



Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns

Auf Grund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 5 Abs. 1 und § 22 Abs. 3 Satz 6 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVObI. M-V S. 934), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung des Ostseebades Binz vom 21.09.2023 mit Beschluss-Nr. 851-41-2023 sowie vom 07.12.2023 mit Beschluss-Nr. 895-43-2023 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet des Binzer Ortskerns. Dadurch werden nicht nur die Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ geschützt, sondern auch die Wohnbereiche in der Mittelstraße (Bebauungsplan Nr. 27) und Dünenstraße (Bebauungspläne Nr. 7/8 und 16) sowie der Bereich um den Schmachter See (Bebauungsplan Nr. 3).

Die nördliche Grenze bildet der Anschluss an den „Dünenpark“ (Bebauungsplan Nr. 9), einschließlich so genanntes „Bermuda-Dreieck“. Westlich verläuft die Grenze entlang der Proraer Chaussee (Bebauungspläne Nr. 10 und 10A), einschließlich Kaufhaus Stolz und der dahinter liegenden Schmachter-See-Promenade. Südlich verläuft die Grenze entlang der Putbuser Straße (Bebauungsplan Nr. 1 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18) und führt dann östlich entlang der Seite Richtung Wasser, ab der zweiten Bebauungsreihe. Die erste Reihe, die ausschließlich touristisch genutzt wird, ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

§ 2 Erhaltungsgrund, Genehmigungsvorbehalt und Versagungsgründe

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen

- der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung in Ferienwohnen (Ferienwohnungen im Sinne der Baunutzungsverordnung sowie Gästezimmer) von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung nach § 172 BauGB, wenn davon Wohnungen betroffen sind.
- Eine Genehmigungspflicht besteht auch für die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit sonstiger gewerblicher Nutzung in Ferienwohnen, wenn die gewerbliche Nutzung nach Inkrafttreten dieser Satzung aus Wohnnutzung entstanden ist.
- Die Genehmigung darf nur versagt werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.



- Die Genehmigungspflicht gilt nicht für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die gemäß Landesbauordnung verfahrensfrei gestellt sind. Keine Genehmigungspflicht besteht zudem, wenn neuer oder zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

§ 3 Zuständigkeit

Das nach dieser Satzung erforderliche gemeindliche Einvernehmen erteilt die Gemeinde, wenn für das Vorhaben keine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die aufgrund dieser Satzung dennoch notwendige Genehmigung auf Antrag durch den Landkreis Vorpommer-Rügen im Einvernehmen mit der Gemeinde Ostseebad Binz erteilt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Sinne des § 172 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Kraft.

Gemeinde Ostseebad Binz, den

Der Bürgermeister

Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns

— — — — Räumlicher Geltungsbereich





**Begründung der
Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches
für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns**

Entwurf zur öffentlichen Auslegung
Stand: 14.02.2024

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1. Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2. Aufstellungsanlass der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	5
2. Ausgangssituation	6
2.1. Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich	6
2.2. Verlust der Wohnfunktion durch Ferienwohnungen	6
2.3. Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung	7
3. Definition von Ferienwohnungen und ihre (Un-)Zulässigkeit	8
3.1. Baurechtliche Definition der Ferienwohnung § 13a BauGB	8
3.2. Ferienwohnungen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen	8
3.3. Ferienwohnungen in Bereichen ohne Bebauungspläne.....	9
4. Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung	10
4.1. Vorzug der Satzung gegenüber Bebauungsplänen.....	11
5. Regelungsinhalt und Wirkung der Satzung	11
5.1. Genehmigungspflicht	11
5.2. Zuständigkeit	12
6. Zurückstellung von Baugesuchen	12
7.1. Wohnung zu Ferienwohnung	12
7.2. Wohnung zu Gewerbeeinheiten.....	13
7.3. Rückbau und bauliche Änderung.....	14
8. Ahndung von Ordnungswidrigkeiten	14
9. Verfahren und Rechtsgrundlagen	15



1. Einleitung

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns. Dadurch werden nicht nur die Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ geschützt, sondern auch die Wohnbereiche in der Mittelstraße (Bebauungsplan Nr. 27) und Dünenstraße (Bebauungspläne Nr. 7/8 und 16) sowie der Bereich um den Schmacher See (Bebauungsplan Nr. 3).

