

# Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Bereich Hanshäger Straße/ Hägerende



## 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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Seite 6), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst am 23.02.2023 die nachfolgende Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Bereich der Hanshäger Straße/ Hägerende beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1)

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst als selbstständiges Satzungsgebiet u.a. ein Teilgebiet des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohnraumsicherung Hanshäger Straße/ Hägerende“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst und umfasst die Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäuser zwischen den Gemeindestraßen Hägerende, Müggenburger Weg und Hanshäger Straße.

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Gemeindestraße Müggenburger Weg
- im Osten durch die Gemeindestraße Hanshäger Straße
- im Westen durch die Gemeindestraße Hägerende
- im Süden durch den vorhanden EDEKA-Markt „Schlicht“

Gemarkung: Zingst

Flur: 5

Flurstücke: 41/3, 43/2, 46/3, 60/12 (teilw.), 60/56, 60/61, 60/99, 60/119, 60/120, 60/121, 60/122, 60/202, 60/204, 60/206 (teilw.), 60/339, 60/340, 60/344, 60/345

(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 (insbesondere die Umwandlung von dauerhaft genutzten Wohnungen in sog. Zweitwohnungen, welche einen Zweitwohnsitz begründen) baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung – unbeschadet von den weiterhin geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne – der Genehmigung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst nach § 172 BauGB.

(2)

In den Fällen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch 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 zu erteilen, wenn

- die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (§ 172 Abs. 4 Nr. 1 BauGB),
- die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I. S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I. S. 1328) geändert worden ist, wenn dies nach § 111 Abs. 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, dient (§ 172 Abs. 4 Nr. 1a BauGB).

#### **§ 4 Zuständigkeit, Verfahren**

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst erteilt.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Landrat des Landkreises Vorpommern 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 ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ostseeheilbad Zingst, den 24.02.2023

  
.....  
Christian Zornow  
Bürgermeister



Anlagen:

- Begründung
- Geltungsbereich

Hinweise:

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen worden ist, kann dies gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) nur innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden. Diese Frist gilt nicht für Verletzungen von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Zingst unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

# **Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Bereich Hanshäger Straße/ Hägerende**



## Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Satzungsgebiets
2. Historische Entstehung
3. Zustandsbeschreibung
4. Erforderlichkeit der Satzung

### **1. Lage des Satzungsgebiets**

Das Satzungsgebiet umfasst die Mehrfamilienwohnhäuser Hägerende 5, 7, 9, 11, 15, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 35, 37 sowie Hanshäger Straße 2, 2a und Müggenburger Weg 13, 13a in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst. Die öffentlichen Gemeindestraßen Hägerende, Müggenburger Weg und Hanshäger Straße bilden hierbei die Erschließungsstraßen aus Richtung Westen, Norden und Osten zu diesem Wohnquartier. Dieses Areal wird aus Richtung Osten durch die Altenbetreute Wohnanlage des Deutschen Roten Kreuzes, im Süden durch den EDEKA-Markt „Schlicht“ und der Gemeindeverwaltung Ostseeheilbad Zingst und im Westen durch die Einzel- und Doppelhausbebauung am Hägerende gesäumt.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist zweigeteilt, da das Wohnquartier im nördlichen Bereich durch die alte Armeeturnhalle und den Rettungsschuppen der Deutschen Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger, welche entsprechend der Zweckbestimmung keine Wohnnutzung aufweisen, durchbrochen wird.



Quelle: Geoportal MV, Luftbild 2021



Quelle Geoportal MV Luftbild 1991

## **2. Historische Entstehung**

Aus den Luftbildern ist zu ersehen, dass das Satzungsgebiet in den letzten 3 Jahrzehnten nahezu vollständig neu bebaut bzw. entwickelt wurde.

Die Wohngebäude Hägerende 5 und 7 wurden bauplanungsrechtlich über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „Wohnbebauung Hägerende“, welcher mit Ablauf des 17.06.2005 rechtsverbindlich wurde, entwickelt. Die Errichtung der Wohngebäude erfolgte kurze Zeit hiernach.

Bei den Wohnblöcken Hägerende 9 und 11 sowie Hanshäger Straße 2 und 2a handelt es sich um den sog. kommunalen Mietwohnungsbau der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst mit insgesamt 57 Mietwohnungen, welcher in den Jahren 2014 - 2016 realisiert wurde.

Bei dem Gebäude Hägerende 15 handelt es sich um das ehemalige Wasserwerk und einem der ältesten Gebäude im Satzungsgebiet.

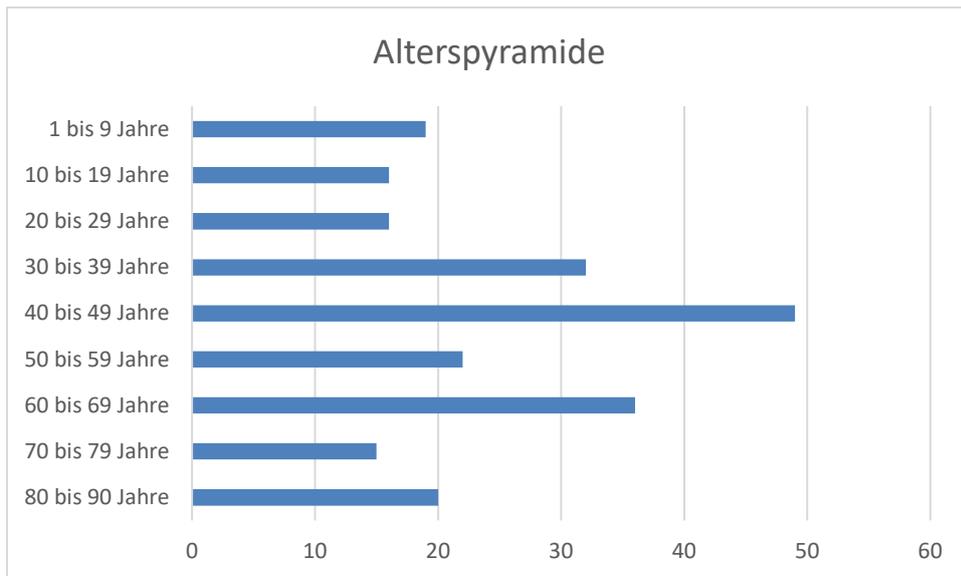
Die Mehrfamilienwohnhäuser Hägerende 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 mit ca. 60 Mietwohnungen wurden Anfang der Jahrtausendwende errichtet.

Kurz vor der Jahrtausendwende wurde das Mehrfamilienwohnhaus Hägerende 35 und 37 grundlegend saniert und ausgebaut.

Das im nördlichsten Satzungsgebiet befindlichen Mehrfamilienwohnhaus Müggenburger Weg 13 und 13a wurde ab 1966 errichtet und diente seinerzeit vorrangig als Wohnraum für Militärangehörige.

## **3. Zustandsbeschreibung**

Die Bebauung im Satzungsgebiet besteht aus überwiegend 2 – 4 geschossigen Wohngebäuden, welche in den aller meisten Fällen für das sog. „Dauerwohnen“ vermietet sind. Auf diese Wohnbebauung entfallen rund 216 gemeldete Hauptwohnsitze, welches bei einer im Jahr 2022 durchschnittlichen Gesamtzahl von 3.150 – 3.200 Hauptwohnsitzen in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ca. 6,8 % der Zingster Gesamtbevölkerung entspricht (Stand dieser Daten Ende Januar 2023). Somit stellt dieser Wohnkomplex einer der größten Wohngebiete in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst dar. Insgesamt sind auch 9 Nebenwohnsitze und 19 Fremdenbeherbergungsbetten im Satzungsgebiet gemeldet.

