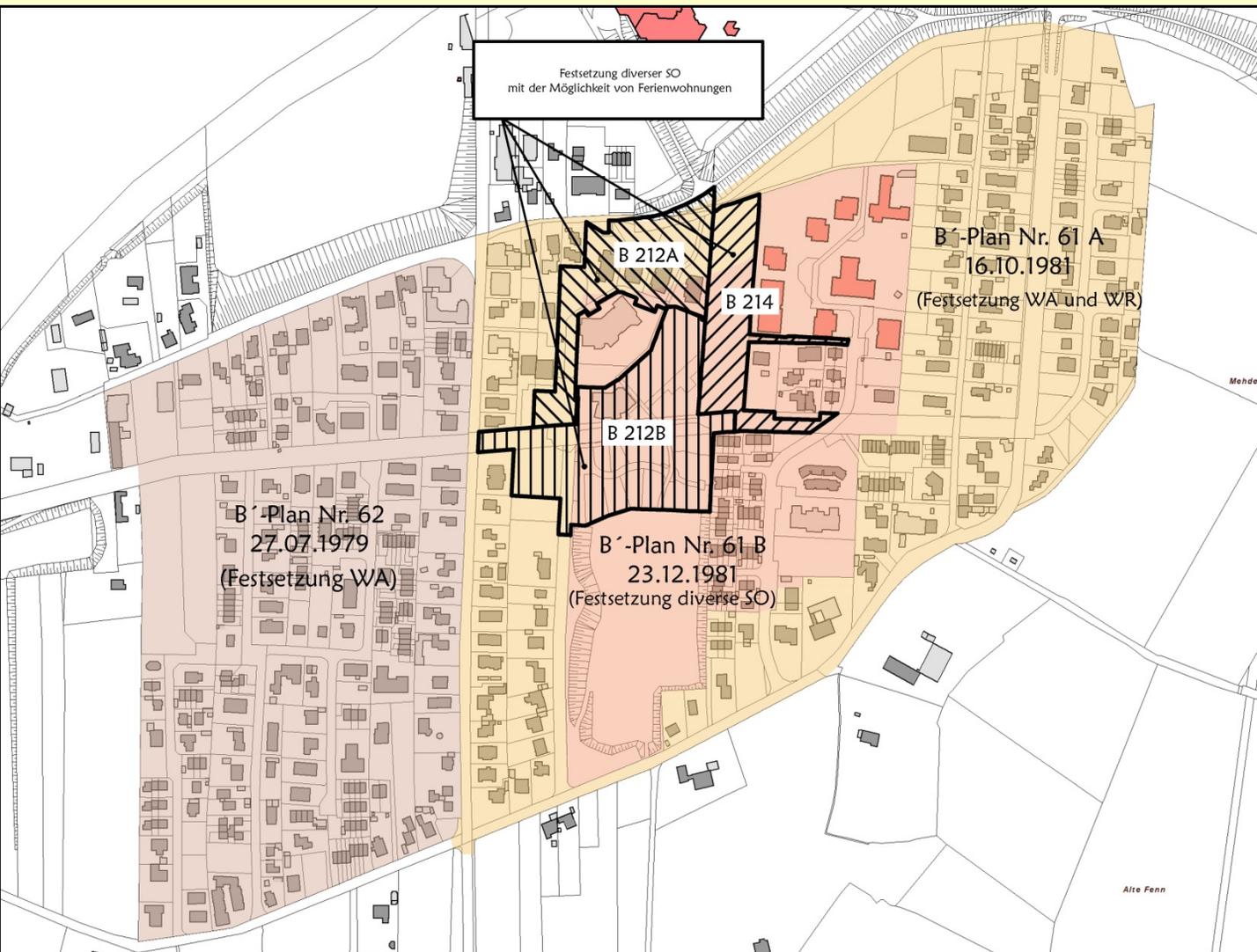


Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Dangast innerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne



Die Genehmigungspraxis von Ferienwohnungen in allgemeinen und reinen Wohngebieten sah jahrzehntelang so aus, dass diese Nutzungen als Wohnnutzung bewertet wurden und somit zulässig waren.

Durch die Veränderung der Rechtsprechung hat sich in den letzten Jahren hierzu allerdings ein Wandel der Sichtweise ergeben.

Bspw. Urteil des OVG Mecklenburg - Vorpommern vom 19.02.2014

a)

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde E. "Bebauung F." setzt ein reines Wohngebiet fest, in dem gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude (und nach der aktuellen Fassung der BauNVO Anlagen zur Kinderbetreuung) allgemein zulässig sind. Bei dem Vorhaben des Klägers handelt es sich jedoch nicht um ein Wohngebäude in diesem Sinne. Wie der Senat bereits in dem Beschluss vom 28.12.2007 - 3 M 190/07 - (Juris Rn. 9 ff.) ausgeführt hat, sind Ferienwohnungen von dem bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohngebäudes nicht umfasst. An dieser Rechtsprechung hält der Senat - in Übereinstimmung mit dem Bundesverwaltungsgericht (vgl. B. v. 11.07.2013 - 4 CN 7.12 - NVwZ 2014, 72 = Juris Rn. 11) - fest (ebenso: OVG Lüneburg B. v. 22.11.2013 - 1 LA 49/13 - NordÖR 2014, 81 = Juris Rn. 18; anderer Ansicht: Jäde BauNVO § 3 Rn. 4; unklar Fickert/Fieseler BauNVO § 3 Rn. 1.2 u. 10 sowie § 10 Rn. 34.1, wo einzeln gelegene Ferienwohnungen in reinen und allgemeinen Wohngebieten offenbar für allgemein zulässig gehalten werden).