Die nördliche Grenze bildet der Anschluss an den „Dünenpark“ (Bebauungsplan Nr. 9), einschließlich der kommunalen Grünfläche (sogenanntes „Bermuda-Dreieck“). Westlich verläuft die Grenze entlang der Proraer Chaussee (Bebauungspläne Nr. 10 und 10A), einschließlich Kaufhaus Stolz und der dahinter liegenden Schmacher-See-Promenade. Südlich verläuft die Grenze entlang der Putbuser Straße (Bebauungsplan Nr. 1 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18) und führt dann östlich entlang der Seite Richtung Wasser, ab der zweiten Bebauungsreihe. Die erste Reihe, die ausschließlich touristisch genutzt wird, ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

1.2. Aufstellungsanlass der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Anlass für die Aufstellung der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind die gefassten Beschlüsse der Gemeindevertretung des Ostseebades Binz vom 21.09.2023 mit Beschluss-Nr. 851-41-2023 sowie vom 07.12.2023 mit Beschluss-Nr. 895-43-2023). Inhalt der Beschlussfassungen ist die rechtssichere Steuerung von Ferienwohnungen in den Wohnquartieren sowie die Nutzung des Instrumentes der Zurückstellung von Nutzungsänderungsanträgen in der Aufstellungsphase der Satzung.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird erforderlich, da zunehmend die Verdrängung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen in der jüngeren Vergangenheit ein Ausmaß erreicht hat, das allein durch interne Festsetzungen von Baugebieten keine Außenwirkung erreicht und die ursprünglichen Charaktere der einzelnen Gebiete stark beeinflusst.

Wie in den vergangenen Jahren mehrfach erfahren, wird insbesondere im zentralen Kernbereich „Alt-Binz“, der noch vorhandene Wohnraum zu Ferienwohnzwecken umgenutzt und somit ein lebendiger Ortskern auch außerhalb der saisonalen Jahreszeiten, verdrängt. Doch auch in den vermeintlich geschützten



Wohnbereichen in „Neu-Binz“ werden die Eigentumswohnungen vermehrt nutzungsfremd betrieben. Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen führt außerdem zu einer sinkenden Auslastung bestehender Beherbergungsbetriebe, zu einer hohen baulichen Verdichtung, einer höheren Verkehrsbelastung in Wohngebieten v.a. in den Sommermonaten und zu einer geringen Kaufkraft im Winter durch den Rückgang der Wohnbevölkerung. Hier zeigen sich in der Folge also auch negative wirtschaftliche Effekte.

Das Baugesetzbuch sieht kein förmliches Verfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung vor. Zur Entfaltung der Außenwirkung wird jedoch das Verfahren mit förmlichem Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsvorlage, öffentlicher Auslegung einschließlich Behördenbeteiligung und abschließendem Satzungsbeschluss wie in einem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1. Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich

Zum Stichtag des 30.01.2024 zählt der Ortsteil Binz insgesamt 5.173 gemeldete Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Im Geltungsbereich der Satzung leben allein rd. 3.490 Personen. Dies ergibt einen Anteil von ca. 67,5 % der gemeldeten Gesamtbevölkerung, die ihren Lebensmittelpunkt im Bereich der Erhaltungssatzung gestalten.

Aufgrund der differenzierten Bebauungsstruktur mit Kleinwohnhäusern bis hin zu großen Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters und unterschiedlicher Ausstattungs- und Modernisierungsstandards sowie einer Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen, kann von einer sozialstrukturell breit gefächerten und insgesamt einer vielfältigen und intakten Bevölkerungsstruktur ausgegangen werden, die es in ihrem Umfang und in ihrer Zusammensetzung zu erhalten gilt.

2.2. Verlust der Wohnfunktion durch Ferienwohnungen

Die Steuerung von Ferienwohnungen ist städtebaulich besonders begründet, da im Ostseebad Binz der Schutz von Wohnraum gegenüber einer Zweckentfremdung durch wirtschaftlich durchsetzungsfähige Fremdenverkehrsnutzungen hohe Bedeutung, auch angesichts der wirtschaftlichen Ertragskraft, genießt. In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters sieht die Satzung die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer-)Wohnen ausgehen. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit



der Ferienwohnungen würde bei fehlender Lenkungsgrundlage zu befürchten sein, dass die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und zumindest größtenteils aus dem Gebiet herausgedrängt werden könnte. Die Zweckentfremdung des Wohnraums reicht dabei von Einliegerwohnungen, über Wohneinheiten bis hin zu ganzen Mehrfamilienwohnhäusern.

