

**Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop mit den Ortsteilen Ahrenshoop, Althagen und Niehagen**

Die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird nicht in Form eines Bebauungsplanes erlassen, sondern als sonstige Satzung.

Das für Bebauungspläne geltende Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches muss nicht durchgeführt werden, insbesondere ist eine Beteiligung der Bürger, der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

Nach den Vorschriften des § 172 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Diese Genehmigung darf gemäß § 172 Abs. 4 BauGB nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Durch diese Ermächtigungsnorm werden nur Inhalt und Schranken des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz bestimmt.

Ausgangspunkt und Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist das Aufkommen eines städtebaulichen Problems, das die Gemeinde erkennt und ein Einschreiten sowie eine Gegensteuerung erforderlich macht.

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat, wie im Folgenden begründet, ausreichend Anlass zum Erlass einer Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung.

Der Beschluss zur Aufstellung der Satzung ist in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung am 31.03.2020 gefasst worden. Die Bekanntmachung ist an den öffentlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop in der Zeit vom 08.04.2020 bis zum 10.05.2020 erfolgt und am 07.04.2020 auf der Internetseite der Gemeinde unter <https://www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/ris/ti-darss-2/> veröffentlicht worden.

Konkreter Anlass zur Aufstellung der Satzung ist der zunehmende Rückbau von Gebäuden und die Errichtung von Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen an deren Stelle, die

zunehmende Nutzungsänderung von Dauerwohnen in Ferienwohnen und damit das Schwinden der dauerhaft ortsansässigen Bevölkerung.

Statistisches Zahlenmaterial zeigt diesen Trend auf:

<b>Einwohnerzahl mit Hauptwohnung gesamt</b>	<b>Jahr</b>
849	1994
687	2010
665	2020

Zum Stichtag 31.12.2020 waren in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop 386 Einwohnerinnen und Einwohner lt. Einwohnermeldeamt mit Nebenwohnung gemeldet. Das macht bei einem Anteil von 665 Einwohnerinnen und Einwohnern, die mit Hauptwohnsitz zum Stichtag gemeldet waren, einen Anteil von ca. 58 % aus.

Es lassen sich unschwer die vorhandenen Probleme erkennen. Zum einen sinkt die Einwohnerzahl, zum anderen ist die Anzahl an Zweitwohnungen sehr hoch.

Eine zentrale Ursache ist die schrittweise Umwandlung ererbter oder käuflich erworbener Anwesen in Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zu Lasten des Dauerwohnens.

Der Bodenrichtwert in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop beträgt derzeit:

Ortsteil Ahrenshoop: 880 €/m<sup>2</sup>  
Ortsteil Niehagen : 405 €/m<sup>2</sup>  
Ortsteil Althagen : 640 €/m<sup>2</sup>

Familien mit geregelter mittlerem Einkommen können sich Wohneigentum hier nicht leisten, so dass diese gezwungen sind, abzuwandern. Auch fehlt es an ausreichend preiswerten Mietwohnungen für die unteren und mittleren Einkommensschichten. Aufzuführen ist die Errichtung des kommunalen Wohngebäudes mit sechs Mietwohnungen in der Fulge 4 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Hier haben Einheimische ab dem 01.10.2019 ein neues Zuhause gefunden. Dennoch kann dem Wohnraumangel mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln und in angemessener Zeit nicht begegnet werden, da es der Kommune auch an den entsprechenden Grundstücken fehlt.

Nicht ortsansässige Erwerber von Grundstücken und Immobilien verfolgen hingegen in der Regel das Ziel der Errichtung von Ferienwohnungen und oder Zweitwohnungen, nicht aber die Schaffung von Dauerwohnraum mit dem Ergebnis, dass die Veränderung der Bevölkerungsstruktur voranschreitet und Wohnbevölkerung verdrängt wird.

Nicht nur die angestammte Wohnbevölkerung schwindet, auch das Orts- und Landschaftsbild werden durch größere Überbauungen, Ausnutzen der Grundstücksflächen und sich nicht einfügende Neubebauungen in Mitleidenschaft gezogen.