Baurechtlich wird nunmehr unterschieden zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen.

Das Bauplanungsrecht unterscheidet begrifflich zwischen Wohngebäuden einerseits und Ferien- und Wochenendhäusern andererseits. Während nach den §§ 2, 3, 4, 4a, 5 und 6 BauNVO "Wohngebäude" in den entsprechenden Baugebieten zulässig sind, bezieht sich § 10 Abs. 3 BauNVO auf "Wochenendhäuser" und § 10 Abs. 4 BauNVO auf "Ferienhäuser". Diese begriffliche Unterscheidung ist im Bauplanungsrecht angelegt (vgl. BVerwG U. v. 12.03.1982 - 4 C 59.78 -, NJW 1982, 2512 = Juris Rn. 23). Die Baunutzungsverordnung führt die allgemeine Wohnnutzung einerseits und die Ferienwohnnutzung andererseits als eigenständige Nutzungsarten auf (BVerwG, B. v. 08.05.1989 - 4 B 78.89 -, NVwZ 1989, 1060 = Juris Rn. 3; B. v. 07.09.1984 - 4 N 3.84 - NVwZ 1985, 338 = Juris Rn. 21).

Was sind Ferienwohnungen?

Ferienwohnungen sind entsprechend der - Ferienhäuser-betreffenden - Bestimmung des § 10 Abs. 4 BauNVO auf Grund ihrer Lage Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Diese sind nach ihrer Ausstattung auf eine Selbstversorgung der Feriengäste ausgerichtet, so dass die Voraussetzung für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes, dass der häusliche Wirkungskreis nicht unabhängig gestaltet werden kann, nicht erfüllt ist (vgl. OVG Lüneburg B. v. 22.11.2013 - 1 LA 49/13 - NordÖR 2014, 81 = Juris Rn. 19 sowie B. v. 18.07.2008 - 1 LA 203/07 - BRS 73 Nr. 168 = Juris Rn. 12; vgl. a. OVG Münster U. v. 17.01.1996 - 7 A 166/96 - S. 10 d. Urteilsabdrucks). Soweit der Beschluss des Senats vom 28.12.2007 - 3 M 190/07 - (Juris) zur Abgrenzung von Dauerwohnen und Ferienwohnen dahin gehend verstanden werden konnte, bei der Ferienwohnnutzung sei ein unabhängig zu gestaltender häuslicher Wirkungskreis nicht gegeben, hält der Senat daran nicht fest.

Dauerwohnen ist gekennzeichnet durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises.

Ferienwohnen wird durch einen ständigen Wechsel und die Kurzfristigkeit der Nutzung der Häuslichkeit gekennzeichnet. Es muss aber die Möglichkeit zur Eigenversorgung gegeben sein, um eine Abgrenzung zu den Beherbergungsbetrieben zu ziehen.

Um den Wohnbegriff in Abgrenzung zu anderen Nutzungsarten unter Zugrundelegung der typisierenden bauplanungsrechtlichen Betrachtungsweise sachgerecht zu erfassen, bedarf es einer wertenden Betrachtung aller Umstände. Maßgeblich ist die Zweckbestimmung des Aufenthalts in den Räumen. Zum Begriff des Wohnens gehört eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts. Diese Definition ist aus der Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen (Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung und Pflege) entwickelt worden. Sie soll den Bereich des Wohnens als Bestandteil der privaten Lebensgestaltung kennzeichnen. Gemeint ist damit die Nutzungsform des selbstbestimmt geführten privaten Lebens "in den eigenen vier Wänden", die auf eine gewisse Dauer angelegt ist und keinem anderen in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, insbesondere keinem Erwerbszweck dient (vgl. BVerwG B. v. 25.03.2004 - 4 B 15/04 - BRS 67 Nr. 70 = Juris Rn. 4 mwN; B. v. 25.03.1996 - 4 B 302/95 - NVwZ 1996, 893 = Juris Rn. 12). Diese Merkmale schließen einen Zweitwohnsitz nicht aus (vgl. OVG Greifswald U. v. 11.07.2007 - 3 L 75/06 -). Sie unterscheiden das (Dauer-)Wohnen aber von anderen Nutzungsarten, die sich durch ein übergangsweises, nicht "alltägliches" Wohnen oder ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen auszeichnen. Bei Ferienwohnungen, die vom Nutzungskonzept her (zumeist wochenweisen) vorübergehenden Aufenthalt für ständig wechselnde Feriengäste bieten (vgl. Stock in: König u.a. BauNVO, 2. Aufl. § 3 Rn. 17; vgl. a. Boeddinghaus BauNVO 5. Aufl. 2005 § 10 Rn. 15), fehlt es typischerweise an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit (OVG Lüneburg B. v. 22.11.2013 - 1 LA 49/13 - NordOR 2014, 81 = Juris Rn. 18; OVG Münster U. v. 17.01.1996 - 7 A 166/96 - S. 13 d. Urteilsabdrucks). (Dauer)Wohnungen werden demgegenüber von einem über einen längeren Zeitraum gleichbleibenden Bewohnerkreis genutzt. Die daraus resultierenden unterschiedlichen bodenrechtlichen Auswirkungen der beiden Nutzungsarten rechtfertigen die bauplanungsrechtliche typisierende Unterscheidung.

Urteil des OVG Mecklenburg - Vorpommern vom 19.02.2014

Der Begriff Ferienwohnung ist inhaltlich aber auch von der baurechtlichen Kategorie des Beherbergungsbetriebes zu unterscheiden.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die mietweise Überlassung von selbständigen Wohnungen, sei es auch zu Ferienzwecken, keine Beherbergung (vgl. BVerwG B. v. 08.05.1989 - 4 B 78.89 - NVwZ 1989, 1060 = Juris Rn. 3). Bereits zuvor hatte das Bundesverwaltungsgericht formuliert, Vieles spreche dafür, dass die Nutzung "Betrieb des Beherbergungsgewerbes" nicht die allgemeine Wohnnutzung (einschließlich der Nutzung als Zweitwohnung) und nicht die Ferienwohnung iSd § 10 Abs. 4 BauNVO umfasst, weil die Baunutzungsverordnung die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung als städtebaulich relevante eigenständige Nutzungsarten neben der Nutzungsart "Beherbergungsbetriebe" regelt

(2)

Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes liegt nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (vgl. BVerwG B. v. 08.05.1989 - 4 B 78.89 - NVwZ 1989, 1060 = Juris Rn. 3). Diese Voraussetzungen sind jedenfalls dann erfüllt, wenn sich die Überlassung der Räume auf eine reine Übernachtungsmöglichkeit beschränkt, so dass der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen ist (vgl. OVG Berlin-Brandenburg B. v. 06.07.2006 - OVG 2 S 2.06 - BRS 70 Nr. 67 = Juris Rn. 8; s.a. OVG Münster B. v. 14.08.2007 - 10 A 1219/06 - NVwZ-RR 2008, 20 = Juris Rn. 9 ff.). Danach sind Hotels, Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser und Fremdenheime typische Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(1)

Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind bauplanungsrechtlich unterschiedliche Nutzungsarten. Auch die Vermietung mehrerer in einem Gebäude oder räumlich benachbart liegender Ferienwohnungen desselben Eigentümers begründet nicht das Vorliegen eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes iSd § 3 Abs. 3 BauNVO (vgl. OVG Lüneburg U. v. 12.12.2013 - 1 LA 123/13 - DVBl 2014, 254 Rn. 11 u. B. v. 18.07.2008 - 1 LA 203/07 - BRS 73 Nr. 168 = Juris Rn. 12; vgl. a. B. v. 22.11.2013 - 1 LA 49/13 - NordÖR 2014, 81 = Juris Rn. 19; OVG Münster U. v. 17.01.1996 - 7 A 166/96 - S. 10 d. Urteilsabdrucks; ebenso VG Schwerin U. v. 20.12.2012 - 2 A 1577/10 - Juris Rn. 34 ff. sowie U. v. 20.12.2012 - 2 A 863/11 - Juris Rn. 31 ff.; *anderer Ansicht*: Stock in König ua BauNVO § 4a Rn. 25 sowie in Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 4 BauNVO Rn. 110, 114; Fickert/Fieseler BauNVO 11. Aufl. 2008 § 3 Rn. 19; OVG

Es sind baurechtliche betrachtet also die Kategorien

- **Dauerwohnen,**
- **Ferienwohnen ,**
- **Beherbergungsbetriebe**

sauber zu differenzieren.

Welche Nutzung ist in den jeweiligen Baugebieten zulässig?

Beispiel Baugebietstyp allgemeines Wohngebiet

BauNVO vom 23.01.1990 letzte Änd. 11.06.2013

§ 4 BauNVO - Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,**
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- 3. Anlagen für Verwaltungen,**
- 4. Gartenbaubetriebe,**
- 5. Tankstellen.**

Im Ergebnis der veränderten Rechtsprechung konnten in reinen und allgemeinen Wohngebieten in den letzten Jahren keine Ferienwohnungen mehr genehmigt werden.

Der Gesetzgeber hat auf diese Problematik reagiert und aktuell eine Gesetzesänderung verabschiedet.

Baurechtsnovelle 2017 - wirksam seit 13.05.2017

Neuer Paragraph 13 a in die BauNVO eingefügt

§ 13 a Ferienwohnungen

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3.

Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 2 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.

D.h. in allgemeinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe nunmehr ausnahmsweise zulässig.

Ebenso in Kleinsiedlungsgebieten, besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten.

In reinen Wohngebieten aber nicht !!!!!

**Was heißt das für die Situation
im Nordseebad Dangast?**

Rechtskräftige Bebauungspläne in Dangast

BP 61 A
BP 61 B
BP 62

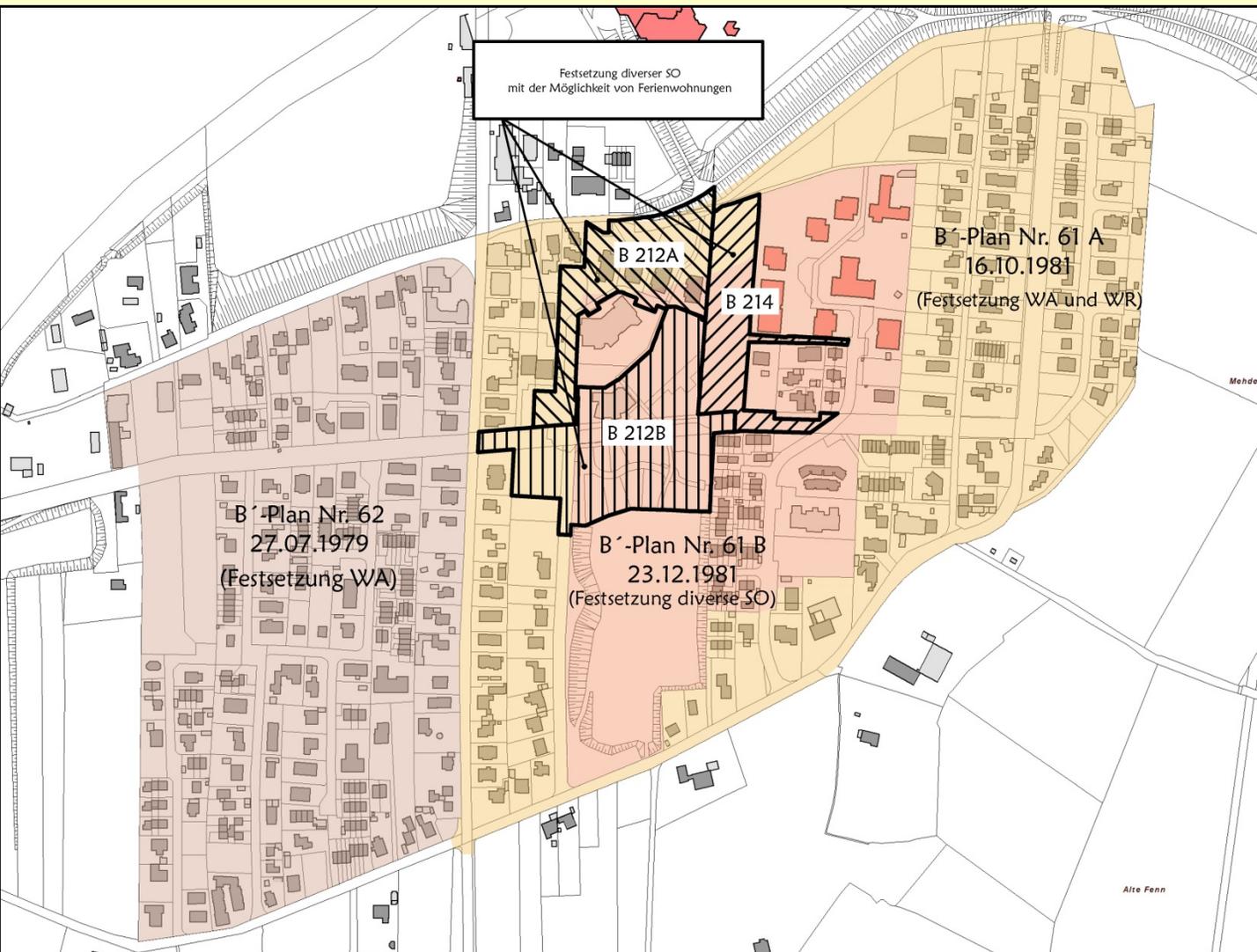


BP aus den
siebziger
und
achtziger
Jahren

BP 212 A
BP 212 B
BP 214



BP aktuell
aufgestellt,
Ferienwohnen
ist zulässig



Bebauungsplan Nr. 62

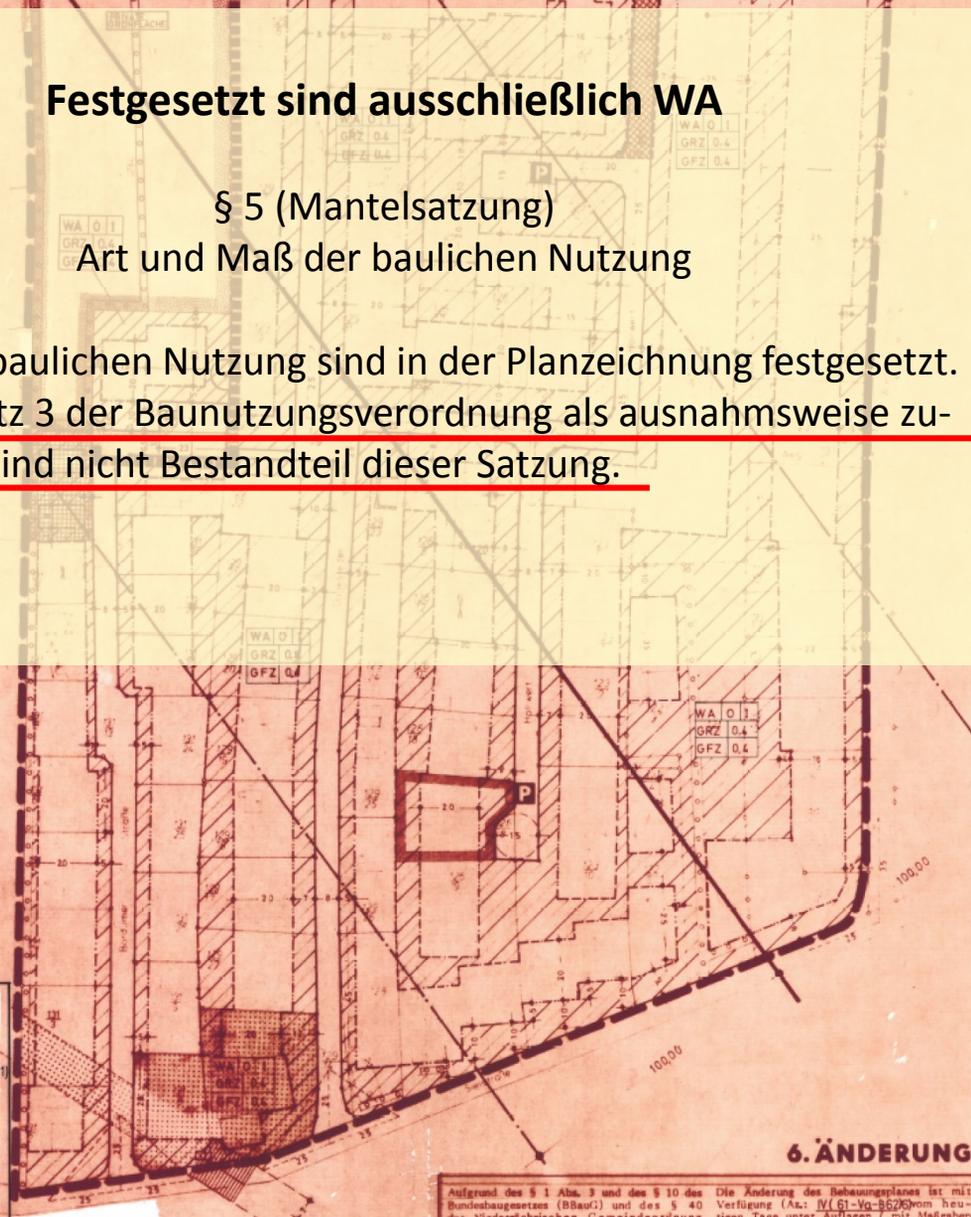


Festgesetzt sind ausschließlich WA

§ 5 (Mantelsatzung)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung als ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.



10. Änderung

3 und des § 10 des Baugesetz-Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl.) durch Gesetz vom 20.11.2001 der Rat der Stadt Varel diese g des Bebauungsplanes Nr. 62

04

S.

6. ÄNDERUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzes (BauG) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Varel diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 am 12.08.2004 in der Sitzung vom 12.08.2004 beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit Wirkung zum 12.08.2004 in Kraft getreten.

Baunutzungsverordnung

§ 3 BauNVO (01.10.1977 bis 26.01.1990)

Reine Wohngebiete

- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- (4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

§ 4 BauNVO (01.10.1977 bis 26.01.1990)

Allgemeine Wohngebiete

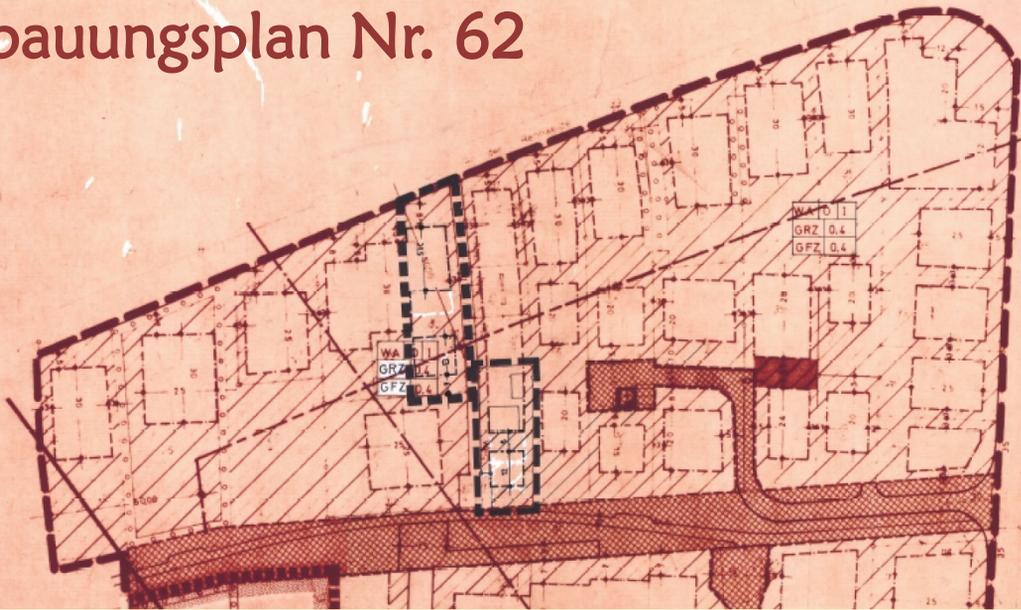
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

Nicht zulässig

- (4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in bestimmten Teilen des Gebietes Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Bebauungsplan Nr. 62



§ 5 (Mantelsatzung) Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung als ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung. Die Zahl der zulässigen Garagen ist bestimmt durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung.

Festgesetzt sind ausschließlich WA

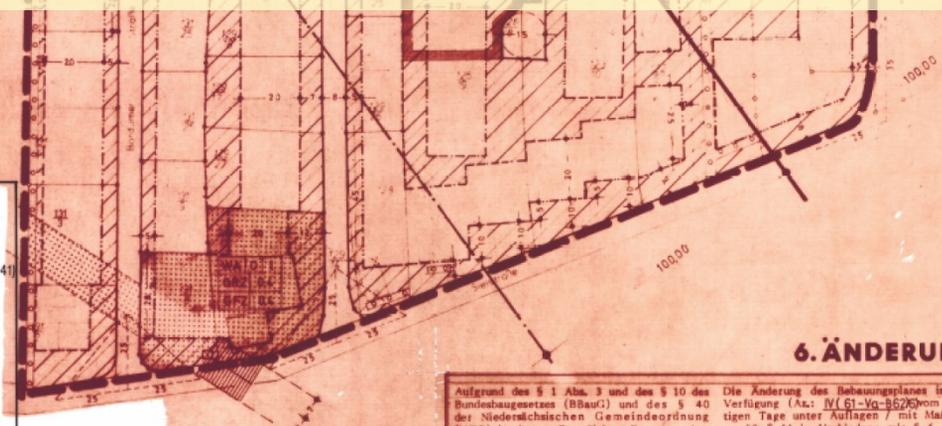
→ **Ferienwohnungen nicht zulässig**

10. Änderung

3 und des § 10 des Baugesetz-Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl.) durch Gesetz vom 20.11.2001 der Rat der Stadt Varel diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62