Diese wachsende Umnutzung von Wohnraum hat zudem starke städtebauliche Auswirkungen. Zum einen gehen in den Quartieren die nachbarschaftlichen Beziehungen zueinander verloren, zum anderen lassen sich die Tag-Nacht-Rhythmen sowie das Urlaubsverhalten der Touristen nicht immer mit den berechtigten Anforderungen der Anwohner vereinbaren, was mit erheblichen Störungen der Wohn- und Nachtruhe verbunden ist. Hinzukommend wird besonders der Ortskern ohne Bewohner in der Nebensaison verlassen wirken und weitere Züge einer „Rollladen-Siedlung“ annehmen.

2.3. Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung

Zur Wiederherstellung des städtebaulich besonderen Charakters im Quartier „Alt-Binz“ sowie um den Schmachter See und zum Erhalt der reinen Wohnquartiere im Bereich „Neu-Binz“, werden derzeit umfangreiche Bestandsaufnahmen der genehmigten Nutzungsarten durchgeführt. Nach erfolgter Aufnahme durch die Verwaltung wird angestrebt, den Soll-Ist-Zustand ins Verhältnis zu setzen und Abweichungen zur Überprüfung an die zuständige Bauordnungsbehörde, dem Landkreis Vorpommern-Rügen, zu melden. Nach allgemeiner Auffassung kann neben den genehmigten oder genehmigungsfähigen Bauten und Nutzungen zur Eigenart der näheren Umgebung auch eine Bebauung prägend beitragen, die in einer Weise geduldet wird, die erkennen lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG, Urteile vom 14. September 1992 - 4 C 15.90). Das Vorliegen von auf Dauer geduldeten Nutzungen wurde durch die Gemeinde geprüft und verneint. Vielmehr wurden in den Fällen, in denen eine von der Baugenehmigung abweichende Nutzung des Gebäudes erkennbar war, durch die Gemeinde Ordnungsmaßnahmen eingeleitet.

Genehmigte ausgeübte Nutzungen behalten uneingeschränkten Bestandsschutz. Die Gemeinde strebt keine Umwidmung genehmigter Nutzungen an, sondern ausschließlich die Durchsetzung der Nutzung entsprechend der jeweiligen Baugenehmigung.



3. Definition von Ferienwohnungen und ihre (Un-)Zulässigkeit

3.1. Baurechtliche Definition der Ferienwohnung § 13a BauGB

Das Vorhaben zur „Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen“ stellt aufgrund des § 59 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ein genehmigungsbedürftiges Vorhaben dar.

Ferienwohnungen werden seit Mai 2017 in der Baunutzungsverordnung baurechtlich eindeutig definiert.

Gemäß § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.“

§ 13a BauNVO führt darüber hinaus aus, dass Ferienwohnungen in der Regel als Gewerbebetriebe anzusehen und als solche in reinen Wohngebieten unzulässig, in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulassungsfähig sowie in besonderen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Abweichend hiervon können Ferienwohnungen, die sich auf Teile eines Gebäudes beschränken, auch als Betriebe des Beherbergungsgewerbes angesehen werden, auch wenn die für das Beherbergungsgewerbe ansonsten typischen Serviceleistungen nicht angeboten werden.

Die Nutzungsart „Beherbergungsbetrieb“ kann dabei in der Regel dann angenommen werden, wenn sich die Ferienwohnungsnutzung gegenüber der Hauptnutzung baulich unterordnet. Als untergeordnete Teilnutzungen eines Gebäudes können Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise auch in reinen Wohngebieten zugelassen werden.

Der § 13a BauGB ist jedoch nicht rückwirkend auf Bebauungspläne anzuwenden, die vor der Einführung der Definition der „Ferienwohnungen“, ihre Rechtskraft erlangten.

3.2. Ferienwohnungen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 Abs. 1 BauGB

Liegt das Vorhaben der Nutzungsänderung im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, richtet sich seine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB. Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1



BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugebietskategorie nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Einfache Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB

Liegt das Vorhaben der Nutzungsänderung im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes, richtet sich seine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 3 BauGB. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Enthält der Bebauungsplan also keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung ist zu entscheiden, ob sich eine Ferienwohnung unter Wahrung der Anforderungen der §§ 34 und 35 BauGB in die nähere Umgebung einfügt bzw. ein privilegiertes Bauvorhaben darstellt.