Durch Fortsetzung dieser Entwicklung könnte die touristische Attraktivität des Künstlerortes Ostseebad Ahrenshoop verloren gehen, vor allem aber wird es an einheimischer erwerbsfähiger Wohnbevölkerung fehlen, die zur Aufrechterhaltung der touristischen

Infrastruktur unerlässlich ist. Ganzjährige Wohnbevölkerung ist relevant, um den Einzelhandel, die Gastronomie, den Bauhof, die Bibliothek, Reiterhöfe, Töpfereien, Galerien das Museum, den Holzbootbau und die Freiwillige Feuerwehr – um an dieser Stelle nur einige zu nennen – zu erhalten. Dazu ist es enorm wichtig, dass die im Erwerbsleben stehende Bevölkerung Arbeitsplatzangebote in der Gemeinde annehmen kann und sich nicht wegen Wohnraummangel anderweitig orientiert. Weite Arbeitswege sind wegen vieler Faktoren, nicht zuletzt spielt auch der Klimawandel eine Rolle, unattraktiv und werden nicht mehr in Kauf genommen. Gerade auch Auszubildende und Berufsstarter können Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebote nicht zuletzt auch wegen fehlender Wohnungsangebote nicht annehmen.

Die Kinder der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop besuchen die Kindertagesstätte der Nachbargemeinde Ostseebad Wustrow. Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop zahlt hier für die Kinder nicht nur einen Zuschuss zu den Verpflegungskosten, sondern ist auch maßgeblich an dem Erhalt der KITA beteiligt. Diese kann nur erhalten und betrieben werden, wenn es genügend einheimische Kinder gibt, die diese Einrichtung besuchen.

Die jüngeren Schulkinder der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop besuchen die Grundschule im Ostseebad Dierhagen; einige Kinder lernen in der Freien Schule Prerow. Auch hier ist es für den Erhalt und das weitere Betreiben der schulischen Einrichtungen wichtig, einheimische Kinder - auch Ahrenshooper - zu haben, die diese Bildungsangebote in Anspruch nehmen.

Von besonderer Bedeutung ist der Erhalt der Wohnbevölkerung ebenso für ein aktives dörfliches Vereinsleben und den Erhalt vieler wertvoller Traditionen und des Kulturgutes des Ostseebades.

Beispielhaft seien hier der Holzbootverein, die kleine Fischländer Wettfahrt, der Segelverein, das Tonnenfest (UNESCO immaterielles Kulturgut), die Fischerregatta und das Kinderfest genannt.

Nur mit einheimischer Wohnbevölkerung kann dieses authentische Dorfleben, welches Grund für den touristischen Erfolg ist, aufrechterhalten werden.

Die Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung soll das Entstehen von Ferien – und Zweitwohnungen nicht verhindern, denn schon vor mehr als 100 Jahren waren es nicht nur die ersten Maler wie Paul Müller-Kaempff, die den Ort entdeckten, sondern auch die ersten Badegäste, welche die einzigartige Schönheit der Natur zu genießen wussten.

Die Satzung ist ein geeignetes Mittel, um ein Maß zwischen Dauer – und Ferienwohnen zu finden, um so der Abwanderung mit negativen Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur entgegenzuwirken und das Ostseebad Ahrenshoop als Standort zum Wohnen und Leben zu sichern und die Malerkolonie, die sich zum Künstlerort mit einer besonderen Ausstrahlung entwickelt hat, als solche zu erhalten.

Im Falle des Rückbaus, der Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage wird das Erhaltungsziel „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ als berücksichtigt betrachtet, wenn

1. bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung das Dauerwohnen mindestens 50% der Gesamtwohnfläche (Berechnung nach DIN 277) umfasst

und

2. mindestens die gleiche Anzahl dauergenutzter Wohnungen (Basis sind die bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen) entsteht wie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung