

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/15/9156			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 15.01.2015			
Verfasser:				
Beschluss zum Widerspruch gegen die Ablehnung zur Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen in Wahrstorf				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Der Bauantrag für eine Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen eines Mehrfamilienhauses (Teilbereich) in Wahrstorf wurde vom Landkreis NWM mit der Begründung, dass sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, abgelehnt.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 4 Wochen Widerspruch bei der Landrätin erhoben werden. Der Widerspruch ist grundsätzlich Sache des Antragsstellers. Aufgrund bereits zahlreich vorliegender Ferienwohnungen in der Ortslage Wahrstorf, vertritt die Gemeinde jedoch die Auffassung, dass der Landkreis das Vorhaben falsch beurteilt hat. Daraufhin hat das Amt im Namen der Gemeinde vorerst fristwährend Widerspruch beim LK NWM eingelegt. Die Gemeinde hat zu entscheiden, ob sie den Widerspruch aufrecht erhält und somit ein Rechtsstreitverfahren gegen den Landkreis anstrebt oder davon zurück tritt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt, den Widerspruch gegen den Bescheid für eine Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen eines Mehrfamilienhauses (Teilbereich) in Wahrstorf aufzuheben.

Finanzielle Auswirkungen:

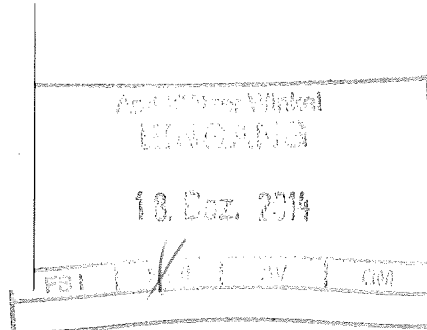
Anlagen:

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung



Landkreis Nordwestmecklenburg - Postfach 1565 - 23958 Wismar



Auskunft erteilt Herr Müller
Zimmer 2.205
Dienstgebäude: Börzower Weg 3
23936 Grevesmühlen
Telefon 03841/30406325
Telefax 03841/304086325
E-Mail T.Mueller@nordwestmecklenburg.de
Ihr Zeichen
Grevesmühlen 16.12.2014

Aktenzeichen **42613-14-08**

Grundstück **Wahrstorf, Zur Steinbäck 13a**

Gemarkung	Wahrstorf	Wahrstorf	Wahrstorf
Flur	1	1	1
Flurstück	29/1	30/2	31/7

Vorhaben **Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen eines Mehrfamilienhauses (Teilbereich)**

Ablehnung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Voß,

die Prüfung Ihres Bauantrages auf Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen eines Mehrfamilienwohnhauses hat ergeben, dass dem geplanten Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen und somit eine Baugenehmigung nach § 72 der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) **nicht** erteilt werden kann.

Gründe:

Gegenstand des vorliegenden Bauantrages ist die Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen eines bestehenden Mehrfamilienwohnhauses. Das betreffende Gebäude befindet sich auf den Flurstücken 29/1, 30/2 und 31/7 der Flur 1 in der Gemarkung Wahrstorf, Gemeinde Hohenkirchen. Eine rechtsverbindliche Bauleitplanung i.S.d. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) liegt hier nicht vor, jedoch liegen die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wahrstorf. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Die o.g. Flurstücke befinden sich südwestlich der Straßenkreuzung Zur Steinbäck/Neuwahrstorfer Straße und sind derzeit mit einem Mehrfamilienwohngebäude bebaut. Nördlich des Baugrundstücks



befindet sich beidseitig der Neuwahrstorfer Straße eine kompakte Wohnbebauung. Nach Osten hin befindet sich eine Baulücke, auf die wiederum eine ausgeprägte Wohnbebauung mit Nebenanlagen folgt, die bis an die Landesstraße L02 reicht.

Im Übrigen wird auf das Überflugfoto (Stand 2012) und den Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte vom 03.04.2014 verwiesen.

Das Vorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Entsprechend den vorliegenden Bauvorlagen soll das bestehende Wohngebäude zu Ferienwohnungen umgenutzt werden. Bauliche Veränderungen zur Vergrößerung der Gebäudekubatur sind hier nicht geplant.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Aufgrund der umliegenden Bebauung kann die Eigenart der näheren Umgebung als faktisches Allgemeines Wohngebiet (WA- Gebiet) i.S.d. § 4 BauNVO eingestuft werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind u.a. Wohngebäude (Nr. 1), die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (Nr. 2) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3). Ausnahmsweise können nach Abs. 3 auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) zugelassen werden.