3.3. Ferienwohnungen in Bereichen ohne Bebauungspläne

Beurteilung der Zulässigkeit nach den §§ 34 und 35 BauGB

Liegt das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ist es nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beurteilt sich die Zulässigkeit von z. B. Ferienwohnungen entsprechend des § 34 Abs. 2 BauGB allein danach, ob es in den Baugebietstypen nach der BauNVO allgemein zulässig wäre.

Liegt das Vorhaben im Außenbereich, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 – Bauen im Außenbereich. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich nur solche Vorhaben zulässig, die einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder wegen ihrer besonderen Anforderung an die Umgebung bzw. wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur dort ausgeführt werden können.

Ist keine Privilegierung gegeben ist zu prüfen, ob das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB als „sonstiges Vorhaben“ im Einzelfall zugelassen werden kann.



Weitere Rechtsvorschriften

Gemäß § 14 der Gewerbeordnung (GewO) sind Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe gewerberechtlich anzuzeigen. Die gewerberechtlich erforderliche Anzeige einer Ferienwohnung ersetzt dabei nicht die baurechtliche Antrags- und Genehmigungspflicht.

Ebenso wenig hat die Angabe von Einnahmen aus der kurzzeitigen Vermietung von Ferienwohnungen im Rahmen einer Steuerklärung Auswirkungen auf die baurechtliche Beurteilung von Ferienwohnungen. Vielmehr stellen die baurechtliche, die gewerberechtliche und die steuerrechtliche Beurteilung von Ferienwohnungen drei unabhängig voneinander zu beachtende Rechtsgebiete mit ihren jeweils zu berücksichtigenden eigenständigen Anzeige- und Genehmigungspflichten dar.

4. Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung

Ziel dieser Satzung ist vor allem der Schutz vorhandener Wohnnutzungen vor der Verdrängung durch Beherbergungsformen jeglicher Art. Die Erhaltung der vorhandenen Wohnungen und damit die Sicherung der Wohnfunktion ist Grundlage für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, die infolge eines breiten Angebotes unterschiedlicher Wohnungstypen eine intakte soziale Vielfalt aufweist.

Mit dieser Satzung soll dabei die Fehlnutzungen von Eigentum in Wohnhäusern gelenkt werden. Zudem soll im Falle einer baulichen Änderung oder eines Abrisses einer baulichen Anlage mit baugenehmigten Wohnungen, mindestens die gleiche Anzahl und Fläche dauergenutzter Wohnungen gefordert werden können.

Die Satzung wendet sich dabei nicht grundsätzlich gegen den Tourismus und die Ausweitung von Nutzungen zur Fremdenbeherbergung. In Abwägung mit dem dringenden Wohnraumbedarf der Gemeinde Binz (1 % Leerstand), der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Wohnquartiere, dem Schutz und der Pflege nachbarschaftlicher Gemeinschaften, der Vermeidung eines unbelebten Ortskerns, der Vermeidung von Beeinträchtigungen der ansässigen Wohnbevölkerung sowie insbesondere zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird dem Schutz des Wohnraumes und der Wohnbevölkerung Vorrang vor einer tourismusorientierten Entwicklung eingeräumt.



4.1. Vorzug der Satzung gegenüber Bebauungsplänen

Für die Gemeinde Ostseebad Binz sowie für ihren Ortsteil Prora gelten derzeit 40 rechtskräftige Bebauungspläne, 35 Änderungen zu Bebauungsplänen und 13 vorhabenbezogene Bebauungspläne. Hinzu kommen derzeitige Neuaufstellungen (3 Stück) und weitere Änderungsverfahren (20 Stück). Allein im Bereich der künftigen Erhaltungssatzung sind 9 Bebauungspläne bestandskräftig.

Zwar ließe sich die Zulässigkeit von Ferienwohnungen für das Gebiet der Erhaltungssatzung auch durch Bebauungsplanung steuern. Dazu müssten allerdings weitere Bebauungspläne geändert bzw. für die unbeplanten Bereiche, neu aufgestellt werden. Neben den langwierigen vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren nach dem Baugebesezbuch und dem erheblichen Zeit- und Personalaufwand, wird hiervon jedoch Abstand genommen.

Zudem können für Ferienwohnungen (anders als für Vergnügungsstätten) keine einfachen Bebauungspläne aufgestellt werden, die sich allein auf den diesbezüglichen Regelungsinhalt beschränken. Demzufolge wären in zahlreichen Plangebietten auch sonstige städtebauliche Probleme und Konflikte planerisch zu lösen, die über die eigentlich intendierte Feinsteuerung von Ferienwohnungen deutlich hinausgehen.

