Begründung

zur Satzung der Gemeinde Boiensdorf gem. §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung - Wohnraumerhaltungssatzung

1. Erhaltungsziel und Gebietsabgrenzung

Mit dem Erlass einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verfolgt die Gemeinde Boiensdorf das Ziel, geeignete Gegebenheiten für die Wohnraumnutzung durch Einwohner nachhaltig zu sichern. Einer Verschärfung der Wohnraumknappheit sowie insbesondere einer Verdrängung der einheimischen Bevölkerung aufgrund einer weiteren Zunahme touristischer Übernachtungsangebote und Zweitwohnsitze zu Lasten des Dauerwohnens soll entgegengewirkt werden.
Die Satzung soll eine Vermietung zu touristischen Zwecken grundsätzlich nicht verhindern. Die Vermietung von Ferienunterkünften als untergeordnete Nutzung hat in der Gemeinde Boiensdorf eine lange Tradition. Die Kleinteiligkeit des touristischen Angebots spiegelt die besondere Attraktivität der Gemeinde wider. Sie sorgt für die individuelle Ansprache des Gastes als Kontrast zur unpersönlichen Atmosphäre kommerzieller Ferienangebote.
Die Satzung zielt vielmehr auf eine maßvolle Balance zwischen der Nutzung durch Dauerwohnen sowie den Nutzungen als Ferienunterkunft oder Zweitwohnsitz ab, damit die Gemeinde Boiensdorf als attraktiver und sozial funktionierender Ort zum Leben und Wohnen auch für künftige Generationen erhalten bleibt.

Räumlich bezieht sich die Satzung ausdrücklich auf den bauplanungsrechtlichen Innenbereich der Dörfer Boiensdorf und Stove und auf die Teile der Mischgebiete, in denen Dauerwohnen als Wohnform vorgesehen ist.

2. Anlass / Ausgangssituation

Die dörfliche Struktur der Gemeinde Boiensdorf ist durch den Nutzungstyp „Allgemeines Wohngebiet" geprägt. Darin eingegliedert ist eine Mischnutzung durch die einheimische Bevölkerung, die teilweise eine für touristische Destinationen typische Kleinvermietung betreibt. Daneben finden sich im Gemeindegebiet diverse Sonder- und B-Plan-Gebiete, die speziell dem Tourismus und der Erholung dienen.

Für Boiensdorf sind dies: das Ferienhausgebiet am Ortsausgang nach Kleinströmkendorf, die Bungalowsiedlung Boiensdorfer Werder, das Ferienhausgebiet Boiensdorfer Werder, der Wohnmobilhafen und der Campingplatz.
Für Stove sind dies die Ferienwohnanlage „Weißes Haus" und die Ferienhausbebauung an der Windmühle Stove.
Aufgrund von Bebauungsplänen, die bereits in der Vergangenheit genehmigt wurden, ist zudem mit einem weiteren Anstieg der touristisch genutzten Wohneinheiten im Gemeindegebiet zu rechnen.

Die Wohnnutzung durch die rund 500 Einwohner der Gemeinde herrscht aktuell vor. Die Gemeinde ist vergleichsweise einwohnerschwach, weist jedoch ein reges kulturelles und soziales Gesellschafts- und Vereinsleben auf.
In diesem Zusammenhang sind insbesondere die aktive Freiwillige Feuerwehr Stove sowie der dazugehörige Förderverein, der Windmühlen- und Museumsverein Stove e.V., die Elterninitiative Stove e.V. (Kindertagesstätte Mühlenzwerge), der Verein Meerkultur e.V. (Kunsthaus Stove), die Ford-Club Ostseehaie e. V., die Bootsliegeplatzgemeinschaft Boiensdorf e.V., Mit Herz und Verstand e.V. als auch der Stover Chor zu nennen.
Darüber hinaus engagieren sich Einwohner auch außerhalb der eigenen Gemeinde als wichtiger Bestandteil beispielsweise im Förderverein der Grundschule Dreveskirchen, in der Kirchengemeinde Dreveskirchen und in diversen Sportvereinigungen. Vielfältige musikalische und gesellschaftliche Veranstaltungen zeugen zudem von der Lebendigkeit des gemeindlichen Lebens. Ergänzend dazu bietet die Gemeinde in geringem Maße weitere touristische Infrastruktur, die auch von Bürgern der Gemeinde Boiensdorf genutzt und geschätzt werden.

Existentielle Grundlage dieses gesellschaftlichen Lebens ist eine nachhaltig stabile Bevölkerungsstruktur. Durch die touristische Attraktivität entstehen zunehmend Ferienunterkünfte und Zweitwohnsitze in Wohneinheiten, die vormals zum Dauerwohnen genutzt wurden. Mehrjährigen Beobachtungen zufolge sinkt für das Gemeindegebiet Boiensdorf der reale Anteil der Wohneinheiten für Dauerwohnen.
Um den dörflichen und durch die Landwirtschaft geprägten Charakter, die Gemeinschaft und die Gemeinde an sich zu bewahren, ist eine entsprechende Regulierung notwendig.

Zwar wurden in den vergangenen 30 Jahren in einem beachtlichen Umfang neue Wohnhäuser (insbesondere Einfamilienhäuser) im Gemeindegebiet errichtet, es hat sich jedoch gezeigt, dass die Erschließungen von Baugrundstücken zu Wohnzwecken nicht zu einem entsprechenden Anstieg der Bevölkerungszahlen geführt hat.
Ursächlich hierfür ist auch die Umnutzung von Wohnraum. Es hat in nicht unerheblichem Maße eine Umnutzung von Dauerwohnraum hin zu Zweitwohnen oder Ferienwohnen stattgefunden.

Nennenswerte freie Bauflächen stehen in den betrachteten Gebieten nicht mehr zur Verfügung. Die Aufrechterhaltung der Einwohnerzahlen durch die Ausweisung weiterer Baugrundstücke ist für die Zukunft nur noch in sehr begrenztem Umfang möglich. Die Gründe hierfür finden sich einerseits in den politischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms für Westmecklenburg (RROP WM), andererseits aber auch in den finanziellen Möglichkeiten der

Gemeinde. Hinzu kommt, dass planungsrechtlich zunehmend der Gesichtspunkt des sparsamen Flächengebrauchs eingefordert wird. Eine Umkehr der o. g. Entwicklung ist daher langfristig nicht möglich.

Eine entsprechende langfristige Verdrängung der Wohnbevölkerung zeichnet sich ab. Die Verödung in den Wintermonaten ist schon jetzt erlebbar. Es besteht aktuell die akute Befürchtung, dass sich dieser Prozess fortsetzt und verselbständigt. Die Gemeinde kann und darf nicht warten, bis diese Entwicklung unumkehrbar die Dörfer in ihrer sozialen Zusammensetzung weiter schwächt, so dass das Funktionieren der sozialen Strukturen nachhaltig gestört wird.

3. Auswirkungen

In vielen anderen touristisch geprägten Gemeinden hat sich gezeigt, dass eine zunehmende Verdrängung der Wohnbevölkerung zu vielfältigen negativen Auswirkungen auf das soziale, gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben geführt hat.

Zunächst einmal führen sinkende Einwohnerzahlen zu einem Ausbluten sozialer Aktivitäten. Die in der Gemeinde verankerten Vereine können ihre Traditionen und Aktivitäten nur aufrecht erhalten, soweit diese ganzjährig eine Unterstützung durch die einheimische Bevölkerung erfahren. Ein Kindergarten und ein Hort funktioniert nur mit ausreichend Kindern. Angebote an Kinder und Jugendliche kommen nur zustande, wenn eine gewisse Kursgröße erreicht werden kann. Darunter ist es für die Dienstleister kultureller oder sportlicher Angebote nicht mehr wirtschaftlich und die Angebote werden ganz eingestellt.

Darüber hinaus sind elementare Funktionen der Daseinsvorsorge betroffen, wenn ehrenamtlich organisierte Institutionen wie die Freiwillige Feuerwehr ihre lokale Mitgliederquelle verlieren. Die Einsatzfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Stove ist bereits jetzt gefährdet und verkraftet keine weitere Ausdünnung ihrer Mitglieder durch sinkende Einwohnerzahlen.

Der öffentliche Personennahverkehr funktioniert nur mit ausreichenden Nutzern. Ein Mindestangebot muss dringend, insbesondere für die ältere Bevölkerung, aufrecht erhalten bleiben.

Eine ärztliche Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Bereich ist nur realisierbar, wenn über das ganze Jahr die Versorgung in Anspruch genommen wird.

Die Friedhofspflege kann nur mit einer ausreichend stabilen Anzahl von Grabpachten aufrecht erhalten werden. Hier ist die komplette Aufgabe des Standorts Dreveskirchen zu befürchten, wenn die Einwohneranzahl weiter schwindet.

Ein weiteres Problem besteht in dem Fehlen von ausreichend Mietwohnungen für niedrige und mittlere Einkommensschichten. Eigentumsbasiertes Wohnen überwiegt, wie in anderen ländlich geprägten Räumen, auch in Stove und Boiensdorf. Günstiger und mietbarer Wohnraum findet

sich im Wesentlichen nur in den 3 Wohnblöcken in Stove. In den letzten Jahren war auch hier die Nachfrage größer als das Angebot. Der dringend benötigte Wohnraum von kleinen und mittleren Wohnungen z.B. für die Altenpflege und Beschäftigte in sozialen Einrichtungen und landwirtschaftlichen Betrieben vor Ort geht zunehmend verloren.

Der Tourismus entzieht sich durch seine Orientierung auf sich selbst und seinen Erfolg, die eigene Grundlage. Arbeitskräfte und Infrastruktur werden im Wesentlichen durch die einheimische Bevölkerung bereitgestellt. Für ein lebenswertes Umfeld, auch für Gäste, sind die Einwohner der Gemeinde von zentraler Bedeutung.

