

Begründung zur Satzung der Gemeinde Born a. Darß gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Erhaltungsziel und Gebietsabgrenzung

Mit der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und zu ihrem Schutz vor der Verdrängung durch touristische Übernachtungsmöglichkeiten verfolgt die Gemeinde Born a. Darß das Ziel, die Wohnnutzung nachhaltig zu sichern und einer drohenden Wohnraumknappheit bei gleichzeitiger Verödung der Infrastruktur entgegenzuwirken. Das Erhaltungsziel erstreckt sich auf die gesamte bebaute Ortslage der Gemeinde Born a. Darß; ausgenommen sind die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierte Bebauungspläne) und § 30 Abs. 2 BauGB (vorhabenbezogene Bebauungspläne).

Die Satzung soll das Ferien- und Zweitwohnen nicht verhindern. Die Ferienvermietung als untergeordnete Nutzung hat eine lange Tradition, ist wesentlicher Bestandteil der lokalen Wirtschaft und dient in vielen Fällen der Finanzierung des Eigentums und des Lebensunterhaltes der Einwohner.

Die Satzung zielt vielmehr auf eine maßvolle Balance zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen ab, um den Ort zum Leben und Wohnen auch für zukünftige Generationen zu sichern.

Anlass/Ausgangssituation

Der staatlich anerkannte Erholungsort Born a. Darß ist die flächengrößte Gemeinde auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und hatte per 31.12.2020 1145 Einwohner. Das sind gegenüber dem 31.12.2010 38 Einwohner weniger.

Auszug aus dem „Regionalen Touristischen Entwicklungskonzept Darss – Fischland sowie örtliche Vertiefung für den staatlich anerkannten Erholungsort Born“ (Stand 2014):

„ Die Anzahl der perspektivisch betrachtet besonders wichtigen Berufsstarter, die 15 bis 24-jährigen, hat sich im betrachteten Zeitraum (2000 bis 2012) mehr als halbiert. (-56,8%). Im gesamten Zeitraum betrachtet, ist auch für die Gemeinde Born a. Darß eine Tendenz zur Überalterung festzustellen. Diese fällt aber nicht so deutlich aus wie bei den Ostseebädern der Halbinsel.

Die Ursachen für die Minderung der Altersgruppe der Berufsstarter sowie der 25 bis 64-jährigen sind zum großen Teil, wie auch die Entwicklung in den übrigen Altersgruppen, in der allgemeinen demographischen Entwicklung zu sehen. Erschwerend kommt bei den berufstätigen Altersgruppen noch das auf den Tourismussektor beschränkte Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot hinzu. So ziehen gerade viele Berufsstarter das auswärtige Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot in anderen Branchen und damit außerhalb der Gemeinde vor. Die verbleibenden und von auswärts hinzukommenden Beschäftigten sehen sich zudem einem knappen Wohnungsmarkt mit zum Teil extrem hohen Preisen gegenüber, so dass die Wohnungsnahme nur außerhalb Borns erfolgen kann.“

Gemäß aktueller Statistik gab es in der Gruppe der 15 bis < 25jährigen

Personen 2010: 84

Personen 2020: 74

sowie in der Gruppe der 25 bis < 65 jährigen
Personen 2010: 648 Personen
Personen 2020: 620 Personen

Daraus ist zu entnehmen, dass sowohl die Anzahl der Berufsstarter wie auch der Anteil der berufstätigen Altersgruppe weiterhin abnehmend sind. Der, wenn auch langsam abnehmenden Einwohnerzahl steht eine steigende Anzahl an Ferienunterkünften gegenüber (Angaben lt. Erhebung Fremdenverkehrsabgabe):

	2017	2018
Ferienwohnungen	415	424
andere (Zimmer, Appartements)	70	72
eigengenutzte Objekte	191	202

Probleme/städtebauliche Auswirkungen

Durch ein steigendes Angebot an touristischen Übernachtungsmöglichkeiten, insbesondere auch durch die Umwandlung von Wohnraum, kommt es zu einer zunehmenden Verdrängung des Dauerwohnens und damit der ansässigen Wohnbevölkerung. Die Einflussnahme der Gemeinde ist schon bei Aufkommen eines sich andeutenden Verdrängungsprozesses möglich und erforderlich und nicht erst, wenn die Entwicklung unumkehrbar ist, wie es in vielen Ostsee- und Nordseebädern schon geschehen ist.

