

BESCHLUSSVORLAGE

erstellt am	28.07.2025	Vorlage-Nr.	7-107/25	Amtsleiter	Gez. Dillmann
Fachbereich	Amt für Planung und Liegenschaften (Bauamt)	Einreicher	Oliver Dillmann	Kenntnis LVB	Gez. Kleist
Beratungsfolge/Gremium	Datum		Behandlung/Empfehlung		Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung	07.08.2025		Entscheidung		Ö

Neufassung der Erhaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Prerow

Sachverhalt und Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Prerow hat in ihrer Sitzung am 24.02.2022 die Satzung der Gemeinde Ostseebad Prerow nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beschlossen. Sie trat mit Ablauf des 03.08.2022 in Kraft. Die Satzung ist seitdem das wichtigste Instrument zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch die Sicherung des Hauptwohnens in der Gemeinde.

Die nun vorliegende Neufassung wird aus mehreren Gründen erforderlich. Zum einen entfällt der § 4 der bisherigen Satzungsfassung, wonach als Abwägungsgrundlage für die Beurteilung baulicher Vorhaben die Gemeinde ein Erhaltungsleitbild erstellt hat. Das seinerzeit erarbeitete Erhaltungssatzung ist nicht Bestandteil der Satzung und für eine Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch nicht vorgesehen. Die Streichung des § 4 zur Beseitigung der derzeit bestehenden Rechtsunsicherheiten wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen angeregt.

Weiterhin erfolgt mit der Neufassung eine Anpassung der Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigung (§ 3 der Satzung) an den aktuellen Gesetzeswortlaut des § 172 Abs. 4 BauGB. Ergänzend wird klargestellt, dass im Falle des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung einer baulichen Anlage das Erhaltungsziel „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ beachtet wird, wenn bei der Schaffung oder Änderung von Wohnungen mindestens die gleiche Anzahl als Hauptwohnsitz dauergenutzter Wohnungen entstehen, wie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der baulichen Anlage vorhanden waren und das Dauerwohnen (Hauptwohnsitze) mindestens 50 % der Gesamtwohnfläche der baulichen Anlage umfasst.

Gem. § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB sind die Landesregierungen ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung 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. Von dieser Ermächtigung hat das Land M-V Gebrauch gemacht und die entsprechende Landesverordnung am 16.07.2024 beschlossen. Sie tritt mit Ablauf des 29.07.2029 außer Kraft. Weiterhin wurden die Gemeinden verpflichtet, vorhandene Milieuschutzsatzungen entsprechend zu ergänzen. Der gesetzlichen Verpflichtung kommt die Gemeinde Ostseebad Prerow mit der Neufassung der Erhaltungssatzung nach.

gez. Oliver Dillmann
Leiter des Amtes für Planung und Liegenschaften

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten:	EUR	☒ keine finanzielle Auswirkungen
Finanzierung		
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen – u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)		

Finanzierungsmittel im aktuellen Haushaltsplan vorhanden:	Produkt/Konto:	Betrag:
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Produkt/Konto:	Betrag:
Über- oder außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlung	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto:	
über-/außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen sind gemäß § 50 (1) KV M-V nur zulässig, wenn sie unvorhergesehen und unabweisbar sind und die Deckung gewährleistet ist. Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabwendbarkeit: (Begründung erfolgt durch das einreichende Fachamt!)		
Beteiligung Amt für Finanzen:		gez. Prehl

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Prerow beschließt auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Satzung der Gemeinde Ostseebad Prerow nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Beschluss-Nr.				
Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abstimmungsergebnis	Beschlussempfehlung
Gemeindevertretung	07.08.2025	4		