

Vorlagennummer: BAP/2024/0075-01
Vorlageart: Bericht/Antwort gem. KV M-V
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen

Datum: 17.09.2024
Federführung: 60.2 Abt. Planung

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Anfrage / Antwort / Bericht)	26.09.2024	Ö

Sachverhalt

Antwort der Verwaltung auf die Fragen der SPD-Fraktion zur Bürgerschaftssitzung am 26.09.2024 – Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen (BAP/2024/0075):

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden beantworte ich Ihre Fragen:

1. Welche Möglichkeiten hat die Verwaltung, um eine weitere Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen insbesondere in der Altstadt zu verhindern?

Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Artikel 2 G. vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)) wurden Paragraphen und Bestimmungen bezüglich der Klarstellung und Zulässigkeit von Ferienwohnungen eingeführt bzw. geändert. Der Gesetzgeber hat hiermit auf die bis dahin vorhandene Unsicherheit bezüglich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen reagiert. Die klarstellende Ergänzung findet sich im § 13a BauNVO wieder. Diese Klarstellung soll zur Rechtssicherheit beitragen. Ferienwohnungen werden nun den nicht störenden Gewerbebetrieben oder dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes zugeordnet. Nach Satz 1 des § 13a BauNVO können als Ferienwohnung sowohl Räume innerhalb eines Gebäudes als auch ein ganzes Gebäude überlassen werden. Wenn die Ferienwohnnutzung der Hauptnutzung untergeordnet ist, handelt es sich um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Ansonsten werden Ferienwohnungen und auch Ferienhäuser als nicht störender Gewerbebetrieb eingeordnet. Wobei bei Ferienhäusern zu unterscheiden ist, dass es sich nicht um Ferienhäuser im Sinne von § 10 Abs. 4 BauNVO handeln darf.

In allen seit 2017 neu aufgestellten Bebauungsplänen unterliegt die Thematik der Ferienwohnungen einer besonderen Prüfung. Um eine Gefährdung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Gebieten, die vorrangig der Wohnnutzung zur Verfügung stehen sollen, auszuschließen, ist die Errichtung von Ferienwohnungen unzulässig.

Für das Gebiet der Altstadt gibt es bisher keine rechtlichen Regelungen, welche die Zulässigkeit von Ferienwohnungen regelt. Von daher ist ein Ausschluss bzw. das Versagen einer Ferienwohnung auf Basis der BauNVO bzw. des Baugesetzbuches kaum möglich.

Um Aussagen zu etwaigen schädlichen Entwicklungen bzgl. der Ferienwohnnutzungen treffen zu können und darauf Maßnahmen zu entwickeln, hatte die Verwaltung diese Thematik mit im ISEK-Monitoring 2023 beauftragt. Aufgrund der Ergebnisse des nun aktuell vorliegenden ISEK-Monitorings mit Stand vom 31.12.2023 wird die Verwaltung nunmehr die

Thematik prüfen und dann der Politik vorschlagen, wie eine weitere schädliche Auswirkung durch Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen in der Altstadt verhindert werden kann.

2. Wäre eine „Milieuschutzsatzung“ ein geeignetes Instrument, um bestehende Wohnungsbestände besser zu schützen?

Die soziale Erhaltungssatzung (sogenannte Milieuschutzsatzung) nach § 172 Abs. 2 BauGB ist ein städtebauliches Instrument, das die Zusammensetzung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung schützen soll. Das Instrument bietet keinen Schutz einzelner Mieterinnen und Mieter, sondern sichert den vorhandenen Wohnungsbestand. Durch Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungen der Struktur einer Wohnung, der Umnutzung von Wohnen in Gewerbe (u.a. in Ferienwohnungen) oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen droht eine Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung. Daher unterliegen bauliche Maßnahmen, die zu einer Veränderung der Wohnfläche führen, die Wohnungsstruktur verändern (beispielsweise Grundrissänderungen, Zusammenlegen von Wohnungen), sowie Modernisierungsmaßnahmen (beispielsweise der Einbau eines Aufzugs, Anbau eines Balkons, Modernisierung des Badezimmers) einem Genehmigungsvorbehalt. Der Genehmigungsvorbehalt gilt auch für baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben.

Eine Milieuschutzsatzung ist somit ein komplexes Instrument und nicht allein nur für die Regulierung des Bestandes an Ferienwohnungen aufzustellen und anzuwenden.

Im Bereich der Altstadt gelten zurzeit folgende Satzungen und Verordnungen:

- Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- Sanierungssatzung
- Denkmalschutzverordnung
- Gestaltungssatzung
- B-Plan Nr. 15/91
- B-Plan Nr. 17/91
- B-Plan Nr. 69/08
- V+E-Plan Nr. 5/91

Mit diesen Satzungen und Verordnungen lassen sich Ferienwohnungen aktuell nicht verhindern.

Inwiefern eine Milieuschutzsatzung für die Altstadt das richtige Instrument ist, ist nun zu prüfen.

In diesem Zusammenhang sind auch weitere rechtliche Möglichkeiten zu prüfen, wie z. B. eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung.

Die Verwaltung wird nun prüfen, wie der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in der Altstadt auf rechtlichen Wegen entgegengewirkt werden kann.

Anlage/n

Keine