

Satzung der Gemeinde Ostseebad Göhren zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Präambel

Gemäß § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. MV, Seite 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, Seite 467) in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Göhren am 11.12.2023 die nachfolgende Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den gesamten Siedlungszusammenhang der Gemeinde Ostseebad Göhren, inklusive der angrenzenden Siedlungssplitter im Außenbereich.

(2) Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden.

§ 3 Genehmigungsvorbehalte

(1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 172 Abs. 4 BauGB) bedarf der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung – der Genehmigung nach § 172 BauGB.

Dies gilt auch dann, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben nach Satz 1 keiner Genehmigung nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweils geltenden Fassung bedarf. Gleiches gilt auch für gem. § 61 und 62 LBauO M-V verfahrensfreie oder genehmigungsfreigestellte Vorhaben.

(2) In den Fällen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Ferner ist die Genehmigung nach Maßgabe des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1. – 6. BauGB zu erteilen.

§ 4 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt (§ 173 Abs. 1 BauGB).

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne die dafür erforderliche Genehmigung der Gemeinde rückbaut, d. h. abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Ebenso handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ordnungswidrig, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB im Falle des § 213 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 1.000 € und im Falle des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

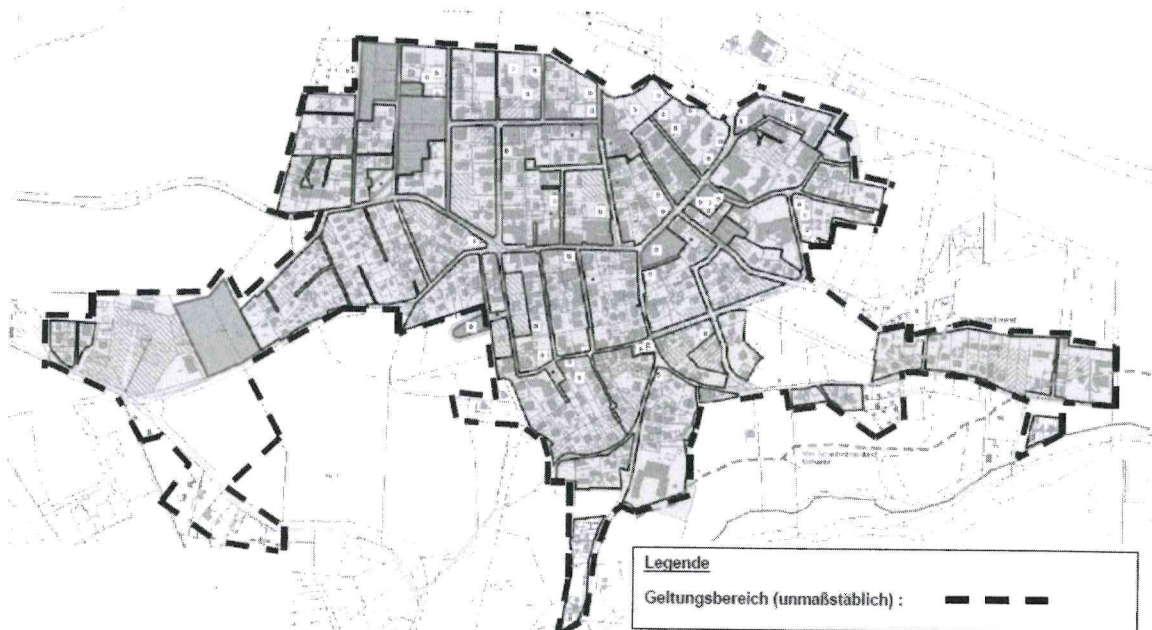
Ostseebad Göhren, d. 11.12.2023


T. Döring
Bürgermeister

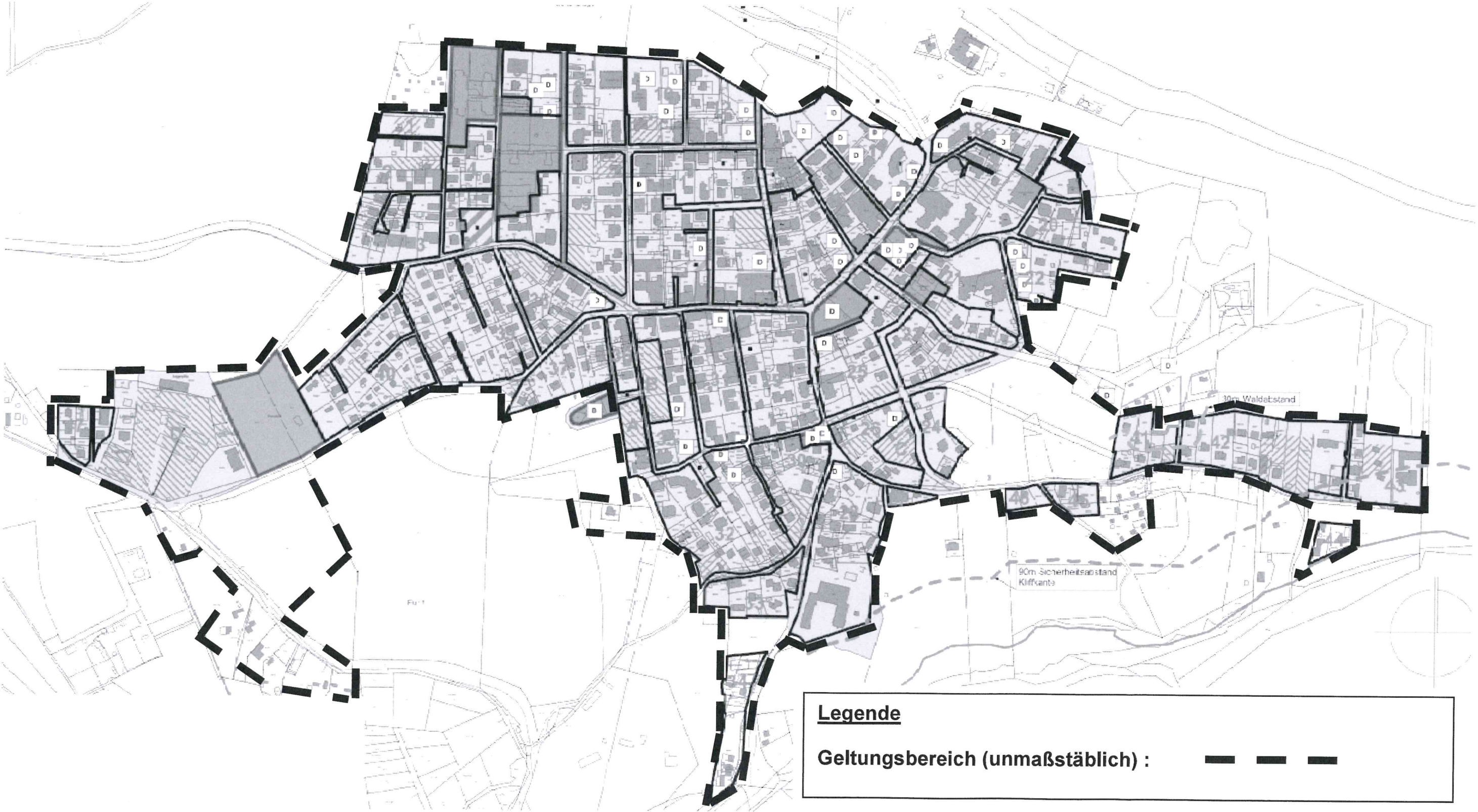


Anlage 1:

Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Göhren



Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Göhren



Legende

Geltungsbereich (unmaßstäblich) : — — —



Unbeschränkt Bfz.



Begründung für die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Göhren

1. Ziel und Zweck dieser Satzung

Die Gemeinde Ostseebad Göhren beabsichtigt mit der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eine Verdrängung der einheimischen Bevölkerung durch eine Zunahme der Umnutzung von Wohnraum in touristisch genutzte Übernachtungsmöglichkeiten zu verhindern und dieser entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang zielt die Satzung gleichermaßen auf eine Stabilisierung und nachhaltige Entwicklung des sozialen Gefüges, den Erhalt des aktiven gemeindlichen Lebens und des Ortscharakters ab.

Im Jahr 2022 und 2023 wurde das sogenannte Lebensraum der Gemeinde Ostseebad Göhren erarbeitet.

Es wurden Interessengruppen gebildet und in sogenannten Erhebungsrunden im Dialog eine Bestandsaufnahme erarbeitet. Von November 2022 bis Januar 2023 wurde eine Online-Befragung durchgeführt, an der insgesamt 225 einheimische Personen teilgenommen haben. Im Februar 2023 wurde in der „Lebensraumwerkstatt“ die Ergebnisse der Befragung, gemeinsam mit Einwohnern der Gemeinde gebündelt und daraus Ziele und Visionen formuliert.

Die Umsetzungsgesprächsrunden fanden am 26. und 27. April 2023 statt. Hier wurden mit den Interessengruppen die Schlüsselprojekte der einzelnen Interessengruppen erarbeitet, sodass das Ergebnis am 24.05.2023 öffentlich präsentiert werden konnte.

