



Amt / Abt.: 60/6011
Az.: 6011
Datum: 01.09.2016
Drucksache: 4-054/2016
TOP: 6.

Vorlage für: am:
Bau- und Umweltausschuss 20.09.2016

öffentliche Sitzung

Betreff:	Sachverhalt in der Anlage
Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen, Seeheim a) Seeheim 4 b) Seeheim 6	
Beschluss-Vorschlag: 1. Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Nutzungsänderung von drei Wohnungen in drei Ferienwohnungen auf dem Grundstück 585/0 der Gemarkung Reutin (Seeheim 4) ab. 2. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Nutzungsänderung von einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück 585/2 der Gemarkung Reutin (Seeheim 6) zu.	

einmalig

laufend

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle

Unterschrift

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Herrn Oberbürgermeister Dr. Ecker
Frau Bohnert
Herrn Speth
Schriftführer
4-fach Presse

Dem städt. Bau- und Umweltausschuss am 20.09.2016 vorgelegt

Bauanträge: Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen, Seeheim 4+6

Antragsteller:	Antragsdatum: 13.07.2016	BVZ. Nr.: 169/2016 170/2016
	Eingangsdatum: 15.07.2016	Gemarkung: Reutin
	Verfahren: Vereinfachtes Baugenehmigungsverfa hren	Flur Nr.: 585/0.1 585/2.0
Bauvorhaben: Nutzungsänderung von 3 Wohnungen in Ferienwohnungen (EG, 1.OG, 2. OG), Seeheim 4 Nutzungsänderung von 1 Wohnung in Ferienwohnung (2.OG), Seeheim 6	Bauort: Seeheim	
	Hausnummer: 4+6	

SACHVERHALT

1. Vorhabensbeschreibung und rechtliche Einordnung

Auf den Grundstücken 585/0 und 585/2 der Gemarkung Reutin (Seeheim 4+6) sollen insgesamt vier von neun bestehenden Wohnungen in Ferienwohnungen umgenutzt werden. Diese Ferienwohnungen sind nach Kenntnis der Stadtverwaltung bereits vorhanden, die Genehmigung soll nachträglich erfolgen.

Laut einem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs München (XIV. Senat; Urteil: 14 ZB 13.6) vom 04.09.2013 sind Ferienwohnungen eine gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung eigenständige Nutzungsart, für die andere bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Anforderungen in Betracht kommen. Die Umwandlung von allgemeinen Wohnungen in eine Ferienwohnungsnutzung stellt daher eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung nach Art. 55 (1) BayBO dar.

Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer ausgelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthaltes gekennzeichnet. Dadurch unterscheidet er sich von anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen wie Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung und Pflege und ist keinem anderen in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungszweck verschrieben. Er schließt insbesondere irgendwie geartete Formen eines nicht alltäglichen Wohnens wie Erwerbs-, Übernachtungs- oder temporären Erholungszwecke aus. Den Ferienwohnungen, sofern sie einem ständig wechselnden Nutzerkreis angeboten werden, fehlt es an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit.

Auch wenn ein Ferienhaus im allgemeinen Sprachgebrauch als Wohngebäude bezeichnet wird, weil auch dort gewohnt wird, unterscheidet das Bauplanungsrecht begrifflich zwischen Wohngebäuden und Ferienhäusern. Ferienhäuser sind ausschließlich in Gebieten nach § 10 (4) BauNVO zulässig. Einzelnen Ferienwohnungen können hingegen, unserer Auffassung nach, als nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie in dem entsprechenden Gebietstyp zulässig sind und sich der Wohnnutzung deutlich unterordnen. Dass Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen sind hat auch der VG Sigmaringen (7 K 2121/14) mit Urteil vom 17.07.2015 bestätigt.

a) Seeheim 4:

