

**ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB  
GESTALTUNGSERHALTUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH  
VITTE -NORDERENDE  
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 Norderende.

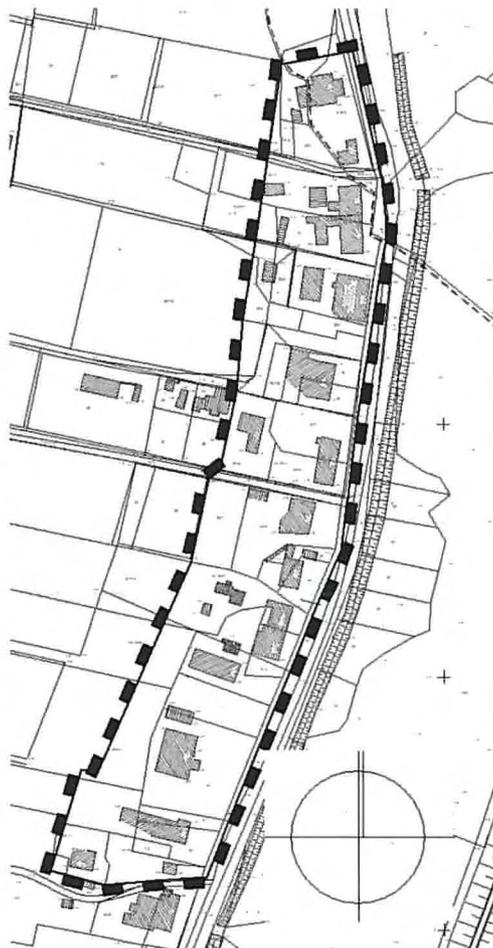


Abbildung nicht maßstäblich

§ 2  
SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Die 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) 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  
Bürgermeister





## Anhang / Begründung

### **Erforderlichkeit**

Ergänzend zu Bauleitplanung und Gestaltungssatzungen sollen Satzungen über die Gestalterhaltung die Regeldichte der Bebauungspläne vertiefen. Die Zielsetzung der Erhaltungssatzung ist entsprechend der Bauleitplanung eine überwiegend bestandsorientierte. Die in Teilen noch bestehende städtebauliche Tradition des Ortes soll langfristig gesichert und nur unter Genehmigungsvorbehalt behutsam weiterentwickelt werden können. Insbesondere die aufgelockerte eingeschossige nur auf der Westseite des Norderendes stehende Bebauung mit den westlich anschließenden offebnen Feldfluren kann bis ins vorletzte Jahrhundert nachgewiesen werden.

Nach 1990 hat Vitte die größten baulichen Veränderungen aller Ortslagen erfahren. Hier hat die sprunghaft verlaufene Bautätigkeit zu einem heterogenen Erscheinungsbild geführt. Lediglich drei kleinere Bereiche innerhalb der Ortslage können bis heute zumindest in Ansätzen den Eindruck eines traditionellen Ortsgrundrisses in Vitte vermitteln. Das Norderende ist einer davon. 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 von Teilen des Ortsbildes Vitte im Bereich Norderende 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 *Stadtbild/-gestalt* 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 – in Vitte am Norderende 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.

Als schützenswert im Sinne der Satzung wird das besondere Gesamtverhältnis der bebauten und un bebauten Flächen zueinander, das Gesamterscheinungsbild sowie die Lage im Landschaftsraum erkannt. Es ergeben sich folgende Kriterien der Unterschutzstellung:

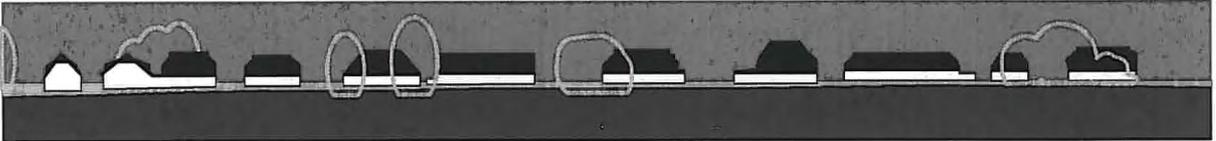
- Entwicklung des Landschaftsbildes,
- Entwicklung der Ortsgestalt sowie
- Entwicklung des Ortsbildes einschließlich der Ortssilhouette.

Das Zusammenspiel dieser Kriterien führt zu einem spezifischen und homogenen Ortsbild im Geltungsbereich der Satzung. Die Änderung eines einzelnen Gestaltungselementes beeinträchtigt das Gesamterscheinungsbild. Daher ist jedem einzelnen Kriterium eine besondere Beachtung zu schenken.

## Landschaftsbild



**Norderendes Ostansicht**



**Norderendes Ostansicht (Schema)**

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Norderende“ liegt zwischen dem nördlichen Siedlungsrand (Norderende Gebäude Hausnummer 58) und dem südlich gelegenen Wald. Die Bebauung dieses Abschnittes ist vor allem von Osten (Boddendeich) weithin, aber auch vom Dünenweg im Westen gut sichtbar. Insbesondere die Ostansicht ist in ihrer Gestalt eine Besonderheit und prägt das Landschaftsbild im Norden Vittes. Erbaut auf einer leichten topographischen Erhebung sicherte die Lage den Bewohnern in früheren Zeiten einen gewissen Schutz vor dem Hochwasser des Boddens, dessen Wasserlinie ursprünglich bis an den Fuß der Warft heranreichte. Die Bebauung in diesem Bereich ist unmittelbar mit der örtlichen landschaftlichen Gegebenheiten verbunden und zeichnet ihrerseits die leichte Geländeerhöhung nach. Hier kann die Siedlungsgeschichte von Vitte anschaulich nachempfunden werden. Jegliche Art von Bebauung jenseits der Erhöhung würde die Linienführung des topografischen „Sockels“ und die hier noch erkennbare traditionell landschaftsbezogene Siedlungsgeschichte empfindlich stören.



**Westansicht des Norderendes**

### Ortsgestalt

Die Bebauungstiefe – der Abstand zwischen westlicher und östlicher Bebauung – beträgt nicht mehr als 40 Meter. Geschuldet ist diese schmale Bebauung der Topographie, die in diesem Bereich bis zu ca. 1,00 Meter höher ist, als die sie umgebende Landschaft.



Die meist länglichen traufständigen Baukörper folgen dem Straßenverlauf nicht exakt. Der Abstand der Gebäude zur Straße beträgt mindestens fünf Metern.

Die Anzahl der Nebengebäude ist pro Hauptgebäude auf eins beschränkt. Die Hauptgebäude sind der Straße und die Nebengebäude den westlich anschließenden Landwirtschaftsflächen zugewandt. Diese Orientierung des Siedlungsbereiches entspricht seiner ursprünglichen Wirtschaftsnutzung. Heute noch schließen im Westen die unbebauten (Landwirtschafts-)Flächen an.



Die Bebauung steht versetzt zueinander und ist durch die Freiflächen – genutzt als Rasen oder als Kleingarten – gegliedert. Die Durchblicke nach Osten lassen die ehemalige Weite des Landschaftseindrucks mit Sicht über die Ostsee noch erahnen.



Die Zuwegungen zu den einzelnen Gebäuden führen über die Rasenflächen und sind über keinen angelegten Weg vorgegeben. Abgrenzungen von privaten Freiflächen sind nur gelegentlich zu sehen.

### Ortsbild

Die Dachflächen sind stark ortsbild- und silhouettenprägend. Üblich ist das mit Reet gedeckte Kröpelwalmdach mit Giebelndreieck und liegenden Rundgauben. Auf Grund der gleichen Konstruktionsweisen und der Materialwahl liegen die Firsthöhen auf einer ähnlichen Höhe. Der Traufüberstand ist gering, die Traufhöhe niedrig.



Den farblichen Gesamteindruck bestimmt der Kontrast aus weiß verputzten einfachen Gebäudevolumen sowie dunklen mit Reet gedeckten Dächern. Die hell verputzten Außenwände haben einen geringen Fensteranteil und wirken wie ein Sockel für die dunklen Dachkörper.