Anhand der nachfolgenden Auszüge aus dem Schlussbericht werden die Belange des knappen Wohnraums in der Gemeinde verdeutlicht:

K > P

Umgebung & Wohnumfeld. 73/100

Ergebnisse LebensQualiMeter®.

- Die attraktive Umgebung und das Wohnumfeld wurden am **zweitbesten** bewertet.
- Dafür ist vor allem die **einzigartige Naturlandschaft** mit den 2 Stränden, ihrem unberührten Charakter, der großen Naherholungsqualität sowie dem wohltuenden Klima und dem einfachen Zugang zu Freizeitmöglichkeiten verantwortlich.
- Besonders kritisch wird allerdings das wahrgenommene **Verhältnis zwischen unberührter Natur und bebauten Flächen** rückgemeldet. Man möchte unbedingt verhindern, dass weiter Druck auf die schützenswerte Landschaft ausgeübt wird.
- Auch eine gewisse **Lärmbelastung** und Störung der eigenen Ruhe wird sichtbar.
- Für die Zukunft ergibt sich hier das deutlichste **Spannungsfeld** für die Entwicklung von Göhren: Es besteht ein stets steigender Bedarf an leistbarem Wohnraum, gleichzeitig stellt man sich sehr aktiv gegen die Bebauung freier Flächen. Hier wird es besonders stark um eine optimierte Nutzung bestehender Objekte gehen.
- **Zusätzlich** wünscht man sich ein liebevolleres Ortsbild, mehr attraktive Begegnungszonen im öffentlichen Raum und damit verbundene Freizeitangebote.

31



K > P

Materielle Lebensbedingungen. 61/100

Ergebnisse LebensQualiMeter®.

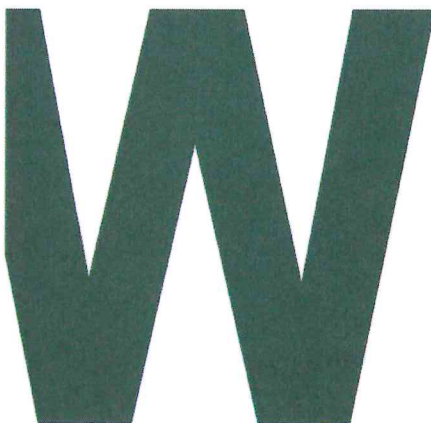
- Die **materiellen Lebensbedingungen** in Göhren werden tendenziell gut bewertet, wobei hier deutliches Potenzial nach oben besteht.
- Man kann seinen **Grundbedarf** allgemein gut bewältigen, es stehen aber darüber hinaus nicht genügend finanzielle Ressourcen zur Verfügung, um die eigene Lebensqualität nachhaltig zu steigern und sich größeren Wohlstand aufzubauen.
- Besonders negativ fällt hier der Bereich **leistbares Wohnen** auf, eine Problemstellung, die sich durch die gesamte Befragung zieht und eines der wichtigsten Entwicklungsfelder für die Zukunft von Göhren darstellt.
- Darüber hinaus zeichnet sich ab, dass die Einschätzung der materiellen Lebensbedingungen und auch das Thema Wohnen für die **Altersgruppe unter 40** deutlich kritischer ausfällt, als in älteren Generationen. Gerade junge Erwachsene haben damit zu kämpfen, sich nicht wie gewünscht eine eigene Zukunft in der Gemeinde aufbauen zu können.

48

K > P

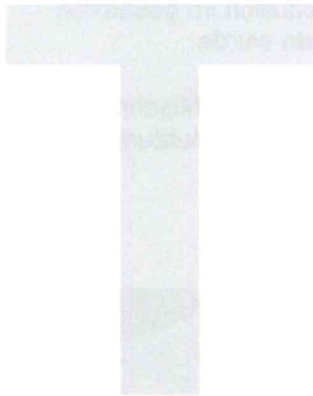
Schwächen.

Was bedauern wir?



- Insbesondere in den Sommermonaten **enorme Verkehrsbelastungen** auf der B196 als einzige Zufahrtsstraße
- **Mangelnde Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum** für Einheimische und Fachkräfte
- **Hohe Dichte an Ferienwohnungen** im Vergleich zu Wohnraum für Einheimische
- **Intensive Saisonalität** des Lebens und Wirtschaftens in Göhren führt zu Belastungsspitzen
- **Fachkräftemangel** bei den Gewerbetreibenden
- **Kaum verfügbare Flächen** für die weitere Entwicklung der Gemeinde ohne wertvolle und überwiegend unberührte Areale anzugehen

96



K > P

Risiken.

