

KLEINE ANFRAGE

der Abgeordneten Regine Lück, Fraktion DIE LINKE

Ferienwohnungen innerhalb von Ortslagen ohne Bebauungsplan

und

ANTWORT

der Landesregierung

1. Führt die Ausweisung als Wohnbaufläche in einem rechtsgültigen Flächennutzungsplan immer dazu, dass auch ohne verbindliche Bauleitplanung durch einen Bebauungsplan die Gebietskulisse eines Wohngebietes abgeleitet wird, damit Ferienwohnen unzulässig ist?

Aus der Darstellung einer Wohnbaufläche in einem Flächennutzungsplan können keine Rückschlüsse auf eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gezogen werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens ergibt sich, sofern ein Bebauungsplan vorliegt, aus den §§ 30 und 31 Baugesetzbuch, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils aus § 34 Baugesetzbuch, ansonsten aus § 35 Baugesetzbuch.

2. Woraus ergibt sich die zwingende Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB und warum wird nicht die Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügungsgebot nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung) vorgenommen und wie wird das begründet?

Die Anwendung des § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch ist nicht in jedem Fall zwingend, sondern hängt von den konkreten Umständen vor Ort ab.

Entspricht die für ein Bauvorhaben maßgebende Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Baugebiete, so beurteilt sich die Zulässigkeit nach der Art der Nutzung allein danach, ob es in diesem Gebiet zulässig wäre (§ 34 Absatz 2 Baugesetzbuch). Entspricht die Umgebung dagegen keinem der Gebiete nach der Baunutzungsverordnung (sogenannte Gemengelage), so ist auch nach der Art der Nutzung auf das Kriterium des Einfügens zurückzugreifen (§ 34 Absatz 1 Baugesetzbuch). Die Anwendung des § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch hängt mithin davon ab, ob die Umgebung des Vorhabens einem der Gebiete der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden kann.

3. Ab wann greift bei einer Nutzung als Ferienwohnung oder Ferienhaus Bestandsschutz, würden beispielsweise Genehmigungen aus der DDR oder der Nachweis der Nutzung seit etlichen Jahren akzeptiert werden?

Bestandsschutz genießt eine Nutzung als Ferienhaus oder Ferienwohnung, wenn sie genehmigt worden ist oder ohne Genehmigung zulässig war. Eine diesen Anforderungen nicht entsprechende Nutzung genießt dann Bestandsschutz, wenn die zuständige Behörde dem Bauherrn gegenüber erklärt hat, das unzulässige Vorhaben zu dulden, das heißt, nicht dagegen einschreiten zu wollen. Angesichts des Ausnahmecharakters und der weitreichenden Folgen einer Duldung muss den entsprechenden Erklärungen der Behörde mit hinreichender Deutlichkeit zu entnehmen sein, ob, in welcher Form und gegebenenfalls über welchen Zeitraum die Duldung des illegalen Zustandes erfolgen soll.

4. Sind Nutzungen, wo innerhalb von selbstgenutztem Wohneigentum ein Gästezimmer, eine Ferienwohnung (Einliegerwohnung) oder ein Bungalow auf dem Grundstück saisonal und gegenüber der Wohnnutzung untergeordnet erfolgt, auch vom Gerichtsurteil zur Unzulässigkeit von Ferienwohnen in Wohngebieten erfasst und wie wird das begründet?

Die in der Fragestellung beschriebenen Nutzungen sind von dem Gerichtsurteil erfasst. Die Ferienwohnnutzung ist bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. In festgesetzten oder faktischen Wohngebieten ist sie daher in jedweder Form unzulässig, unabhängig davon, ob sie zum Beispiel räumlich untergeordnet ist oder nur saisonal ausgeführt wird.

5. Sollte im Falle einer Ordnungsverfügung die Festsetzung der Höhe eines Zwangsgeldes das professionell vermittelte Ferienhaus in einem B-Plangebiet gleich behandelt werden, wie die gelegentliche Vermietung einer Wohnung/eines Hauses in unbeplanten Ortslagen und wie wird das begründet?

Für die Untersagung einer Ferienwohnnutzung ist es rechtlich zwar nicht bedeutsam, ob die Ferienwohnung privat oder gewerblich angeboten wird. Ein Zwangsgeld soll aber als Beugemittel den Empfänger der Ordnungsverfügung anhalten, nicht gegen diese zu verstoßen. Das Zwangsgeld ist daher innerhalb des vorgesehenen Rahmens so zu bemessen, dass es die vom Gesetz vorgesehene Beugewirkung im Hinblick auf das von der Behörde angestrebte Verhalten des Adressaten entfaltet und in einem angemessenen Verhältnis zu diesem Zweck steht. Das wirtschaftliche Interesse des Adressaten an einer weiteren Vermietung der Ferienwohnung kann somit eine Rolle spielen.

6. Stellt nach Auffassung der Landesregierung die Änderung der Bebauungspläne mittels einer Fremdkörperausweisung die einzige Möglichkeit der Heilung dar, oder wären auch andere Möglichkeiten gegeben?

Ob und welche Möglichkeiten bestehen, Korrekturen an Bebauungsplänen vorzunehmen, kann immer nur anhand der konkreten Gestaltung des Einzelfalls vor Ort eingeschätzt und muss von den kommunalen Akteuren entschieden werden; so mag im Einzelfall eine Teilung des bisherigen Plangebietes in zwei neue Plangebiete in Ausnahmefällen der Problemlage Rechnung tragen können.

Fremdkörperausweisungen können im Einzelfall einen Lösungsansatz darstellen, dürften jedoch bei den insbesondere streitigen Gemengelagen regelmäßig nicht in Betracht kommen, um planungsrechtlich ordnungsgemäße Zustände herzustellen. Denn der Zulässigkeit von Fremdkörperausweisungen sind dadurch Grenzen gesetzt, dass sie quantitativ und qualitativ derart in den Hintergrund treten müssen, dass die festgesetzte Bebauung nach wie vor das Erscheinungsbild des Plangebietes prägt.