

Satzung der Gemeinde Ostseebad Prerow nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Prerow vom 07.08.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das in der Anlage bezeichnete Gebiet der Gemeinde Ostseebad Prerow und ist in dem Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Erhaltungsziele und Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) bedarf der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung der Gemeinde Ostseebad Prerow, auch bei nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) verfahrensfreien Vorhaben. Übergeordnetes Ziel ist ein Überwiegen des Wohnens gegenüber sonstigen baulichen Nutzungen.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ostseebad Prerow erteilt.

§ 3 Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung (auch für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum)

- (1) Die Genehmigung darf entsprechend § 172 Abs. 4 BauGB nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn
1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,
 2. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, dient,
 3. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
 4. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,

5. 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,
6. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
7. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen der Nummer 7 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

- (2) Im Falle des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung einer baulichen Anlage wird das Erhaltungsziel „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ beachtet, wenn bei der Schaffung oder Änderung von Wohnungen mindestens die gleiche Anzahl als Hauptwohnsitz dauergenutzter Wohnungen entstehen, wie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der baulichen Anlage vorhanden waren und das Dauerwohnen (Hauptwohnsitze) mindestens 50 % der Gesamtwohnfläche der baulichen Anlage umfasst.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert - einschließlich der Änderung der Nutzung in Ferien- oder Zweitwohnen -, handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,00 Euro belegt werden.

§ 5 Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung darf Wohnungseigentum oder Teileigentum im Sinne von § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung der Gemeinde Ostseebad Prerow nach § 172 Abs. 4 BauGB begründet werden.

§ 6 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten tritt die Erhaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Prerow auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vom 04.08.2022 außer Kraft.

Verfahrensvermerke:

1. Die Satzung der Gemeinde Ostseebad Prerow gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird hiermit ausgefertigt.

Prerow, den 02.09.2025



Gemeinde Ostseebad Prerow
Der Bürgermeister

2. Die Satzung der Gemeinde Ostseebad Prerow gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist mit Ablauf des 23.09.2025 in Kraft getreten.

Prerow, den 25.09.2025



Gemeinde Ostseebad Prerow
Der Bürgermeister

Anlage

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Prerow