

Information über das vhw-Seminar „Ferienwohnungen und Ferienhäuser: ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und Absicherung durch Bebauungsplanung“ am 27.08.2014 in Rostock

1. Referenten

- **Hans-Günter Klenner**, Referatsleiter Allgemeines Städtebaurecht, Bauleitplanung, Rechtsangelegenheiten der Städtebauförderung im Ministerium WBT Mecklenburg-Vorpommern.
- **Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstädt**, ehem. geschäftsführender Direktor, Institut für Stadt- und Regionalplanung, Lehrstuhl für Bau- und Planungsrecht, TU Berlin, Geschäftsführer des Stadtplanungsbüros Plan und Recht GmbH, Berlin.
- **Prof. Dr. Wilhelm Söfker**, Ministerialdirigent a.D. im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, zuletzt Leiter der Unterabteilung „Raumordnung und Baurecht“ in Bonn, Kommentator u.a. der Vorschriften zur Zulässigkeit von Vorhaben und der Baunutzungsverordnung in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch.

2. Teilnehmer

- Anzahl: 75
- Vertreter des Verwaltungsgerichtes Schwerin, der Ministerien für Wirtschaft, Bau und Tourismus sowie für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, des Bürgerbeauftragten des Landes M-V, der IHK zu Schwerin, der Hansestädte Rostock, Stralsund und Wismar, der Landkreise Rostock, Ludwigslust-Parchim, Mecklenburgische Seenplatte, Vorpommern-Greifswald, Vorpommern-Rügen, mehrerer Ostseebäder und diverser Städte und Gemeinden des Landes M-V und der benachbarten Bundesländer, verschiedener Architektur-, Ingenieur- und Planungsbüros sowie einiger Rechtsanwaltssozietäten u.a.

3. Hauptaussagen der Referenten

a. Herr Klenner

- Er verweise inhaltlich auf den Handlungsleitfaden des Ministeriums WBT vom 10.07.2014.
- Der Leitfaden habe zunächst nur darstellenden Charakter. Er erhebe nicht den Anspruch, den planungs- und bauordnungsrechtlichen Streit um Ferienwohnungen in Wohngebieten zu schlichten.
- Bei der derzeitigen Rechtslage in M-V sehe er abseits der Darlegungen im Leitfaden kaum Spielraum. Die Gemeinden seien gefordert, ggf. ihre Planungshoheit wahrzunehmen.
- In Anlehnung an die Rechtsprechung des BVerwG (Urteil v. 11.07.2013 -4 CN 7.12-) sei es seiner Auffassung nach nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, den vorhandenen Bestand an Ferienhäusern/Ferienwohnungen in Wohngebieten planungsrechtlich zu sichern.
- Eine denkbare Bundesratsinitiative zur Novellierung der BauNVO mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Ferienhäusern/Ferienwohnungen außerhalb der Sondergebiete nach § 10 BauNVO zu regeln, stoße bislang in den anderen Bundesländern eher auf verhaltene Resonanz.
- Maßgebliche Kritik der Seminarteilnehmer an dem Leitfaden: fehlerhafte und verzerrte juristische Einarbeitung von verwaltungsgerichtlichen Entscheidungssequenzen ohne Kontextbeachtung, Nichtbeachtung unterschiedlicher Fallkonstellationen und differenter gemeindlicher Planungsabsichten, kaum Lösungsorientierung und keine Hilfestellung für Kommunen bei anstehenden planungsrechtlichen Schritten.

b. Professoren Schmidt-Eichstädt und Söfker

Allgemeines

- Ferienwohnen als eine Nutzung zur Unterbringung wechselnder Gäste sei planungsrechtlich kein Wohnen.
- Für Neuplanungen und Bestandsplanungen gebe es hinsichtlich der Festsetzung von Ferienhäusern/Ferienwohnungen bereits nach geltendem Recht vielfältige Möglichkeiten. Die planungsrechtlichen Spielräume der Gemeinden seien viel größer als in M-V angenommen.

Wohngebiete

- In den Wohngebieten gem. §§ 3 und 4 BauNVO seien Ferienhäuser/ Ferienwohnungen zwar nicht ausdrücklich bezeichnet, nach der Systematik der BauNVO aber als Unterart den kleinen Beherbergungsbetrieben in WR bzw. den Beherbergungsbetrieben oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (Auffangtatbestand) in WA zuzuordnen. Dort seien sie bereits ausnahmsweise zulässig und prägten u.a. neben der Wohnnutzung den jeweiligen Gebietscharakter. Durch die Instrumentarien des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO, ggf. auch unter Einbeziehung des § 1 Abs. 10 BauNVO, sei den Planungsbehörden eine erhebliche Bandbreite an Festsetzungsmöglichkeiten gegeben worden. So könnten z.B. Ferienwohnungen als Unterart der Beherbergungsbetriebe in einem WA als allgemein zulässig festgesetzt werden; um ein Umkippen des Gebietes zu verhindern, böte sich insoweit die Nutzung weiterer Festsetzungsoptionen an, wie bspw. die Zulässigkeit auf Teile des Baugebietes zu beschränken (auch sehr kleinteilig möglich).
- Die bauplanungsrechtliche Absicherung von Ferienhäusern/Ferienwohnungen in bereits bebauten Wohngebieten könne einschließlich der differenzierenden Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO unter Einbeziehung des § 1 Abs. 10 BauNVO erfolgen (sog. bestandssichernde Festsetzungen). In welcher Größenordnung dieses möglich sei, müsse durch den Satzungsgeber von Plangebiet zu Plangebiet einzelfallbezogen entschieden werden. Die Beschränkung auf „Einsprengsel“ oder „Bebauungsinself“ (siehe Leitfaden) sei nicht gefordert. Der quantitative Rahmen, der für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gebietstypen gegeben sei, sei nicht zwangsläufig bindend für die bestandssichernden Festsetzungen, d.h., ggf. könne dieser auch überschritten werden.
- Nach eigener Auffassung seien bestandssichernde Festsetzungen nicht an die Voraussetzung geknüpft, dass die betreffenden Nutzungen bereits zuvor rechtmäßig ausgeübt worden seien.
- Bei den differenzierenden Festsetzungen sei auf die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des reinen oder allgemeinen Wohngebietes zu achten. Sondergebiete nach § 10 BauNVO (der Erholung dienende SO) und § 11 BauNVO (Sonstige SO)
- Die Regelung des § 10 BauNVO sei keine abschließende/ausschließliche Rechtsnorm für die Festsetzung von Ferienhäusern/Ferienwohnungen. Vielmehr hätten die Gemeinden mit dieser Vorschrift die Option, in einem Baugebiet bspw. ausschließlich das Ferienwohnen als zulässige Nutzungsart festzusetzen und damit unerwünschtes Dauerwohnen zu verhindern. Die Rechtsvorschrift sei nämlich geschaffen worden, um den Kommunen eine gezielte städtebauliche Entwicklung zum Tourismusstandort zu ermöglichen. Aus der Existenz dieser Rechtsnorm könne nicht geschlossen werden, dass Ferienwohnen außerhalb der Sondergebiete nach § 10 BauNVO unzulässig sei.
- Auch in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO ließen sich rechtskonform Ferienwohnungen und Wohnungen zusammen in einem Gebiet planen. Die Entscheidung des BVerwG v. 28.05.2009 (4 CN 2.08) – sog. Wustrow-Urteil – besage, dass eine Kombination verschiedener Nutzungen jedenfalls dann unbedenklich sei, wenn sich deren Verträglichkeit aus den Regelungen der BauNVO zur Art der baulichen Nutzung herleiten ließen. Genau das, so die Professoren, sei bei einer Kombination von Ferienhäusern/Ferienwohnungen und Wohnhäusern der Fall. So seien z.B. die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung identisch (siehe § 17 BauNVO). Ferienhäuser entsprächen oft komfortablen Wohn-

häusern und häufig seien Ferienwohnungen Bestandteil von Wohngebäuden, so dass sie sich ohne weiteres in klassische Wohnsiedlungen einfügten. Soweit die mit der Planung verbundene kommunale Zielsetzung mit der allg. Zweckbestimmung der anderen Baugebietstypen der BauNVO nicht in Deckung gebracht werden könne, sei den Anforderungen des § 11 Seite 4 von 4 BauNVO für ein Sonstiges Sondergebiet entsprochen. So habe es das BVerwG in der vorge-nannten Entscheidung festgelegt.

