



# Beschlussauszug

## aus der

### 10. Sitzung des Bauausschusses Ückeritz

#### vom 03.08.2020

---

#### **Top 6 Beratung über die Aufstellung der "Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Ückeritz"**

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.

Herr Biedenweg hält den Sachvortrag.

Nach Rücksprache mit Herrn Zander stellt sich die Frage, wie man den Geltungsbereich parzellenscharf fassen könnte.

Herr Roloff führt aus, dass die Satzung lediglich die Änderung vorhandener Nutzungen umfasst. Er stellt in Frage, dass es die Problematik (Bezahlbarer Wohnraum) durch die Satzung gelöst werden kann. Er sieht nicht, dass der Charakter der Ortslage gefährdet ist.

Herr Biedenweg erläutert, dass es dann keine Ermessensentscheidung der Gemeinde sein kann, an der einen Stelle die Umwandlung von Dauerwohnen in Ferienwohnen zu genehmigen und an anderer Stelle zu genehmigen. Hier ginge es dann um eine generelle Versagung.

Interessant bleibt, zu welchen Ergebnissen die anderen Seebäder kommen.

Im Rahmen der Diskussion kristallisiert sich heraus, dass das Problem des Kippens des Ortscharakters durch Ferienwohnen so massiv nicht erkennbar ist. Auch wird der Neubau von Ferienwohnungen nicht erfasst.

Der Bauausschuss spricht sich dafür aus, die Beschlussvorlage bis auf Weiteres zurückzustellen.

Abstimmung:      Ja:    6                                      Nein: 0                                      Enthaltung: 0

*Herr Biedenweg schließt damit den öffentlichen Teil der Sitzung.*