

Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow gem. §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

1. Erhaltungsziel und Gebietsabgrenzung

Mit dem Erlass einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verfolgt die Gemeinde Ostseebad Wustrow das Ziel, geeignete Gegebenheiten für die Wohnnutzung nachhaltig zu sichern und einer Verschärfung der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken. Der Verdrängung der einheimischen Wohnbevölkerung durch eine weitere, unverhältnismäßige Zunahme touristischer Übernachtungsangebote soll entgegengewirkt werden.

Die Satzung soll das Ferien- und Zeitwohnen nicht verhindern. Die Ferienvermietung als untergeordnete Nutzung hat im Ostseebad Wustrow ebenso wie in anderen Seebädern eine lange Tradition. Sie ist ein wesentlicher Baustein der lokalen Wirtschaft und dient in vielen Fällen der Finanzierung des Eigentums und des Lebensunterhalts der Einwohner. Zudem ist die daraus resultierende Kleinteiligkeit des touristischen Angebots Teil der besonderen Attraktivität des Ortes. Sie sorgt für die individuelle Ansprache des Gastes als Kontrast zur unpersönlichen Atmosphäre kommerzieller Ferienanlagen.

Die Satzung zielt vielmehr auf eine maßvolle Balance zwischen Dauerwohnen / Ferienwohnen / Zweitwohnen, um das Ostseebad Wustrow als attraktiven Ort zum Leben und Wohnen auch für künftige Generationen zu sichern.

2. Anlass / Ausgangssituation

Die städtebauliche Struktur des Ostseebades Wustrow ist geprägt durch den Nutzungstyp „Allgemeines Wohngebiet“ und durch eine Mischnutzung durch die einheimische Bevölkerung, die teilweise die für Fremdenverkehrsdestinationen typische Kleinvermietung betreibt. Darüber hinaus sind im nördlichen und östlichen Bereich des Ortes zwei Bebauungspläne mit touristischer Nutzung ausgewiesen.

Die Wohnnutzung durch die rund 1.100 Einwohner des Ortes herrscht aktuell vor. Ein deutliches Zeichen dafür ist das rege kulturelle, soziale und sportliche Gesellschafts- und Vereinsleben (Vgl. Aufstellung der örtlichen Vereine und Initiativen). Das Ostseebad Wustrow verfügt über eine aktive Freiwillige Feuerwehr, über Ortsgruppen der DLRG und der DGzRS und kann auf einen der mitgliederstärksten Turn- und Sportvereine der Region verweisen. Die Gemeinde unterhält eine eigene Kindertagesstätte, eine Generationenbegegnungsstätte sowie eine moderne Sporthalle. Ergänzend dazu bietet die Gemeinde weitere touristischer Infrastruktur, die zumindest anteilig auch von Wustrower Bürgern genutzt und geschätzt wird, wie die Kultureinrichtung Fischlandhaus. Grundlage dieses gesellschaftlichen Lebens ist eine nachhaltig stabile Bevölkerungsstruktur.

3. Auswirkungen

Zu beobachten ist jedoch eine zunehmende Verdrängung des Dauerwohnens durch ein steigendes Angebot touristischer Übernachtungseinrichtungen, insbesondere durch die Umwandlung von Wohnraum zu touristischen Angeboten. Im Jahr 1990 war die Anzahl der Gästebetten bei 650. Zehn Jahre später, im Jahr 2000, waren es bereits 2400 Gästebetten und 2021 ist die Anzahl schon auf 3620 gestiegen, ohne dass es zu einem entsprechenden Ausgleich durch Wohnneubauten kam.

Zu beachten ist, dass die Schaffung zusätzlichen Wohnraums bedingt durch die geographischen Gegebenheiten nur begrenzt möglich ist. Nennenswerte freie Bauflächen stehen nicht mehr zur Verfügung.

