

## **Begründung**

### **der Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide**

#### **1. Einleitung**

Als maßnahmenunterstützende städtebauliche Satzung erlässt die Gemeinde Ostseebad Trassenheide eine Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide dient.

Gesetzliche Grundlage bildet § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Danach kann die Gemeinde in einer Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Ein solches Verbot gilt als Gesetzliches Veräußerungsverbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Der § 22 Absatz 2 Satz 3 und 4, Absatz 6 und 8 BauGB ist entsprechend anzuwenden. (Grundbucheintragung, Genehmigungsvorbehalt)

Der Erlass der Satzung erfolgt auch auf Grundlage der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V), die in § 5 Abs. 1 das Satzungsrecht und in § 22 Abs. 3 Satz 6 die Zuständigkeit der Gemeindevertretungen für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen regelt.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide verfügt nicht über eine Innenbereichssatzung oder eine andere städtebauliche Satzung, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Trassenheide erfasst.

Daher wurde der Geltungsbereich der Satzung anhand der städtebaulichen Situation unter Berücksichtigung der gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele festgelegt.

Zu diesem Zweck wurde als Plangrundlage ein Auszug aus der Katasterkarte gewählt. Der in der Katasterkarte noch nicht verzeichnete städtebaulich erhebliche Gebäudebestand wurde ergänzt.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist in der Katasterkarte parzellenscharf begrenzt und bezieht die gesamte Ortslage des Ostseebades Trassenheide ein, die vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt ist.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht den gesamtgemeindlichen Zielsetzungen, wonach die einbezogenen Grundstücke im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bebauung nördlich des Mühlenweges begrenzt.

Westlich der Bahnhofstraße wird die Bebauung bis angrenzend an das Ferienhausgebiet „Birkenhain“ und die Wohnbebauung am Mölschower Weg einbezogen.

Östlich der Bahnhofstraße wird der gesamte Bebauungszusammenhang bis zur Kampstraße und nördlich der Kampstraße einbezogen. Hierzu zählen auch die in den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 17 als Wohngebiete ausgewiesenen Teilflächen. Als östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches wird die Wohnbebauung östlich der Straße Am Walde aufgenommen.

**Maßgebend für den Geltungsbereich ist die Abgrenzung der Satzung gemäß dem als ANLAGE beigefügten Katasterauszug im Maßstab 1:2.500.**

### **3. Planverfahren**

Die Satzung besteht aus dem Satzungstext (§ 1 bis § 9) und einer Anlage mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung.

Im BauGB sind für eine Satzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB weder eine Begründung noch eine Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung vorgeschrieben. Auch ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.

Die Gemeinde hat jedoch im Rahmen der Erstellung der Satzung das Abwägungsgebot (Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander) beachtet und auf dieser Grundlage Darlegungen in einer Satzungs begründung für erforderlich erachtet.

Die Begründung wird von der Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide gebilligt.

Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Danach ist die Satzung von der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide zu beschließen und ortsüblich im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ bekanntzumachen.

Dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

(Amt Usedom Nord - Bauamt, Homepage des Amtes Usedom Nord, Internetportal des Landes M-V)

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften ist in § 215 BauGB geregelt.

Unbeachtlich sind gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und



2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,  
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

#### **4. Herleitung der Erhaltungsziele**

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide beabsichtigt, mit der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eine Verdrängung der einheimischen Bevölkerung durch eine Zunahme der Umnutzung von Wohnraum in touristisch genutzte Übernachtungsmöglichkeiten zu verhindern und dieser entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang zielt die Satzung gleichermaßen auf eine Stabilisierung und nachhaltige Entwicklung des sozialen Gefüges, den Erhalt des aktiven gemeindlichen Lebens und des Ortscharakters ab.

Das Erfordernis für den Erlass der Satzung resultiert aus der in den letzten Jahren zu verzeichnenden negativen städtebaulichen Entwicklung durch die Umnutzung von Dauerwohnraum in Ferienwohnnutzung. Teilweise werden auch als Dauerwohnungen beantragte Neubauten nur als Zweitwohnsitz bzw. zu Ferienwohnzwecken genutzt. Damit ist die Schutzwürdigkeit der Bevölkerungszusammensetzung zunehmend gefährdet.

Diese städtebauliche Entwicklung resultiert aus den Wechselwirkungen zwischen der Entwicklung des regionalen Tourismussektors und Umnutzung von Wohnraum zur Beherbergung.