94

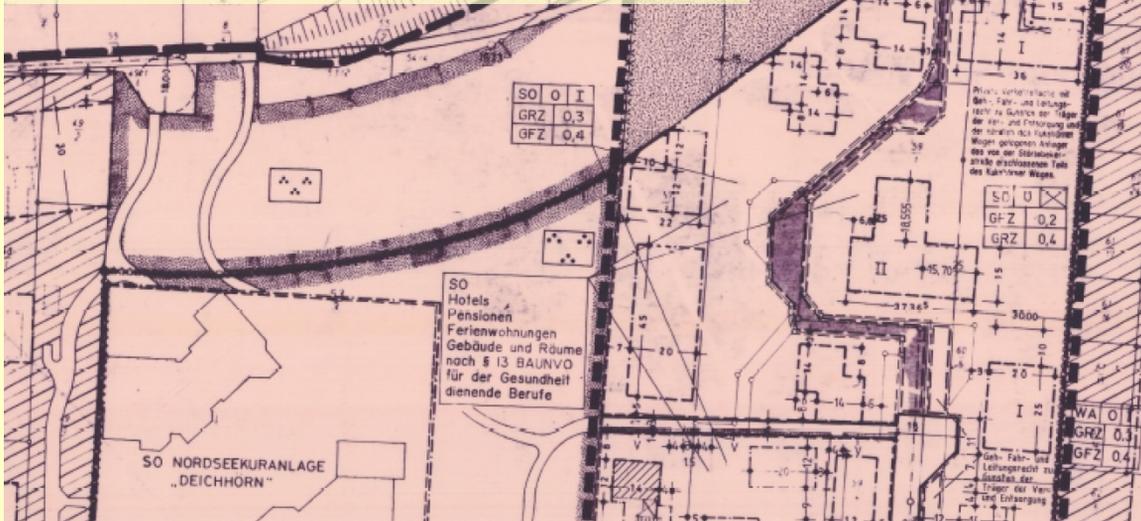
S.



6. ÄNDERUNG

Grundlagen des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzes (BauG) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Varel diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BauG genehmigt.

Bebauungsplan Nr. 61 B



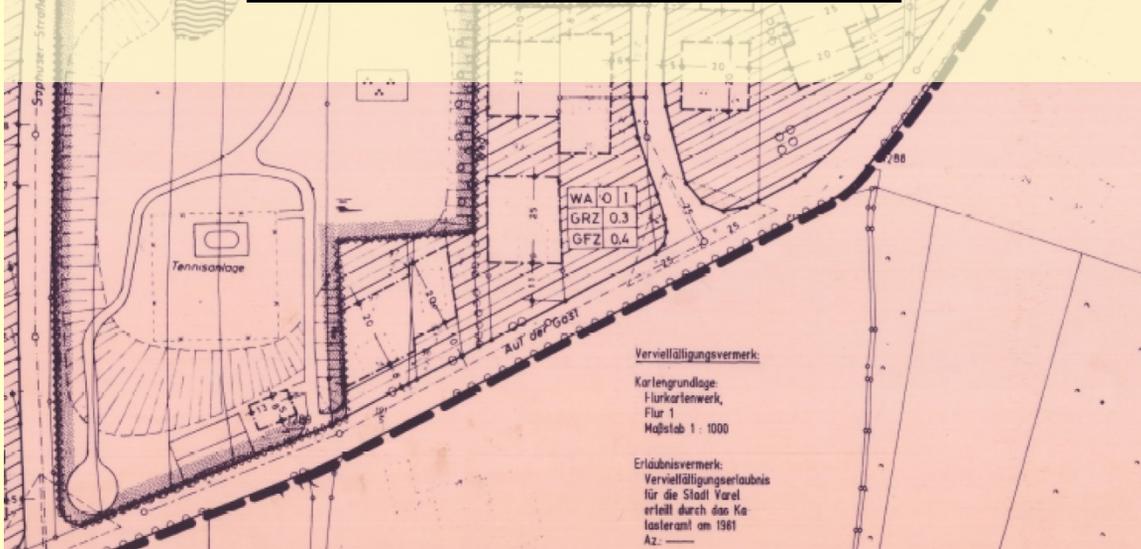
§ 5 (Mantelsatzung)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

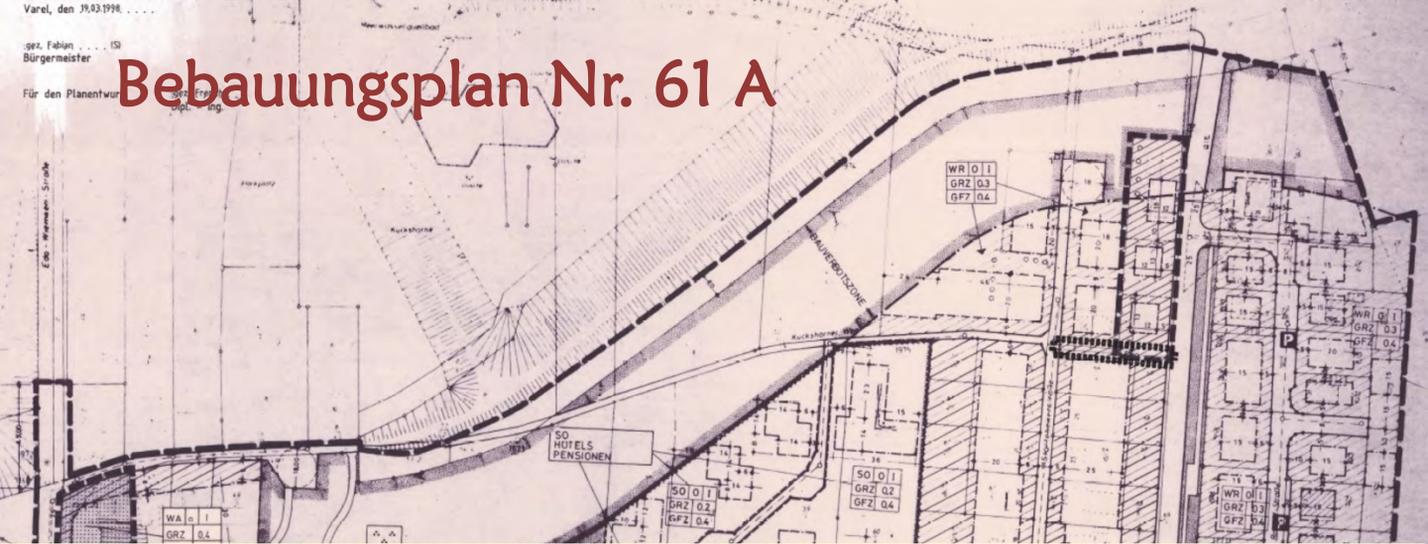
Die Zahl der zulässigen Garagen ist bestimmt durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung.

→ Ferienwohnungen in den dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig, dafür aber Dauerwohnen nicht!!!



Varel, den 19.03.1998
gez. Fabian ... IS
Bürgermeister
Für den Planetenw...

Bebauungsplan Nr. 61 A



§ 5 (Mantelsatzung)

Art und Maß der baulichen Nutzung

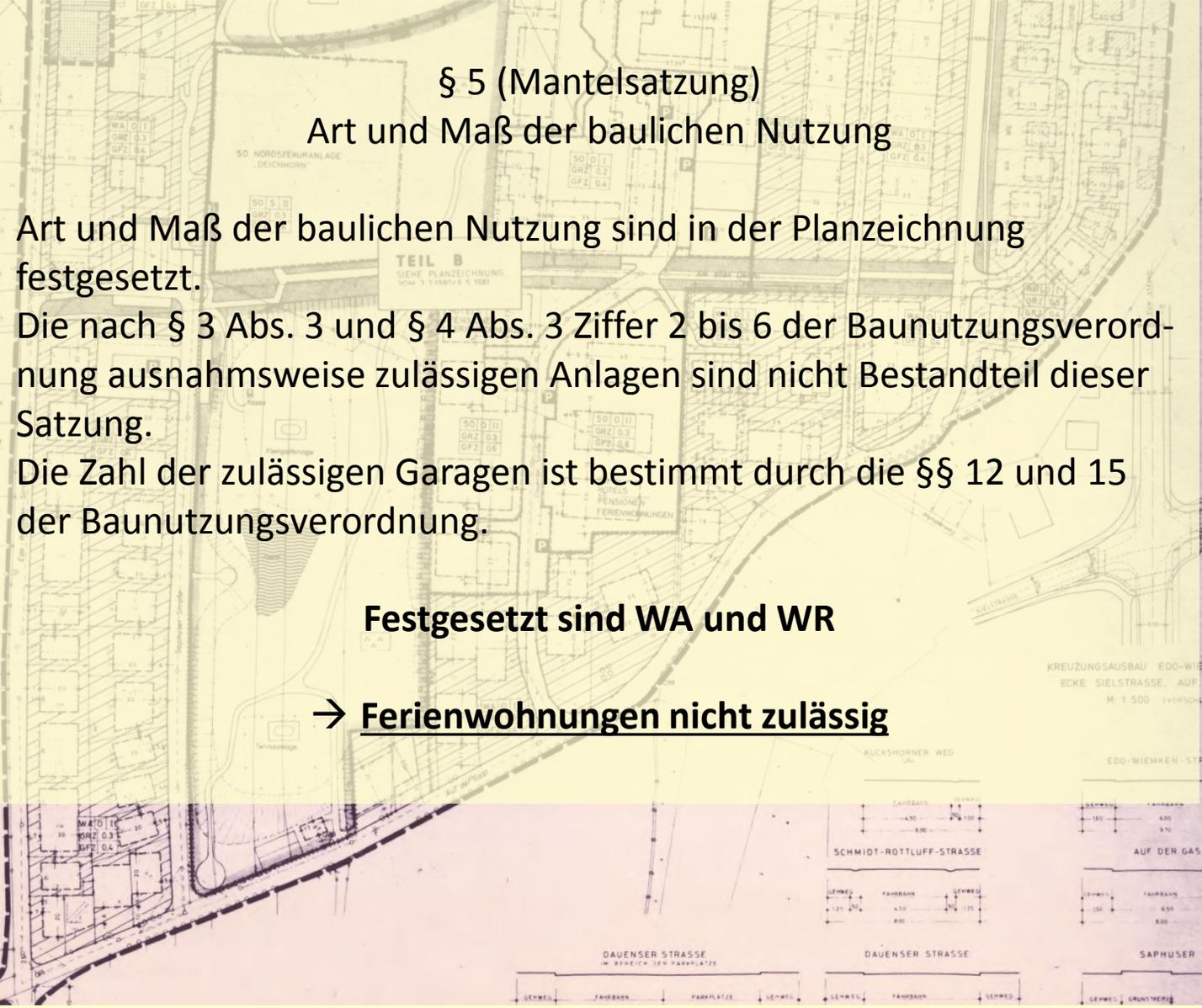
Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 6 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die Zahl der zulässigen Garagen ist bestimmt durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung.

