

**BEGRÜNDUNG**  
zur  
**Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**  
zur **Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der**  
**Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

**1. Ziel und Zweck dieser Satzung**

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 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.

**2. Geltungsbereich**

Die Satzung findet Ihre Grenzen in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Klarstellungssatzungen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz. Namentlich sind dies die „Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz – nördlich der Bahnstrecke Wolgast-Ahlbeck“ mit der 1. und 2. Ergänzung (siehe Anlage A) und die „Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz – südlich der Bahnstrecke Wolgast-Ahlbeck“ mit der 1. Änderung, der Ergänzung der 1. Änderung und der 2. Ergänzung der 1. Änderung (siehe Anlage B). Somit ist der Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung mit den Klarstellungssatzungen für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz identisch und damit klar und logisch nachvollziehbar abgegrenzt.

**3. Entwicklung des regionalen Tourismussektors**

Die Insel Usedom, als eine der touristisch attraktivsten Regionen der Bundesrepublik Deutschland, verzeichnet einen stetig anwachsenden Strom an Menschen, die Erholung suchen. Folglich entwickelte sich das Bettenangebot allein in den letzten zehn Jahren von 43.015 Betten im Jahre 2010 hin zu 53.251 im Jahre 2018 - ein Anstieg um 23,8%. Auch die Übernachtungen entwickelten sich im selben Zeitraum ganz ähnlich: von 4.794.016 im Jahr 2010 bis zu einem Wert von 5.357.367 im Jahre 2018, was einem positiven Saldo von 11,8% entspricht. In diesem Zusammenhang muss ausdrücklich erwähnt werden, dass sich die Erhebung auf Betriebe mit mehr als 10 Betten bezieht, die Dunkelziffer noch einmal deutlich höher ausfallen dürfte. Diese beträchtlichen Zuwächse haben konsequent zur Folge, dass heutzutage 85% aller primären und sekundären Einkommen auf der Insel Usedom durch den Tourismus erzeugt werden (Landesdurchschnitt 17%). Deutlich geht hervor, dass der Fremdenverkehrssektor den stärksten ökonomischen Motor überhaupt auf der Insel Usedom darstellt und als Einkommensquelle für eine große Zahl von verschiedensten Akteuren nach wie vor immer attraktiver wird.

Längst stellt sich dieser Effekt auch im Usedomer Hinterland immer deutlicher dar, da eine steigende Zahl Erholungsuchender die Vorzüge dieses Landstriches zu schätzen lernt. Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz bildet da keine Ausnahme.

#### **4. Gemeinde Ostseebad Zinnowitz - problematische Wirkung der Umnutzung von Wohnraum**

Die Zahl der im Zinnowitzer Gemeindegebiet angebotenen Betten entwickelte sich von 7.633 im Jahre 2010 bis auf eine Zahl von 8.703 im Jahre 2018 – ein sehr deutlicher Anstieg um 14,01%. Hiervon entfallen 3.684 Betten auf Hotels, Pensionen, kirchliche Einrichtungen, dem Eigenbetrieb und den Campingplatz. Während es hier nur zu einer Steigerung von 27 Betten kam, ist die Steigerung bei den Ferienwohnungen und Ferienanlagen enorm. Hier kam es zu einem Anstieg von 3.976 Betten auf 5.019 Betten. Dies ist eine Steigerung von 26,23%.

