

**Satzung der Stadt Kurort Oberwiesenthal
zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
(Erhaltungssatzung)**

Die Stadt Kurort Oberwiesenthal erlässt auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), in Verbindung mit § 4 Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134), nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 17.10.2023 folgende Satzung:

**§ 1
Erhaltungsziel**

Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

**§ 2
Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als **Anlage 1** beiliegenden Lageplan durch eine schwarz gestrichelte Linie dargestellt und umfasst die in der **Anlage 2** aufgeführten Flurstücke. Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil der Satzung.

**§ 3
Rechtswirkungen, Zuständigkeit**

Mit Inkrafttreten der Satzung bedürfen im räumlichen Geltungsbereich der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung nach dieser Satzung.

**§ 4
Inkrafttreten der Satzung**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt am: 16.11.2023


Jens Benedict
Bürgermeister



Hinweise

Die in § 2 bezeichnete Anlage zur Satzung, die den Geltungsbereich der Satzung in einem Lageplan zeichnerisch darstellt, wird gemäß § 8 der Kommunalbekanntmachungsverordnung (KomBekVO) vom 17. Dezember 2015 i. V. m. § 3 der Bekanntmachungssatzung der Stadt Kurort Oberwiesenthal hiermit im Wege der Ersatzbekanntmachung öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung einschließlich der in § 2 bezeichneten Anlage wird im Rathaus, Markt 8, 09484 Kurort Oberwiesenthal, zur kostenlosen Einsichtnahme für jedermann während der Öffnungszeiten bereit gehalten. Über den Inhalt der Satzung wird dort auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Geltungsbereich der Satzung kann den Angaben in § 2 und dem nachfolgenden zur Information abgedruckten unmaßstäblichen Übersichtsplan entnommen werden. Rechtsverbindlich ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches in der zur Satzung gehörenden Anlage (Maßstab 1:3000), die im Rathaus, Markt 8, 09484 Kurort Oberwiesenthal, eingesehen werden kann.

Etwaige Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen dieser Satzung werden nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Kurort Oberwiesenthal geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, gelten gem. § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

