



Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiter/in:
Zimmer:
Telefon: 03841 251- 6010
Fax: 03841 251- 6002
E-Mail: Bauamt@wismar.de
Datum: 14.05.18

BauGB Änderungsgesetz 2017

Anlage zum Bau- und Sanierungsausschuss vom 14. 05. 2018

Ferienwohnungen

1. Sachstand:

- mit dem BauGBÄndG 2017 wurden zahlreiche Paragraphen und Bestimmungen geändert u.a. die Zulässigkeit von Vorhaben - Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO und § 1 Abs. 5; § 11 Abs. 2 BauNVO)
- die Änderung regelt für künftige B-Pläne, welchen Nutzungskategorien Ferienwohnungen zuzuordnen sind
- > Ferienwohnungen gehören zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- es können als Ferienwohnungen sowohl Räume innerhalb eines Gebäudes als auch ganze Gebäude überlassen sein
- mit der neuen Regelung sind Ferienwohnungen in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten i.d.R. ausnahmsweise zulässig, als untergeordneter kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes sogar in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig und in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten i.d.R. allgemein zulässig

2. beplante Gebiete (B-Plangebiete):

- bei neu aufzustellenden B-Plänen kann der Planungswille für Ferienwohnungen als allgemein, ausnahmsweise oder nicht zulässig festgesetzt werden

- bei bestehenden B-Plänen, in denen keine Aussagen zum Planungswillen bzgl. Ferienwohnungen getroffen sind, könnte ein Anpassungsbedarf erforderlich werden
- nach Prüfung durch die Verwaltung und Bürgerschaft wurde es als erforderlich angesehen, die beplanten Gebiete, in denen das Wohnen einem besonderen Schutz unterstellt ist (Seebad Wendorf, Lübscheburg Ost, Klußer Damm, Friedenshof II) im vereinfachten Verfahren als Textbebauungsplan zu konkretisieren und Ferienwohnungen auszuschließen - diese Verfahren laufen noch.
- bei neu aufzustellenden bzw. im B-Planverfahren befindlichen B-Plänen zum ausschließlichen Zwecke des Wohnens wird dies bereits im Verfahren berücksichtigt (bspw. Schwanzenbusch)
- ein Anpassungsbedarf bei weiteren Wohngebieten wird vorerst nicht gesehen, gleichwohl ist zur abschließenden Aussage eine Bestandsaufnahme über bestehende Ferienwohnungen in der HWI vorzunehmen und bei ggfl. erkennbaren Störfällen in der Zukunft ebenso ein Handlungsbedarf zu prüfen
- mit der Fortschreibung des ISEK, welche für das 2. Halbjahr 2018 / 1. Halbjahr 2019 vorgesehen ist, soll das Thema der Zweckentfremdung von Wohnraum mit untersucht und Aussagen dazu getroffen werden

3. unbeplanter Innenbereich:

- ist gem. § 34 BauGB (Einfügen) je nach Nutzungsart (kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes, Betrieb des Beherbergungsgewerbes, nicht störender Gewerbebetrieb oder Gewerbebetrieb) die ausnahmsweise oder allgemeine Zulässigkeit zu prüfen
- insbesondere zu der Abprüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit in Kleinsiedlungsgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten werden Daten (Bestandsaufnahme bestehender Ferienwohnungen) benötigt
- schwierig ist die ausnahmsweise Zulässigkeit deshalb, weil die Bauaufsicht bis zu einer unbekannten Belastungsgrenze zulassen muss - bis zum "Umkippen" des Gebietes; eine Prozentregelung gibt es nicht (hier bleibt die zukünftige Rechtsprechung abzuwarten)
- daher erfolgt folgende Vorgehensweise zur Prüfung der Anträge im Bauamt - Anträge von Nutzungsänderungen von Wohngebäuden, die normalerweise der Genehmigungsfreistellung unterliegen, werden in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren überführt, um störende Auswirkungen prüfen zu können (§ 62 Abs. 2 Nr. 4 LBauO M-V)

i.A.


Domschat-Jahnke