

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Informationsvorlage-Nr:  
GVUe-0786/20

Titel:

Beratung über die Aufstellung der "Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Ückeritz"

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
22.07.2020

Status: nichtöffentlich

### Sachverhalt:

Das Amt Usedom Süd wurde beauftragt eine Beschlussvorlage für eine Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Ückeritz nach dem Vorbild einer gleichartigen Satzung der Gemeinde Stolpe zu erarbeiten. Grundsätzlich lassen sich die wesentlichen Satzungsinhalte Stolpes auch in Ückeritz anwenden.

Die wesentliche Funktion einer solchen Satzung soll die Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes seitens der Gemeinde für die Umwandlung (hier: Nutzungsänderung) von Dauerwohnraum in gewerblich genutzte Ferienwohnungen sein (siehe: § 172 BauGB). Ziel ist die Verdrängung der ansässigen und künftigen Wohnbevölkerung durch diesen, im gesamten Küstenraum zu verzeichnenden, Trend mit allen sozialen, ökonomischen und infrastrukturellen Folgen.

Vor eine tatsächliche Herausforderung stellt, neben der Erarbeitung einer aussage- und tragkräftigen Begründung, die Festsetzung eines Geltungsbereiches. Zur Lösung der Fragestellung eines Geltungsbereiches fanden bereits Beratungen mit dem LK V-G und dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung statt. Der ursprüngliche Plan das gesamte Gemeindegebiet bzw. die vollständige Gemarkung Ückeritz heranzuziehen kann leider nicht weiter verfolgt werden (siehe § 172 Abs. 1 BauGB „Die Gemeinde kann (...) durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, (...).“). Der Landkreis regt zur Herstellung der Rechteindeutigkeit die Parzellenschärfe an. Das Ministerium sieht dies zwar als nicht notwendig an, gibt jedoch den deutlichen Hinweis, dass eine Bestimmbarkeit dennoch relativ spezifisch nachvollziehbar gegeben sein muss. Hier wurde der Gedankenimpuls gegeben Straßen zu benennen. Beide Behörden jedoch sehen die kartographische Darstellung als unumgänglich an.

Konnte nun im Falle Stolpes auf per Satzung klargestellte Bereiche zurückgegriffen werden, ist dies im Falle Ückeritz' nicht möglich. Hier ist folglich die Erarbeitung eines ‚neuen‘ Geltungsbereiches notwendig. Da ein Aufstellungsbeschluss ohne Geltungsbereich jedoch weder statthaft, noch sonderlich elegant ist, bedarf dieser Punkt weitere, intensive Bemühungen und Beratungen. Aus diesen Gründen ist dieser Punkt im folgenden Entwurf noch ausgespart. Der Grund dafür diesem Thema besondere Aufmerksamkeit zukommen zu lassen ist, dass mögliche Klageverfahren lediglich eine Nachbesserung der dann bestehenden Satzung nach sich ziehen, diese jedoch nicht in Gänze unwirksam werden lassen.

Die Gemeinde wird nunmehr gebeten die angesprochenen Punkte zu debattieren und sich mit der Aufstellung einer Wohnraumerhaltungssatzung auseinanderzusetzen. Im Folgenden findet sich der Entwurf für einen Aufstellungsbeschluss. In der Anlage befinden sich Satzung und Begründung der Gemeinde Stolpe.

**\*ENTWURF\***

**Beschluss der Gemeindevertretung Ückeritz zur Aufstellung der „Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Ückeritz“**

**1. Geltungsbereich**

Wird nachgereicht.

**2. Anlass, Ziel und Zweck**

Die Gemeinde Ostseebad Ückeritz 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 Ückeritz die „Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Ückeritz“ gemäß § 172 Abs. 1 Nummer 2 BauGB. Genannte Satzung führt einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen ein. Unberührt bleiben Neubauvorhaben und bereits bestehende Nutzungen. 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 Ostseebad Ückeritz“ ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen und tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# BEGRÜNDUNG

zur

## **Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Stolpe**



### **1. Ziel und Zweck dieser Satzung**

Die Gemeinde Stolpe 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 in den Geltungsbereichen der Klarstellungssatzungen, welche für die beiden Gemeindeteile, Stolpe und Gummlin, rechtskräftig sind. Namentlich sind dies die „Klarstellungssatzung mit Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB für das Dorf Stolpe/Gemeinde Stolpe“ und die „Klarstellungssatzung mit Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB für das Dorf Gummlin/Gemeinde Stolpe“. Somit ist der Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung mit den Innenbereichs-satzungen für die Ortsteile Stolpe und Gummlin der Gemeinde Stolpe identisch und damit 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. Folglich entwickelte sich das Bettenangebot allein in den letzten zehn Jahren von 43.015 Betten im Jahre 2010 hin zu 53.251 im Jahre 2018 - ein Anstieg um 23,8%. Auch die Übernachtungen entwickelten sich im selben Zeitraum ganz ähnlich: von 4.794.016 im Jahr 2010 bis zu einem Wert von 5.357.367 im Jahre 2018, was einem positiven Saldo von 11,8% entspricht. 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. Diese beträchtlichen Zuwächse haben konsequent zur Folge, dass gegenwärtig 58% aller Einkommen auf der Insel Usedom durch den Tourismus erzeugt werden (Landesdurchschnitt 17%). 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 Stolpe bildet da keine Ausnahme, im Gegenteil.

#### **4. Stolpe - problematische Wirkung der Umnutzung von Wohnraum**

Das Angerdorf Stolpe und der gemeindliche Ortsteil Gummlin, als charakteristisches Straßendorf, entwickelten sich in einer durch Landwirtschaft und Fischerei geprägten Region im Süden der Insel Usedom am Ufer des Stettiner Haffs. Strukturell gewachsen und geprägt durch die Organisation innerhalb des ansässigen Gutes ist der bauliche Bestand auch nach dessen Auflösung noch gut lesbar. Die städtebauliche Situation wird durch eingeschossige Wohngebäude abgebildet, deren Dachgeschosse im letzten Jahrhundert zur Wohnnutzung ausgebaut wurden. Die Ergänzung der Grundstücke durch Nebengelasse und kleine Scheunen widerspiegelt die landwirtschaftliche Prägung noch heute. 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 einkommenschwächere 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. Nicht nur die sprichwörtlichen „heruntergefahrenen Rolläden“, welche stets die unmittelbare und sichtbarste Wirkung darstellen, forcieren das Bild einer aussterbenden Gemeinde. Gravierendere Auswirkungen sind hier auf das soziale und ökonomische Leben zu befürchten. 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 Zahl der im Stolper Gemeindegebiet gebotenen Betten entwickelte sich von geschätzt 300 im Jahre 2010 bis auf eine Zahl von mindestens 400 im Jahre 2018 – ein sehr deutlicher Anstieg um 33,3% (STÖRR 2018). Hiervon entfallen 262 Betten auf rein gewerblich ausgerichtete Ferienanlagen und -vermieter. Hinzu kommen künftig noch einmal 104 Betten, welche im

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ (Rechtskraft: 21.11.2018) entstehen werden. Ein nicht unbeträchtlicher „Rest“ entfällt auf über 20 private Vermietungen auf dem Gebiet der Gemeinde Stolpe. Das Bettenangebot durch diese privaten Vermietungen beläuft sich auf eine Anzahl von ca. 120, wobei auch hier eine steigende Tendenz zu verzeichnen ist. Dies trifft nunmehr den Kern der „Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“. Die Gemeinde Stolpe sieht die mit der Umnutzung privaten Wohnraumes in Ferienobjekte einhergehende Einengung des nutzbaren Wohnbestandes als einen der Hauptfaktoren für einen spürbaren Rückgang der Einwohnerzahlen in den letzten 30 Jahren. Eine Erhebung zur Entwicklung der Einwohnerzahlen des Gemeindegebietes im Zeitraum von 1990 – 2020 zeigt ein mit -11,17% deutlich negatives Bevölkerungssaldo. Ausgehend von 394 Einwohnern (1990) fand mit einem kurzzeitigen Höchststand von 406 Einwohnern (2002, 2003) ein spürbarer Bevölkerungsrückgang auf zuletzt 350 in der Gemeinde Stolpe lebende Personen statt (Stand: 01.01.2020, siehe Abb. 1).

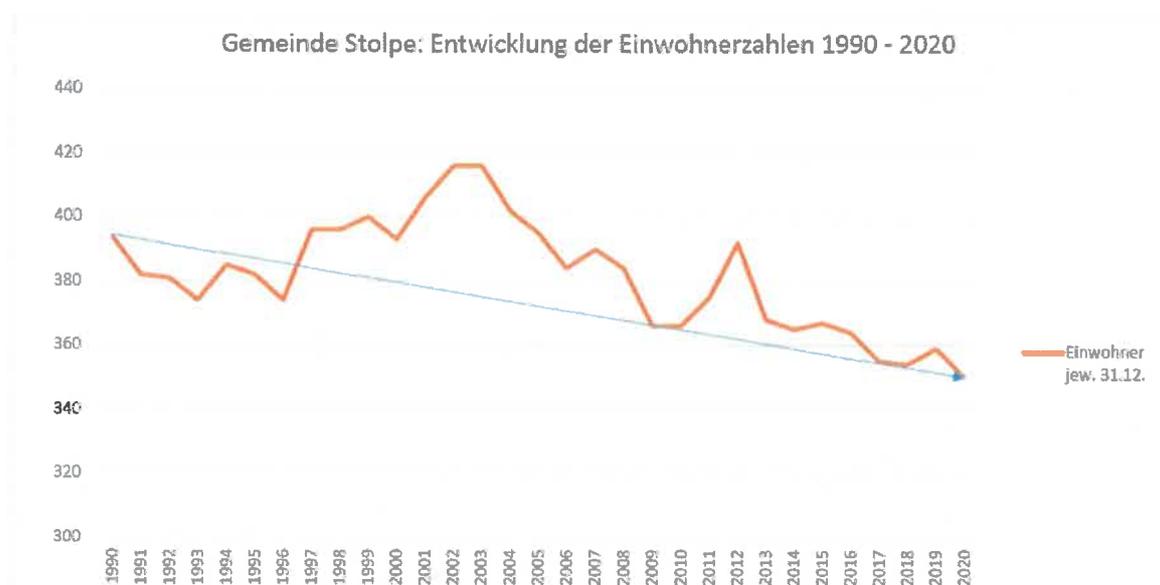


Abb. 1 Einwohnerentwicklung Gemeinde Stolpe 1990 - 2020

Mittelfristig entfielen somit auf einen Stolper Bürger 1,4 Ferienbetten. Diese Quote wäre zudem nur tragfähig, sofern die Einwohnerzahlen stabil blieben und keine zusätzlichen Ferienobjekte entstünden. Ausgehend vom dargelegten Trend ist dies nicht zu erwarten. Nimmt der Trend zur Umnutzung des ohnehin knappen Bestandswohnraumes zu, würde sich nicht nur eine nüchterne Quote verschieben, unangenehmer wären die real spürbare Entwicklung.

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 Stolpe 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 Stolpe 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 Stolpe das öffentliche Interesse an der Erhaltung der derzeitigen Bevölkerungsstruktur. Eine unangemessene Beeinträchtigung von Eigentumsrechten der Grundstückseigentümer durch diese Satzung liegt aus Sicht der Gemeinde Stolpe nicht vor.


## **Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Stolpe**

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 Stolpe vom 28.05.2020 folgende Erhaltungssatzung erlassen:

### ***§ 1 Räumlicher Geltungsbereich***

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit jenen der rechtskräftigen „Klarstellungssatzung mit Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB für das Dorf Stolpe/Gemeinde Stolpe“ (siehe: Anlage A) und der „Klarstellungssatzung mit Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB für das Dorf Gummlin/Gemeinde Stolpe“ und ihrer 1. Und 2. Ergänzung (siehe: Anlage B).

### ***§ 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 gemäß § 172 Absatz 4 Satz 2 und Satz 3 Nummer 1 bis 6 BauGB zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

#### **§ 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.

Stolpe, 28.05.2020

Der Bürgermeister





Anlage A: Geltungsbereich für den Ortsteil Stolpe



Anlage B: Geltungsbereich für den Ortsteil Gummlin