

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Koserow - Gemeindevertretung Koserow

Informationsvorlage-Nr:  
GVKo-0512/20

Titel:

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

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Pfitzmann

Datum:  
13.08.2020

Status: öffentlich

### Sachverhalt:

Das Amt Usedom Süd wurde beauftragt, eine Beschlussvorlage für eine Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Koserow nach dem Vorbild einer gleichartigen Satzung der Gemeinde Stolpe zu erarbeiten.

Grundsätzlich lassen sich die wesentlichen Satzungsinhalte Stolpes auch in Koserow 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.

Als eine tatsächliche Herausforderung stellt sich, neben der Erarbeitung einer aussage- und tragkräftigen Begründung, die Festsetzung eines Geltungsbereiches dar. Zur Lösung der Fragestellung eines Geltungsbereiches, fanden bereits Beratungen mit dem LK Vorpommern-Greifswald und dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung statt.

Der ursprüngliche Plan, das gesamte Gemeindegebiet bzw. die vollständige Gemarkung Koserow heranzuziehen, kann leider nicht weiterverfolgt 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 Fall der Gemeinde Stolpe auf per Satzung klargestellte Bereiche zurückgegriffen werden, ist dies im Fall der Gemeinde Koserow 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 Beschlussentwurf noch ausgespart. Der Grund dafür, diesem Thema besondere Aufmerksamkeit zukommen zu lassen ist der, 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 Koserow zur Aufstellung der „Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Koserow“**

**1. Geltungsbereich**

Wird nachgereicht.

**2. Anlass, Ziel und Zweck**

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