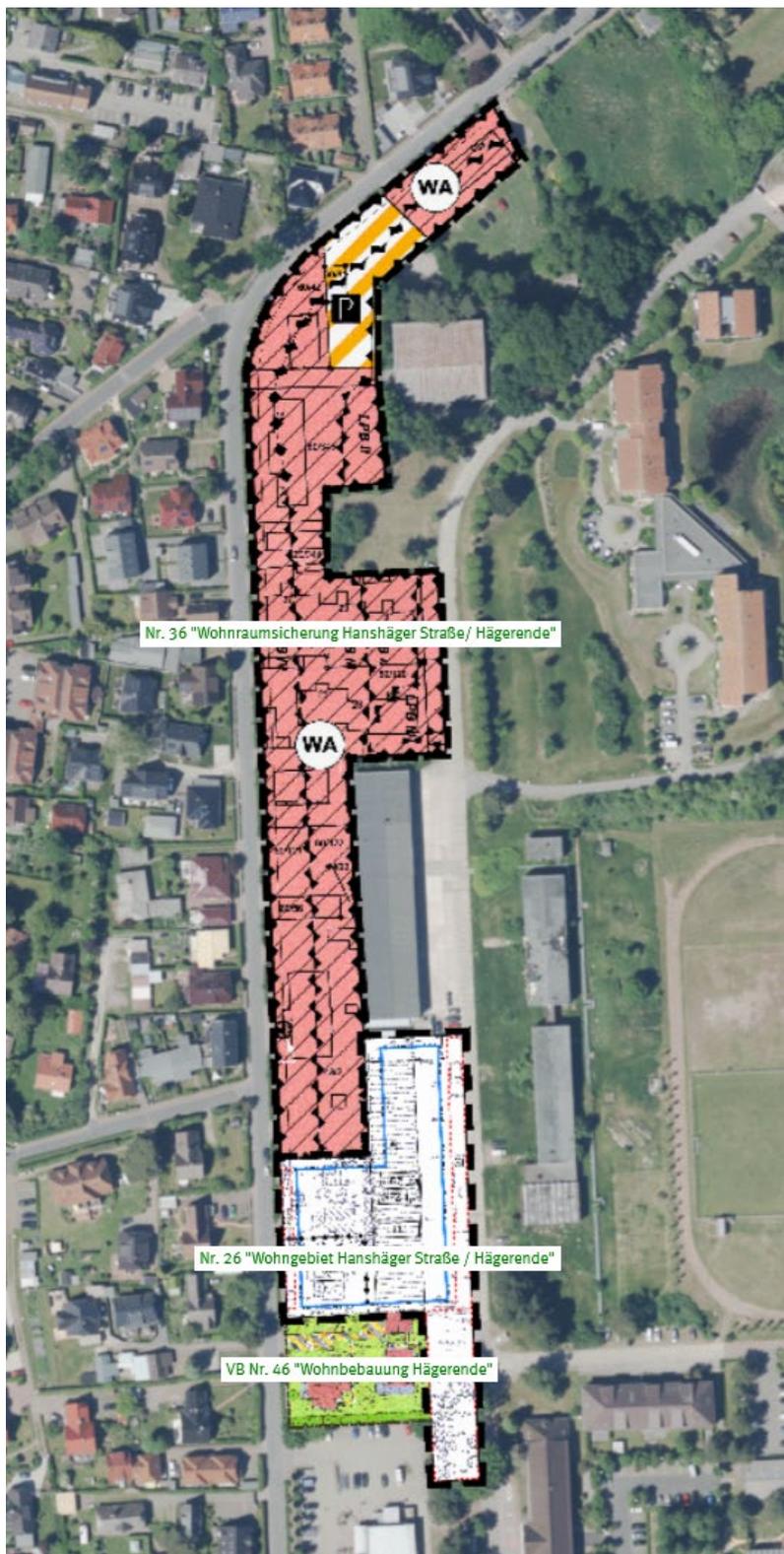


Alterspyramide der gemeldeten Wohnsitze im Satzungsgebiet

#### 4. Erforderlichkeit der Satzung

Die vorliegende Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Bereich Hanshäger Straße/ Hägerende, welches gleichzeitig auch das Planungsziel dieser Satzung ist, wird aufgrund gleich mehrerer Faktoren erforderlich.

Aufgrund der besonderen geografischen Lage der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst und der hieraus resultierenden touristischen Ausrichtung des Ortes, muss in Zingst in erster Stufe ein wesentliches Augenmerk auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienhäuser und Ferienwohnungen) gelegt werden. Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnraumsicherung Hanshäger Straße/ Hägerende“, welcher mit Ablauf des 01.08.2022 rechtsverbindlich geworden ist, wurde ein allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss jeglicher Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienhäuser und Ferienwohnungen über Teile des Geltungsbereiches dieser Satzung festgesetzt. Ebenso schließt der Geltungsbereich dieser Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung den rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „Wohnbebauung Hägerende“ und den rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet Hanshäger Straße/ Hägerende“ ein (Bebauungspläne einsehbar unter <https://www.gemeinde-zingst.de/buergerservice/geodaten> ). Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne gelten weiter und lassen die Regelungen dieser Satzung unberührt.



Quelle: Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Auf zweiter Stufe ist in Zingst ein Augenmerk auf den vorhandenen Wohnungsbestand und dessen unterschiedlichen Formen selbst zu legen. Im Satzungsgebiet ist zunehmend der Trend zu beobachten, dass größere Wohnungsvermieter ihren Wohnungsbestand veräußern und dieser ehemals einheitlich

vermietet und verwaltete Wohnungsbestand in einzelne Eigentumswohnungen überführt wird.

Diese Vorgehensweise birgt unter anderem die Gefahr, dass die vorhandene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beispielsweise durch sog. Luxussanierungen auseinanderbricht, insbesondere wenn einkommensschwächere Bevölkerungsschichten durch entsprechende Mieterhöhungen gezwungen sind den bewohnten Wohnraum aufzugeben. Insoweit soll durch den eingeführten Genehmigungsvorbehalt für die Änderung von baulichen Anlagen gerade diesen Luxussanierungen vorgebeugt werden, da diese nach anderen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften überwiegend nicht genehmigungspflichtig sind.

Ebenso wird durch die Einführung des Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch/ Rückbau von baulichen Anlagen dem Umstand vorgebeugt, dass nicht einzelne Wohnblöcke (nach dem Auszug aller Mietparteien) ohne Weiteres abgebrochen werden können und durch eine Neubebauung mit anzunehmenden höherpreisigen Wohnungen ersetzt werden bzw. zu diesem spekulativem Zweck erworben werden. Indirekt fördert dieser Genehmigungsvorbehalt auch die Weitervermietung von bestehenden Wohnungen nach Auszug einer Mietpartei und beugt einer gemeindlichen an diesem Standort nicht gewollten Zweitwohnungsnutzung vor.

Letztendlich soll dem Trend der zunehmenden Verödung von Grundstücken und Straßenzügen durch die Nutzungsänderung von dauerhaft genutzten Wohnraum in Zweitwohnungen vorgebeugt werden (sog. Rollladensiedlungen, wenn Wohnungen bzw. Gebäude nur wenige Wochen im Jahr bewohnt werden). In der Literatur heißt es, dass die Begrifflichkeit der Nutzungsänderung i.S.d. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht identisch mit der Definition des § 29 BauGB ist. Entscheidend für das Vorliegen einer Nutzungsänderung seien vielmehr die für das betreffende Gebiet formulierten Erhaltungsziele. Eine nachteilige Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung, die den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB rechtfertigen kann, soll auch durch die Entstehung von Zweitwohnungen hervorgerufen werden können, insbesondere wenn die Gefahr bestehe, dass bestimmte Viertel aufgrund einer Unterausnutzung der örtlichen Infrastruktur außerhalb der Saison veröden könnten. Das spricht dafür, nicht nur den Neubau von Zweitwohnungen unter § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu subsumieren, sondern auch die künftige Nutzung einer bisher als Hauptwohnung genutzten Wohnung als Zweitwohnung als Nutzungsänderung im Sinne dieser Vorschrift und der vorliegenden Satzung anzusehen (vgl. Battis/ Krautzberger/ Löhr Kommentar zum Baugesetzbuch, 14. Auflage, Rnr.: 90 zu § 172 sowie Ausarbeitung des wissenschaftlichen Dienstes des deutschen Bundestages „Der Erwerb von Zweitwohnungen – Rahmenbedingungen zur Einführung von Restriktionen; Rechtslage in anderen Staaten“, WD 7 – 3000 – 165/18; PE 6 – 3000 – 108/18 und OVG Lüneburg Urteil vom 25.04.1983 - 1C1.82).

Ohne die Einführung dieser Genehmigungsvorbehalte droht es zu einer weiteren Verschärfung des ohnehin angespannten Wohnungs- und Arbeitsmarktes in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst und den umliegenden Ostseebädern 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 Einrichtung wie dem Zingster Kindergarten und der Zingster Schule begründen (vergleiche Alterspyramide). Dieser Umstand lässt sich durch die extrem hohen Bodenrichtwerte (vgl. Bodenrichtwertkarten Landkreis Vorpommern-Rügen <https://www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/Kataster-und-Vermessung/Gutachterausschuss/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.

Gemäß den derzeitigen Regelungen des Baugesetzbuches ist die Genehmigung zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Ferner ist die Genehmigung zu erteilen, wenn

- die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (§ 172 Abs. 4 Nr. 1 BauGB),
- die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I. S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I. S. 1328) geändert worden ist, wenn dies nach § 111 Abs. 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, dient (§ 172 Abs. 4 Nr. 1a BauGB).

Gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, für Grundstücke im Geltungsbereich einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetz) an Gebäude, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.

Jedoch konnte ein diesbezüglicher Genehmigungsvorbehalt seitens der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst nicht in die vorliegenden Satzung aufgenommen werden, da eine entsprechende Rechtsverordnung der Landesregierung fehlt bzw. bis dato nicht erlassen wurden. Gleiches gilt für eine Rechtsverordnung der Landesregierung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Die Abgrenzung des Satzungsgebiets ergibt sich bereits aus der vorhandenen städtebaulichen Bebauungsstruktur zwischen den Gemeindefstraßen Hägerende, Hanshäger Straße und Müggenburger Weg in Bezug auf den Satzungszweck.

