



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

⇓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Bau- und Umweltausschuss	01.07.2014	
Verwaltungsausschuss	07.07.2014	

Betreff:

Bebauungspläne Benersiel

hier: Umgang mit Ferienwohnungen im WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) bei den Siedlungen Taddigshörn und Lammertshörn und dem Baugebiet Oll Deep

Sachverhalt:

Die Siedlungen Taddigshörn und Lammertshörn sind ebenso wie das Baugebiet Oll Deep als Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) ausgewiesen (Ausnahme: Hotel Aquantis als Sonstiges Sondergebiet: Kurgebiet SO). Gerade in diesen Gebieten gibt es viele Ferienwohnungen, die für Diskussion in Abgrenzung zum Wohnen sorgen. Die Rechtsprechung der vergangenen Zeit hat vermehrt klargestellt, dass Ferienwohnungen nicht immer im Einklang mit der festgesetzten planungsrechtlichen Nutzungsart „Wohnen“ stehen. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die Zweckbestimmung der Gebiete und die Art der zulässigen Nutzungen. Allgemeine Wohngebiete dienen in erster Linie dem Wohnen. Gemeint ist hier in der Regel das „Dauerwohnen“.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nicht immer scharf zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnungen (^=Beherbergungsbetriebe) unterschieden worden, da dies im Bauantrag nicht vordergründig erkennbar war. Dies trifft auch auf den flächen- und zahlenmäßigen Anteil von Ferienwohnungen an der Gesamtbebauung zu.

Aktualität hat das Thema durch eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Oldenburg vom Februar 2013 (Az.: 4 A 2040/12) erlangt, in der die Grenze für eine zulässige Nutzung von Wohngebieten für Ferienimmobilien auf 25 % unter Verweis auf § 4 Abs. 3 BauNVO begrenzt wurde. Diese Gerichtsentscheidung kann als Anhalt dienen, wobei die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Die Rechtsprechung sieht die Ferienwohnnutzung in Allgemeinen Wohngebieten nur nach § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig an. Dabei kann die Einstufung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb oder Betrieb des Beherbergungsgewerbes oder einen Betrieb eigener Art handeln. Eine ausnahmsweise zulässige Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet muss quantitativ und qualitativ der Hauptnutzung, hier dem Dauerwohnen, untergeordnet sein. Das Wort „Ferienwohnung“ kommt in der BauNVO nicht vor.

Gerade in den Siedlungsorten haben sich Ferienwohnungen etabliert und dies häufig in Allgemeinen Wohngebieten mit überwiegender Anteil. Gerade hier wird es nun schwierig, Nutzungsänderungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zu genehmigen. Oft überwiegt die angestrebte Nutzung schon jetzt und eine Quotierung ist aufgrund einer nicht vorhandenen Zahl zu bisher genehmigten bzw. tatsächlich vorhandenen Ferienwohnungen in einem noch festzulegenden Umgebungsbereich schwierig. So können Bauanträge zukünftig nur noch bis zu einem bestimmten Prozentsatz nach dem „Windhundprinzip“ erteilt werden. Dies ist kein nachhaltiger Ansatz.

Eine Änderung der Bebauungspläne scheint als Lösungsansatz infrage zu kommen. Allerdings ist eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet rechtlich schwierig, da ein Allgemeines Wohngebiet andere (höhere) Schutzansprüche als ein Sonstiges Sondergebiet stellt. Die Abgrenzungsproblematik zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen bleibt bestehen. Der Fremdenverkehr ist für unsere Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor; es darf nicht zu einer Häufung von baurechtlichen Verfahren zu möglicherweise falsch genutzter Wohnungen kommen. Auch das über viele Jahre gewachsene Nebeneinander von Ferienwohnungen in direkter Nachbarschaft zu wenigen Dauerwohnungen darf nicht dazu führen, dass durch ein nicht geeignetes Planungsinstrument eine Problemlösung ausscheidet. Es handelt sich um ein bundesweites Problem und somit ist auch der Gesetz- und Verordnungsgeber gefordert.

Eine erster Lösungsansatz ist die Durchführung einer Bestandsaufnahme der Ferienwohnungen durch ein Planungsbüro, wie es auch in Neuharlingsiel geschehen ist.

Beschlussvorschlag:

Ein Planungsbüro wird beauftragt, eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Ferienwohnungen in den drei Siedlungen Taddigshörn, Lammertshörn und Oll Deep durchzuführen.

Esens, den 24.06.2014

(Joachim Oltmanns)

Abstimmungsergebnis:			
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
VA	Ja:	Nein:	Enth.:
Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: