

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Pudagla

Beschlussvorlage

GVPu-0304/24-1

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung (Wohnraumerhaltungssatzung) in der Gemeinde Pudagla

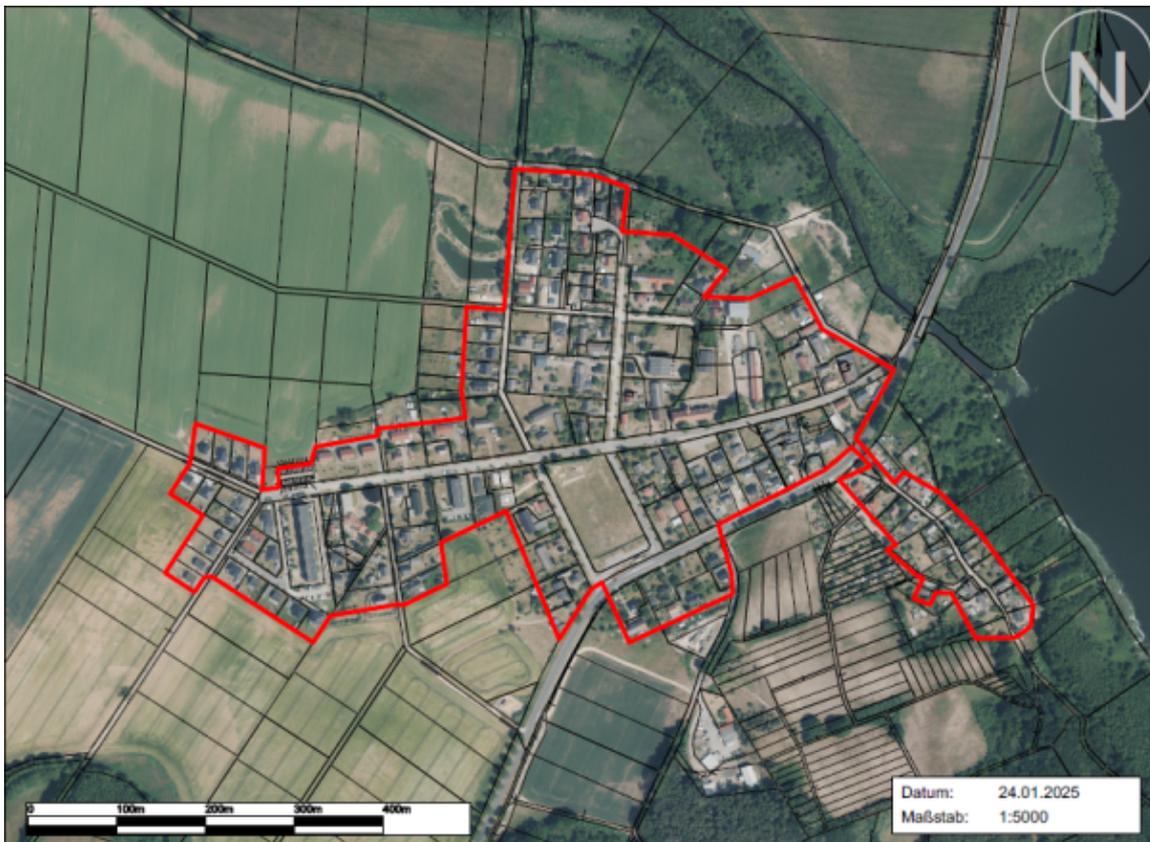
<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 05.02.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Pudagla (Entscheidung)	17.02.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grenzen der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB für den Ort Pudagla und ihrer 1. Ergänzung mit Abrundungen und Erweiterungen sowie die Geltungsbereiche des V- und E-Plan Nr. 1 „Pudagla West“, des B-Plan Nr. 2 „Zum Achterwasser“ und dem B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße“



2. Anlass, Ziel und Zweck

Die Gemeinde Pudagla sieht in der Tendenz zur Umnutzung von Wohnraum in touristisch genutzte Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Gemeindegebiet und dem damit einhergehenden Verlust an Wohnraum für die ansässige Bevölkerung eine Gefährdung für die lokale Infrastruktur und die soziale Konstellation. Um diesem Trend entgegenzuwirken beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Pudagla die „Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Pudagla“ gemäß § 172 Abs. 1 Nummer 2 BauGB. Die genannte Satzung führt einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen ein. Eine Regulierung von Neubauvorhaben ist auf Grundlage der Satzung nicht möglich. Bereits bestehende Nutzungsänderungen genießen Bestandsschutz. Eine Genehmigung darf gemäß § 172 Abs. 4 Satz 1 nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

3. Bekanntmachung und Inkrafttreten

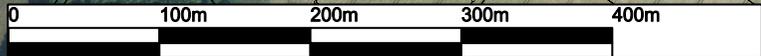
Die Satzung „Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Pudagla“ ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen und tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sachverhalt

Anlage/n

1	Lageplan Geltungsbereich mit B-Plaenen (öffentlich)
3	Satzungsentwurf (öffentlich)
4	Begründung Satzung (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Pudagla	7						



Datum: 24.01.2025
Maßstab: 1:5000

Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Pudagla

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und zu ihrem Schutz vor der Verdrängung durch touristisch genutzte Übernachtungsmöglichkeiten wird aufgrund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020, in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und § 22 Abs. 3 Satz 6 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Pudagla vom _____ folgende Erhaltungssatzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung findet Ihre Grenzen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB für den Ort Pudagla und ihrer 1. Ergänzung mit Abrundungen und Erweiterungen sowie die Geltungsbereiche des V- und E-Plan Nr. 1 „Pudagla West“, des B-Plan Nr. 2 „Zum Achterwasser“ und dem B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße“

§ 2 Genehmigungsvorbehalt

(1) In dem Erhaltungsgebiet bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Nummer 2 BauGB. Dies gilt auch dann, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben nach Satz 1 keiner Genehmigung nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweils geltenden Fassung bedarf. Gleiches gilt auch für gem. §§ 61 und 62 LBauO M-V völlig verfahrensfreie Vorhaben.

(2) Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3 Genehmigungsvoraussetzungen

(1) Die Genehmigung darf gemäß § 172 Absatz 4 Satz 1 nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

(2) Die Genehmigung ist gem. § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,
2. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,

3. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
4. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
6. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
7. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

§ 4 Zuständigkeit und Verfahren

(1) Bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern in der jeweils geltenden Fassung, wird die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

(2) Bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg – Vorpommern in der jeweils geltenden Fassung, wird die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung durch die Gemeinde erteilt.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 BauGB mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind gemäß § 173 Absatz 3 Satz 2 BauGB ebenfalls zu hören.

§ 5 Vorkaufsrecht der Gemeinde

Die Gemeinde hat ein Vorkaufsrecht beim Kauf von bebauten Grundstücken im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Wer bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung zurückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB ordnungswidrig.

§ 7 Hinweis

Unbeachtlich werden

1. eine beachtliche Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

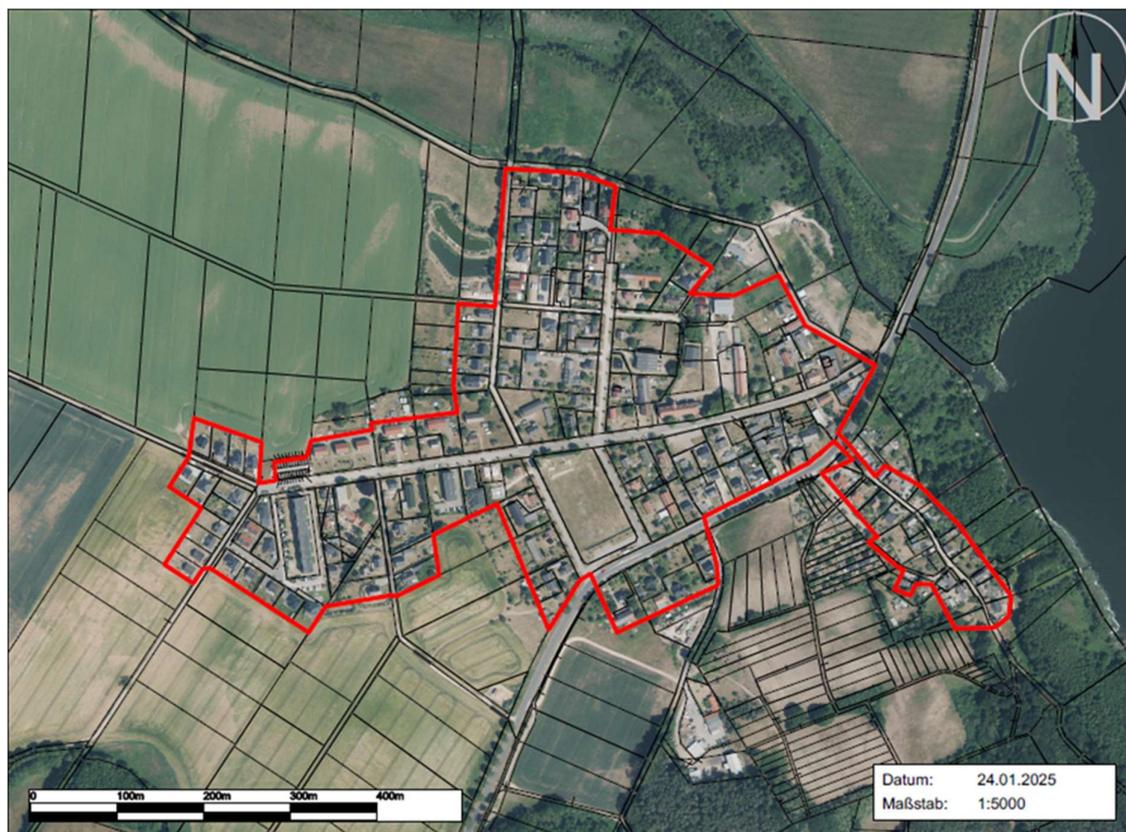
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des in die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pudagla, _____

Der Bürgermeister



Geltungsbereich Wohnraumerhaltungssatzung Gemeinde Pudagla

BEGRÜNDUNG

über die

Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Pudagla

1. Ziel und Zweck dieser Satzung

Die Gemeinde Pudagla beabsichtigt mit der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eine Verdrängung der einheimischen Bevölkerung durch eine Zunahme der Umnutzung von Wohnraum in touristisch genutzte Übernachtungsmöglichkeiten zu verhindern und dieser entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang zielt die Satzung gleichermaßen auf eine Stabilisierung und nachhaltige Entwicklung des sozialen Gefüges, den Erhalt des aktiven gemeindlichen Lebens und der dörflichen Charakteristiken ab.

2. Geltungsbereich

Die Satzung findet Ihre Grenzen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB für den Ort Pudagla und ihrer 1. Ergänzung mit Abrundungen und Erweiterungen sowie die Geltungsbereiche des V- und E-Plan Nr. 1 „Pudagla West“, des B-Plan Nr. 2 „Zum Achterwasser“ und dem B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße“
Somit ist der Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung klar und logisch nachvollziehbar abgegrenzt.

3. Entwicklung des regionalen Tourismussektors

Die Insel Usedom, als eine der touristisch attraktivsten Regionen der Bundesrepublik Deutschland, verzeichnet einen stetig anwachsenden Strom an Menschen, die Erholung suchen. Die Übernachtungszahlen auf der Insel Usedom wachsen stetig. Während es im Jahr 2010 noch 4.794.016 Übernachtungen waren, zählte man im Jahr 2018 bereits 5.357.367. Im Jahr 2019 erreichte Usedom mit 6.280.801 Übernachtungen die bisher höchste Übernachtungszahlen für die Insel. Pandemiebedingt verzeichnete die Insel Usedom von Januar – Dezember 2020 4.876.834 Übernachtungen. Seither wächst der Übernachtungszahl wieder stetig an. In diesem Zusammenhang muss ausdrücklich erwähnt werden, dass sich die Erhebung auf Betriebe mit mehr als 10 Betten bezieht, die Dunkelziffer noch einmal deutlich höher ausfallen dürfte. Deutlich geht hervor, dass der Fremdenverkehrssektor den stärksten ökonomischen Motor überhaupt auf der Insel Usedom darstellt und als Einkommensquelle für eine große Zahl von verschiedensten Akteuren nach wie vor immer attraktiver wird. Längst stellt sich dieser Effekt auch im Usedomer Hinterland immer deutlicher dar, da eine steigende

Zahl Erholungsuchender die Vorzüge dieses Landstriches zu schätzen lernt. Die Gemeinde Pudagla bildet da keine Ausnahme, im Gegenteil- gerade im Hinblick auf die konzentrierte Lage.

4. Pudagla - problematische Wirkung der Umnutzung von Wohnraum

Die Gemeinde Pudagla liegt landschaftlich sehr reizvoll zwischen Achterwasser und Schmollensee direkt im Naturpark Usedom. Die Bundesstraße B111, eines der Hauptverkehrsadern auf der Insel Usedom, verläuft durch das Gemeindegebiet.

Die städtebauliche Situation wird durch eingeschossige Wohngebäude geprägt, deren Dachgeschosse im letzten Jahrhundert zur Wohnnutzung ausgebaut wurden. Die Ergänzung der Grundstücke durch Nebengelasse und kleine Scheunen spiegelt die landwirtschaftliche Prägung noch heute wider. Durch den Bedeutungsverlust kleinteiliger Landwirtschaft und die weggefallene Notwendigkeit zur Selbstversorgung wurden viele Haupt- und Nebengebäude in den vergangenen Jahrzehnten konsequent umgenutzt und dem stetig an Bedeutung zunehmenden Wirtschaftszweig des Tourismus in steigendem Maße zugeführt. Ein begrenztes Entwicklungspotenzial durch die Ausweisung der im Sinne der Wohnnutzung verfügbaren Flächen im Gemeindegebiet begünstigte diesen Trend zur Umnutzung zudem. Diese Tendenz im Hinblick auf die Umwandlung von verfügbarem Wohnraum in gewerblich genutzte Übernachtungsmöglichkeiten ist innerhalb der städtebaulichen Situation heute deutlich lesbar und anhaltend. In der Konsequenz wird ohnehin knapper Wohnraum weiter reduziert. Besonders spürbar ist dies nicht zuletzt durch die einkommensschwächere Bevölkerungsschicht, welche durch steigende Mieten und Grundstückspreise besonders durch eine hierdurch bewirkte Verdrängung gefährdet ist. Letztlich müsste, um dieser Gefahr entgegenzuwirken, unter großem Kostenaufwand und in teils langwierigen Verfahren neuer Wohnraum in Gemeindegebiet zur Verfügung gestellt werden, sofern dies überhaupt möglich ist. Die allgemeine Folge dieses Verdrängungsdruckes ist eine zunehmende Verödung der Gemeindestruktur. Eine immer weniger dauerbewohnte Gemeinde bringt naturgemäß weniger Nachwuchs hervor – ein Trend, welcher durch den bundesweiten demographischen Wandel ohnehin aktuell spürbar ist. Wo nun Kinder und Jugendliche heute durch ihre belebende Wirkung auf die sozialen Strukturen fehlen, mangelt es künftig somit an Erwachsenen, welche einen emotionalen Bezug zur Gemeindestruktur mitbringen und zur Gestaltung des Miteinanders beitragen. Parallel nimmt die lokale Wertschöpfung und folglich auch der Konsum stetig ab, wodurch negative ökonomische Folgewirkungen zu erwarten sind. Die Anzahl der Ferienwohneinheiten in der Gemeinde Pudagla sind statistisch nicht erfasst.

Die Gemeinde Pudagla verbucht eine kontinuierlich langsam wachsende Bevölkerungsstatistik. Während im Jahr 1990 443 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Pudagla zu verbuchen waren, sind mit Stand vom 31.12.2023 491 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. (siehe Abb. 1)

