

**Beschluss der Gemeindevertretung Mölschow über die Satzung der Gemeinde Mölschow gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Mölschow**

<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/127/2023	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
03.03.2023	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe der Gemeinde Mölschow (*Vorberatung*)

Gemeindevertretung Mölschow (*Entscheidung*)

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mölschow beschließt die als Anlage beigefügte Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Mölschow bestehend aus der Satzung mit Anlagen und der Begründung.

**Sachvortrag:**

Die Gemeinde Mölschow 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.

Das Erfordernis für den Erlass der Satzung resultiert aus der in den letzten Jahren zu verzeichnenden negativen städtebaulichen Entwicklung durch die Umnutzung von Dauerwohnraum in Ferienwohnnutzung. Teilweise werden auch als Dauerwohnungen beantragte Neubauten nur als Zweitwohnsitz bzw. zu Ferienwohnzwecken genutzt. Damit ist die Schutzwürdigkeit der Bevölkerungszusammensetzung zunehmend gefährdet.

Diese städtebauliche Entwicklung resultiert aus den Wechselwirkungen zwischen der Entwicklung des regionalen Tourismussektors und Umnutzung von Wohnraum zur Beherbergung

Als maßnahmenunterstützende städtebauliche Satzung erlässt die Gemeinde Mölschow eine Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Mölschow dient. Gesetzliche Grundlage bildet § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

**Finanzielle Auswirkungen:**

<i>Es handelt sich um (Bitte ankreuzen!):</i>	
Auszahlungen/Aufwendungen	

Einzahlungen/Erträge	
----------------------	--

*Auszahlungen/Einzahlungen sind (Bitte ankreuzen!):*

planmäßig	
unplanmäßig	

*Kostenübersicht:*

Gesamtkosten der	00,00 €		im	00000.00000000
Teilkosten -	00,00 €		im	00000.00000000

*a.) bei nicht planmäßigen Auszahlungen/Aufwendungen*

*Deckung erfolgt über:*

Einsparung	00,00 €		im	00000.00000000
Mehreinnahme	00,00 €		im	00000.00000000

**Bemerkungen:**

**Anlage/n**

1	Wohnraumerhaltungssatzung_Mölschow (öffentlich)
2	WES Mölschow Anlage 1 OT Mölschow (öffentlich)
3	WES Mölschow Anlage 2 OT Bannemin (öffentlich)
4	WES Mölschow Anlage 3 OT Zecherin (öffentlich)
5	Begründung_Wohnraumerhaltungssatzung_Mölschow (öffentlich)

**Satzung der Gemeinde Mölschow  
gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung  
der Gemeinde Mölschow**

**§ 1 Erhaltungsziele**

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und zu ihrem Schutz vor der Verdrängung durch touristisch genutzte Übernachtungsmöglichkeiten wird auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und § 22 Abs. 3 Satz 6 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V, S. 467), GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020 - 9, eine Erhaltungssatzung erlassen.

Der Beschlussfassung ist eine Begründung für den Erlass der Satzung beigefügt, die von der Gemeindevertretung gebilligt wird.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Maßgebend für den Geltungsbereich dieser Satzung sind die als **ANLAGEN 1 bis 3** beigefügten Pläne.

<b>ANLAGE 1</b>	<b>Ortsteil Mölschow</b>
<b>ANLAGE 2</b>	<b>Ortsteil Bannemin</b>
<b>ANLAGE 3</b>	<b>Ortsteil Zecherin</b>

Die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzung für die Ortsteile Mölschow, Bannemin und Zecherin sind parzellenscharf begrenzt und beziehen jeweils die gesamte Ortslage ein, die vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt ist.

Die Ortsteile Bannemin und Zecherin verfügen nicht über eine Innenbereichssatzung oder eine andere städtebauliche Satzung, die die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegt.