Neben den Neubauten in Bebauungsplangebietern kommen in einem großen Umfang auch Ferienwohnungen dazu, die in der Vergangenheit als Dauerwohnungen genutzt wurden. Ein weiterer Zuwachs kommt künftig noch einmal mit ca. 300 zukünftige Hotelbetten, die in den Ferienappartements im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Belvedere Zinnowitz“ und mit ca. 50 Ferienwohnungen im Kulturhaus, die mittelfristig entstehen werden, dazu. Wobei auch im privaten Bereich eine steigende Tendenz zu verzeichnen ist. Dies trifft nunmehr den Kern der „Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz sieht die mit der Umnutzung privaten Wohnraumes in Ferienobjekte einhergehende Einengung des nutzbaren Wohnbestandes als einen der Hauptfaktoren für die nur geringe Steigerung der Einwohnerzahlen in den letzten 30 Jahren. Diese geringe Zunahme ist umso verwunderlicher, da die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz nach 2000 und nach 2010 durch die Erweiterungsflächen in den Klarstellungssatzungen sowie durch die Bebauungspläne Erlengrund, Salzhorstweg, Wiesenweg u. a. Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum gelegt hatte. Dieser Wohnraum wurde im großen Umfang von Auswärtigen errichtet und eigengenutzt. Da es sich hier vielfach um ältere Familien handelte, die ihren Lebensabend in Zinnowitz verbringen wollen, hat sich der Wohnungsbedarf für Zinnowitz in keiner Weise entspannt. Gleichzeitig muss man feststellen, dass auch 324 Wohnungen von den Eigentümern als Zweitwohnungen genutzt werden. Es ist zu verzeichnen, dass viele Zinnowitzer Betriebe Schwierigkeiten haben, Arbeitskräfte einzustellen, da für diese Personen kein ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht. Besonders macht sich dieser Fakt bei den Vollzeitkräften, Saisonkräften und bei den Auszubildenden bemerkbar. Gleichzeitig kam es nach dem Verkauf von Mehrfamilienhäusern dazu, dass die leergezogenen Wohnungen überwiegend in Ferienwohnungen umgenutzt wurden. Diesem stärker werdenden Druck zur Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen muss die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz entgegenwirken.

Eine Erhebung zur Entwicklung der Einwohnerzahlen des Gemeindegebietes im Zeitraum von 1990 – 2020 zeigt, dass die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz trotz der vielen Bebauungspläne für Dauerwohnungen und trotz der überaus positiven Entwicklung im Gewerbebetrieb auch heute noch nicht auf den Einwohnerstand von 1991 verweisen kann.

In den 90-iger Jahren zogen viele Zinnowitzer wegen der fehlenden Wohnungen in die Nachbargemeinden mit einer Vielzahl von DDR-Plattenbauten, da in Zinnowitz nur wenig preiswerter Wohnraum zur Verfügung stand.

Einwohnerzahle n	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Zinnowitz	4252	4168	4074	3976	3888	3759

Einwohnerzahle n	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Zinnowitz	3690	3674	3716	3752	3777	3705

Einwohnerzahle n	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Zinnowitz	3721	3730	3719	3700	3698	3726

Einwohnerzahle n	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Zinnowitz	3737	3724	3745	3919	3970	3972

Einwohnerzahle n	2015	2016	2017	2018
Zinnowitz	3970	4024	4146	4121

Aktuell entfallen somit auf einen Zinnowitzer Bürger 2,18 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 der Betrieb der Gewerbebetriebe gesichert werden kann.

Ausgehend vom dargelegten Trend ist dies nicht zu erwarten. Nimmt der Trend zur Umnutzung des ohnehin knappen Bestandswohnraumes zu, würde sich nicht nur eine nüchterne Quote verschieben, unangenehmer wären die real spürbare Entwicklung.

Allgemein anzuführen ist eine zunehmende Existenzgefährdung der Gewerbebetriebe. Gerade die touristischen Einrichtungen verzeichnen seit den letzten Jahren einen steigenden Bedarf an Arbeitskräften und damit auch an Dauerwohnraum. Nicht nur die sprichwörtlichen „heruntergefahrenen Rolläden“, welche stets die unmittelbarste Wirkung darstellen, forcieren das Bild einer aussterbenden Gemeinde. Gravierendere Auswirkungen sind hier 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.

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 gehende Vollzeitkräfte, die in der erwerbstätigen Bevölkerung von Zinnowitz 30% ausmachen. Die Nachbesetzungen werden nur möglich, wenn ausreichend Dauerwohnraum für die Mitarbeiter\*innen geschaffen sind. Hier liegt eine essentielle 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.

## **5. 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. Dieser bezieht sich auf den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Eine Regulierung von Neubauvorhaben ist auf Grundlage der Satzung nicht möglich. 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 durch die Gemeinde.