Wo sehen wir mögliche Bedrohungen?

- **Kurzsichtiger Umgang mit natürlichen Ressourcen und Flächen** und Verlust der einzigartigen Naturlandschaft (speziell Südstrand)
- **Keine Verbesserung der Wohnsituation** für Einheimische und Fachkräfte, für Junge wird es immer schwieriger, sich in Göhren eine eigene Zukunft aufbauen zu können = Absiedelung
- **Weiterer Verlust von lokalen Versorgungsstrukturen** (z.B. Sparkasse, Handel)
- **Hohe Abhängigkeit vom Tourismus** als absolut vorherrschender Wirtschaftszweig der Gemeinde
- **Kein Ziehen am gemeinsamen Strang** – Gegeneinander und nicht Miteinander zu arbeiten sorgt dafür, dass knappe Ressourcen nicht bestmöglich im Sinne aller genutzt werden können

101

Ziele.

Handlungsfeld: Wohnen.

K > P



Die Schaffung von leistbarem Wohnraum für Einheimische und Fachkräfte steht im Mittelpunkt. Statt zusätzlichem Flächenverbrauch sollen dafür nach Möglichkeit bestehende Objekte genutzt werden.

Ziele

- **Schaffen von mehr und leistbarem Wohnraum für Einheimische** – insbesondere für Einzelpersonen, Mitarbeiter, Familien und sozial Benachteiligte
- **Pflege und Erhalt einer zur Landschaft passenden regionalen Baukultur**
- **Ausbau von betreutem Wohnen** für Senioren
- **Einschränkung eines weiteren Ausbaus an Ferienwohnungen** und möglichen Immobilienspekulationen und keine weitere Umsetzung von Großprojekten im Tourismus
- **Vermeidung der Versiegelung neuer, unberührter Flächen.** Erweiterung des bestehenden Wohnraumes mithilfe von **Lückebau und Nachverdichtung**



173

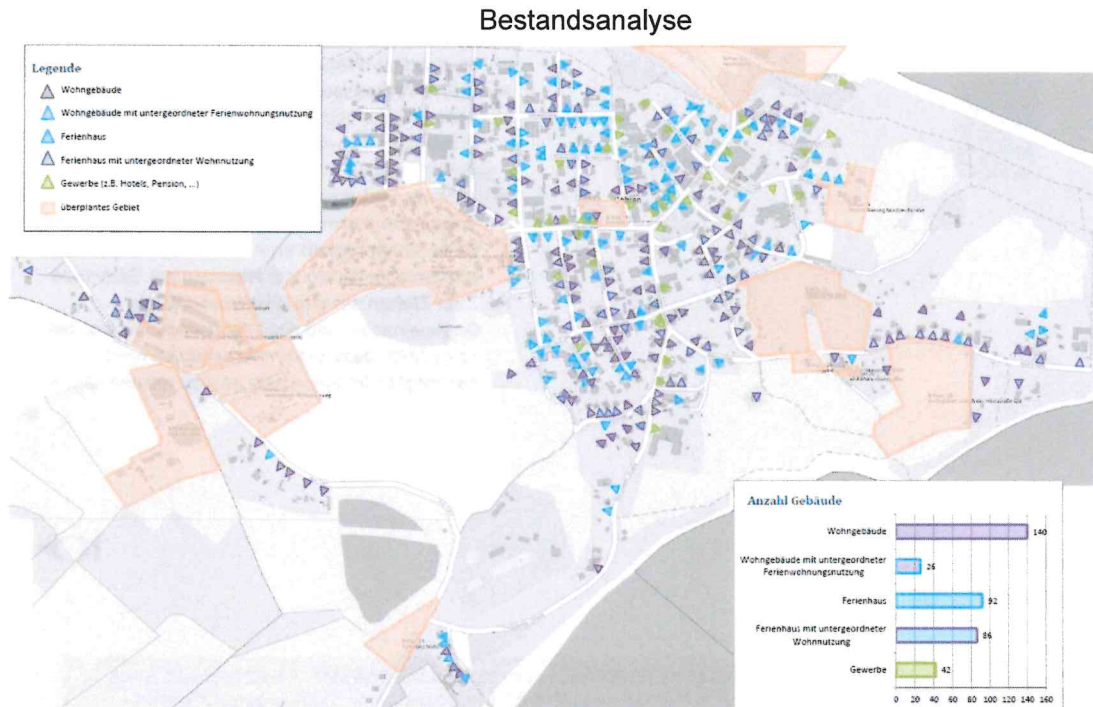
2. Geltungsbereich

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur Satzung zur Sicherung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, hat die Gemeinde den beabsichtigten Geltungsbereich festgelegt. Die Satzung gilt für den gesamten besiedelten Innenbereich und zudem für die Siedlungssplitter im angrenzenden Außenbereich.