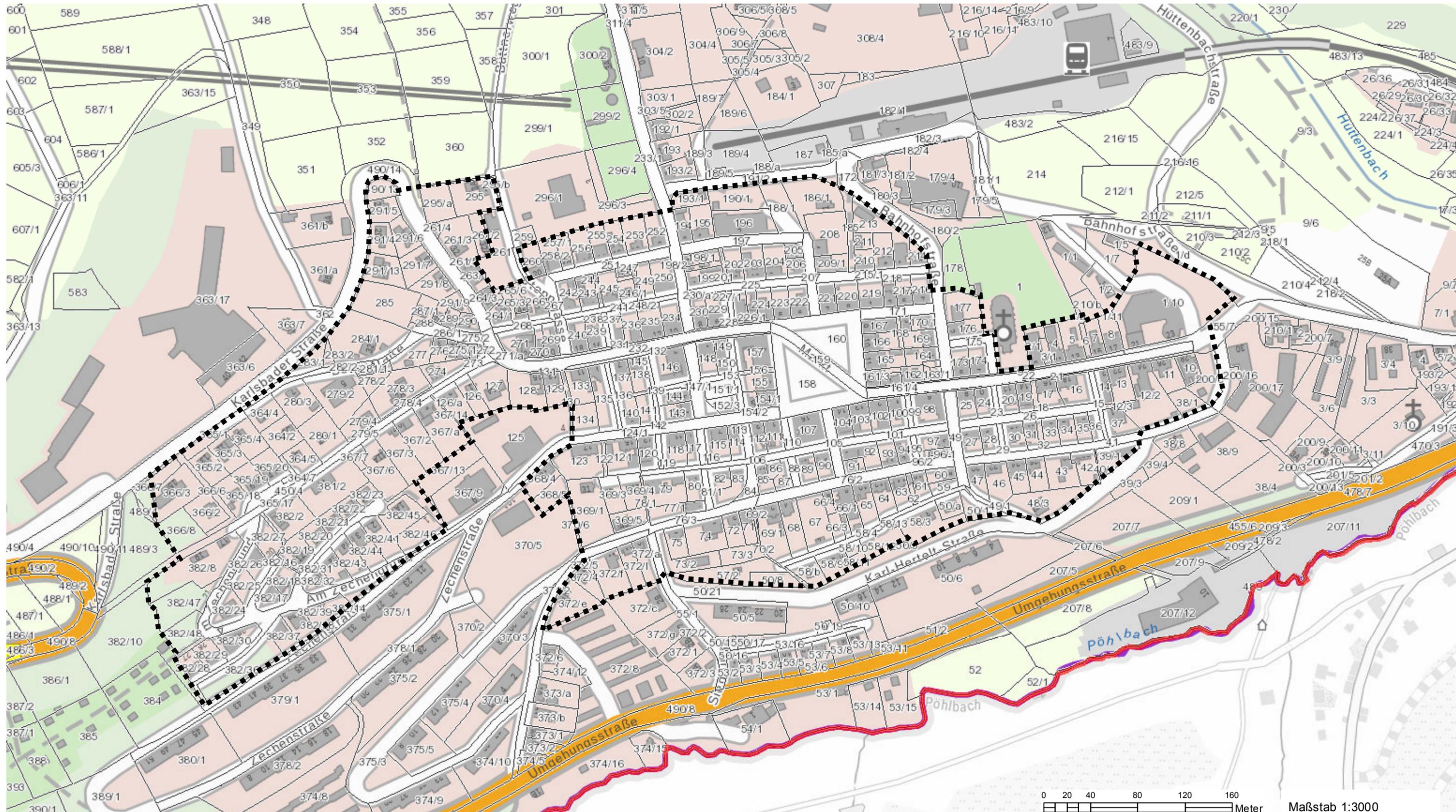
1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Absatz 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Absatz 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nummer 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Satzung der Stadt Kurort Oberwiesenthal zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungssatzung)



..... räumlicher Geltungsbereich



Anlage 1
zur Erhaltungssatzung vom 16.11.2023

Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0 [URL: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>]

**Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
(Erhaltungssatzung)**

Auflistung der im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegende Flurstücke

Stand 28.12.2022

Gemeinde		Kurort Oberwiesenthal							
Gemarkung		Oberwiesenthal							
<u>Betroffenheit:</u>		teilweise							
41	55/1	124/1	172	233/1	267	366/6	366/7	371/2	450/4
490/14									
<u>Betroffenheit:</u>		vollständig							
2/1	3/1	4	5	6	7	8	9	10	11
12/2	12/3	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38/1	39/1	40/1
42	43	44	45	46	47	48/3	49	49/1	50/a
50/1	50/3	50/8	57/2	58/3	58/4	58/9	58/10	58/11	58/12
58/13	58/b	59	60	61	62	63	64	65	66/1
66/2	66/3	66/4	67	68	69/1	69/2	70/2	71	72
73/2	73/3	74	75	76/2	76/3	77/1	78/1	79	80
81/1	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96/1	96/2	97	98	99
100	101	102	103	104	105	106	107	110	111
112	113	114	115	116	117	118	119	120	121
122	123	126	126/a	127	128	129	130	131	132
133	134	135	136	137	138	139	140	141	142
143	144	145	146	147/1	148	149	150	151/1	152/3
153	154/1	154/2	155	156	157	158	159	160	161/3
161/4	162	163/1	163/2	163/3	164	165	166	167	168
169	170/1	170/2	171	173	174	175	176	177	185
186/1	188/1	190/1	193/1	194	195	196	197	198/1	198/2
199	201	202	203	204	205	206	207	208	209/1
210	211	212	213	214	215/1	216	217	218	219
220	221	222	223	224	225	226/1	227/1	228	229
229/a	230	230/a	230/b	231	232	234	235	236	237
238	239	240	241	242	243	244	245	246/1	246/2
247	248/1	248/2	249	250	251	252	253	254	255
256	257/1	258/2	260	261/2	261/3	261/4	261/5	263/1	264/1
264/3	265/3	265/6	265/7	266	268	269	270		

271	271/a	272	273	274	275/1	275/2	276	277	278/2
278/3	278/4	279/2	279/4	279/5	280/1	280/3	281/1	282/2	283/1
283/2	284/1	285	286/1	287/1	288	289	290	291/4	291/5
291/6	291/7	291/8	291/9	291/13	295	295/a	364/2	364/4	364/5
364/7	365/1	365/2	365/3	365/4	365/17	365/18	365/19	365/20	366/2
366/3	366/8	367/a	367/2	367/3	367/6	367/7	367/14	368/4	368/5
369/1	369/3	369/4	369/5	372/4	372/5	372/a	372/e	372/f	372/l
381/2	381/3	382/2	382/8	382/16	382/17	382/18	382/19	382/20	382/21
382/22	382/23	382/24	382/25	382/26	382/27	382/28	382/29	382/30	382/31
382/32	382/36	382/37	382/38	382/39	382/41	382/43	382/44	382/45	382/46
382/47	382/48	490/13							

Gemarkung	Unterrwiesenthal
-----------	------------------

Betroffenheit: teilweise
455/7

Betroffenheit: vollständig
1/10 1/11 200/c

Hinweis:

Soweit eine Änderung der Flurstücksbezeichnung (z.B durch Teilung oder Verschmelzung) eingetreten ist, bleibt die Lage des Flurstücks in dem in Anlage 1 zur Erhaltungssatzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich maßgeblich.

**Begründung der
Satzung der Stadt Kurort Oberwiesenthal zur Erhaltung der Zusammensetzung der
Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches
(Erhaltungssatzung)**

I. Anlass, Ausgangssituation

Die Stadt Kurort Oberwiesenthal ist die höchstgelegene Stadt Deutschlands. Sie hat besondere Bedeutung für den Tourismus und den Wintersport in Sachsen und speziell in der Erzgebirgsregion.

Bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben hat die Stadt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB u. a. bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang hat sie auch das Interesse an der Erhaltung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

In der Stadt Kurort Oberwiesenthal besteht seit einiger Zeit eine deutliche Tendenz der Umnutzung von Wohnungen und Wohngebäuden in Ferienwohnungen und Ferienhäuser. Die Verdrängung von Wohnnutzungen durch Ferienunterkünfte hat inzwischen ein Ausmaß erreicht, das den ursprünglichen Charakter der „Altstadt“ von Kurort Oberwiesenthal spürbar beeinträchtigt.

Noch ist die Wohnnutzung im Satzungsgebiet durch die rund 600 Einwohner mit Hauptwohnsitz und rund 30 Nebenwohnsitze präsent. Allerdings findet eine zunehmende Verdrängung des Dauerwohnraums durch ein kontinuierlich steigendes Angebot touristischer Übernachtungseinrichtungen statt. Im Satzungsgebiet sind zum Stand Januar 2023 knapp 100 Gästetaxe zahlende Beherbergungsstätten erfasst. In den letzten 10 Jahren ist hier die Zahl der Gästebetten um ca. 450 auf rund 1100 angewachsen, was einer Steigerung um ca. 70 % entspricht. Dabei sind die Ferienunterkünfte überwiegend aus dem Wohnraumbestand geschaffen wurden, ohne dass es zu einem entsprechenden Ausgleich durch Neubauten kam. Einer seit Jahren sinkenden Einwohnerzahl in Kurort Oberwiesenthal (Verlust von ~ 1/3 in 20 Jahren) steht eine stetig steigende Gästebettenzahl gegenüber. Auf einen Einwohner im Satzungsgebiet kommen mittlerweile 1,84 Gästebetten. Die Auslastung der vorhandenen Ferienwohnungen/-häuser liegt jedoch in guten Jahren, wie 2019, im Durchschnitt bereits jetzt nur bei ungefähr 35 %, so dass über Monate verbreitet Leerstand herrscht.

Des Weiteren sind die Immobilienpreise in Skigebiets-/Innenstadtnähe aufgrund der Nachfrage stark angestiegen. Dieser Umstand verstärkt die Verdrängung der einheimischen Bevölkerung, da insbesondere junge Familien sich ein Wohnhaus im Kern vom Kurort Oberwiesenthal finanziell oftmals nicht leisten können und der Zuschlag an finanzkräftige Unternehmer mit dem Ziel des Ausbaus weiterer Ferienunterkünfte geht.

Diese Entwicklung zu Lasten des Dauerwohnens setzt sich ungehindert fort, wenn die Stadt nicht gegensteuert.

Der Technische Ausschuss hat deshalb in seiner Sitzung am 23. August 2022 die Stadtverwaltung beauftragt, zu prüfen, ob die Umnutzung der Ferienwohnungen durch eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungssatzung) eingeschränkt werden kann.

II. Rechtslage

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

„Besondere“ Gründe im Sinne von § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB liegen vor bzw. rechtfertigen im Sinne einer städtebauliche Zielsetzung den Erlass einer Erhaltungssatzung, wenn sie sich auf die konkrete Situation beziehen (*BVerwG*, Urteil vom 18. Juni 1997, Az. 4 C 2/97).

Allein aus Gründen des Mieterschutzes kann eine Erhaltungssatzung nicht aufgestellt werden. Vielmehr müssen die geforderten städtebaulichen Gründe vorliegen.

Ziel einer hierauf gestützten Erhaltungssatzung ist es, den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung zu sichern und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen zu schützen (*BVerwG*, Urteil vom 18. Juni 1997, Az. 4 C 2/97).

Die geforderten städtebaulichen Gründe können in der bestehenden Wohnraumversorgung eines Gebiets liegen. Sie können ferner in der infrastrukturellen Situation, etwa der Versorgung des Gebiets mit Bildungseinrichtungen oder sozialen Einrichtungen liegen (*Mitschang*, in: Battis/Krautzberger/Löhr, *BauGB Kommentar*, 12. Aufl. 2022, § 172 Rn. 11; *Stock*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, *BauGB Kommentar*, § 172 Rn. 43 ff.).

Von der Möglichkeit des Erlasses einer Erhaltungssatzung auf dieser Grundlage haben bereits mehrere Fremdenverkehrsgemeinden Gebrauch gemacht. Eine Erhaltungssatzung hat z. B. die Stadt Rostock für den Stadtteil Warnemünde erlassen. Mit dem rechtskräftigen Urteil des Oberverwaltungsgerichts des Landes Niedersachsen zu der Erhaltungssatzung

Westerland/Sylt vom 25. April 1983 liegt in diesem spezifischen Zusammenhang auch eine einschlägige Gerichtsentscheidung vor. Das Gericht hat entschieden, dass die Errichtung von Zweitwohnungen bzw. Ferienappartements den Erlass einer Erhaltungssatzung rechtfertigen kann, wenn die ortsansässige Wohnbevölkerung durch die Umstrukturierung eines Wohngebiets in ein Ferienhausgebiet verdrängt wird (*OVG Lüneburg*, Urteil vom 25. April 1983, Az. 1 C 1/82).

Die Aussagen in dieser Gerichtsentscheidung sind nach wie vor aktuell; andere Gerichte verweisen ausdrücklich auf diese, wie z. B. das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 18. Juni 1997.

Der Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB setzt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die begründete Prognose einer Verdrängung der örtlichen Wohnbevölkerung voraus. Vage Befürchtungen, die mehr oder weniger jede Veränderung als möglicherweise nachteilig erscheinen lassen, reichen nicht. Andererseits braucht die Gemeinde den Eintritt einer negativen Veränderung bzw. eines sich andeutenden Verdrängungsprozesses nicht abzuwarten. Sie muss insbesondere nicht abwarten, bis sie vor neue städtebauliche Probleme wie z. B. die Notwendigkeit, neuen preiswerten Wohnraum zu schaffen, gestellt ist. Es reicht aus, wenn sich die Prognose einer Verdrängungsgefahr auf nach der Lebenserfahrung typische Entwicklungen stützen lässt (*BVerwG*, Urteil vom 18. Juni 1997, Az. 4 C 2/97).

Deshalb kann eine Erhaltungssatzung bereits dann erlassen werden, wenn sich das Aufkommen eines Verdrängungsprozesses andeutet bzw. Indikatoren vorliegen, die eine negative Veränderung erwarten lassen (*Mitschang*, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar, 12. Aufl. 2022, § 172 Rn. 12; *Stock*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 172 Rn. 44).

III. Besondere städtebauliche Gründe

Die in Abschnitt II. genannten Voraussetzungen für den Erlass der Erhaltungssatzung liegen vor.

1. Allgemein

Nach der in Abschnitt I. genannten Ausgangslage besteht die Gefahr einer Verdrängung der örtlichen Wohnbevölkerung. Es wird auf die in Abschnitt I. genannten Indikatoren verwiesen.

Die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen führt in der Stadt Kurort Oberwiesenthal zu Schwierigkeiten und gefährdet insgesamt die städtebauliche Entwicklung des betrachteten Stadtgebietes.

Durch die abnehmende Zahl der verfügbaren Wohnungen wird es für Einwohner zunehmend schwerer, im Stadtgebiet Wohnraum zu finden. Es besteht die Gefahr des Wegzugs junger Familien. Die abnehmende Zahl verfügbarer Wohnungen ist auch für Unternehmen ein Problem, da deren Beschäftigten vor Ort oftmals keine Wohnung angeboten werden kann. Die Mieten einer Ferienwohnung sind für eine Wohnnutzung i. S. eines dauerhaften Aufenthalts in aller Regel nicht erschwinglich. Für eine Beschäftigung in Oberwiesenthal müssen deshalb z. T. lange Arbeitswege in Kauf genommen werden, was die Beschäftigungsangebote in Oberwiesenthal wenig attraktiv macht und dazu führt, dass es für Unternehmen zunehmend schwieriger wird, Personal zu finden.

Wird der Trend zur Umwandlung von Wohnraum in Ferienunterkünfte fortgeführt, so ist eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung zu erwarten. Diese deutet sich bereits in der beginnenden Nicht-Auslastung der gemeindlichen Infrastruktur, die für Dauernutzungen vorgehalten wird, an. Einrichtungen, die der Grundversorgung der Bevölkerung dienen, wie die ärztliche und pflegerische Versorgung, die Betreuung der Kinder in Kita und Schule, Supermärkte und Banken sowie der öffentliche Nahverkehr, aber auch der Einzelhandel, Restaurants und Apotheken brauchen eine dauerhafte Auslastung, um existieren zu können. Außerdem führt eine zu hohe Anzahl an Ferienunterkünften unweigerlich zu einer sinkenden Auslastung bestehender Beherbergungsbetriebe, zu einer höheren Verkehrsbelastung zu Stoßzeiten und zu einer geringen Kaufkraft durch den Rückgang der Wohnbevölkerung.

In diesem Zusammenhang sprechen auch die Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB für Maßnahmen, die einer weiteren Abnahme des Wohnungsbestandes entgegenwirken.

