

Begründung

Die Gemeinde Wieck a. Darß ist als staatlich anerkannter Erholungsort wirtschaftlich vom Tourismus abhängig.

Mit der Satzung soll die Funktion des Ortes als Fremdenverkehrsgebiet gesichert und die Landschaft vor andernfalls notwendiger Neuausweisung von Bauland sowohl für Einheimische als auch Fremdenverkehrszwecke geschützt werden.

Vorgaben der Raumordnung

Das nicht innerhalb des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ liegende Gemeindegebiet von Wieck a. Darß ist zusammen mit den Nachbargemeinden Born und Prerow in der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Der innerhalb des Nationalparks liegende Teil des Gemeindegebiets ist als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen; hier ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege der absolute Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen.

Die Abgrenzung der Tourismusschwerpunkträume im RREP VP erfolgte auf der Grundlage der im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern genannten Kriterien überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot. Dabei wurden für die Planungsregion Vorpommern die folgenden Schwellenwerte formuliert:

- eine Übernachtungsrate von > 50 000 Übernachtungen / 1 000 Einwohner,
- eine Gesamtbettenzahl von > 600 Betten / Gemeinde.

Die Gemeinde Wieck a. Darß erfüllt gemäß Begründung zum RREP VP mindestens eines der beiden Kriterien und liegt beim jeweils anderen Kriterium kurz unter dem Schwellenwert und immer noch deutlich über dem Durchschnitt der Planungsregion. Außerdem hat der Ort als ausgewiesener Hafenstandort eine touristische Funktion, die sich nicht in den Berechnungen niederschlägt.

Gemäß 4.2(9) RREP VP soll die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen. Sie muss sich in die angestrebte touristische Entwicklung der Gemeinden einfügen.

Bestandsaufnahme

Trotz der Zertifizierung als staatlich anerkannter Erholungsort verläuft die Entwicklung der Beherbergungskapazität der gewerblichen Einrichtungen nach einem Höhepunkt am Beginn der 90er Jahre seit Jahren leicht rückläufig.

Tabelle 1 Tourismusentwicklung (Quelle: Statisches Landesamt)

Jahr	Beherbergungen in gewerblichen Einrichtungen*			
	Geöffnete Beherbergungsbetriebe	Angebotene Gästebetten	Gästeübernachtungen	Gästeankünfte
2010	8	314	48.516	8.457
2009	10	356	50.781	9.458
2008	10	356	52.588	10.019
2007	10	352	54.209	10.055
2006	10	360	49.586	8.852
2005	13	397	49.903	9.493

2004	13	403	50.592	8.951
2003	13	412	51.369	9.427
2002	14	461	57.113	10.330
2001	12	434	50.691	8.731
2000	12	368	44.583	7.631

* 2000 bis 2008 ohne Campingplätze, ab 2009 incl. Campingplätze

Wichtiger als der gewerbliche Tourismus sind hinsichtlich der Gesamtbeherbergungskapazität im Ort derzeit die privaten Vermieter. Insgesamt sind bei der gemeindlichen Kurverwaltung 1.907 Fremdenbetten gemeldet (Stand 2011). Damit besteht im Ort ein Verhältnis von 2,6 Betten pro Einwohner.

Die Bevölkerungszahlen konnten sich nach dem deutlichen Rückgang am Ende des alten Jahrtausends in den letzten Jahren weitgehend stabilisieren. Zu den derzeit 726 Einwohnern (Hauptwohnsitz) kommen weitere 126 mit Nebenwohnsitz in der Gemeinde gemeldete Personen hinzu. Trotz nahezu konstanter Einwohnerzahlen aber ist eine massive Neubautätigkeit im Wohnungssegment zu verzeichnen. Angesichts hoher Fertigstellungsraten (durchschnittlich jährlich 14 Wohnungen / 1000 Einwohnern) hat die Zahl der vorhandenen Wohnungen seit 2002 überproportional um 22% zugenommen.

Ein großer Teil der neuen Wohnungen wird dabei als private Ferienwohnungen oder saisonal genutzte Zweitwohnsitze genutzt. Angesichts der Schwierigkeiten einer effektiven Überprüfung ist dabei nicht auszuschließen, dass nach einer ersten Vermietungsphase (z.B. zur Refinanzierung des Neubaus) später auch bisherige Ferienwohnungen verstärkt als Zweitwohnungen genutzt und damit dem Tourismus entzogen werden.

Bei Fortsetzung dieser Entwicklung droht die touristische Ausrichtung des Ortes verloren zu gehen. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen hat bereits zu stark gestiegenen Grundstückspreisen geführt. Auch in Wieck a. Darß bestätigt sich aktuell die allgemeine Beobachtung, dass die Bildung von Wohneigentum in der Praxis vielfach der Einstieg zur Nutzung der Wohnungen als Zweitwohnungen ist.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst nahezu den gesamten im-Zusammenhang bebauten Innenbereich der Ortslage Wieck, der in Gänze überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt ist. Angesichts der flächendeckenden Existenz von zumeist kleineren Beherbergungseinrichtungen, nicht zuletzt an wechselnde Nutzer vermietete Ferienhäuser, ist die Ortslage in ihrer tatsächlichen Prägung entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht mehr als Wohngebiet anzusprechen.

Tabelle 2 Nutzungen (Quelle: Kurverwaltung / Einwohnermeldeamt)

Straße	Einwohner	Betten	Betten / Einwohner
(Am Eichberg	9	7	0,8)*
Am Haken	8	25	3,1
Bauernreihe	43	292	6,8
Bliesenrader Weg	11	60	5,5
Borner Weg	10	7	0,7
Brake	3	23	7,7
Cavelhorst	50	50	1,0
Cavelhorster Gang	25	55	2,2
Ellernweg	0	30	--
Feldweg	9	20	2,2
Hauptstraße	88	116	1,3
Hossbrink	8	18	2,3
In de Wischen	2	73	36,5
Jagdhaus	20	112	5,6
Johann-Segebarth-Weg	8	33	4,1
Kargweg	48	24	0,5
Kauhgang	3	20	6,7
Kielstraße	33	107	3,2

Müggenberg	49	72	1,5
Mühlenweg	3	48	16,0
Nordkaten	18	53	2,9
Nordseite	79	193	2,4
(OT Bliesenrade	10	8	0,8)*
Postreihe	56	68	1,2
Postweg	4	6	1,5
Prerower Straße	51	132	2,6
Quergang	7	4	0,6
Strandweg	19	75	3,9
Stückenweg	0	16	--
Südkaten	36	105	2,9
Tannenwieck	2	14	7,0
Trommelplatz	14	41	2,9
Summe	726	1.907	2,63

* in Klammer Straßen außerhalb der Satzung

Die statistisch belegte kleinteilige Mischung aus Wohngebäuden und Beherbergungseinrichtungen entspricht der Grundstruktur der Gemeinde, die bei vergleichsweise wenigen größeren gewerblichen Beherbergungsbetrieben durch eine Vielzahl über den gesamten Ort verstreuter kleinerer privater Anbieter geprägt ist.

Ausgespart aus dem Geltungsbereich bleiben der Ortsteil „Bliesenrade“, der angesichts nur weniger Beherbergungsbetten nicht vorwiegend touristisch genutzt ist, sowie der von der Ortslage abgesetzte Bereich „Am Eichberg“ (incl. des nördlichen Abschnitts der „Prerower Straße“), weil hier gewerbliche Nutzungen ausgebaut werden sollen.

Standortalternativen für touristische Nutzungen z.B. durch Neuausweisung von entsprechenden Sondergebieten sind angesichts der naturschutzfachlicher Restriktionen nicht gegeben. Große Teile des Gemeindegebiets liegen innerhalb des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“, sämtliche übrigen Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets L 53 „Boddenlandschaft“ vom 21.05.1996 (rückwirkend in Kraft zum 01.10.1993).

Dabei soll die Satzung nicht zuletzt präventiv eingesetzt werden, um die sich abzeichnende Entwicklung in ihren Anfängen zu unterbinden. Gerade ersten Umwandlungsfällen ist die Genehmigung zu versagen, weil andernfalls Berufungsfälle für weitere Begründungen oder Teilungen von Wohneigentum oder Teileigentum im Sinne des Wohneigentumsgesetzes (§1 WEG) und damit zunehmend eine Beeinträchtigungen der Fremdenverkehrsfunktion eintreten würde.

Eine Versagung hat zu erfolgen, wenn eine Wohnung dem Fremdenverkehr entzogen werden soll. Dies ist entsprechend der Grundüberlegung des Gesetzgebers im Allgemeinen bei Bildung von Eigentumswohnungen der Fall. Dabei hat das BVerwG auch eine Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion durch privatrechtliche Sicherungsinstrumente (z.B. Dienstbarkeiten) mit Blick auf den objektiven Schutzzweck der Regelung sowie der Schwierigkeiten der Überprüfung abgelehnt (E99, 242 sowie 99, 237).

Ebenfalls wird die Zweckbestimmung als Fremdenverkehrsgebiet auch beeinträchtigt, wenn ein bisher nur für Dauerwohnzwecke genutztes Gebäude in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden soll, weil auch daraus ein Überhandnehmen von Zweitwohnungen (Tendenz zur sog. „Rolladensiedlung“) entstehen kann und benötigter Wohnraum für Einheimische verloren geht.

Wieck a. Darß,
Dezember 2011