Im Gebäude Seeheim 4 befinden sich derzeit insgesamt vier Wohnungen. Davon sollen drei Wohnungen durch Nutzungsänderung in Ferienwohnungen umgenutzt werden. Die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss (ca. 70 m²), im 1. Obergeschoss (ca. 160 m²) sowie im 2. Obergeschoss (ca. 160 m²) und weisen insgesamt 14 Betten für Feriengäste auf. Die vierte Bestandswohnung im Erdgeschoss soll weiterhin dem allgemeinen Wohnen dienen.

b) Seeheim 6:

Im Gebäude Seeheim 6 befinden sich insgesamt fünf Wohnungen, wovon eine Wohnung im 2. Obergeschoss (ca. 38 m²) in eine Ferienwohnung mit zwei Betten umgewandelt werden soll. Die verbleibenden vier Wohnungen dienen weiterhin dem allgemeinen Wohnen.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Die betreffenden Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Nach § 34 (1) BauGB sind hier Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet nach BauNVO, beurteilt sich gem. § 34 (2) BauGB die zulässige Art der baulichen Nutzung allein danach, ob es in dem entsprechenden Baugebiet allgemein zulässig wäre.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das nähere Umfeld der betreffenden Grundstücke wird durch Wohnnutzung geprägt und entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Die Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen ist gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

a) Seeheim 4:

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Nutzungsänderung von insgesamt drei der bestehenden vier Wohnungen auf dem Grundstück 585/0 in Ferienwohnungen nicht angemessen. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Umnutzung von drei der vier Wohnungen würde eine vorwiegende Nutzung des Gebäudes als Ferienwohnungen und damit als nicht störende Gewerbebetriebe bedeuten. Die Nutzung als allgemeines Wohnen hätte mit 25 % nur noch einen untergeordneten Anteil, während 75 % und ca. 390 m² als gewerbliche Ferienwohnungen genutzt werden würden. Dadurch besteht die Gefahr, dass der gesamte Gebietscharakter verloren geht, was aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert ist. Bei dieser Belegung mit Ferienwohnungen könnte auch ggf. schon auf ein Ferienhaus abgestellt werden, das im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist. Die negative Vorbildwirkung der hohen Anzahl an Ferienwohnungen in einem Wohngebäude könnte zudem weitere Anträge nach sich ziehen, die dann ebenfalls genehmigt werden müssten. Aus Sicht der Stadtplanung wäre die Umnutzung von höchstens einer der vier bestehenden Wohnungen als Ferienwohnung noch als untergeordnete und damit diesem Gebietstyp gerade noch angemessene Nutzung anzusehen.

b) Seeheim 6:

Die Nutzungsänderung von einer der bestehenden fünf Wohnungen auf dem Grundstück 585/2 in eine Ferienwohnung ist aus Sicht der Stadtplanung gerade noch angemessen. Durch die Umnutzung von einer Wohnung in eine Ferienwohnung, hat die Nutzung als Ferienwohnung und damit als nicht störender Gewerbebetrieb mit 20 % und ca. 38 m² Fläche noch einen untergeordneten Anteil. Der Großteil des Gebäudes ist weiterhin der allgemeinen Wohnnutzung vorbehalten. Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO bleibt erhalten. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung gem. § 34 (2) BauGB ist hier gegeben.

2.2 Weitere Kriterien

Die weiteren Kriterien Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und Erschließung werden nicht weiter betrachtet, da die Kubatur der bestehenden Gebäude nicht verändert wird und es sich nur um eine Nutzungsänderung innerhalb von Bestandgebäuden handelt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Nutzungsänderung von drei Wohnungen in drei Ferienwohnungen auf dem Grundstück 585/0 der Gemarkung Reutin (Seeheim 4) ab.
2. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Nutzungsänderung von einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück 585/2 der Gemarkung Reutin (Seeheim 6) zu.

Lindau, den 25.08.2016



K. Koschka
Stellv. Leiter der Abt. Stadtplanung
und Bauordnung



N. Riel
Abt. Stadtplanung und Bauordnung