Trotz deutlicher Belastung der gemeindlichen Infrastruktur, wie Straßen oder Spielplätze, fehlt es bei einer Bebauung bzw. Nutzung mit Ferienwohnungen an einem finanziellen Ausgleich. Die Einnahmen der Gemeinde über eine Zweitwohnungssteuer bilden da keinen Ausgleich. Durch sinkende Einwohnerzahlen fehlen der Gemeinde Gewerbesteuern. Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer ausgleichende Steuereinnahmen reduziert sich ebenfalls. Ein weiterhin unregulierter Zustand schwächt die Gemeinde in ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit und macht es zukünftig immer schwerer die Aufgaben der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung zuverlässig wahrzunehmen.

Offensichtlich wurde diese Entwicklung, von der zahlreiche Gemeinden mit touristischer Prägung in Mecklenburg-Vorpommern betroffen sind, auch auf politischer Ebene erkannt. Denn der Entwurf zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (Stand Juni 2022) widmet sich auch dieser Problematik. Punkt 4.2 Abs.8 zur Wohnbauflächenentwicklung ist folgendes zu entnehmen: „Durch die Anwendung geeigneter Instrumente ist das bezahlbare Dauerwohnen in den Gemeinden der Tourismusschwerpunkträume zu sichern und zu stärken. Dabei ist einer weiteren Umwandlung von Dauerwohnen in Ferien- bzw. Zweitwohnen entgegenzuwirken." In der Begründung dazu, werden die Ursachen und Folgen aufgezeigt und entsprechen inhaltlich den Ausführungen, welche durch die Gemeinde im Rahmen dieser Begründung geschildert werden. Der Entwurf fordert die betroffenen Gemeinden daher dazu auf, „einem weiteren Verlust des Dauerwohnens entgegenzuwirken und auf die Sicherung und Schaffung bezahlbaren Dauerwohnraums für die einheimische Bevölkerung hinzuwirken." Als geeignetes Instrument dafür wird insbesondere auch der Erlass einer Wohnraumerhaltungssatzung aufgezählt.

4. Abwägung

Innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen, und zwar insbesondere in den Grenzen des Bauplanungs- und Baurechts, ist jeder Eigentümer frei, sein Grundstück nach eigenen Vorstellungen zu nutzen. Diese Freiheit, die auch mit privaten wirtschaftlichen Interessen verbunden sein kann, ist ein hohes Gut, welches nicht ohne Weiteres und nicht ohne dringendes Gemeinschaftsinteresse beschnitten werden darf. Vielmehr bedarf es für eine Einschränkung eines höherwertigen Interesses, die diesen Eingriff rechtfertigt.

Der große Veränderungsdruck in der Bevölkerungsstruktur steht den Ortsteilen Boiensdorf und Stove vermutlich erst noch bevor. Das seit Jahren ungebrochene Investoreninteresse deutet zumindest darauf hin. Insofern ist eine Einflussnahme der Gemeinde notwendig, um die örtliche Bevölkerungsstruktur zu erhalten und den negativen Auswirkungen auf die Dorfstrukturen vorzubeugen. Eine Möglichkeit gegen das Fortschreiten der aufgezeigten Entwicklung und zum Erhalt von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung in den Ortsteilen Boiensdorf und Stove vorzugehen, bietet der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

In der Gemeinde befinden sich in ausreichendem Maße Wohnungseinheiten, welche eine touristische Nutzung ermöglichen.

Einen besonderen Punkt dieser Satzung bildet der Bestandsschutz für Wohnformen und Nutzungsarten, die sich in der Vergangenheit in der Gemeinde entwickelt haben. Diese Satzung soll ihre Wirkkraft in der Zukunft entfalten. In der Vergangenheit erworbenes Vertrauen auf vormals gewählte Wohnformen und Nutzungsarten sollen davon nicht berührt werden.

Die beschriebenen Auswirkungen, die sich aus der hier dargestellten Ausgangssituation der Gemeinde Boiensdorf ergeben, sowie die Bedrohung durch eine weitere Zunahme der Verdrängung der Wohnbevölkerung durch touristische Übernachtungseinrichtungen und Zweitwohnsitze, rechtfertigen auch vor dem Hintergrund betroffener Eigentümerinteressen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

5. Genehmigungsvorbehalt

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 in dem maßgeblichen Satzungsgebiet zunächst nur zu einem eigenständigen Genehmigungsvorbehalt. 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. Der mit dem Genehmigungsverfahren und den daraus resultierenden Folgen entstehende Eingriff in die Eigentumsrechte der Immobilieneigentümer belastet diese vor dem Hintergrund der sozialen und städtebaulichen Zukunftssicherung der Gemeinde nicht unangemessen.

6. 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.

Boiensdorf, den 05.09.2023

Jacob
Bürgermeister

Siegel