Ferienwohnung

Bei der hier beabsichtigten Ferienwohnnutzung handelt es sich nicht um eine Wohnnutzung i.S.d. § 4 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BauNVO, vielmehr stellt diese eine eigenständige Nutzungsart im Sinne der BauNVO dar, was sich auch durch die gesetzliche Ausweisung als eigenständiges Baugebiet (vgl. §§ 2, 3, 4, 4a, 5 und 6 zu § 10 Abs. 1 und 4 BauNVO) auszeichnet.

Zur weiteren Abgrenzung ist ergänzend auf die zum Begriff des Wohnens gehörende, auf Dauer angelegte Häuslichkeit eines über einen längeren Zeitraum gleich bleibenden Bewohnerkreis abzustellen, zu der auch die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises gehört und andererseits auf das Nutzungskonzept der Ferienwohnungen, die darauf ausgerichtet sind, einem ständig wechselnden Kreis von (Ferien-) Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt zu werden. Angesichts dieser Unterscheidung ist die hier geplante Nutzungsänderung nicht mit den Anforderungen an eine zulässige Wohnnutzung vereinbar.

Der geplanten Ferienwohnnutzung mangelt es jedoch grundsätzlich an den typischen Eigenschaften einer Dauerwohnnutzung, so dass diese hier zu verneinen ist (so auch VG Schwerin, Ur. v. 11.11.2010 – 2 A 945/09 – unter Berufung auf OVG M-V v. 08.01.2008 -3 M 190/07, juris, dort unter dem Datum 28.12.2007, sowie NordÖR 2008, 169, entspr. auch VG Greifswald, Ur. v. 06.11.2008 – 1 A 1414/07 -, S. 5 f).

Weiterhin ist anzuführen, dass es sich bei der beabsichtigten Ferienwohnnutzung auch nicht um einen ausnahmsweise zulässigen „Beherbergungsbetrieb“ im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauN-

VO handelt (so im Ergebnis auch das VG Schwerin, Beschl. v. 11.11.2010 - 2 A 945/09 -, S. 7 d. amtl. Umschlags).

So erkennt beispielsweise auch das BVerwG dass „[...] in der BauNVO [...] die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung als eigenständige Nutzungsarten aufgeführt“ werden und die damit vorgegebene Unterscheidung es verbietet, „[...] den Begriff der Beherbergung so weit zu fassen, dass er auch die mietweise Überlassung von selbständigen Wohnungen, sei es auch nur zu Ferienzwecken, einschließt. Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können“ ... (BVerwG, Beschl. v. 08.05.1989 – 4 B 78.89 -, BauR 1989, 440f m.w.N.).

Dem beantragten Vorhaben mangelt es jedoch an den typischen Eigenschaften eines Beherbergungsbetriebes, so dass dieser hier zu verneinen ist und es sich daher um eine – in WA-Gebieten - unzulässige Ferienwohnnutzung handelt.

Die geplante Nutzungsänderung des Wohnhauses zu Ferienwohnzwecken stellt somit einen Widerspruch zu den zulässigen Nutzungsarten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes dar, so dass sich diese nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Somit ist das beantragte Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 Abs. 1, 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO **unzulässig**.

Einen Satz Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.
Weitere Exemplare sende ich zu meiner Entlastung zurück.

Der Bescheid ist gebührenpflichtig.
Der Gebührenbescheid ist der Anlage beigelegt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen **Bescheid** kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg in 23970 Wismar, Rostocker Str. 76 oder Postfach 1565 in 23958 Wismar **schriftlich** oder zur Niederschrift (Rostocker Str. 76, 23970 Wismar oder Börzower Weg 3, in 23936 Grevesmühlen) einzulegen. Wird der Widerspruch schriftlich erhoben, so ist die Frist nur gewahrt, wenn der Widerspruch vor ihrem Ablauf bei der Behörde eingeht.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Im Auftrage


Müller

Anlage: Bauvorlage (ungeprüft)
Gebührenbescheid

Verteiler: Antragsteller
Gemeinde/Amt (ohne Anlage)
Akte

