren Zusammensetzung für die Erhaltung der Wohn- und Wirtschaftsfunktion zwingend erforderlich und aufgrund der gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen wünschenswert ist, und zur Wahrung von für das Erscheinungsbild des Ortes Tinnum charakteristischen Bauten mit siedlungsgeschichtlicher Bedeutung – teils friesischer Bauart– bedürfen die Errichtung von baulichen Anlagen, Abbrüche, die Änderung oder die Nutzungsänderung der im Geltungsbereich dieser Satzung befindlichen baulichen Anlagen die Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 3 BauGB. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

(a) weil sie alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das

Landschaftsbild prägt, oder

(b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist

(c) um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Die **Gemeinde Wenningstedt** hat für vier Erhaltungsgebiete jeweils eine „**Satzung der Gemeinde Wenningstedt über die Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h BBauG**“ erlassen.

Erhaltungsgebiet I: Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der Bebauung um den Dorfteich einschließlich dreier Gebäude südlich der Hauptstraße.

Erhaltungsgebiet II: Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen der nördlichen Bebauung der Berthin-Bleeg-Straße, der Westerlandstraße, der Strandstraße – einschließlich deren südliche Bebauung westlich der Westerstraße – und der Dünenstraße.

Erhaltungsgebiet III: Der Geltungsbereich umfasst den Bereich beiderseits der Ortsdurchfahrten der K 118 und K 120 im Ortsteil Braderup.

Erhaltungsbereich IV: Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des „Witthüs“ an der „Alten Dorfstraße“ Gemarkung Norddörfer, Flur 7, Flurstück 1/43.

Im Erhaltungsgebiet Nummer I befinden sich eine Anzahl von charakteristischen Friesenhäusern, die die Wohnkultur und Bauart der Friesen zeigen. Diese Häuser, vorwiegend in Ost-West-Richtung gebaut, weisen typische Grundrissaufteilungen und äußere Gestaltungsformen, wie zum Beispiel Krüppelwalmdach und Backengiebel, auf. Zum anderen liegen im Geltungsbereich Pensions-(Logierhäuser) und Hotelbauten aus den Jahren um die Jahrhundertwende, die in ihrer Funktionsbesonderheit, ausgerichtet auf Vermietung und Seebadbetrieb, typische Gestaltungsformen, wie zum Beispiel Veranden, Balkone, Dächer mit Gauben und Loggien, Fassadengliederungen mit teilweise gründerzeitlichen Stilelementen und großzügiger Fensteranordnung, aufweisen.

Im Erhaltungsgebiet Nummer II liegen Pensions- (Logierhäuser) und Hotelbauten, aus den Jahren um die Jahrhundertwende, die in ihrer Funktionsbesonderheit, ausgerichtet auf Vermietung und Seebadbetrieb, typische Gestaltungsformen, wie zum Beispiel Veranden, Balkone, Dächer mit Gauben und Loggien, Fassadengliederungen mit teilweise gründerzeitlichen Stilelementen und großzügiger Fensteranordnung, aufweisen.

Im Erhaltungsgebiet Nummer III befinden sich eine Anzahl von charakteristischen Ferienhäusern, die die Wohnkultur und Bauart der Friesen zeigen. Diese Häuser, vorwiegend in Ost-West-Richtung gebaut, weisen typische Grundrissaufteilungen und äußere Gestaltungsformen, wie zum Beispiel Krüppelwalmdach und Backengiebel, auf. Des Weiteren befindet sich im Plangeltungsbereich an der K118 ein seit der Jahrhundertwende betriebener Gasthof mit großem Scheunenanbau, der durch Gestaltungselemente und Erscheinungsbild der typischen Bäderarchitektur entspricht. Zu diesen Gestaltungsmerkmalen gehören insbesondere die Fenstergestaltung im Erd- und Obergeschoß mit Rund- und Segmentbögen, MauerGESIMSstreifen und die Bossierung der Gebäudeecken. Zur Wahrung und Erhaltung des durch diese Bauarten geprägten Orts- und Landschaftsbildes bedürfen Abbrüche, Umbauten und die Änderung der baulichen Anlagen in den Geltungsbereichen der Satzungen der Genehmigung nach § 39 h des Bundesbaugesetzes. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

(a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild prägt oder

(b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Bei dem im Erhaltungsgebiet IV zu erhaltenden Gebäude handelt es sich um einen typischen Vertreter der um die Jahrhundertwende üblichen Logierhäuser. Das Gebäude besitzt damit große historische und städtebauliche Bedeutung. Von daher bedarf in dem Erhaltungsgebiet Nummer IV die Errichtung von baulichen Anlagen, Abbrüche, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung der Gemeinde Wenningstedt (Sylt). Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage unbeschadet der verwaltungsrechtlichen Voraussetzungen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die **Gemeinde Hörnum** hat am 09. August 2001 die „**Erhaltungssatzung der Gemeinde Hörnum**“ beschlossen. Zur Wahrung und Erhaltung der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, die sich weitgehend durch eine ortsgewundene Wohnbevölkerung auszeichnet, die mit ihrem Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Orte ansässig ist und deren Zusammensetzung für die Erhaltung der Wohn- und Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Hörnum (Sylt) zwingend erforderlich ist, wird mit dieser Satzung bestimmt, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedarf. Durch den Truppenabzug der Bundeswehr, welche den Ort Hörnum zu Beginn des 19. Jahrhunderts entwickelte und bis zum heutigen Tage fast ausschließlich prägte, und der geplanten sowie tatsächlichen bundesweiten Veräußerung von bundeseigenen Liegenschaften droht der bestehende Dauerwohnraum in der Gemeinde Hörnum (Sylt) der einheimischen Wohnbevölkerung entzogen zu werden. Der Gefahr der Verdrängung der einheimischen Wohnbevölkerung durch Nutzungszwecke zur kurzfristigen Fremdenbeherbergung und der Bildung von Zweitwohnungen soll im Rahmen dieser Erhaltungssatzung durch die Erhaltung von Dauerwohnraum begegnet werden. Weiterhin erfasst die Erhaltungssatzung die Erhaltung städtebaulich prägender baulicher Anlagen, insbesondere in den Bereichen der weißen Siedlung und der roten Siedlung. Auf Grund der in den Erhaltungsbereichen bestehenden baulichen Anlagen, die ihrerseits im Zusammenhang das Ortsbild und die Ortsgestalt prägen und von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher, Bedeutung sind, wird zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt diese Erhaltungssatzung über die Einführung des Genehmigungsverhaltes von Rückbau, Änderung,

Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen erlassen. Mit Inkrafttreten dieser Erhaltungssatzung werden der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten genehmigungspflichtig.

Die gemeindlichen Erhaltungssatzungen können in jeder Verwaltungseinheit eingesehen werden; über den Inhalt und die Auswirkungen dieser Satzungen gibt Ihnen der jeweilige Sachbearbeiter gerne Auskunft.