Der festgelegte Geltungsbereich wurde anhand einer Bestandsanalyse auf seine Funktion überprüft.

Anhand der Bestandsanalyse kann festgestellt werden, dass grundsätzlich im gesamten besiedelten Gemeindegebiet eine durchmischte Nutzung vorgefunden wurde.

Der Ort ist geprägt von Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung. Sogenannte Mischnutzungen bzw. eigentümergeleitendes Ferienwohnen nimmt, neben der reinen Wohnnutzung, einen eklatanten Anteil ein.



Der konkrete Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage 1 zur Satzung (Geltungsbereich).

3. Entwicklung des regionalen Tourismussektors

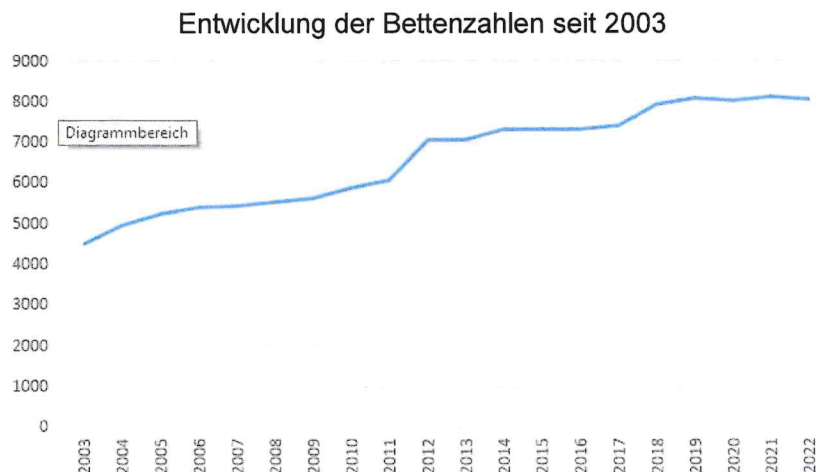
Göhren lebt vom Tourismus; er muss so gestaltet werden, dass ein maßgeblicher Anteil der Wertschöpfung in der Region bleibt und hier möglichst vielen Menschen langfristig eine Lebensgrundlage bietet. Die Lebensqualität der Bewohner und die Urlaubsqualität der Touristen stehen im wechselseitigen Verhältnis, sie sollen deshalb im Einklang miteinander gestaltet werden.

Für das Ostseebad Göhren sind in verschiedenen Expertisen konkrete Ziele definiert, die die zukünftige Entwicklung des Tourismus im Ort beschreiben. Die Ziele stecken den Rahmen ab für alle zukünftigen Entscheidungen, die den Tourismus betreffen; sie sollen als verbindliche Leitlinien dazu beitragen, die Tourismusplanung zu steuern.

Für die Tourismuspolitik des Ortes bedeutet dies, dass nur Maßnahmen angegangen werden, die zur Erreichung der Ziele beitragen.

Die natürlichen und soziokulturellen Ressourcen der Gemeinde Göhren sind einerseits und erfahrungsgemäß die zentralen Anziehungsfaktoren für Touristen. Negative Wirkungen des Tourismus, wie z.B. Verkehrsemissionen, Landschaftsverbrauch oder Überlastung sind andererseits zunehmend festzustellen und dürfen keinesfalls erweitert, sondern müssen reduziert werden.

