

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/529
nicht öffentlich

Federführung	Fachbereich 3	Datum:	06.12.2024
Bearbeiter:	Ilona Gosepath	AZ:	
Verfasser:	Jens Pollmann		

Beratungsfolge	Termin	
Infrastruktur,- und Planungsausschuss / Sozialer Wohnungsbau Verwaltungsausschuss Rat		

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung der Gemeinde Krummhörn

hier: Städtebauliches Entwicklungskonzept Ferienwohnen und Wohnen in Greetsiel

Beschlussvorschlag:

Dem vom Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH aus 26121 Oldenburg vorgelegten Städtebauliches Entwicklungskonzept Ferienwohnen und Wohnen in Greetsiel vom 05.12.2024 wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Die Herausforderungen der Stadtplanung hinsichtlich der Steuerung von Ferienwohnen gestalten sich zweierlei.

Zum einen haben Ferienwohnnutzungen in den letzten Jahrzehnten zunehmend Einzug in historisch gewachsene Wohngebiete genommen und stellen sich mittlerweile in einem Ausmaß da, das Wohnen aus diesen Kernsiedlungsstrukturen verdrängt. Auf diese Weise gehen den Ortschaften die Siedlungsstrukturen des Wohnens verloren, die sie lange Zeit prägten und es entstehen, insbesondere außerhalb der Saison, sogenannte „Rolladensiedlungen“ in zentralen Siedlungsbereichen.

Zum anderen wurden über viele Jahre in Ferienorten Siedlungsbereiche als Wohngebiete planungsrechtlich gesichert, auch wenn für diese Gebiete eine Nutzung als Ferienwohnungsgebiet vorgesehen wurde. In der Genehmigungspraxis wurde die Zulässigkeit vom Ferienwohnen in reinen oder allgemeinen Wohngebieten aufgrund fehlender Differenzierungen nicht problematisiert, weshalb diese Vorgehensweise lange Zeit umgesetzt wurde.

Im Jahr 2017 hat sich die Rechtsprechung jedoch geändert und es wurden rechtliche Unterscheidungen zwischen Wohnen und Ferienwohnen vorgenommen.

Das Wohnen setzt eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts voraus. Wohnen meint die auf eine gewisse Dauer angelegte Nutzungsform, die keinem anderen in der BauNVO vorgesehenen Nutzungszweck, insbesondere keinem Erwerbszweck, dient. Dieses gilt auch für Zweitwohnungen. Die Vermietung von Ferienwohnungen stellt keine Wohnnutzung dar, da die Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt vorgesehen ist und es daher jedenfalls (typischerweise) an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt.

Gemäß § 13a BauNVO können Ferienwohnungen den nicht störenden Gewerbebetrieben oder Beherbergungsbetrieben zugeordnet werden. Damit können Ferienwohnungen in den allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Anwendung der Ausnahme ist nach der Rechtsprechung von einem zulässigen Anteil von ca. 25 bis 30 % auszugehen. Der ausnahmsweise zulässige Anteil unterliegt jedoch der Interpretation und variiert zwischen den zuständigen Genehmigungsbehörden. Allgemein zulässig wären Ferienwohnungen in den Mischgebieten und in den Kerngebieten.

Der zulässige Anteil ergibt sich daraus, inwieweit nicht störende Gewerbebetriebe oder Beherbergungsbetriebe den Gebietscharakter bestimmen dürfen. In den Misch- und Kerngebieten ist jedoch von einem höheren Anteil als in den Wohngebieten auszugehen.

Die planerische Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Zusammenhang mit den Festsetzungen von Bebauungsplänen wurde 2017 durch Änderung der Baunutzungsverordnung durch Ergänzung des § 13a der BauNVO geregelt. Die Bestimmung gilt für Bebauungspläne mit Satzungsbeschluss ab dem 12.05.2017. Eine Rückwirkung der Bestimmung des § 13a BauNVO für die älteren Bebauungspläne erfolgt daraus nicht, aufgrund seiner klärenden Funktion kann dieser ggf. als Auslegungshilfe und bei Befreiungsentscheidungen berücksichtigt werden. Zur rechtlichen Absicherung der Anwendung des § 13a BauNVO ist jedoch bei Bedarf eine Anpassung der Bebauungspläne an die aktuelle BauNVO zu empfehlen.

Die neue Rechtsprechung hat auch Auswirkungen auf die planungsrechtliche Situation in Greetsiel, da Ferienwohnungen in Wohngebieten insbesondere ohne Genehmigung als Ferienwohnung im Bauantrag unzulässig werden können. Ziel der Gemeinde Krummhörn ist es, die touristischen Nutzungen, aber auch Strukturen des Wohnens in Greetsiel, planungsrechtlich abzusichern. Auf diese Weise soll eine langfristige Planungssicherheit im Bereich Ferienwohnen geschaffen und Tourismus gefördert, aber auch Wohnen für die lokale Bevölkerung in Greetsiel gesichert werden, um ein nachhaltiges Nebeneinander der Nutzungen zu ermöglichen.

Außerdem ist in der Ortschaft Greetsiel zu beachten, dass das Ferienwohnen bereits seit vielen Jahrzehnten Bestandteil der Planung ist und viele als allgemeine

Wohngebiete festgesetzte Bereiche in Greetsiel bereits zur Aufstellung ihrer jeweiligen Bebauungspläne für den Tourismus vorgesehen waren. Zur Wahrung des Ortsbildes und dörflichen Charakters der Siedlungen werden die Wohngebiete gekennzeichnet, die für das Wohnen entstanden sind und diesem erhalten bleiben sollen sowie ebendiese Wohngebiete, die bereits während der Planung für die touristische Nutzung vorgesehen wurden. Um eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils langfristig planungsrechtlich steuern zu können, wird ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept dient als Grundlage für die Bauleitplanung. Zielsetzung ist es, das touristische Ferienwohnen mit dem Wohnen in der Ortschaft Greetsiel in Einklang zu bringen.

Als Anlage ist das vom Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH aus 26121 Oldenburg vorgelegte Städtebauliches Entwicklungskonzept Ferienwohnen und Wohnen in Greetsiel vom Dezember 2024 beigefügt.

Kosten/Folgekosten:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.