5. Regelungsinhalt und Wirkung der Satzung

5.1. Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB bedürfen zunächst ganz allgemein der Rückbau, die bauliche Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde. Im Sinne der Relevanz für das Erhaltungsziel, vorhandene Wohnungen weitestgehend zu erhalten, wird die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht hier auf den Rückbau, die bauliche Änderung und die Nutzungsänderung von Gebäuden mit Wohnungen bzw. von wohngenutzten Gebäudeteilen (Wohnungen) beschränkt (siehe § 2 Abs. 1).

Keiner erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht nach dieser Satzung unterliegen somit der Rückbau und die bauliche Änderung von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen ohne Wohnungen.

Im Zusammenhang mit der Beschränkung der Genehmigungspflicht nach dieser Satzung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die weiterhin geltende städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine darüber hinausgehende umfassenden Genehmigungspflicht für den Rückbau, die bauliche



Änderung und die Nutzungsänderung von Gebäuden (unabhängig von ihrer Nutzung) und von sonstigen erhaltungsrechtlich relevanten Anlagen gilt.

Für die drei genannten Vorhabengruppen des Rückbaus, der baulichen Änderung und der Nutzungsänderung von Gebäuden mit Wohnungen oder von wohngenutzten Gebäudeteilen begründet die Satzung zunächst einmal nur einen eigenständigen Genehmigungsvorbehalt (§ 2 Abs. 1). Die Satzung selbst beinhaltet darüber hinaus keine konkreten Festsetzungen, die bei der Prüfung der erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit zu berücksichtigen wären.

In Anwendung der Satzung wird einzelfallbezogen geprüft, ob das beantragte Vorhaben mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar ist.

5.2. Zuständigkeit

Gemäß § 173 Abs. 1 BauGB erteilt die Gemeinde die Genehmigung des Rückbaus, der baulichen Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung. Das gilt aber nur dann, wenn keine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB). In einem solchen Fall wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

6. Zurückstellung von Baugesuchen

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für die neue Erhaltungssatzung können Bauanträge und Bauvoranfragen für Vorhaben, deren Durchführung im Widerspruch zu den Erhaltungszielen der Satzung stehen, gemäß § 15 Abs. 1 i. V. m. § 172 Abs. 2 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt werden.

7. Ablehnungsgründe für Vorhaben innerhalb der Satzung

7.1. Wohnung zu Ferienwohnung

Die Umnutzung einer vorhandenen Wohnnutzung in eine Ferienwohnung steht in der Regel im Widerspruch zu den Erhaltungszielen und wird daher in den meisten Fällen keine Aussicht auf Genehmigung haben, da die betroffene Einheit der Nutzung zu Wohnzwecken entzogen wird. Gegen die Genehmigung von Nutzungsänderungen in Ferienwohnungen spricht zudem, dass die städtebauliche



Eigenart Quartiere durch eine weitere Ausbreitung von Ferienwohnungen verloren zu gehen droht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass baugenehmigte Ferienwohnungen im Rahmen des Bestandschutzes weiterbetrieben werden dürfen.

Eine Baugenehmigung enthält eine eindeutige Beschreibung der genehmigten Nutzungsart (z.B. „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses“; Neubau eines Gebäudes mit 50 Wohneinheiten“ usw.).

Anders als üblicherweise in der Gemeinde Binz angenommen, wurde bereits seit den frühen 1980er Jahren deutlich zwischen allgemeiner Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung unterschieden. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) differenzierte zwischen Dauerwohnnutzung und Ferien-/Wochenendwohnnutzung und stellte klar, dass es sich jeweils um eigenständige Nutzungsarten handelt.

Für die Umwandlung einer Wohnung in eine Ferienwohnung kann dabei im Allgemeinen auch nicht ins Feld geführt werden, dass sich die vorhandene Wohnung aufgrund eines z.B. schlechten Grundrisses oder einer ungünstigen Belichtung und Besonnung nicht für eine auf Dauer angelegte Wohnnutzung eigne, da auch an die Nutzung als Ferienwohnung vergleichbare Ansprüche zu stellen sind. Für die Zulassung weiterer Umwandlungen von Wohnungen in Ferienwohnungen lassen sich zudem keine schlüssigen Kriterien herleiten, ohne dass durch die Zulassung eines einzelnen Vorhabens nicht zugleich ein Präzedenzfall geschaffen wird, der im Sinne der Gleichbehandlung die Zulassung weiterer Umwandlungen nach sich ziehen und damit die Zielsetzung der sozialen Erhaltungssatzung unterlaufen würde.

7.2. Wohnung zu Gewerbeeinheiten

Bei der Umnutzung von Wohnungen in Büros oder sonstige Dienstleistungsnutzungen erscheint eine erhaltungsrechtliche Genehmigung allenfalls dann möglich, wenn die betreffende Wohnung in einer durch Läden und Dienstleistungsnutzungen geprägten Geschäftsstraße liegt (und die Wohnung darüber hinaus deutliche Mängel aufweist, die auch durch eine Modernisierung nicht beseitigt werden könnten).

Der Ablehnung der Umwandlung einer Wohnung in eine andere Nutzung kann nicht entgegengehalten werden, dass das Vorhaben allein noch keine wahrnehmbaren städtebaulichen Auswirkungen hat. Für die Ablehnung reicht es aus, wenn durch das Vorhaben städtebaulich nachteilige Entwicklungen angeschoben bzw. begünstigt werden. Bei der Umwandlung in Ferienwohnungen



ist dies gegeben, da die Verdrängung innerstädtischer Wohnnutzungen bzw. der ortsansässigen Bevölkerung dazu führt, dass der verlorengelassene Wohnraum an anderer Stelle im Gemeindegebiet geschaffen werden muss.

7.3. Rückbau und bauliche Änderung

Der Abriss eines Wohngebäudes bzw. eines Gebäudes mit Wohnungen steht zunächst einmal im Widerspruch zu den Erhaltungszielen der Satzung. Eine erhaltungsrechtliche Genehmigung ist deshalb jedoch nicht zwingend ausgeschlossen. Wie bei der Prüfung der Erhaltungswürdigkeit eines Gebäudes auf der Grundlage der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, ist auch die wirtschaftliche Zumutbarkeit des Gebäudeerhalts im Einzelfall zu prüfen. Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist die Genehmigung zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Bei der erhaltungsrechtlichen Genehmigung der baulichen Änderung von Wohnungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich die beantragten baulichen Änderungen negativ auf den Wohnungsgrundriss und den Wohnungsstandard auswirken. Nur bei erheblichen negativen Eingriffen in den Wohnungsbestand und in die Wohnqualität erscheint dabei die Nichterteilung einer Genehmigung gerechtfertigt.

Im Falle der baulichen Änderung oder einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage wird das Erhaltungsziel „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ jedoch in der Regel als berücksichtigt betrachtet, wenn bei der Schaffung oder Änderung von Wohnungen mindestens die gleiche Anzahl und Fläche dauergenutzter Wohnungen entstehen, wie auf dem Baugrundstück vorhanden waren.

8. Ahndung von Ordnungswidrigkeiten

Wer Gebäude oder Gebäudeteile im Geltungsbereich dieser Satzung ohne erforderliche Genehmigung zurückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB je nach Schwere des Verstoßes mit einer Geldbuße von derzeit bis 30.000 Euro geahndet werden. Hierauf wird in der Satzung ausdrücklich hingewiesen.



9. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Auf Grund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 5 Abs. 1 und § 22 Abs. 3 Satz 6 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Binz nach Beschlussfassung vom 21.09.2023 mit Beschluss-Nr. 851-41-2023 sowie vom 07.12.2023 mit Beschluss-Nr. 895-43-2023, die Aufstellung der sozialen Erhaltungssatzung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Auch wenn das Baugesetzbuch kein förmliches Beteiligungsverfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung vorsieht, beabsichtigt die Verwaltung den Entwurf der Satzung mit zugehöriger Begründung für die Dauer eines Monats im Amt Planen und Bauen öffentlich auszulegen und in das Internet einzustellen. Darüber hinaus soll eine öffentliche Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die von der Satzung betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der auszulegende Entwurf der Satzung mit zugehöriger Begründung wird zuvor durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Weiteres Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB soll unter Berücksichtigung des Sitzungskalenders der Gemeindevertretung und der zuvor zu beteiligenden Ausschüsse (Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt sowie dem Hauptausschuss), mit einem Offenlagebeschluss in der Gemeindevertreterversammlung am 21.03.2024 seine Anstoßwirkung nach außen entfalten.

Nach Abschluss und Auswertung des Beteiligungsverfahrens wird die Verwaltung eine entsprechende Vorlage für den Satzungsbeschluss erarbeiten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934)