Festgesetzt sind WA und WR

→ Ferienwohnungen nicht zulässig



**Nach aktuellem Stand ist im Geltungsbereich der drei
rechtskräftigen Bebauungspläne**

**61 A,
61 B und
62**

**die Genehmigung von Ferienwohnungen auch nach
der gerade in Kraft getretenen Baurechtsänderung nicht möglich.**

**Will man dies ändern ist eine Änderung der
Bebauungspläne erforderlich.**

BP 61 A

hier Darstellung der
Reinen Wohngebiete

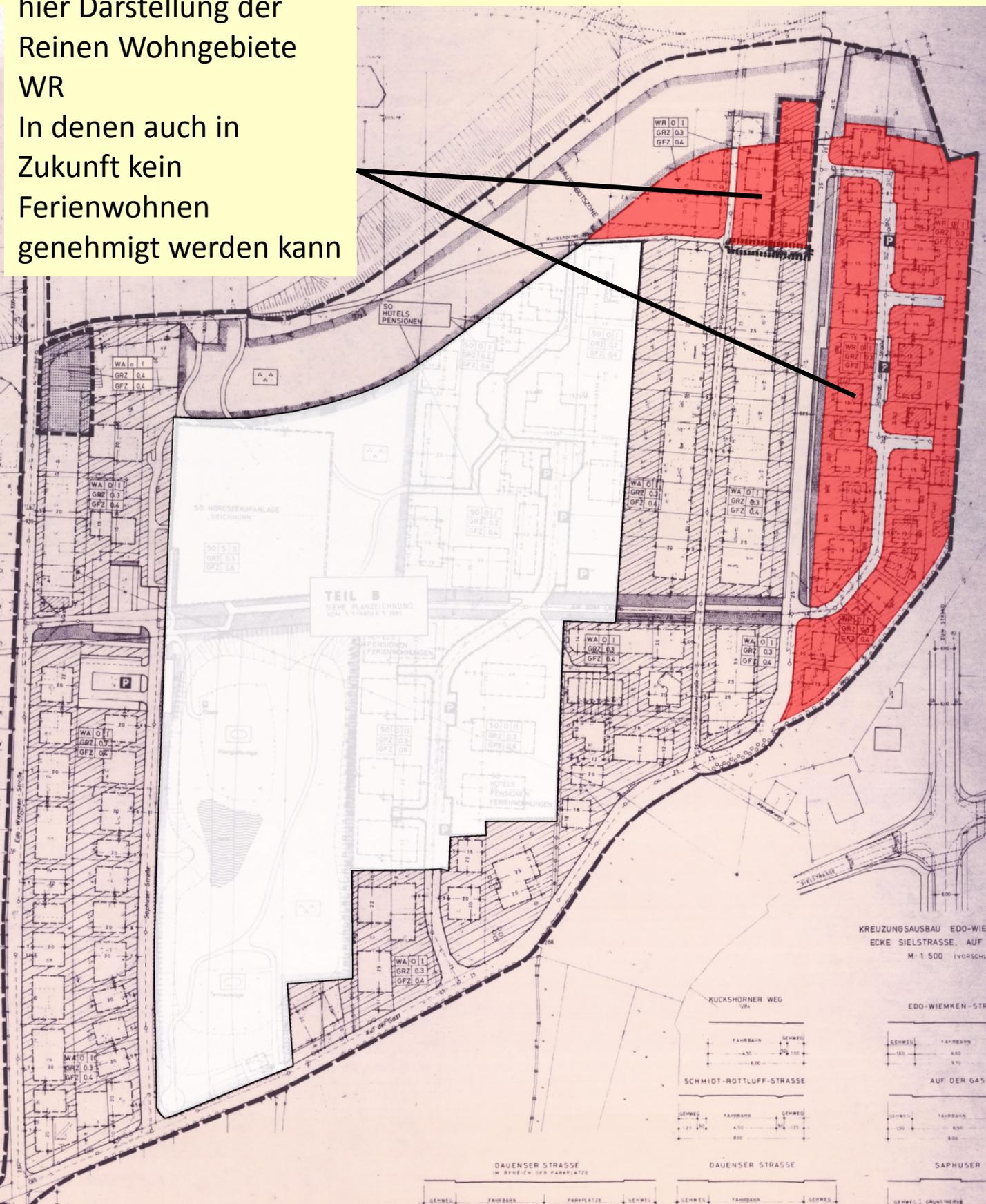
WR

In denen auch in

Zukunft kein

Ferienwohnen

genehmigt werden kann



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit