



Aufstellungsbeschluss einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Wieck

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 08.07.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	27.07.2021	N
Ortsteilvertretung Wieck und Ladebow	Beratung	10.08.2021	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit	Beratung	17.08.2021	Ö
Hauptausschuss	Beratung	30.08.2021	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	13.09.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Beschluss zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung wie folgt:

1. Für das Gebiet des alten Ortskerns von Wieck soll gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung neu aufgestellt werden. Ziel der Erhaltungssatzung soll die rechtssichere Steuerung von Ferienwohnungen für das in Anlage 1 umgrenzte Gebiet sein.
2. Der Beschluss ist gemäß § 172 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Bürgerschaft nimmt zur Kenntnis, dass zur Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses Anträge auf Genehmigung von Ferienwohnungen bis zum Inkrafttreten der Erhaltungssatzung zurückzustellen sind.
4. Die Bürgerschaft nimmt zur Kenntnis, dass weitere vorbereitende und begleitende Untersuchungen im Aufstellungsgebiet notwendig sind. Es besteht die Notwendigkeit der Beauftragung eines externen Büros.
5. Der Beschluss 06/1781-02 „Regelmäßige Erfassung und Beobachtung der als Ferienwohnung genutzten Wohnungen sowie der zu dauerhaften Wohnzwecken genutzten Wohnungen im Ortsteil Wieck sowie Aufzeigen der rechtlichen Möglichkeiten, eine Genehmigung der Umnutzung von zu dauerhaften Wohnzwecken genutzten Wohnungen zu Ferienwohnungen zu versagen“ ist damit erledigt.

Sachdarstellung

Anlass für die Aufstellung einer neuen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist der Beschluss 06/1781-02 vom 04.11.2019 zur regelmäßigen Erfassung und Beobachtung der als Ferienwohnung genutzten Wohnungen sowie der zu dauerhaften Wohnzwecken genutzten Wohnungen im Ortsteil Wieck sowie zum Aufzeigen der rechtlichen Möglichkeiten, eine Genehmigung der Umnutzung von zu dauerhaften Wohnzwecken genutzten Wohnungen zu Ferienwohnungen zu versagen.

Die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist erforderlich, da zu befürchten ist, dass die Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnen in Wieck in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird. Die geltende Erhaltungssatzung – Wieck – zielt bisher nur auf den Erhalt der Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 (1) Nr. 1. BauGB) ab. Einen Schutz vor Umwandlung bietet die bestehende Erhaltungssatzung nicht. Die bisherige Steuerung erfolgt ausschließlich über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen gem. § 34 BauGB. Die Nutzung im Ortsteil Wieck wird überwiegend durch das Wohnen bestimmt. Um den Charakter als Wohnstandort zu bewahren und Wohnungen und Bewohner vor einer Verdrängung durch Ferienwohnnutzungen zu schützen, sind der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und damit die Aufnahme dieses Ziels in eine neue Erhaltungssatzung erforderlich.

Die im Sommer 2019 sowie Frühjahr 2021 durchgeführten Erhebungen zu den Ferienwohnungen im Internet sowie in einem Gästeführer haben einen leichten Anstieg bei den veröffentlichten Ferienwohnungen ergeben. Im April 2021 waren 44 Ferienwohnungen zu finden (2019 42 Wohnungen). Es wird von einer gewissen „Dunkelziffer“ bei den Ferienwohnungen ausgegangen, da beispielsweise Wohnungen auf privaten Internetseiten angeboten werden, die in der Recherche nicht gefunden werden konnten oder Ferienwohnungen ausschließlich an Stammkunden vermietet werden. Es wird vermutet, dass zum Zeitpunkt der Erfassung 2021 pandemiebedingt einige Ferienwohnungen auch aus Kostengründen nicht veröffentlicht sind. Ferienwohnungen in Hotels oder Pensionen sind in den o. a. Zahlen nicht berücksichtigt, da es sich hierbei nicht um umgenutzte Wohnungen handelt. Im Ortsteil Wieck sind 219 Wohnungen erfasst. Dieser Zahl stehen 44 bekannte Ferienwohnungen gegenüber.

In den letzten Jahren sind zahlreiche Anfragen bezüglich einer Umnutzung in Ferienwohnungen beim Stadtbauamt eingegangen. Aufgrund der Beliebtheit des Fischerdorfes Wieck als ruhiger Wohn- und Erholungsstandort mit Nähe zum Wasser und gleichzeitig im Grünen wird eine weitere Zunahme von gewünschten Nutzungsänderungen in Ferienwohnungen in den nächsten Jahren erwartet, sofern die Universitäts- und Hansestadt Greifswald nicht gegensteuert. Auch der deutliche Anstieg der Nebenwohnsitzmeldungen für Wieck seit 2016 um 93 % auf 56 Personen ist Ausdruck der Beliebtheit und der steigenden Nachfrage. Mit dem städtebaulichen Instrument Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 (1) Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Das Ziel der Erhaltungssatzung ist die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die damit verbundenen Wohnnutzungen zu erhalten und vor einer Verdrängung von Ferienwohnungen zu schützen. Aus diesem Grund wird die Genehmigungspflicht auf den Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen beschränkt, die Wohnungen betreffen.

Die Genehmigung darf im Ergebnis der Einzelfallprüfung gemäß § 172 Absatz 4 (1) BauGB nur versagt werden, wenn sich das beantragte Vorhaben negativ auf

das Satzungsziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auswirkt bzw. dem Satzungsziel widerspricht.

Der Aufstellungsbeschluss ist erforderlich, um § 172 Abs. 2 BauBG in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB anwenden zu können. Damit besteht die Möglichkeit der Zurückstellung genehmigungspflichtiger Vorhaben sowie der vorläufigen Untersagung nicht genehmigungspflichtiger Vorhaben, um mögliche negative Auswirkungen bereits während der Satzungsaufstellung zu verhindern. Sofern Vorhaben nicht mit dem Schutzziel der Erhaltungssatzung vereinbar sind, d. h. zu befürchten ist, dass durch das Vorhaben die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, können Baugesuche im Einzelfall für die Dauer von bis zu 12 Monaten zurückgestellt werden.

Wieck ist der drittkleinste Stadtteil im Stadtgebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und besteht aus einem nördlich und einem südlich des Rycks gelegenen Bereich. Der Geltungsbereich der neuen Erhaltungssatzung bezieht sich nur auf den historischen Teil nördlich des Rycks. Wieck ist überwiegend durch Wohnbebauung (Einzel- bzw. Doppelhäuser, vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser) geprägt. Zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Hotels, Pensionen sowie zum Teil der Wohnnutzung untergeordneten Ferienwohnungen sind zusammen mit weiteren einzelnen gewerblichen Nutzungen Zeichen eines nachgefragten Ortsteils, der auch vom Tourismus lebt und profitiert. Mit einer neuen Erhaltungssatzung sollen nicht generell Ferienwohnungen in Wieck ausgeschlossen werden. Jedoch hat aus städtebaulichen und sozialen Gründen der Erhalt der Wohnfunktion in Wieck eine sehr große Bedeutung. Mit dem Verlust von Wohnraum gehen nachbarliche Bezüge und Gemeinschaften verloren, die aufgrund der räumlichen Nähe und häufig auch relativen Enge das Wohnen in Wieck wesentlich prägen und für die örtliche Authentizität stehen. Darüber sind die Tages- und Nacht-Rhythmen und das Urlaubsverhalten der Touristen nicht immer mit den berechtigten Anforderungen der Anwohner vereinbar und unterliegen nur der sozialen Kontrolle durch den Vermieter, sofern dieser am Standort wohnt. Zudem führen Ferienwohnungen aufgrund der geringeren Auslastung in der kalten Jahreszeit zu einer fortschreitenden Verödung des Ortsteils in den Wintermonaten. Auch aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum im gesamten Stadtgebiet ist die Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen kritisch zu bewerten und muss jeweils im Einzelfall geprüft werden.

Für die Begründung der neuen Erhaltungssatzung sind weitere vorbereitende und begleitende Untersuchungen im Aufstellungsgebiet notwendig. Gegebenenfalls besteht die Notwendigkeit der Beauftragung eines externen Büros.

[Quelle der Zahlen zu Haupt- und Nebenwohnsitz: Stadt Greifswald, Einwohnermelderegister, Statistikstelle]

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
-------------------	--------------------------------------	-------------	-------------

1				
---	--	--	--	--

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?			
-----------------------------	--	--	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

1 Anlage 1 - Abgrenzung öffentlich