

- Rechtslage
- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO seit der BauGB-Novelle 2017 zulässig

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 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.

- Rechtslage
- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO seit der BauGB-Novelle 2017 zulässig

ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt: nicht nur Ferienwohnungen (für Erholungszwecke), auch allgemein für Freizeit, Urlaub

die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit: Abgrenzung zu Beherbergungsbetrieben, auf die Unterkunft bezogene Serviceleistungen

Klarstellung: Ferienwohnungen gehören zu den Gewerbebetrieben und sind deshalb grundsätzlich zulässig

nicht störenden Gewerbebetrieben: in Kleinsiedlungsgebiete, reinen und allgemeinen Wohngebieten als Ausnahmen zulässig

oder zu den Gewerbebetrieben: in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten, Kerngebieten allgemein zulässig



- Rechtslage
- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO seit der BauGB-Novell 2017 zulässig
  - insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung: z.B. Einliegerwohnungen, städtebaulich nicht störend
  - zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes: mit Serviceleistungen
  - oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes: mit Serviceleistungen



## Heiligenhafen Ferienwohnen Innenstadt

- Zusammenfassung Rechtslage
- Ferienwohnungen gehören zu den Gewerbebetrieben und sind deshalb grundsätzlich zulässig
- § 13a BauNVO (Ferienwohnungen ) gilt unmittelbar in den Gebieten nach § 34 Abs. 1 BauGB
  - > Innenstadt Heiligenhafen
- Abgrenzung zu Sondergebieten die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete § 10 BauNVO) und sonstige Sondergebieten für Fremdenbeherbergung (§ 11 BauNVO)
  - > Marina Resort



# Heiligenhafen Ferienwohnen Innenstadt

- **Problem Ferienwohnen**
- **Steigende Anzahl von Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen in Heiligenhafen**
- **Ursachen**
  - **Bessere Ertragschancen als bei regulärer Vermietung von Wohnraum**
  - **Möglichkeit die Mietpreise besser an die Marktentwicklung anpassen zu können als bei dauerhafter Vermietung**
  - **Anlagedruck durch Investitionsnotwendigkeiten in Immobilien**
  - **Heiligenhafen wird unter den touristischen Destinationen neuerdings wahrgenommen und ist noch vergleichsweise preiswert.**



# Heiligenhafen Ferienwohnen Innenstadt

- **Problem Ferienwohnen**
- **Folgen**
  - teilweise extrem steigende Boden- und Mietpreise
  - Verdrängung Einheimischer durch Reduzierung des Wohnraumangebots
  - Verlust von bezahlbaren Wohnungen für Einheimische
  - Verlust von Hauptwohnsitzen der Erwerbstätigen
  - Zunahme von Verkehr durch Einpendler
  - fehlende Ausnutzung vorhandener Infrastruktur, z.B. Schulen
  - Ausbildung einseitiger Bevölkerungsstrukturen
  - Leerstand außerhalb der Saison
  - bei Zweitwohnungen Nichtnutzung über große Abschnitte des Jahres
  - Reduzierung von Steuereinnahmen, Zuweisungen
  - Negative Auswirkungen auf innerstädtischen Einzelhandel
  - Umstrukturierung des Einzelhandels
  - städtebauliche Spannungen



## Heiligenhafen Ferienwohnen Innenstadt

- Handlungserfordernis
  - § 13 a BauNVO gilt seit dem 13.05.2017, es gibt keine Überleitungsvorschrift.
  - Wenn den nachteiligen Folgen begegnet werden soll besteht ein Planungserfordernis.
  - Planungserfordernis besteht auch für unbepante Innenbereiche (§ 34 BauGB)
- > Innenstadt Heiligenhafen



- Handlungserfordernis
  - „Einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB und Veränderungssperre nach § 14 BauGB
  - Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die ... allgemein zulässig sind...nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1(5) BauNVO)
  - B-Plan darf nicht verhindern sondern er muss positiv städtebaulich begründen (§ 1(9) BauNVO)
    - . Das bedeutet nach § 1 BauGB:
      - nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten
      - eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten
      - Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
      - Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern
      - Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
      - Gewährleistung sozialgerechter Bodennutzung
      - Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigen





**SWUP GmbH**  
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation  
Dipl.-Ing. Karl Wefers, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Harksheider Weg 115c  
25451 Quirckborn

Telefon: 04106 7668880  
Telefax: 04106 7668881  
mail: [swup.sh@swup.de](mailto:swup.sh@swup.de)  
Internet: [www.swup.de](http://www.swup.de)

Sämtliche von SWUP GmbH erarbeiteten Inhalte, Konzepte und sonstige Werke bleiben geistiges Eigentum von SWUP GmbH. Sämtliche Nutzungsrechte erbrachter Leistungen verbleiben ebenfalls bei SWUP GmbH, soweit vertraglich nicht anders geregelt. Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind lediglich mit schriftlicher Einwilligung von SWUP GmbH zulässig.

Soweit Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zur Illustration oder zur Verdeutlichung von Planungsgedanken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Wiedergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage ganz oder teilweise in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die SWUP GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die SWUP GmbH.