2. Satzungsgebiet

Die *Abgrenzung des Satzungsgebiets* bemisst sich nach dem mit der Erhaltungssatzung verfolgten Schutzziel. Anhaltspunkte für eine sachgerechte Gebietsabgrenzung bei Satzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind v.a. die Massierung resp. Streuung von Gebäuden mit Bewohnern, die den Erlass einer solchen Satzung rechtfertigen (*OVG Lüneburg*, Urteil vom 25. April 1983, Az. 1 C 1/82; *Stock*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 172 Rn. 64).

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung soll danach auf den erweiterten Altstadtbereich der Stadt Kurort Oberwiesenthal beschränkt werden.

Maßgebend ist der räumliche Geltungsbereich, der in dem Lageplan durch eine schwarz gestrichelte Linie dargestellt ist. Er umfasst die in der Übersicht aufgeführten Flurstücke. Die Flurstücksübersicht und der Lageplan werden Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich schließt neben dem Altstadtbereich, welcher annähernd dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Altstadt Oberwiesenthal“ entspricht, auch das direkt angrenzende, überwiegend der Wohnnutzung dienende Gebiet zwischen Karlsbader Straße, Kleingartenanlage und Zechenstraße ein. Die Einbeziehung dieses Areals ist insofern gerechtfertigt, da auch hier, aufgrund der touristisch lukrativen Lage in unmittelbarer Nähe zum Skigebiet, die Verdrängung von Wohnraum durch Umwandlung von Wohnhäusern/Wohnungen zu Ferienhäusern/ Ferienwohnungen droht und das Gebiet von der „Altstadt“ nicht eindeutig abgrenzbar ist.

Ins Satzungsgebiet nicht einbezogen wurden die Wohngebiete Zechenstraße, Keilbergstraße und Karl-Hertel-Straße, da in den Wohnblöcken noch freier Wohnraum zur Verfügung steht und daher derzeit eine deutlich geringere Verdrängungsgefahr zu erwarten ist.

IV. Rechtswirkungen

Mit dem Inkrafttreten der Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung der Genehmigung.

1. Zuständigkeiten

Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Gemeinde erteilt. Das gilt für alle Vorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, wie z. B. der Abbruch der von § 61 Abs. 3 Satz 1 SächsBO erfassten Gebäude, der gemäß § 61 Abs. 3 Satz 2 SächsBO der Bauaufsichtsbehörde lediglich angezeigt, von dieser aber nicht genehmigt werden muss.

Für Vorhaben, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird die nach der Erhaltungssatzung erforderliche Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Bauaufsichtsbehörde, also dem Landratsamt, im Einvernehmen mit der Stadt Kurort Oberwiesenthal erteilt. Das trifft z. B. auf Bauanträge zu, mit denen die Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung (§ 13a BauNVO) genehmigt werden soll. Die Stadt Kurort Oberwiesenthal wird in dem Fall von der Bauaufsichtsbehörde beteiligt, da das Einvernehmen der Stadt notwendig ist. Anders als im Verfahren nach § 36 BauGB wird hierbei aber nicht lediglich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit § 31 BauGB bzw. den §§ 33-35 BauGB geprüft, sondern (auch) die Vereinbarung mit den Zielen der Erhaltungssatzung. Das folgt aus § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB, nach dem im Baugenehmigungsverfahren u. a. über die in § 172 Absatz 4 bezeichneten Belange entschieden wird.

2. Erörterungs- und Anhörungsverfahren

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen mit dem Eigentümer oder dem sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten zu erörtern und die Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten anzuhören (§ 173 Abs. 3 BauGB).

Das Erörterungs- und Anhörungsverfahren dient der Entscheidungsfindung, insbesondere der Aufklärung der Frage, ob mit dem Vorhaben eine Verdrängungsgefahr begründet wird.

Das Erörterungs- und Anhörungsverfahren wird von der Stadt durchgeführt und zwar auch in den Fällen, in denen für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist und die Stadt von der Bauaufsichtsbehörde § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB lediglich zu beteiligen ist (*Stock*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 173 Rn. 26).

3. Bestandsschutz

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kurort Oberwiesenthal in Kraft (§§ 172 Abs. 1 Satz 3, 16 Abs. 2 Satz 2, 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ab diesem Zeitpunkt gilt das Genehmigungserfordernis nach der Erhaltungssatzung. Vorhaben, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt worden ist, genießen Bestandsschutz. Das gleiche gilt für bereits verwirklichte Vorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich war.

Bereits verwirklichte Vorhaben, für die keine Baugenehmigung erteilt wurde, obwohl diese nach der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) erforderlich war, genießen in der Regel keinen Bestandsschutz. Das trifft z. B. auf nicht genehmigte Umnutzungen von Wohnungen in Ferienwohnungen zu. Bei der Umwandlung einer Wohnung in eine Ferienwohnung handelt es sich um eine Nutzungsänderung.

Nutzungsänderungen dürfen gemäß § 59 Abs. 1 SächsBO nur auf Grundlage einer Baugenehmigung vorgenommen werden, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 SächsBO nichts anderes bestimmt ist. Ein entgegen dieser Vorgabe vorgenommene Nutzungsänderung ist, unabhängig davon, ob sie bauplanungsrechtlich zulässig wäre, formell illegal und genießt deshalb keinen Bestandsschutz. Diese kann nur nachträglich genehmigt werden, wobei dann die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Genehmigungsantrag zur Anwendung kommt.

4. Entscheidungskriterien

Die nach der Erhaltungssatzung erforderliche Genehmigung darf gemäß § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus

besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll und das Vorhaben dieses Erhaltungsziel gefährdet.

Danach kann die Genehmigung einer Nutzungsänderung eines Wohnhauses in ein Ferienhaus oder einer Wohnung in eine Ferienwohnung unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit versagt werden, da diese Vorgänge zu einem Verlust von Wohnfläche führen und das Erhaltungsziel der Satzung gefährden.

Auch die Genehmigung des (Teil-) Rückbaus von Wohngebäuden kann aus diesem Grund versagt werden.

Allerdings sind die weiteren Vorgaben von § 172 Abs. 4 BauGB zu beachten. So ist die Genehmigung für einen Abbruch gemäß § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Sie ist ferner zu erteilen, wenn das Vorhaben die Ziele der Erhaltungssatzung nicht in Frage stellt oder ein in § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB ausdrücklich geregelter Fall vorliegt. So muss die Genehmigung z. B. auch für die Änderung einer baulichen Anlage erteilt werden, wenn das Vorhaben der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen oder an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung dient (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1, Nr. 1a BauGB).

Wenn unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Erörterungs- und Anhörungsverfahrens eine Verdrängungsgefahr anzunehmen ist und kein in § 172 Abs. 4 BauGB ausdrücklich geregelter Fall vorliegt, in dem die Genehmigung zu erteilen ist, muss diese in der Regel versagt werden. Eine Gleichheit in der Rechtsanwendung wäre sonst nicht gegeben (*Mitschang*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr*, 15. Aufl. 2022, BauGB § 172 Rn. 70).

Insbesondere kann eine Genehmigung nicht mit der Begründung der Geringfügigkeit einer einzelnen Nutzungsänderung erteilt werden, da diese in gleich gelagerten Fällen dann ebenfalls erteilt werden müsste.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Erteilung einer Genehmigung im Ermessenswege auch bei einer bestehenden Verdrängungsgefahr aber zulässig, wenn eine atypische Fallgestaltung vorliegt (*BVerwG*, Urteil vom 18. Juni 1997, Az. 4 C 2/97).

Das Erörterungs- und Anhörungsverfahren dient daher auch der Aufklärung, ob ein atypischer Fall vorliegt, in dem trotz bestehender Verdrängungsgefahr im Einzelfall eine Genehmigung erteilt werden kann.

Kurort Oberwiesenthal, den 16.11.2023