

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
60.2 Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde
22.11.2021, EW, 60.2

18.11.2021

Amt 60 – Stadtbauamt

23.11.2021, TK

über: Dezernat II Frau von Busse

23.11.2021 von Busse

über: Kanzlei der Bürgerschaft

24.11.2021 Breier

an **Ortsteilvertretung Riems**

Betreff: "Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung im Ortsteil Riems"

Beantwortung erfolgt:	öffentlich <input checked="" type="checkbox"/>	nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
------------------------------	--	--

TOP 5 der Tagesordnung der Sitzung der Ortsteilvertretung Riems:

„Die OTV bittet die Stadtverwaltung zu prüfen, ob die gesetzlichen Rahmenbedingungen es erlauben, auch für den OT Riems eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, analog wie diese für den Ortsteil Wieck angestrebt wird, auf den Weg zu bringen.“

Antwort der Verwaltung:

In den vergangenen drei Jahren sind für den Bereich Riems keine Anträge auf Vorbescheid oder Bauanträge zur Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen bei der Stadtverwaltung eingegangen. Zu diesem Thema sind auch keine mündlichen Anfragen zu verzeichnen. Aufgrund des fehlenden Antragsaufkommens in den vergangenen Jahren ist aktuell nicht von einem Missverhältnis zwischen der Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung auszugehen. Auch gibt es bisher keine weiterführenden Hinweise, die diesen Schluss zulassen.

Ferienwohnungen sind bauplanungsrechtlich im § 13a BauNVO geregelt. Es handelt sich dabei um 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. Diese gehören in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.

Für den Bereich Riemserort gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, der regelt, ob Ferienwohnungen allgemein zulässig oder nur ausnahmsweise oder überhaupt nicht zulässig sind. Aus diesem Grund erfolgt die Beurteilung von Vorhaben nach dem § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Beurteilung der Zulässigkeit von Ferienhäusern/wohnungen erfolgt im Einzelfall, u. a. auch vor dem Hintergrund, ob sie sich nach der Art der Nutzung in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 BauGB). In diesem Zusammenhang wird auch die Frage zu klären sein, ob durch die Ferienwohnung Belästigungen oder Störungen ausgehen, die zu Spannungen im Umfeld führen können. In diesem Fall wäre die Ferienwohnung nicht zulässig.

Eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den Bereich Riems könnte nur die Zulässigkeit von Ferienwohnungen regeln, mögliche vorhandene Zweitwohnungen fallen nicht unter die Regelungen der Erhaltungssatzung. In Abgrenzung zur Ferienwohnung erfolgt die Wohnnutzung bei einer Zweitwohnung durch den Eigentümer oder Dauermieter zwar nur für einen bestimmten Zeitraum im Jahr, jedoch handelt es sich hier nicht um eine Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis gegen Entgelt.

Grundsätzlich ist für die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Vorfeld eine langfristige und ausführliche Recherche im Internet und in anderen Medien erforderlich. Auf Grundlage dieser Recherche können dann Aussagen zur Notwendigkeit der Aufstellung einer solchen Satzung abgeleitet werden. Aufgrund des fehlenden Antragsaufkommens zur Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen wird jedoch für eine Recherche derzeit kein Bedarf gesehen.

Anlage/n
