

Tagesordnungspunkt  
Öffentlich   
Nicht öffentlich

Sitzungsvorlage Nr. ....

**Beratung und Beschlussfassung im**

- Verwaltungsausschuss
- Technischer Ausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

**TOP:** Beschluss über die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungssatzung)

**Beschlussvorlage der Verwaltung:**

1. Der Stadtrat der Stadt Kurort Oberwiesenthal beschließt in seiner Sitzung am 17.01.2023 die Einleitung eines Verfahrens über die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich gemäß Anlage 1 (Lageplan) und Anlage 2 (Übersicht Flurstücke)  
(Aufstellungsbeschluss im Sinne von § 172 Abs. 2 BauGB)
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Kurort Oberwiesenthal, den 10.01.2023

gez. Benedict  
Bürgermeister

Beschlossen am .....im

- Verwaltungsausschuss
- Technischer Ausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen .....  
Nein-Stimmen .....  
Stimmenthaltungen .....

### **Sachverhalt / Begründung:**

In Oberwiesenthal besteht seit einiger Zeit die Tendenz einer Umnutzung von Wohnungen und Wohngebäuden in Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

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.

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Stadt 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.

Von der Möglichkeit des Erlasses einer Erhaltungssatzung auf dieser Grundlage haben bereits mehrere Fremdenverkehrsgemeinden Gebrauch gemacht. Da die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen zu Schwierigkeiten führt, beabsichtigt auch die Stadt Kurort Oberwiesenthal den Erlass einer Erhaltungssatzung auf der Grundlage von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Dies 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).

Die Stadt Kurort Oberwiesenthal geht davon aus, dass diese Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorliegen. Dafür, dass ein Verdrängungsprozess in weiten Teilen des Stadtgebietes bereits stattgefunden hat, spricht die hohe Anzahl von Personen, die für eine touristische Unterbringung Kurtaxe entrichten. Vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates beabsichtigt die Stadt deshalb im Laufe des Jahres 2023 den Erlass einer Erhaltungssatzung (Satzungsbeschluss).

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).

Nach diesen Maßgaben soll der künftige Geltungsbereich der Erhaltungssatzung den Innenstadtbereich „Altstadt Oberwiesenthal“ einschließlich das Gebiet zwischen Zechenstraße und Karlsbader Straße umfassen. Der künftige Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan. Eine Übersicht der Flurstücke, die ganz oder teilweise im künftigen Geltungsbereich liegen, ist als Anlage 2 beigefügt.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Sinne von § 172 Abs. 2 BauGB ist § 15 Abs. 1 BauGB auf den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im künftigen Geltungsbereich der Satzung entsprechend anzuwenden. Die Stadt Kurort Oberwiesenthal kann auf dieser Grundlage bei der Bauaufsichtsbehörde des Erzgebirgskreises beantragen, die Entscheidung über die Zulässigkeit eines solchen Vorhabens für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass das Vorhaben die Verwirklichung der Erhaltungsziele unmöglich macht oder wesentlich erschwert.

Mit dem künftigen Inkrafttreten der Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung der Genehmigung. Solange die Erhaltungssatzung nicht als Satzung beschlossen und öffentlich bekannt gemacht wurde, gilt dies noch nicht. Gemäß § 172 Abs. 2 BauGB findet lediglich § 15 Abs. 1 BauGB entsprechende Anwendung, nach dem die Stadt bei unter § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB fallenden Vorhaben die Möglichkeit hat, die Rückstellung des Vorhabens zu beantragen.

**Anlagen:** Anlage 1 – Lageplan, Anlage 2 – Übersicht Flurstücke

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Einnahmen :**

**Gesamtkosten:**

**Keine haushaltmäßige Berührung**

Mittel stehen zur Verfügung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

**Bemerkungen:**

gez. Görlach  
Kämmerin