Die Verdrängung der Wohnbevölkerung hat negative Auswirkungen auf das soziale, gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben. Nicht nur zum Erhalt der touristischen Infrastruktur, sondern auch zum Erhalt eines funktionierenden Gemeinwesens mit Vereinen, freiwilliger Feuerwehr, sozialen Organisationen bedarf es einheimischer Bevölkerung. Das sind u.a. die Volkssolidarität Ortsgruppe Born e.V., der Deutsche Frauenring Born e.V., der Freundeskreis Borner Forst- und Jagdmuseum, der Borner Spielkreis e.V. „Rampenfieber“, das Borner Dorfensemble e.V., der Tonnenbund e.V., der Borner Kinderfestverein 1840 e.V. und verschiedene Sportvereine wie z.B. der Reit- und Fahrverein Born e.V., die SG Motor Born e.V., der Darßer Drachenbootverein e.V. und viele mehr. Auch die Bewahrung und Aufrechterhaltung von Traditionen (Maskenball, Tonnenabschlagen) bedarf einheimischer Bevölkerung.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, die auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Bevölkerungsstruktur zugeschnitten sind, werden nicht mehr ausgelastet und müssten bei anhaltender Verdrängung der Wohnbevölkerung verändert werden und/oder werden ggf. funktionslos.

Die im Erwerbsleben stehende Wohnbevölkerung ist dringend zur Aufrechterhaltung des bestehenden Wirtschaftssystems erforderlich und muss in der Gemeinde gehalten werden.

In den in der Gemeinde vorhandenen zwei SB-Warenmärkten, Bäckereien, dem Kaufhaus Stolz und in einer kleinen Anzahl an weiteren Läden, die dem täglichen Bedarf dienen, werden Arbeitskräfte benötigt. Dies gilt ebenso für das umfangreiche Gastronomieangebot und sonstige Dienstleistungen wie Tankstelle, Friseur u.a.

Eine große Zahl an Arbeitnehmern in Gastronomie, Beherbergung, im Einzelhandel und sonstiger Dienstleistung verfügt nicht über das nötige Einkommen, die steigenden Immobilienpreise zu zahlen und können auch nicht auf bezahlbare Mietwohnungen zurückgreifen, da ein ausreichendes Angebot fehlt. Letztlich ist die Gemeinde gehalten,

preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen bzw. zu schaffen, jedoch ist das mit vertretbaren wirtschaftlichen Mitteln und in angemessener Zeit nicht umzusetzen.

So gibt es eine steigende Zahl an Einpendlern, was sich angesichts des Klimawandels und damit einhergehender steigender Fahrtkosten und fehlender Nahverkehrsmöglichkeiten zukünftig als größeres Problem darstellen wird. Die berufstätige Bevölkerung wird tendenziell Möglichkeiten einer wohnortnahen Beschäftigung anstreben.

Eine Möglichkeit der fortschreitenden Verdrängung der Wohnbevölkerung zu begegnen, ist der Erlass der Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Mit dieser Satzung können Gebiete bezeichnet werden, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen mit dem Ziel, die Wohnbevölkerung zu erhalten. Diese Satzung begründet demnach einen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt für bestimmte bauliche Vorhaben, soll zusätzliche touristische Übernachtungsmöglichkeiten nicht verhindern, sondern vielmehr ein ausgewogenes Verhältnis zur Dauerwohnnutzung schaffen.

Die Satzung gilt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches § 172 Abs. 1 Satz 1 nicht für die Errichtung baulicher Anlagen.

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist, die Änderung der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes oder der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparungsverordnung dient.