

**ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB  
GESTALTUNGSERHALTUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH  
VITTE-SPRENGE  
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 Grundflächen im Bereich der Sprenge.



**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

i.V.  
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 bestandsorientierte. Die in Teilen noch bestehende städtebauliche Tradition des Ortes soll langfristig gesichert und nur unter Genehmigungsvorbehalt behutsam weiterentwickelt werden können. Insbesondere eine - über mehrere Jahrhunderte - aufgelockerte Bebauung entlang der Sprengel bildet heute noch den ersten Eindruck, den ein Gast erhält, der sich Vitte mit dem Schiff nähert. Auch wenn die Ortslage heute von Bauten des Küstenschutzes umgeben ist und die Bebauung nur noch in den oberen Bereichen erkennbar wird, hat diese Silhouette eine ganz wichtige Ortsbild prägende Funktion.

Nach 1990 hat Vitte die größten baulichen Veränderungen aller Ortslagen erfahren. Hier hat die sprunghaft verlaufene Bautätigkeit zu einem übermäßig heterogenen Erscheinungsbild geführt. Lediglich drei kleinere Bereiche innerhalb der Ortslage können bis heute zumindest in Ansätzen den Eindruck eines traditionellen Ortsgrundrisses in Vitte vermitteln. Der Geltungsbereich dieser Satzung 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 zwischen Sprengel (nördlicher Bereich) und Wiesenweg beschlossen.

### **Verhältnismäßigkeit**

Die Erhaltungssatzung ist nicht als ein prinzipielles Bauverbot zu interpretieren, sondern versteht sich gleichermaßen als Entwurfshilfe für Bauherren und Entwerfende unter der Voraussetzung eines Genehmigungsvorbehaltes. D.h., 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. Die Erhaltungssatzung soll somit ein Bewusstsein für das Ortsbild schaffen und den Umgang mit dem wertvollen Kulturgut *Ortsbild* bzw. *-silhouette* erleichtern.

### **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 zwischen Sprengel (nördlicher Bereich) und Wiesenweg 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 Flächen untereinander sowie der bebauten zu unbebauten Gebiete zueinander, das Gesamterscheinungsbild sowie die Lage im Landschaftsraum (Silhouettenbildung) erkannt. Es ergeben sich folgende Kriterien der Unterschutzstellung:

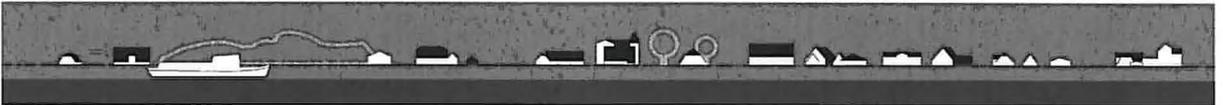
- Erhalt der Ortsbildes mit Silhouette und
- Erhalt der Ortsgestalt.

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.

### Ortsbild und Ortssilhouette



**Spreng Boddenansicht**



### **Spreng Boddenansicht (Schema)**

An der Spreng ist ein einprägsames Ortsbild entstanden. Insbesondere die Dachlandschaft und das Verhältnis von zwei- zu eingeschossiger Bebauung und unbebauten Grundstücken bilden eine unverwechselbare Ortssilhouette. Dabei hat sich im Laufe der Jahre eine bauliche Verdichtung im Norden ergeben, nicht zuletzt auch auf Grund des bisher noch nicht wiederaufgebauten Hotel Boddenblicks bzw. des immer noch brachliegenden Grundstücks der ehemaligen Hotelanlage im Süden der Ortslage. Mittlerweile ist westlich dieses Bereiches ein Baum- und Gehölzbestand mit Biotopcharakter gewachsen, der seinerseits einen prägenden Charakter besitzt und zur zentrumsnahen dichteren Bebauung im Norden das südliche „natürliche“ Pendant im Übergang zur Landschaft markiert.

Die zweigeschossigen Bauten der Spreng stehen schwerpunktmäßig im nördlichen und mittleren Bebauungszusammenhang. Die niedrigeren eingeschossigen Gebäude haben entweder ein ausgebautes steiles Dachgeschoss oder sind mit flach geneigten Dachräumen ausgestattet. Die Firstrichtungen der eingeschossigen Gebäude sind überwiegend ost-west-orientiert, entlang der Dachfirste wird der Blick zum Westrand der Ortslage bzw. über die Ostsee gelenkt. Die ungewöhnlich schmale Ausdehnung der Insel ist erkennbar. Die zweigeschossigen Gebäude hingegen haben meistens einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden First.

Die Gebäudekubaturen sind schlicht, Dachaufbauten wenige vorhanden. Hier fällt das Strandhotel mit seinem seitlichen Turmaufbau als architektonische Ausnahme markant ins Auge. In der Annäherung an die Ortslage und in der Abfolge der Bebauung rückt - wenn auch nicht mehr im Geltungsbereich der Satzung liegend - schließlich der dreigeschossige Turm des Hotels zur Ostsee, das städtebaulich markanteste Gebäude der gesamten Ortslage, in den Blick.

## Entwicklung der Ortsgestalt

Die Gebäude an der Sprenge stehen in unterschiedlichen Distanzen zum öffentlichen Weg und auch zueinander in verschiedenen Abständen. Die sie umgebenden großen Grünflächen vermitteln einen starken Landschaftsbezug der Bebauung. Die Häuser werden ohne genaue Festlegung einer Wegeführung über diese Freiflächen erschlossen. Ansonsten dienen sie als Rasen, Kleingarten oder Abstellflächen für Boote o.ä.. Auf Grund der offenen Bebauungsstruktur ist es an manchen Stellen möglich, vom westlich gelegenen Wiesenweg bis zum Boddendeich blicken zu können. Bei zunehmender Verbuschung und Errichtung von Hecken wird dieser offene Raumeindruck allerdings nicht mehr möglich sein.

Die öffentlichen Wege werden von Grünstreifen gesäumt. Dort, wo keine privaten Grenzeinrichtungen existieren, gehen private und öffentliche Rasenflächen direkt in einander über. Die öffentliche Erschließung wird gemischt genutzt. Die Fahrbahndecke ist wassergebunden.

Die Hauseingänge sind in den meisten Fällen der öffentlichen Erschließung zugewandt. Die Gebäude sind üblicherweise weiß gestrichen und haben ein mit Reet gedecktes Dach. Die Gebäudekubaturen sind schlicht, Vorbauten, Erker oder Dachgauben sind selten anzutreffen.

Der Fensteranteil der Außenfassaden ist verhältnismäßig gering. Das traditionell stehende Fensterformat (mit stehender Wandöffnung) überwiegt.

Die genannten Faktoren (Farbgebung, Dacheindeckung, Kubatur, Verhältnis geschlossener zu geöffnetem Wandanteil) tragen in aufgelockerter Bauweise in der Summe zu dem traditionell ländlichen Gesamteindruck der Bebauung bei.