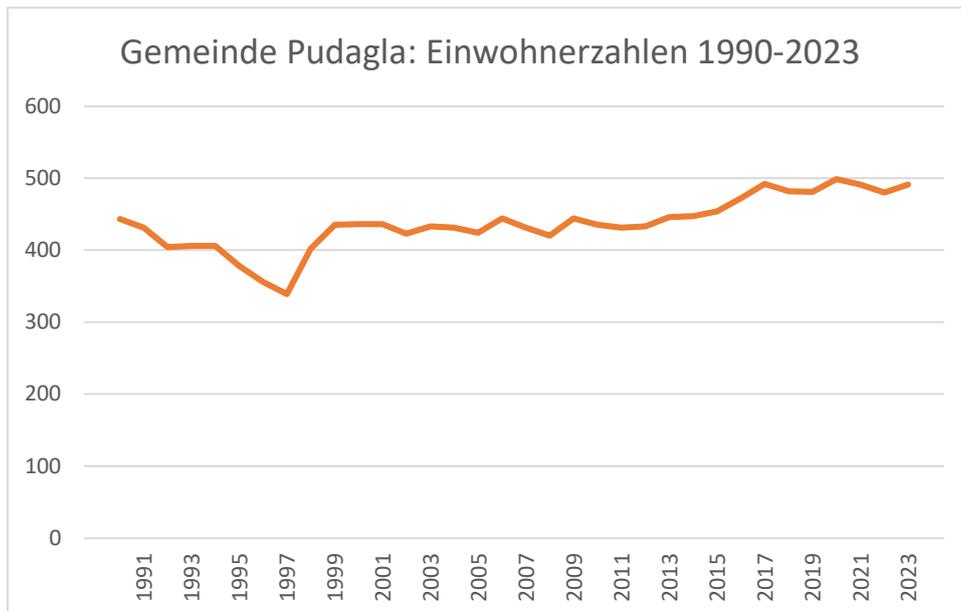


Abb. 1 Einwohnerentwicklung Gemeinde Pudagla 1990 - 2023

Die Gemeinde Pudagla möchte die Einwohnerzahlen möglichst stabil halten und eine konstante Wohnbebauung für Dauerwohnen sichern. Diese Quote kann nur gehalten werden, wenn keine zusätzlichen Feriengebiete entstünden.

Aus den vorangehend dargelegten Gründen lässt sich sehr deutlich die Notwendigkeit ableiten, steuernd einzugreifen um der um sich greifenden Erosion der Wohnbevölkerung aktiv begegnen zu können und das soziale Gefüge zu stabilisieren und optimieren zu können.

5. Abwägung

Die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Pudagla führt zunächst nur einen eigenständigen Genehmigungsvorbehalt ein. Dieser bezieht sich auf den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Dies gilt gleichermaßen für nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfreie und verfahrensfreie Vorhaben. Eine Regulierung von Neubauvorhaben ist auf Grundlage der Satzung nicht möglich. Nutzungsänderungen aus der Vergangenheit genießen Bestandsschutz. Erst sobald ein Eigentümer ein konkretes Vorhaben auf seinem Grundstück beabsichtigt und dies beantragt, tritt ein Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB ein. In der Folge unterliegen Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde. Unmittelbare, darüber hinaus gehende Folgen für Grundstückseigentümer bestehen nicht. Der Erlass dieser Satzung wird als Instrument gesehen, der zu erwartenden weiteren Zweckentfremdung von Wohnraum, der resultierenden Verdrängung ortsansässiger Bürger und der Verödung sozialer Strukturen begegnen zu können. Eine unangemessene Belastung der Eigentumsrechte von Grundstückseigentümern wird aus Sicht der Gemeinde durch die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht erzeugt. Beschränkungen der Eigentumsrechte der Berechtigten bestehen lediglich in einem etwaigen

Genehmigungsverfahren. Die bestehenden gewichtigen städtebaulichen und sozialen Gründe sprechen für die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts. Die für die Gemeinde Pudagla nachteiligen Folgen, welche aus der Verdrängung der Wohnbevölkerung resultieren, werden als künftig schwerwiegender Mangel für das Gemeinwohl betrachtet, welcher im Sinne der sozialen Konstellation als real existente Gefahr gesehen wird.

Wägt man diese öffentlichen Interessen mit den Interessen der Eigentümer ab, von einem Genehmigungsverfahren verschont zu bleiben, so überwiegt aus Sicht der Gemeinde Pudagla das öffentliche Interesse an der Erhaltung der derzeitigen Bevölkerungsstruktur. Eine unangemessene Beeinträchtigung von Eigentumsrechten der Grundstückseigentümer durch diese Satzung liegt aus Sicht der Gemeinde Pudagla nicht vor.