##### - Entwicklung des regionalen Tourismussektors

Die Insel Usedom ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als wichtiger Tourismusstandort (Tourismusentwicklungs- und Tourismusschwerpunktraum) definiert. Der Wirtschaftsfaktor Tourismus spielt heute und auch in Zukunft die prägende Rolle in der Region.

Die Insel Usedom, als eine der touristisch attraktivsten Regionen der Bundesrepublik Deutschland, verzeichnet einen stetigen Zuwachs an Erholungssuchenden. Lt. den statistischen Angaben entwickelte sich das Bettenangebot von 43.015 Betten im Jahr 2010 auf 53.251 im Jahre 2018, was einen Anstieg um 23,8% bedeutet. Auch bei den Übernachtungen ist im selben Zeitraum ein stetiger Anstieg mit 4.794.016 im Jahr 2010 bis zu 5.357.367 im Jahr 2018 zu verzeichnen, was einem positiven Saldo von 11,8% entspricht. Die statistischen Erhebungen beziehen sich nur auf Betriebe der Beherbergung mit mehr als 10 Betten, so dass die realistische Anzahl der Betten und Übernachtungen weit höher liegt. Diese beträchtlichen Zuwächse haben zur Folge, dass derzeit rd. 85% aller primären und sekundären Einkommen auf der Insel Usedom durch den Tourismus erzeugt werden (Landesdurchschnitt 17%).

Die Entwicklung im Tourismus der Insel Usedom spiegelt sich auch in der Gemeinde Ostseebad Trassenheide wider, die in einem Tourismusschwerpunktraum liegt. Hier ist die Gesamtzahl der Beherbergungsbetten im Zeitraum von 2010 bis 2021 jährlich um rd. 50 Betten gestiegen. Im Jahr 2021 betrug die Gesamtbettenanzahl 3.583, davon 1.858 in Privatvermietung, 937 in Hotels und Pensionen, 256 in der Kurklinik, 212 in Jugendcamps und 320 auf dem Campingplatz.

Der Anteil an Betten privater Vermieter liegt damit bei rd. 50% der Gesamtzahl der Beherbergungsbetten. Im Zeitraum von 2010 bis 2021 ist in der Sparte der privaten Vermietung der anteilig größte Zuwachs an Beherbergungsbetten mit rd. 22 % zu verzeichnen.

Das Potenzial zur Entwicklung von neuen Sondergebieten für Beherbergung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Trassenheide ist erschöpft. Darüber hinaus befinden sich keine Bebauungspläne zur Entwicklung zusätzlicher Sondergebiete für Beherbergung in Aufstellung.

Trotzdem ist jährlich ein Anstieg von Beherbergungsbetten zu verzeichnen, der vorrangig aus dem Bereich der privaten Kleinvermietung durch Umnutzung von Dauerwohnraum resultiert.

Der Tourismus stellt in der Gemeinde den wichtigsten Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten dar. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig gesichert werden. Aufgrund des bereits quantitativ und qualitativ vielfältigen Angebotes an Beherbergung sollen jedoch künftig Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität haben. Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide möchte Beherbergungskapazitäten nur noch sehr behutsam entwickeln und den touristischen Aufgabenschwerpunkt auf die Vervollkommnung der Infrastruktur legen.

- Zu verzeichnende negative Auswirkungen der Umnutzung von Wohnraum

Die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet verlief im Zeitraum 1990 bis 2020 wie folgt:

Jahr	Einwohner	Jahr	Einwohner
1990	710	2011	879
1995	779	2012	863
2000	945	2013	910
2005	971	2014	903
2010	947	2015	904
		2016	930
		2017	925
		2018	905
		2019	917
		2020	937



Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide sieht die mit der Umnutzung privaten Wohnraumes in Beherbergungsnutzung einhergehende Einengung des nutzbaren Wohnbestandes als einen der Hauptfaktoren für die Stagnation der Einwohnerentwicklung. Hinzu kommen die Auswirkungen der demographischen Entwicklung.

Diese Stagnation ist umso verwunderlicher, da die Gemeinde Ostseebad Trassenheide durch Satzungen die Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum gelegt hat. Durch die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 4 für das Reine Wohngebiet „Am Walde“ konnten rd. 84 Wohneinheiten und durch den Bebauungsplan Nr. 5 für das Reine Wohngebiet „Mölschower Weg“ 9 Wohneinheiten neu geschaffen werden.

Obwohl das Bebauungsplangebiet Nr. 4 als Reines Wohngebiet festgesetzt wurde, sind hier anstelle von Dauerwohnungen auch Ferienwohnungen entstanden.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 17 für das „Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide an der Strandstraße“ sind durch Umbau eines mehrgeschossigen Gebäudes 20 Wohneinheiten entstanden. 5 weitere Wohneinheiten als Einzel- bzw. Doppelhäuser sind in Planung.

Rechtskräftig, aber noch nicht umgesetzt ist die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 16 für das "Wohngebiet Kiefernhein". Auf 12 Grundstücken ist Einfamilienhausbebauung und auf 5 Grundstücken sind Mehrfamilienhäuser a 5 Wohneinheiten geplant.

Die Baulücken in den laut wirksamem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Trassenheide ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden zwischenzeitlich geschlossen. Neben Wohngebäuden wurden vermehrt Ferienhäuser und Zweitwohnsitze errichtet.

In Tourismusschwerpunkträumen müssen zusätzlich zu den Einwohnern auch viele Urlauber und Tagesgäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um über das Dreifache übersteigt. Da dieser Bedarf allein in den zentralen Orten nicht gedeckt werden kann, wurden touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Die Gemeinde Trassenheide ist gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm als ein touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Mit der Planung der Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof (Bebauungsplan Nr. 18) verfolgt die Gemeinde Ostseebad Trassenheide das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher gewerblicher Firmen, für den gemeindlichen Bedarf und für das Rettungswesen zur Verfügung zu stellen. Der Gemeinde liegt hierzu eine Vielzahl von Anträgen vor. Insbesondere sollen einheimischen Gewerbebetrieben perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden.

Es ist jedoch zunehmend zu verzeichnen, dass die einheimischen Gewerbebetriebe und Dienstleister Schwierigkeiten haben, Arbeitskräfte einzustellen, da für diese kein ausreichender Wohnraum im Gemeindegebiet bzw. im Umfeld zur Verfügung steht.

Besonders macht sich dieser Fakt bei den Vollzeitkräften, Saisonkräften und bei den Auszubildenden bemerkbar.

Aktuell entfallen auf einen Trassenheider Bürger rd. 3,5 Ferienbetten. Diese Quote ist auf Dauer nicht tragbar, da erst durch Schaffung von zusätzlichen Dauerwohnraum und der damit verbundenen Möglichkeit für dringend benötigten Zuzug von Arbeitskräften einschließlich von Auszubildenden die gemeindliche Infrastruktur langfristig und auf einem hohen Qualitätsniveau gesichert werden kann.

Aufgrund des zunehmend unausgewogenen Verhältnisses zwischen Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung in den Wohnbauflächen sind gravierendere Auswirkungen auf das soziale und ökonomische Leben zu befürchten. Eine immer weniger dauerbewohnte Gemeinde bringt naturgemäß weniger Nachwuchs hervor - ein Trend, welcher durch den bundesweiten demographischen Wandel ohnehin aktuell spürbar ist. Wo nun Kinder und Jugendliche heute durch ihre belebende Wirkung auf die sozialen Strukturen fehlen, mangelt es künftig somit an Erwachsenen, welche einen emotionalen Bezug zur Gemeindestruktur mitbringen und zur Gestaltung des Miteinander beitragen. Parallel nimmt die lokale Wertschöpfung und folglich auch der Konsum stetig ab, wodurch negative ökonomische Folgewirkungen zu erwarten sind.

Die Altersstruktur der Gemeinde weist aus, dass im Vergleich der Jahre 2010 und 2020 der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit rd. 10% an der Gesamtbevölkerung stagniert. Der Anteil der arbeitsfähigen Bevölkerung zwischen 17 und 59 Jahren ist von 55% auf 43% geschrumpft. Der Anteil der Bevölkerung über 60 Jahre ist somit von 2010 mit 35% im Jahr 2020 auf 47% angestiegen.

Insbesondere die demografische Entwicklung unserer Bevölkerung führt dazu, dass in 8 bis 10 Jahren in erheblichem Maße Wohnraum fehlen wird. Begründet wird dies durch in Ruhestand gehenden Vollzeitkräfte, die in der erwerbstätigen Bevölkerung von Trassenheide rd. 20% ausmachen werden. Die Nachbesetzungen werden nur möglich, wenn ausreichend Dauerwohnraum geschaffen wird. Hier liegt eine essenzielle Notwendigkeit für die Schaffung einer Erhaltungssatzung vor und verdeutlicht die prekäre Lage der Gemeinde hinsichtlich des Wohnraumangebotes auf privater wie kommunaler Seite.