- Auch in Sondergebieten seien gem. Ermächtigung durch die §§ 10 und 11 BauNVO bestandssichernde Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO möglich (Urteil v. 03.04.2008 –BVerwG 4 CN 3.07-)

Planungsschadensrechtliche Ansprüche

- Ansprüche aus Planungsschäden nach § 42 Abs. 1, 2 und 3 BauGB durch eine Bodenwertminderung oder aus Fortführungserschwernissen einer ausgeübten Nutzung seien grundsätzlich nur vorstellbar bei Umwandlung eines Wohngebietes in ein anderes Baugebiet, insbes. in ein Sondergebiet. Habe eine zulässige Nutzung bereits länger als 7 Jahre bestanden, schieden Ansprüche wegen Bodenwertminderung aus (Fälle des § 42 Abs. 1 und 2 BauGB).
- Sei eine bereits ausgeübte Nutzung durch Festsetzung des Baugebietes nicht mehr zulässig und die Ausübung der verwirklichten Nutzung dadurch nicht mehr möglich oder wesentlich erschwert, könnten Ansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB in Betracht kommen. Aber auch diese schieden aus, wenn z.B. zugunsten der Wohngebäude bestandssichernde Festsetzungen i.S.d. § 1 Abs. 10 / §§ 10, 11 BauNVO getroffen worden seien.
- Darüber hinaus setzten Ansprüche nach § 42 BauGB voraus, dass eine Planänderung auch zu Bodenwertminderungen führe. Da die Gemeinde mit neuen Festsetzungen regelmäßig eine nachhaltige und damit auch „werthaltige“ Entwicklung der betreffenden Gebiete anstrebe, könne eine solche Wertminderung auch schon grundsätzlich fraglich sein.

Wohnruhe

- Bereits durch die z.B. in einem WA allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen relativiere sich der Anspruch auf Wohnruhe und sei ein zulässiger Störgrad gegeben. Neben der Wohnnutzung entsprächen in einem Wohngebiet auch andere Nutzungen der allg. Zweckbestimmung. So prägten bspw. auch Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke ein WA.
- Ruhestörungen seien i.d.R. kein planungsrechtliches, sondern ein ordnungsrechtliches Problem.

Unverträglichkeit von Wochenendhausgebieten und Wohngebieten

Die im Leitfaden des Ministeriums WBT unter Bezugnahme auf das Urteil des BVerwG v. 11.07.2013 (4 CN 7.12) vorgenommene Gleichsetzung von Wochenendhäusern mit Ferienhäusern/Ferienwohnungen sei nicht akzeptabel. Die seitens des BVerwG festgestellte Unverträglichkeit bestehe zwischen einem Wochenendhausgebiet und einem Wohngebiet. Zur Verträglichkeit von Ferienwohnen und Wohnen habe das Gericht nicht geurteilt. Es sei daher dringend geboten, zwischen der Rechtslage für Wochenendhäuser einerseits und Ferienhäuser/Ferienwohnungen andererseits zu unterscheiden. Auch aus der BauNVO lasse sich verschiedentlich ableiten, dass der Normgeber einen Unterschied zwischen diesen baulichen Nutzungen und ihrer Kombination mit Wohngebieten mache.

Verfasser: Lothar Mers, 01.09.2014, keine Gewähr

Bürgerinitiative „pro Urlauber als Nachbarn“ | Sprecher der BI: Irmhild Fehlandt, Udo Farchmin, Dr. Hans Volkmann Kontaktadresse: Bürgerinitiative www.prouan.de | c/o Dr. Hans Volkmann | Holmblick 57 | 18225 Ostseebad Kühlungsborn | Telefon 0175 878 4542 und 03 82 93 / 41 76 67 | E-Mail info@prouan.de | Internet www.prouan.de