

Vorlage-Nr.: **VO22-214**

Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (Milieuschutzsatzung)

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlagen: ./.

Sachverhalt und Begründung:

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 18.07.2022 wurde es als sinnvoll erachtet, zum Thema „Milieuschutzsatzung Langeoog“ eine grundlegende Entscheidung des Rates herbeizuführen. Im Nachfolgenden sprechen wir hier von einer „sozialen Erhaltungssatzung“.

Soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Absatz 1 Nr. 2 in Verbindung mit Absatz 4 Baugesetzbuch sind ein Instrument des besonderen Städtebaus. Wörtlich heißt es:

„Die Gemeinde kann Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.“ Und weiter in Absatz 4: Die Genehmigung darf nur **„versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.“** Es geht beim Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung also darum, in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen die Umgebung zu sichern und dadurch die Bevölkerungszusammensetzung vor unerwünschte Veränderungen zu schützen. Erforderlich kann ein solcher Schutz insbesondere dann sein, wenn z. B. Miet- oder Eigentumswohnungen mit dem Ziel, diese als Zweitwohnung zu nutzen oder sogar als Ferienwohnungen zu vermieten, als drohende Gefahr erkennbar werden und dafür herangezogen werden können, dass sich die städtebauliche Situation nachteilig verändern kann.

Auf Langeoog gibt es bereits eine soziale Erhaltungssatzung im Bereich der Liegenschaften „Am Blumental/Friesenstraße“.

Das Thema ist komplex. Zur Ausweisung weiterer sozialer Erhaltungsgebiete, möglicherweise aus Gründen der Gleichbehandlung auf den gesamten Ort bezogen, muss die Inselgemeinde Langeoog zunächst prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausweisung im Gebiet erfüllt sind. Dies erfolgt in aller Regel durch ein Gutachten eines Städteplaners, das auf Basis bestimmter Kriterien prüft, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind. Die Prüfkriterien für den rechtssicheren Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung sind nicht eindeutig. Das Gesetz selbst gibt keine Prüfkriterien vor und enthält unbestimmte Rechtsbegriffe, die auslegungsbedürftig sind. Auf jeden Fall müssen mindestens Kriterien erarbeitet werden, aus denen rechtssicher hervorgeht, dass eine Verdrängungsgefahr besteht und negative städtebaulichen Folgen durch die Verdrängung zu erwarten sind. Es sind voraussichtlich aufwändige Voruntersuchungen durchzuführen.

Zudem sollte im Aufstellungsverfahren flankierend eine Rechtsberatung über unseren Fachanwalt erfolgen, um formelle Fehler im Aufstellungsverfahren zu vermeiden. Auf Spiekeroog wurde neben den Bebauungsplänen auch die Erhaltungssatzung aus dem Jahr 2010 vom Oberverwaltungsgericht Ende 2021 aufgrund eines Zitierfehlers für rechtsfehlerhaft und damit ungültig erklärt.

Bis dahin hatte der Landkreis Wittmund die Versagung des Einvernehmens der Gemeinde Spiekeroog innerhalb der Erhaltungssatzung stets mitgetragen und Baugenehmigungen versagt, die nicht dem Erhaltungszweck entsprachen.

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog muss eine **Grundsatzentscheidung** treffen, ob eine entsprechende „Studie“ in Auftrag gegeben werden soll. Anlässlich dieser Grundsatzentscheidung muss sich der Rat **im Vorfeld** klar positionieren, wie viele Ferienwohnungen (noch) zugelassen werden sollen. Ziel der vorliegenden „Studie“ bzw. Bewertung ist es, sich mithilfe der daraus ergebenden Erkenntnisse der Frage weiter zu nähern, wie eigentlich der Nachweis negativer städtebaulicher Folgen einer Verdrängung zu bewerkstelligen ist. Ist dieser Nachweis erbracht, kann eine soziale Erhaltungssatzung aufgestellt werden.

Auch wenn Verwaltung und Rat hier eindeutig eine Gefahr der Verdrängung erkennen, so muss dies anhand einer Daten- und Faktenlage nachgewiesen und begründet werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Satzung einer rechtlichen Überprüfung – und damit muss gerechnet werden - nicht standhält.

Aus Sicht der Verwaltung kann eine soziale Erhaltungssatzung nur noch für die Bebauungsplanbereiche Langeoog gelten, die Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zulassen. In einigen Bebauungsplanbereichen ist bereits eine prozentuale Sicherstellung von Dauerwohnungen sichergestellt. Hier bedarf es wohl keiner weiteren gesetzlichen Regelung.

Der Rat der Gemeinde Langeoog wird von seinem Genehmigungsvorbehalt im Bereich einer neuen sozialen Erhaltungssatzung in den Fällen Gebrauch machen können, in denen Grund zur Annahme besteht, dass eine bauliche Veränderung bzw. Nutzungsveränderung stattfindet, die zu einer Beeinträchtigung des Milieus führt.

Eine Genehmigung nach § 172 Absatz 1 BauGB kann erlangt werden, wenn sichergestellt ist, dass die geplante bauliche Anlage im selben Verhältnis dauergenutzten Wohnraum entstehen lässt, wie sich das Verhältnis im Geltungsbereich der Satzung darstellt.

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat bislang keine Zustimmung für die Aufstellung einer (weiteren) sozialen Erhaltungssatzung erteilt.

Anlässlich des Konzeptes zur Umsetzung der Wohnraumbeschaffung hat die beauftragte Kanzlei GÖRG Partnerschaft aus Hamburg es als flankierende Maßnahme als unausweichlich betrachtet, eine Erhaltungssatzung zu erlassen. Nur so könne verhindert werden, dass die neu geschaffenen Wohnungen faktisch Platz schaffen für weitere touristisch genutzte Unterkünfte und somit lediglich eine Verlagerung von Wohnraum ohne zusätzliche Schaffung neuen Dauerwohnraums erfolgt.

Eine Erhaltungssatzung verhindert zum Beispiel

- dass Menschen, die jetzt in einer Mitarbeiterwohnung untergebracht sind, in den von der Gemeinde neugeschaffenen Wohnraum umziehen und die Mitarbeiterwohnung dann als Ferienwohnung umgenutzt wird oder
- dass aus bestehendem Wohnraum Eigentümer in den von der Gemeinde finanzierten Wohnraum ausziehen und dann die freigewordenen Wohnungen zum eigenen finanziellen Vorteil für touristische Übernachtungsmöglichkeiten umnutzen

Alle bisher erteilten Baugenehmigungen haben in ihrer Gültigkeit Bestand, unabhängig von der Ausweisung neuer sozialer Erhaltungsgebiete.

Vorteile einer sozialen Erhaltungssatzung

Erhaltung von Dauerwohnraum für Insulaner
Beibehaltung der Struktur Wohnraum/Vermietung
Sicherung der Sozialstrukturen
Sicherung der Infrastruktur
Vereinsleben

Nachteile einer sozialen Erhaltungssatzung

Eingeschränkter Käuferkreis
Preisminderung des Objektes bei Verkauf durch festgeschriebenen Dauerwohnraum
Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung sind genehmigungspflichtig

Ausnahmen von der Erhaltungssatzung

Herstellung von bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen
Energetische Sanierung
Veräußerung zur Eigennutzung an Familienangehörige
Ansprüche Dritter auf Übertragung durch Vormerkung im Grundbuch
Wohnungsverkauf an Mieter

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt
der Rat beschließt

- a) von der Ausweisung weiterer sozialer Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Absatz 1 Satz 2 (Milieuschutzsatzungen) abzusehen.
- b) die Verwaltung zu beauftragen, eine Ausschreibung für die Erstellung einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nr. 2 zu beauftragen.



Heike Horn