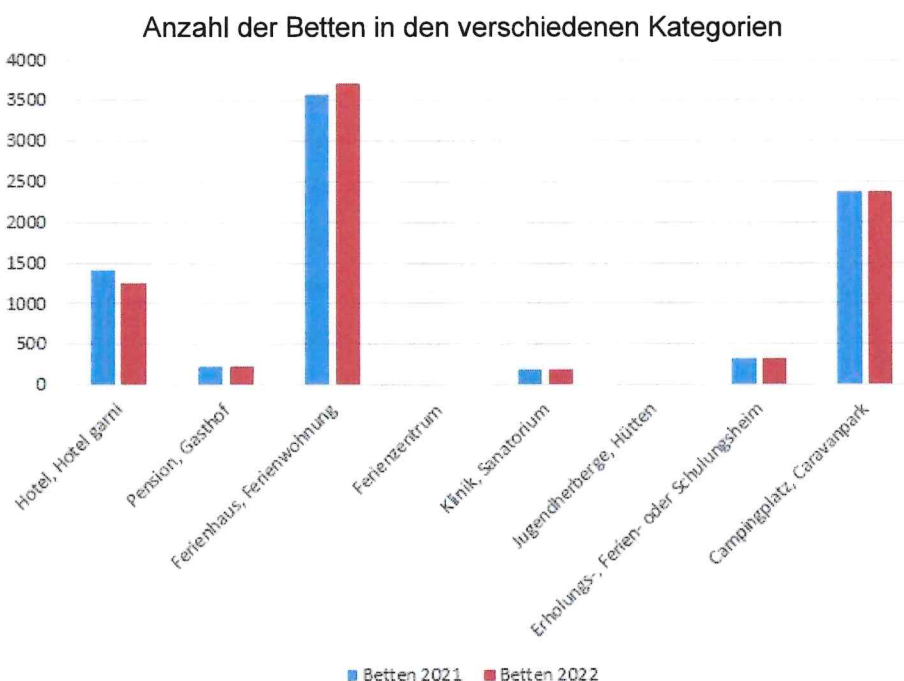
Die Umsetzung aller vorbenannter Ziele kann nur erreicht werden, wenn eine mit den ortsansässigen Bürgern abgestimmte Ortsentwicklung durchgeführt wird. Die Bewahrung der regionalen Ressource ist als Einkommensquelle für die Einwohner Grundlage der Existenz neben dem Saisontourismus.



Konkret ist festzustellen, dass sich die Zahl der im Gemeindegebiet erfassten Betten zur Fremdenbeherbergung konstant nach oben entwickelt.

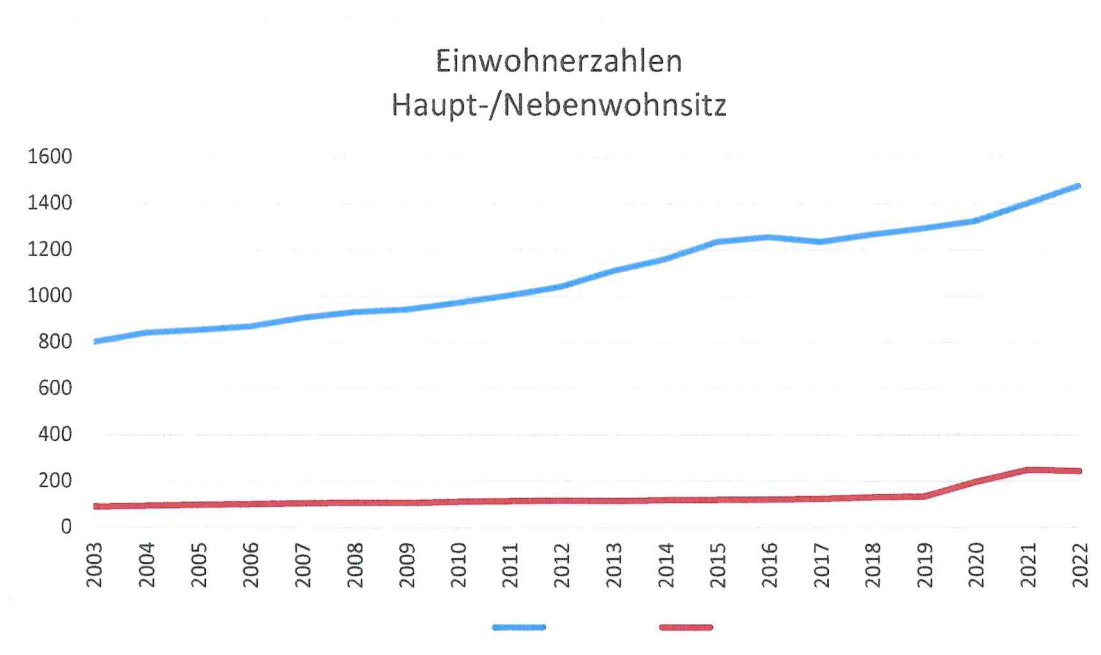
Ein Großteil der erfassten Betten befindet sich in Ferienhäusern und Ferienwohnungen. Das Betriebskonzept ist in der Regel so gestaltet, dass der Gast lediglich Zugang zu der Unterkunft erhält und dann die Räumlichkeiten des Ferienobjektes nutzt. Service am Gast findet ausschließlich in Form von Schlüssellieferung und Reinigung am Ende des Aufenthalts statt. Zentrale Dienstleistungen wie Rezeption oder Versorgung (z.B. Halbpension) finden nicht statt.

Die vorgenannten touristischen Leistungen werden lediglich in Pensions- und Hotelbetrieben angeboten. Die Zahl der Pensions- und Hotelbetriebe ist jedoch rückläufig. Dies ist u.a. auf die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und den Fachkräftemangel zurück zu führen. Dies spiegelt sich in der Statistik der Kategorienzuordnung wider.