Die Festlegung der Geltungsbereiche der Erhaltungssatzung für die Ortsteile Bannemin und Zecherin basiert auf aktuellen Katasterauszügen im Maßstab 1:2.500. Die Abgrenzung der Geltungsbereiche entspricht den gesamt-gemeindlichen Zielsetzungen, wonach die einbezogenen Grundstücke im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Als Plangrundlage für die Festlegung des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung für den Ortsteil Mölschow wird die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow in der Fassung der 1. Ergänzung verwendet. Zusätzlich werden in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Trassenheider Straße“ und das Flurstück 100/1, Flur 5, Gemarkung Mölschow, gelegen am Erlengrund, einbezogen.

### **§ 3 Genehmigungsvorbehalt**

#### **(1)**

In dem Erhaltungsgebiet bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Nr. 2 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 gemäß § 61 LBauO M-V verfahrensfreie Vorhaben und Genehmigungsfreistellungen gemäß § 62 LBauO M-V.

#### **(2)**

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

### **§ 4 Genehmigungsvoraussetzungen**

#### **(1)**

Die Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf gemäß § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

#### **(2)**

Die Genehmigung ist gemäß § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Ferner ist die Genehmigung zu erteilen, wenn Sachstände gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 1 bis 6 BauGB vorliegen.

### **§ 5 Zuständigkeiten und Verfahren**

#### **(1)**

Bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils geltenden Fassung, wird die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

#### **(2)**

Bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils geltenden Fassung, wird die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung durch die Gemeinde erteilt.

#### **(3)**

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 BauGB mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind gemäß § 173 Absatz 3 Satz 2 BauGB ebenfalls zu hören.

## **§ 6 Vorkaufsrecht der Gemeinde**

Die Gemeinde hat ein Vorkaufsrecht beim Kauf von bebauten Grundstücken im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB.

## **§ 7 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten**

### **(1)**

Gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne eine Genehmigung gemäß §4 dieser Satzung eingeholt zu haben.

### **(2)**

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

## **§ 8 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Unbeachtlich sind gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ in Kraft.

Mölschow, den .....

Paul Kreisner  
Bürgermeister

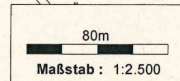


Ergänzungsfläche  
für eine Teilfläche aus  
Flurstück 9, Flur 5,  
Gemarkung Mölschow

ehemaliger  
Sportplatz

Gemarkung Mölschow  
Flur 5

Bod



Satzung der Gemeinde Mölschow zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Mölschow  
ANLAGE 1 Räumlicher Geltungsbereich für den Ortsteil Mölschow  
(Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten der Gemeinde Mölschow und  
Geltungsbereich des VE-Plan Nr. 2 "Trassenheider Straße" und Flurstück 100/1, Flur 5, Gemarkung Mölschow)





## **Begründung**

### **der Satzung der Gemeinde Mölschow gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Mölschow**

#### **1. Einleitung**

Als maßnahmenunterstützende städtebauliche Satzung erlässt die Gemeinde Mölschow eine Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Mölschow dient.

Gesetzliche Grundlage bildet § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Danach kann die Gemeinde in einer Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Ein solches Verbot gilt als gesetzliches Veräußerungsverbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Der § 22 Absatz 2 Satz 3 und 4, Absatz 6 und 8 BauGB ist entsprechend anzuwenden. (Grundbucheintragung, Genehmigungsvorbehalt)

Der Erlass der Satzung erfolgt auch auf Grundlage der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V), die in § 5 Abs. 1 das Satzungsrecht und in § 22 Abs. 3 Satz 6 die Zuständigkeit der Gemeindevertretungen für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen regelt.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Maßgebend für den Geltungsbereich dieser Satzung sind die als **ANLAGEN 1 bis 3** beigefügten Pläne.

<b>ANLAGE 1</b>	<b>Ortsteil Mölschow</b>
<b>ANLAGE 2</b>	<b>Ortsteil Bannemin</b>
<b>ANLAGE 3</b>	<b>Ortsteil Zecherin</b>

Die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzung für die Ortsteile Mölschow, Bannemin und Zecherin sind parzellenscharf begrenzt und beziehen jeweils die gesamte Ortslage ein, die vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt ist.

Die Ortsteile Bannemin und Zecherin verfügen nicht über eine Innenbereichssatzung oder eine andere städtebauliche Satzung, die die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegt.

Die Festlegung der Geltungsbereiche der Erhaltungssatzung für die Ortsteile Bannemin und Zecherin basiert auf aktuellen Katasterauszügen im Maßstab 1:2.500. Die Abgrenzung der Geltungsbereiche entspricht den gesamtgemeindlichen Zielsetzungen, wonach die einbezogenen Grundstücke im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Als Plangrundlage für die Festlegung des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung für den Ortsteil Mölschow wird die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow in der Fassung der 1. Ergänzung verwendet. Zusätzlich werden in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Trassenheider Straße“ und das Flurstück 100/1, Flur 5, Gemarkung Mölschow, gelegen am Erlengrund, einbezogen.

### **3. Planverfahren**

Die Satzung besteht aus dem Satzungstext (§ 1 bis § 9) und den **ANLAGEN 1 bis 3** mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der Satzung.

Im BauGB sind für eine Satzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB weder eine Begründung noch eine Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung vorgeschrieben. Auch ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.

Die Gemeinde hat jedoch im Rahmen der Erstellung der Satzung das Abwägungsgebot (Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander) beachtet und auf dieser Grundlage Darlegungen in einer Satzungs begründung für erforderlich erachtet. Die Begründung wird von der Gemeindevertretung Mölschow gebilligt.

Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Danach ist die Satzung von der Gemeindevertretung Mölschow zu beschließen und ortsüblich im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. (Amt Usedom Nord - Bauamt, Homepage des Amtes Usedom Nord, Internetportal des Landes M-V)

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften ist in § 215 BauGB geregelt.

Unbeachtlich sind gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

#### **4. Herleitung der Erhaltungsziele**

Die Gemeinde Mölschow 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.

Das Erfordernis für den Erlass der Satzung resultiert aus der in den letzten Jahren zu verzeichnenden negativen städtebaulichen Entwicklung durch die Umnutzung von Dauerwohnraum in Ferienwohnnutzung. Teilweise werden auch als Dauerwohnungen beantragte Neubauten nur als Zweitwohnsitz bzw. zu Ferienwohnzwecken genutzt. Damit ist die Schutzwürdigkeit der Bevölkerungszusammensetzung zunehmend gefährdet.

Diese städtebauliche Entwicklung resultiert aus den Wechselwirkungen zwischen der Entwicklung des regionalen Tourismussektors und Umnutzung von Wohnraum zur Beherbergung.

##### **- Entwicklung des regionalen Tourismussektors**

Die Insel Usedom ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als wichtiger Tourismusstandort (Tourismusentwicklungs- und Tourismusschwerpunktraum) definiert. Der Wirtschaftsfaktor Tourismus spielt heute und auch in Zukunft die prägende Rolle in der Region.

Die Insel Usedom, als eine der touristisch attraktivsten Regionen der Bundesrepublik Deutschland, verzeichnet einen stetigen Zuwachs an Erholungssuchenden. Lt. den statistischen Angaben entwickelte sich das Bettenangebot von 43.015 Betten im Jahr 2010 auf 53.251 im Jahre 2018, was einen Anstieg um 23,8% bedeutet. Auch bei den Übernachtungen ist im selben Zeitraum ein stetiger Anstieg mit 4.794.016 im Jahr 2010 bis zu 5.357.367 im Jahr 2018 zu verzeichnen, was einem positiven Saldo von 11,8% entspricht. Die statistischen Erhebungen beziehen sich nur auf Betriebe der Beherbergung mit mehr als 10 Betten, so dass die realistische Anzahl der Betten und Übernachtungen weit höher liegt. Diese beträchtlichen Zuwächse haben zur Folge, dass derzeit rd. 85% aller primären und sekundären Einkommen auf der Insel Usedom durch den Tourismus erzeugt werden (Landesdurchschnitt 17%).

Die Entwicklung im Tourismus der Insel Usedom spiegelt sich auch in der Gemeinde Mölschow wider, die in einem Tourismusentwicklungsraum liegt. Die Gemeinde Mölschow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, i.d.F. der 1. Änderung.

Da das Gemeindegebiet vorrangig durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, erfolgte keine Ausweisung von großflächigen Sondergebieten für Beherbergung.

Lediglich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Kiesweg Bannemin“ wurde eine kleinteilige Fläche für ein Hotel ausgewiesen.

In dem im Ortsteil Bannemin durch Rinderhaltung und einen Reiterhof geprägten Landwirtschaftsbereich ist im Flächennutzungsplan die Zulässigkeit einer Reiterpension vorgesehen.

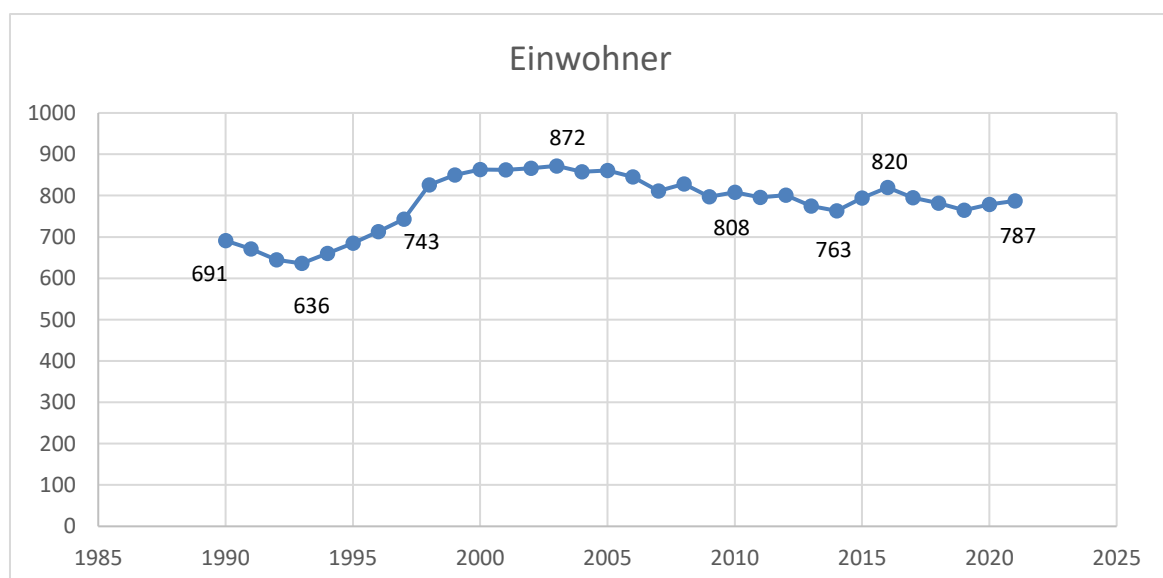
Beide touristische Vorhaben wurden noch nicht umgesetzt.

Trotzdem ist jährlich ein Anstieg von Beherbergungsbetten zu verzeichnen, der vorrangig aus dem Bereich der privaten Kleinvermietung durch Umnutzung von Dauerwohnraum resultiert.

Die Gesamtzahl der Beherbergungsbetten ist im Zeitraum von 1997 bis 2022 von rd. 95 Betten auf rd. 175 Betten gestiegen.

#### - Zu verzeichnende negative Auswirkungen der Umnutzung von Wohnraum

Die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet verlief im Zeitraum 1990 bis 2021 wie folgt:



Die Statistik der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass nach der Wende zunächst ein Rückgang in der Bevölkerungsentwicklung auf 636 Einwohner im Jahr 1993 zu verzeichnen war, der insbesondere aus dem Wegfall von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft und dem dadurch verursachten Fortzügen von Bürgern in strukturstärkere Regionen resultierte.

Der Höchstwert wurde 2003 mit 872 Einwohnern erreicht.

Dies resultiert insbesondere aus den Ansiedlungen in den durch die Gemeinde ausgewiesenen Baugebieten.

Nach 2003 stagnieren die Bevölkerungszahlen und es ist ein Rückgang auf 787 Einwohner im Jahr 2021 zu verzeichnen.

Der Rückgang der Bevölkerungszahlen resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

- Demographische Entwicklung

Aus der Statistik zur Altersstruktur ist die zunehmende Überalterung der Bevölkerung ersichtlich.



Basis: Bevölkerung 2007	108.138 Einwohner	100 %
2020 Rückgang auf	97.689 Einwohner	90 %
2030 Rückgang auf	90.452 Einwohner	84 %

Dieser Trend wird sich auch in der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Mölschow widerspiegeln.

- Umnutzung privaten Wohnraumes in Beherbergungsnutzung

Die Gemeinde Mölschow sieht neben der demographischen Entwicklung und den Wanderungsverlusten die mit der Umnutzung privaten Wohnraumes in Beherbergungsnutzung einhergehende Einengung des nutzbaren Wohnbestandes als einen der Hauptfaktoren für die Stagnation und den Rückgang der Einwohnerzahlen.

Diese Stagnation ist umso verwunderlicher, da die Gemeinde Mölschow durch mehrere Satzungen die Voraussetzungen zur Schaffung von individuellem Wohnraum in allen drei Ortsteilen gelegt hat. Durch die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Trassenheider Straße“ im Ortsteil Mölschow, der Bebauungspläne Nr. 1 „Wolgaster Weg“ im Ortsteil Zecherin, Nr. 2 „Am Kiesweg“ im Ortsteil Bannemin, Nr. 3 „Wolgaster Weg-Peeneblick“ im Ortsteil Zecherin, Nr. 5 für das „Wohngebiet südwestlich der Dorfstraße“ im Ortsteil Zecherin, Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin und der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow i.d.F. der 1. Ergänzung wurde Baurecht für rd. 95 Wohneinheiten geschaffen. Etwa 90% der Angebotsflächen sind bebaut. In den verbindlichen Bauleitplänen wurden Festsetzungen getroffen, die sicherstellen sollten, dass die Wohngebiete dauerhaft überwiegend der Dauerwohnnutzung dienen. In diesen Gebieten wurden Ferienwohnnutzungen von einigem Gewicht etabliert.

Die Baulücken in den laut wirksamem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow ausgewiesenen Wohnbauflächen und die mit der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow i.d.F. der 1. Ergänzung eröffneten Bebauungsmöglichkeiten wurden zwischenzeitlich weitestgehend umgesetzt. Neben Wohngebäuden wurden vermehrt Ferienhäuser und Zweitwohnsitze errichtet.

In der Gemeinde Mölschow sind laut Statistik im Jahr 2022 75 Nebenwohnsitze gemeldet.

In dem Zusammenhang ist in der Gemeinde zu verzeichnen, dass auch Zweitwohnungen überwiegend nicht eigengenutzt, sondern durch die Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden bzw. nur über wenige Wochen im Jahr genutzt werden.

Die Nutzung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnzwecken steht der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen.

So führt bei der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu einer Verknappung von Wohnraum und damit verbunden zu steigenden Grundstückspreisen und Wohnungsmieten.

Besonders macht sich dieser Fakt bei der Wohnungssuche von Vollzeitkräften, Saisonkräften und Auszubildenden bemerkbar, die sowohl in den gemeindlichen Betrieben als auch in den touristischen Einrichtungen der umliegenden Seebäder beschäftigt sind.

Aufgrund des zunehmend unausgewogenen Verhältnisses zwischen Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung in den Wohnbauflächen sind gravierendere Auswirkungen auf das soziale und ökonomische Leben zu befürchten. Eine immer weniger dauerbewohnte Gemeinde bringt naturgemäß weniger Nachwuchs hervor - ein Trend, welcher durch den bundesweiten demographischen Wandel ohnehin aktuell spürbar ist. Wo nun Kinder und Jugendliche heute durch ihre belebende Wirkung auf die sozialen Strukturen fehlen, mangelt es künftig somit an Erwachsenen, welche einen emotionalen Bezug zur Gemeindestruktur mitbringen und zur Gestaltung des Miteinander beitragen. Parallel nimmt die lokale Wertschöpfung und folglich auch der Konsum stetig ab, wodurch negative ökonomische Folgewirkungen zu erwarten sind.

Insbesondere die demografische Entwicklung unserer Bevölkerung führt dazu, dass in 8 bis 10 Jahren in erheblichem Maße Wohnraum fehlen wird. Begründet wird dies durch in Ruhestand gehenden Vollzeitkräfte. Die Nachbesetzungen werden nur möglich, wenn ausreichend Dauerwohnraum geschaffen wird. Hier liegt eine essenzielle Notwendigkeit für die Schaffung einer Erhaltungssatzung vor und verdeutlicht die prekäre Lage der Gemeinde hinsichtlich des Wohnraumangebotes auf privater wie kommunaler Seite.

Folglich besteht eine aus den dargelegten Gründen hervorgehende Notwendigkeit steuernd eingreifen zu können. Nur so wird es möglich, dass das soziale Gefüge stabilisiert werden kann.

#### **- Zusammenfassende 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 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.

Nutzungsänderungen aus der Vergangenheit 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.

## **5. Rechtliche Vorgaben zur Umsetzung der Planungsziele**

### **- Genehmigungsvorbehalt**

Als wesentliches Steuerungsinstrument zur Umsetzung dieses Ziels gilt der Genehmigungsvorbehalt, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Nr. 2 BauGB bedürfen. 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 gemäß § 61 LBauO M-V verfahrensfreie Vorhaben und Genehmigungsfreistellungen gemäß § 62 LBauO M-V.

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

Anmerkung:

Gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern verfügt nicht über eine entsprechende Umwandlungsverordnung, so dass aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlage ein entsprechender Genehmigungsvorbehalt nicht in die Satzung aufgenommen werden konnte.

### **- Genehmigungsvoraussetzungen**

Die Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf gemäß § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Die Genehmigung ist gemäß § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Ferner ist die Genehmigung zu erteilen, wenn folgende Sachstände gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 1 bis 6 BauGB vorliegen:

- 1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,*

- 1a. *die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,*
2. *das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,*
3. *das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,*
4. *ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,*
5. *das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder*
6. *sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.*

Die Frage, ob ein bestimmtes Vorhaben gegen die Erhaltungsziele verstößt, kann erst im Einzelfall bei der Entscheidung über den Antrag auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung beantwortet werden. Entscheidend sind vor allem die Auswirkungen auf die umgebende Bebauungsstruktur, die Struktur des Wohnungsbestands (zum Beispiel Größe der Wohnungen, Anzahl der Räume, Grundrissgestaltungen), die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums, die Miethöhe und die aus dem Vorhaben abgeleitete mögliche Vorbildwirkung.

#### **- Zuständigkeiten und Verfahren**

Auf Grundlage der Vorschriften im BauGB i.V.m. der LBauO M-V sind die Zuständigkeiten im Genehmigungsverfahren wie folgt geregelt:

- Bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils geltenden Fassung, wird die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.
- Bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils geltenden Fassung, wird die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung durch die Gemeinde erteilt.
- Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 BauGB mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. Mieter, Pächter und

sonstige Nutzungsberechtigte sind gemäß § 173 Absatz 3 Satz 2 BauGB ebenfalls zu hören.

- **Vorkaufsrecht der Gemeinde**

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zu.

Zur Verhinderung spekulativer Grundstücksverkäufe und zur Sicherung der Ziele der Erhaltungssatzung möchte die Gemeinde von diesem Vorkaufsrecht Gebrauch machen und hat dies in § 6 der Satzung geregelt.

- **Ahndung von Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne eine Genehmigung gemäß §4 dieser Satzung eingeholt zu haben.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

- **Entbehrlichkeit der Regelung von Ausnahmen**

Die Regelung von Ausnahmen ist nicht notwendig, da sich im Geltungsbereich der Satzung keine Grundstücke befinden, die den in § 26 Pkt. 2 a) BauGB bezeichneten öffentlichen Bedarfsträgern für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes und den in § 26 Pkt. 2 b) BauGB bezeichneten Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge dienen.

Mölschow, den .....

Paul Kreismer  
Bürgermeister