



Aktueller Stand der Aufstellung der Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Wieck

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 07.05.2026
--	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	19.05.2026	N
Ortsteilvertretung Wieck und Ladebow (OTV WL)	Beschlusskontrolle	02.06.2026	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beschlusskontrolle	09.06.2026	Ö

Sachdarstellung

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird über den aktuellen Stand der Aufstellung der Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Wieck informiert.

Am 13.09.2021 wurde von der Bürgerschaft der Aufstellungsbeschluss einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Wieck gefasst.

Die Bekanntmachung erfolgte am 24.09.2021.

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 der Erhaltungssatzung wurde als notwendig erachtet, da die Erhebungen der Ferienwohnungen bis April 2021 insgesamt 44 Ferienwohnungen ergaben. Die zwischenzeitlich durchgeführten Begehungen und Überprüfungen sowie daran anschließende Anhörungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei den nicht baugenehmigten Ferienwohnungen führten zu einer Korrektur der Zahl. Die nicht genehmigten Ferienwohnungen konnten durch entsprechende Baugenehmigungsverfahren mittlerweile zum größten Teil legalisiert werden oder deren Betreiber erhielten Nutzungsuntersagungen.

Mit Stand 30.04.2026 sind im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses, der den alten Ortskern von Wieck nördlich des Rycks umfasst, 28 legale Ferienwohnungen vorhanden, die u.a. auch in nunmehr ausgebauten, ehemaligen Nebengebäuden (z. B. Schuppen) zu finden sind. Dieser Wert liegt deutlich unter dem der ursprünglich zu verzeichnenden Ausgangszahl, was u. a. auch in der Mehrfachbewerbung durch verschiedene Anbieter oder zwischenzeitliche Nutzungsaufgabe begründet ist. Bezogen auf die Gesamtzahl von 219 Wohnungen liegt der Anteil an Ferienwohnungen bei rund 12,8 Prozent. Die vom Land M-V

herausgegebene Studie "Auswirkungen von Ferienhäusern und Ferienwohnungen auf die Regionalentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern" deutet bei Werten ab etwa 20 Prozent auf ein zunehmendes Konfliktpotential und Regulationsbedarfe hin.¹

Demnach kann gegenwärtig noch nicht von der Gefahr der Verdrängung der Wohnbevölkerung ausgegangen werden, so dass aktuell kein Planungserfordernis für die Aufstellung der Erhaltungssatzung besteht. Erst bei Überschreitung der 15-Prozent-Marke ist eine vorbereitende Untersuchung mit Aufnahme der Daten zu Bevölkerung, Haushaltseinkommen, Größe, Ausstattungsgrad und Zustand der Wohnungen etc. sowie deren Analyse vorgesehen, um konkret die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im künftigen Erhaltungsgebiet bestimmen zu können.

Die bereits durchgeführte Erfassung und Dokumentation der Ferienwohnungen im Ortsteil Wieck wird systematisch fortgesetzt und die damit die Entwicklung beobachtet, um rechtzeitig reagieren zu können.

Quelle:

¹ Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus
Mecklenburg-Vorpommern, Redaktion: dwif Consulting GmbH Berlin, 2013, S. 65,
presse@wm.mv-regierung.de/als PDF unter www.wm.regierung-mv.de

Anlage/n

Keine