

# ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB GESTALTUNGSERHALTUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH VITTE-SÜDERENDE 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, dargestellte Grundfläche im Bereich Süderende.



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 Baupläne, 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. Denkmalgeschützte 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~~



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 unter Genehmigungsvorbehalt behutsam weiterentwickelt werden können. Insbesondere die aufgelockerte eingeschossige und landschaftsbezogene Bebauung von der Ostsee bis zum Wiesenweg kann bis ins vorletzte Jahrhundert nachgewiesen werden.

Nach 1990 hat Vitte die größten baulichen Veränderungen aller Ortslagen erfahren. Insbesondere am Süderende hat die sprunghaft verlaufene Bautätigkeit nicht nur zu einem heterogenen Erscheinungsbild, sondern auch zu einer für die Insel untypischen Bebauung und aufgrund der Dichte zu einem stellenweisen Totalverlust der landschaftsbezogenen Bebauung geführt. Bereichsweise sind vollkommen untypische von langen schmalen Erschließungswegen geprägte Siedlungsstrukturen entstanden, in denen die Gebäude von kaum noch sinnvoll nutzbaren Grünflächen umgeben sind. Inmitten des Süderende ist lediglich ein kleiner Teilbereich erhalten geblieben, der bis heute zumindest in Ansätzen den Eindruck eines traditionellen Ortsgrundrisses in Vitte vermittelt. Aber auch hier drohen Baumbestand, Verbuschung und eine Anhäufung von Schuppen und massiven Grenzeinrichtungen den großzügigen Raumeindruck zunichte zu machen. Es ist zu befürchten, 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 Süderende 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 den wertvollen Kultur- und in einem Tourismusraum auch- Wirtschaftsgütern *Ortsgestalt* und *Ortsbild* 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 einem Teilbereich des Süderende in Vitte 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:

- Ortsgestalt sowie
- Ortsbild.

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

### Ortsbild

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung liegt zwischen der Ostseedüne und denen zwischen Süderende und Wiesenweg als LSG ausgewiesenen Grünflächen. Sowohl die am Süderende nördlich als auch die südlich anschließenden Gebäude weisen eine höhere Bebauungsdichte auf, als die im Bereich der Erhaltungssatzung stehenden. Im Geltungsbereich kann vom Dünenweg das räumliche Kontinuum von der Ostseeküste bis zum innerörtlichen Grünzug noch nachvollzogen werden. Als zunehmend hinderlich für eine kontinuierliche Landschaftswahrnehmung inmitten der Ortslage erweisen sich allerdings der Baumbewuchs, die Verbuschungen und Heckenanpflanzungen sowie die zunehmende Anzahl an Geräteschuppen.

Die prägende Gebäudetypologie ist traditionell das eingeschossige Haus mit einer Wohnung im Erdgeschoss und einem zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.

Die hell verputzten Gebäudekubaturen sind schlicht und ohne größere Vor- oder Rücksprünge gestaltet. Die Gebäude stehen zumeist auf quadratischem bis rechtwinkligem Grundriss. Der niedrige bis gar nicht vorhandene Sockel bewirkt eine starke „Erdverbundenheit“ der Häuser.

Vorherrschend ist das mit mindestens 40 Grad geneigte Reet gedeckte Dach, dessen Traufe weit nach unten gezogen sind. Die Dachaufbauten sind dem Hauptdach untergeordnet. In der Summe der Gestaltungselemente sowie aller Gebäude ist ein einprägsames Ortsbild mit einer weit auseinander stehenden Bebauung und einem ausgeprägtem Freiraumbezug entstanden.



## Stadtgestalt

Die versetzt und weit auseinander stehenden Gebäude gliedern die als Rasen oder Kleingarten genutzten Freiflächen. Die vielfältigen Ost-West-Durchblicke zur Ostseedüne und zum LSG im östlichen Rückbereich des Süderende, aber auch die geringe Bebauungsdichte östlich der Schutzdüne lassen die (ehemalige) Weite der Landschaft und den landschaftsbezogenen Charakter der Siedlung noch erkennen. Der kontinuierliche Zusammenhang der Freiflächen kommt da am stärksten zur Geltung, wo die Gärten mit durchlässigen und unauffälligen Grenzeinrichtungen oder am besten gar nicht von einander getrennt sind.

Anstelle einer kontinuierlich die Straße begleitenden Bebauung wechseln bebaute und unbebaute Flächen entlang des Süderende. Der Abstand der Gebäude zum „Süderende“ beträgt mindestens sechs Meter und variiert von Gebäude zu Gebäude. Das gleiche gilt für die Ausrichtung der Gebäude: trauf- und giebelständige Ansichten sind beidermaßen vorhanden. Die gelegentlich mit Bäumen bestandene öffentliche Erschließungsfläche wird beidseitig von einem 2,50 Meter breiten Grünstreifen gesäumt, an den wiederum die privaten Grünflächen unmittelbar anschließen.

Auch wenn gelegentlich die fußläufige Zuwegung durch Steine / Platten angelegt ist: vorherrschend ist die „freie“ Erschließung über die Rasenflächen ohne bauliche oder gestalterische Darstellung.