Die zunehmende Verdrängung der Wohnbevölkerung durch die steigende Zahl touristischer Übernachtungseinrichtungen zeigt vielfältige negative Auswirkungen auf das soziale, gesellschaftliche, aber auch wirtschaftliche Leben. Zunächst einmal führen sinkende Einwohnerzahlen zu einem Ausbluten sozialer Aktivitäten. Traditionsvereine wie die Vereinigung der Kapitäne und Schiffsführer des Fischlandes, der Verein der Holzbootfreunde e.V. und der Tonnenbund Wustrow können ihre Traditionen nur mit einheimischer Bevölkerung pflegen und fortführen. Doch auch elementare Funktionen der Daseinsvorsorge sind betroffen, wenn ehrenamtlich organisierte Institutionen wie Freiwillige Feuerwehr, DLRG, DGzRS etc. ihre lokale Mitgliederquelle verlieren. Auch weitere gemeinnützige Vereine wie der Turn- und Sportverein Wustrow e.V. mit 22 Sektionen, der Kinder- und Jugendverein „De Klauters“, der Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr, der Förderverein Nebelstation e.V. die Kulturinitiative Wustrow, der Seniorenbeirat um nur einige zu nennen, bedürfen einheimischer Bevölkerung. Die Funktionsfähigkeit des Ortes und die Versorgung der Bevölkerung und ihrer Gäste werden gefährdet. Auch wirtschaftliche Folgen sind zu erkennen, wenn etwa offene Stellen im tourismusnahen Dienstleistungssektor nicht besetzt werden können, weil potenzielle Bewerber keinen Wohnraum vor Ort finden. Wohneigentum können sich Familien mit geregelterem mittlerem Eigentum hier nicht leisten. Auch steht eine ausreichende Anzahl von Mietwohnungen für niedrige und mittlere Einkommensschichten nicht zur Verfügung. Der Tourismus entzieht sich auf diese Weise durch seinen Erfolg die eigene Grundlage.

Nach Recherchen hat die Gemeinde festgestellt, dass es zum Beispiel in der Lindenstraße von ehemals 40 Dauerwohnungen heute nur noch 25 Dauerwohnungen gibt, aber die Zahl der Ferienwohnungen von ehemals 9 auf 48 gestiegen ist. Weitere genaue Untersuchungen wurden für die Osterstraße und die Neue Straße durchgeführt, in denen ebenfalls der Rückgang der Dauerwohnungen und der Anstieg der Ferienwohnungen zu verzeichnen ist. Diese Tendenz zeigt sich im gesamten Ostseebad. Einheimische Bevölkerung, die dringend für den Erhalt der Infrastruktur erhalten bleiben muss, wird zunehmend verdrängt.

4. Abwägung

Die beschriebenen Folgen der Verdrängung der Wohnbevölkerung durch touristische Übernachtungseinrichtungen rechtfertigen auch vor dem Hintergrund betroffener Eigentümerinteressen den Erlass dieser Erhaltungssatzung. Der mit dem Genehmigungsverfahren und den daraus resultierenden Folgen entstehende Eingriff in die Eigentumsrechte der Immobilieneigentümer belastet diese nicht unangemessen. Zusätzliche touristische Übernachtungsmöglichkeiten sollen nicht pauschal verhindert werden. Sie sollen vielmehr, wie beschrieben, in einem ausgewogenen Verhältnis und nicht in Konfrontation zur Dauerwohnnutzung entstehen.

Der Erlass der Erhaltungssatzung führt für die Eigentümer von Wohngebäuden im Satzungsgebiet zunächst nur zu einem eigenständigen Genehmigungsverbehalt. Das Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB trifft erst zu, wenn ein Eigentümer ein konkretes Vorhaben auf seinem Grundstück verfolgt. Dann sind der Rückbau, die Änderungen und Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

5. Anforderungen zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Im Falle des Rückbaus, der Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage wird das Erhaltungsziel „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ in der Regel als berücksichtigt betrachtet, wenn bei der Schaffung oder Änderung von Wohnungen

- Mindestens die **gleiche Anzahl dauergenutzter Wohnungen** entstehen, wie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der baulichen Anlage vorhanden waren

und

- Das Dauerwohnen mindestens **50 % der Gesamtwohnfläche** der baulichen Anlage umfasst.