Folglich besteht eine aus den dargelegten Gründen hervorgehende Notwendigkeit steuernd eingreifen zu können. Nur so wird es möglich, dass das soziale Gefüge stabilisiert werden kann.



- Zusammenfassende Abwägung

Eine unangemessene Belastung der Eigentumsrechte von Grundstückseigentümern wird aus Sicht der Gemeinde aus der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht erzeugt. Die städtebaulichen und sozialen Folgen, welche aus der Verdrängung der Wohnbevölkerung resultieren, werden als künftig schwerwiegender Mangel für das Gemeinwohl betrachtet, welcher im Sinne der sozialen Konstellation als real existente Gefahr gesehen wird. Der Erlass dieser Satzung wird als Instrument gesehen, dieser Gefährdungslage begegnen zu können.

Unmittelbare Folgen für Grundstückseigentümer bestehen nicht.

Nutzungsänderungen aus der Vergangenheit genießen Bestandsschutz.

Erst sobald ein Eigentümer ein konkretes Vorhaben auf seinem Grundstück beabsichtigt und dies beantragt, tritt ein Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB ein. In der Folge unterliegen Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

## **5. Rechtliche Vorgaben zur Umsetzung der Planungsziele**

- **Genehmigungsvorbehalt**

Als wesentliches Steuerungsinstrument zur Umsetzung dieses Ziels gilt der Genehmigungsvorbehalt, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Nr. 2 BauGB bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben nach Satz 1 keiner Genehmigung nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweils geltenden Fassung bedarf. Gleiches gilt auch für gemäß § 61 LBauO M-V verfahrensfreie Vorhaben und Genehmigungsfreistellungen gemäß § 62 LBauO M-V.

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

Anmerkung:

Gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB 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.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern verfügt nicht über eine entsprechende Umwandlungsverordnung, so dass aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlage ein entsprechender Genehmigungsvorbehalt nicht in die Satzung aufgenommen werden konnte.

### - **Genehmigungsvoraussetzungen**

Die Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf gemäß § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Die Genehmigung ist gemäß § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

Ferner ist die Genehmigung zu erteilen, wenn folgende Sachstände gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 1 bis 6 BauGB vorliegen:

1. *die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,*
- 1a. *die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,*
2. *das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,*
3. *das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,*
4. *ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,*
5. *das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder*
6. *sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.*

Die Frage, ob ein bestimmtes Vorhaben gegen die Erhaltungsziele verstößt, kann erst im Einzelfall bei der Entscheidung über den Antrag auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung beantwortet werden. Entscheidend sind vor allem die Auswirkungen auf die umgebende Bebauungsstruktur, die Struktur des Wohnungsbestands (zum Beispiel Größe der Wohnungen, Anzahl der Räume, Grundrissgestaltungen), die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums, die Miethöhe und die aus dem Vorhaben abgeleitete mögliche Vorbildwirkung.

### - **Zuständigkeiten und Verfahren**

Auf Grundlage der Vorschriften im BauGB i.V.m. der LBauO M-V sind die Zuständigkeiten im Genehmigungsverfahren wie folgt geregelt:



- Bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils geltenden Fassung, wird die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.
- Bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils geltenden Fassung, wird die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung durch die Gemeinde erteilt.
- Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 BauGB mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind gemäß § 173 Absatz 3 Satz 2 BauGB ebenfalls zu hören.

- **Vorkaufsrecht der Gemeinde**

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zu.

Zur Verhinderung spekulativer Grundstücksverkäufe und zur Sicherung der Ziele der Erhaltungssatzung möchte die Gemeinde von diesem Vorkaufsrecht Gebrauch machen und hat dies in § 6 der Satzung geregelt.

- **Ahndung von Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne eine Genehmigung gemäß §4 dieser Satzung eingeholt zu haben.

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

- **Entbehrlichkeit der Regelung von Ausnahmen**

Die Regelungen von Ausnahmen ist nicht notwendig, da sich im Geltungsbereich der Satzung keine Grundstücke befinden, die den in § 26 Pkt. 2 a) BauGB bezeichneten öffentlichen Bedarfsträgern für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes und den in § 26 Pkt. 2 b) BauGB bezeichneten Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge dienen.

Ostseebad Trassenheide, den 07.12.2022

Michael Dumke  
Bürgermeister