4. Analyse der Bevölkerungsentwicklung – negative Wirkung der Umnutzung von Wohnraum

Die Entwicklung der Einwohnerzahl steigt seit 2003 relativ gleichmäßig in geringem Umfang. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist die Anzahl der Nebenwohnsitze gestiegen.

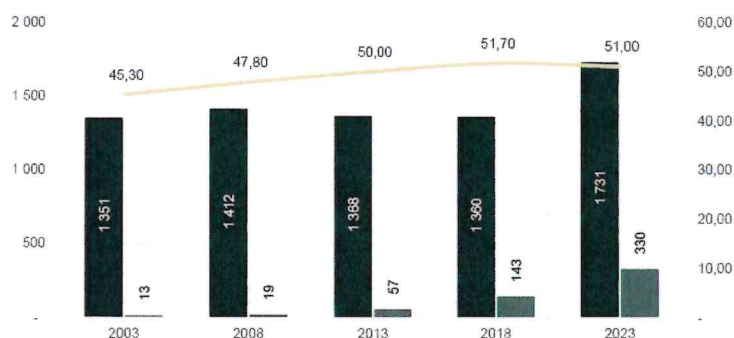


K > P

Entwicklung Einwohner und Durchschnittsalter.

Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz.

■ Einwohner gesamt ■ davon Ausländer ○ Ø Alter



- ▶ **Alternde Bevölkerung.**
Seit 2003 hat das Ø-Alter der Bevölkerung in Göhren um beinahe 6 Jahre zugenommen. Zum Vergleich: 2021 betrug das Ø-Alter in MVP 47,5 Jahre, in Deutschland gesamt 44,7 Jahre (2003: 41,8, +2,9 Jahre bis 2021).
- ▶ **Kehrtwende.**
Bis 2018 kam es zu einem schleichenden Rückgang der Einwohnerzahlen. Seitdem kam es zu einem deutlichen Wachstum bei den Bevölkerungszahlen. In den letzten 5 Jahren waren es alleine +371 Personen (+27,3%), davon 187 Ausländer und 125 Personen mit Nebenwohnsitz.
- ▶ **Wohnraumentwicklung.**
In den vergangenen Jahren wurden aktiv neue Flächen entwickelt, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

171

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen entspricht jedoch nicht den Zuwachs an vorhandenen Wohneinheiten (WE).

Seit 2018 sind folgende Satzungen über Bebauungspläne in Kraft getreten, die eine Wohnnutzung ermöglichen:

B-Plan Nr. 16 „Siedlung am Hövt“ (i.d.Fassung der 1. Änderung) – in Kraft seit 21.05.2019 – vorrangig zum Zwecke der Wohnnutzung, keine Ferienwohnungen zulässig, Wohneinheiten nicht begrenzt, 31 Bauplätze (teilweise ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant), 8 Wohngebäude mit je 1 WE wurden bereits genehmigt und zu 100 % errichtet.

B-Plan Nr. 27 „Misch und Gewerbegebiet Wasserwerk-Försterei“ – in Kraft seit 05.01.2018 – Festsetzung als Mischgebiet, keine Ferienwohnungen zulässig – Wohngebäude mit insgesamt 28 WE wurden bereits genehmigt und zu ca. 70 % errichtet.

B-Plan Nr. 23 „Wohngebiet am Stabenweg“ – In Kraft seit 26.04.2019 – Festsetzung als reines Wohngebiet, keine Ferienwohnungen möglich – Wohneinheiten nicht begrenzt, 32 Bauplätze – Wohngebäude mit insgesamt 81 WE wurden bereits genehmigt und zu ca. 65 % errichtet.

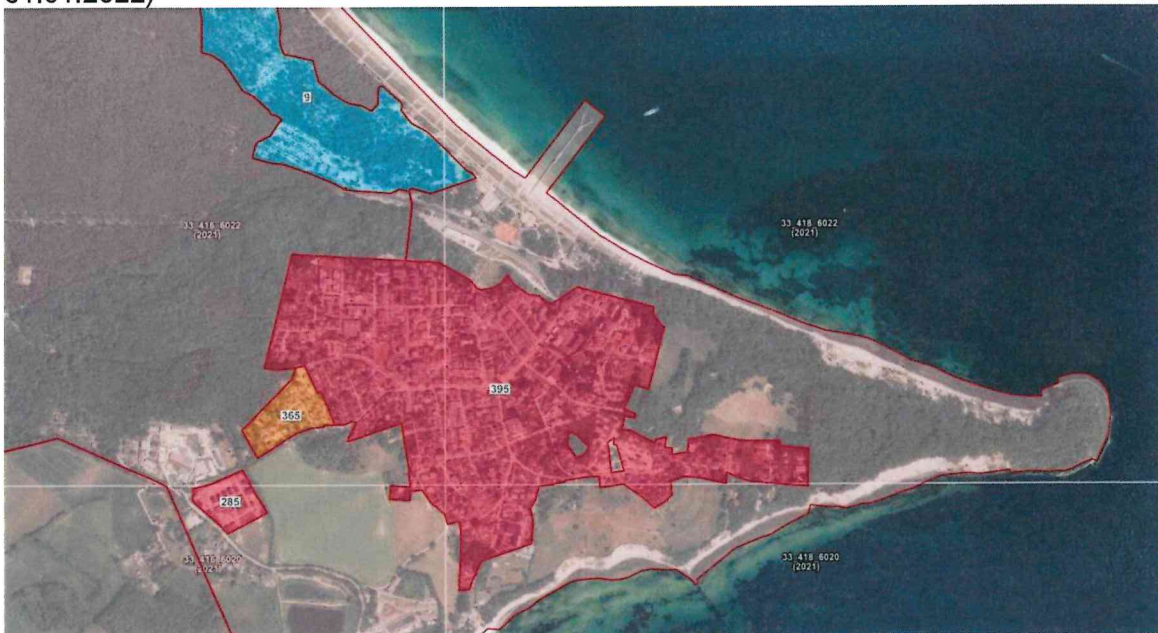
Trotz dem an den vorliegenden Beispielen aufgezeigten Zuwachs von Wohneinheiten mit ca. 80 hergestellten WE entwickelt sich die Anzahl der Einwohner nur mäßig nach oben.

Dies ist aus Sicht der Gemeinde in erster Linie darin begründet, dass im unbeplanten Innenbereich, zu Verfügung stehender Wohnraum in Ferienwohnungen umgenutzt wird. Der Verdrängungsprozess von Wohnnutzung in Ferienwohnnutzung lässt sich zudem leicht aus den permanent steigenden Bettenzahlen ableiten.

Ohne die Einführung dieser Genehmigungsvorbehalte droht es zu einer weiteren Verschärfung des ohnehin angespannten Wohnungs- und Arbeitsmarktes in der Gemeinde zu kommen.

Durch den oben geschilderten Verdrängungseffekt würde es zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen, welche sich insbesondere durch den Wegzug von z.B. Arbeitskräften und einer signifikanten Minderausnutzung von gemeindlichen und sozialen Einrichtungen (vergleiche Entwicklung Einwohner und Durchschnittsalter). Dieser Umstand lässt sich auch durch die extrem hohen Bodenrichtwerte und den stetig steigenden Baupreisen und den in den Ostseebädern durchsetzungsfähigeren touristischen Nutzungen (Ferienwohnungen und Ferienhäuser) nicht durch den Neubau von Wohnungen/ dauerhaft genutzten Wohnraum kompensieren.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen (Bodenrichtwert: 01.01.2022)



5. Abwägung

Eine unangemessene Belastung der Eigentumsrechte von Grundstückseigentümern wird aus Sicht der Gemeinde aus der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht erzeugt. Die städtebaulichen und sozialen Folgen, welche aus der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Göhren – Begründung

Verdrängung der Wohnbevölkerung resultieren, werden als künftig schwerwiegender Mangel für das Gemeinwohl betrachtet, welcher im Sinne der sozialen Konstellation als real existente Gefahr gesehen wird. Der Erlass dieser Satzung wird als Instrument gesehen, dieser Gefährdungslage begegnen zu können.

Unmittelbare Folgen für Grundstückseigentümer bestehen nicht. Die Genehmigungspflicht bezieht sich auf den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Eine Regulierung von Neubauvorhaben ist auf Grundlage der Satzung nicht möglich. Bereits genehmigte Nutzungsänderungen genießen Bestandsschutz. Erst sobald ein Eigentümer ein konkretes Vorhaben auf seinem Grundstück beabsichtigt und dies beantragt, tritt ein Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB ein. In der Folge unterliegen Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde.

Das Interesse der Gemeinde an dem Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur und damit im Zusammenhang stehender Sozialstrukturen (Betrieb von Kitas, Schulen, weitere Infrastruktur) (auch siehe Punkt 1. Ziel der Satzung) ist höher zu bewerten, als das wirtschaftliche Interesse Einzelner an höchsten Gewinnerzielung bei der Vermarktung ihrer Immobilien.