

Von: neubauer@paulihof.info
Gesendet: Donnerstag, 13. Mai 2021 18:04
An: neubauer@paulihof.info
Betreff: WG: Nutzungsänderung Ferienunterkunft
Anlagen: WG: Genehmigungspflicht Vermietung von Ferienunterkünften (21,6 KB)

Von: @schleswig.de>
Gesendet: Samstag, 27. März 2021 10:57
Betreff: AW: Nutzungsänderung Ferienunterkunft

Sehr geehrter Herr Neubauer,
vielen Dank für Ihre Nachricht, zu der ich Ihnen gerne ein paar erläuternde Hinweise zum Verfahren und zur Rechtssituation geben möchte.

Sie haben uns in Ihrer E-Mail vom 18.03.2021 darüber in Kenntnis gesetzt, dass Sie sowohl in den Gebäuden Hafengang 32 und 34 sowie in Gebäuden im Bereich Paulihof 1 Ferienwohnungen vermieten. Meine Kollegin Frau G. hat Ihnen ebenfalls am 18.03.2021 eine Antwort auf Ihre Frage nach der Grundlage für die Genehmigungspflicht einer Ferienwohnung gesendet. Ich habe den vorgenannten Mail-Verkehr dieser E-Mail beigefügt, damit alle Personen im Verteiler die Möglichkeit haben den Sachverhalt nachzuvollziehen. Im Kern hat Frau G. Ihnen mitgeteilt, dass eine Ferienwohnnutzung im baurechtlichen Sinne nicht einer (Dauer-)Wohnnutzung gleichzusetzen ist. Bauplanungsrechtlich werden Ferienwohnungen in § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführt. Auch bauordnungsrechtlich sind Ferienwohnungen differenziert zu einer dauerhaften Wohnnutzung zu betrachten. So gibt es gem. Landesbauordnung (LBO) bspw. mit Blick auf den Stellplatznachweis oder den Brandschutz andere Anforderungen an Ferienwohnungen. Vor diesem rechtlichen Hintergrund bedarf die Umwandlung einer genehmigten Wohnnutzung in eine Ferienwohnung einer Baugenehmigung. Wer ohne die erforderliche Genehmigung eine bauliche Anlage nutzt, handelt gem. § 82 Abs. 1 Punkt 3 LBO ordnungswidrig. Ist dies der Bauaufsichtsbehörde bekannt, ist sie verpflichtet eine nicht genehmigte Nutzung zu untersagen. Zudem kann die Ordnungswidrigkeit gem. § 82 Abs. 3 LBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

Um eine Baugenehmigung für die Umnutzung von Wohnen in Ferienwohnen zu erreichen, ist zunächst ein Antrag auf Nutzungsänderung bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Schleswig einzureichen. Dies umfasst folgende Unterlagen: Bauantragsformular, Flurkarte, Grundriss und Schnitt, Flächenberechnung, formlose Betriebsbeschreibung und statistischer Erhebungsbogen. Hier werden nun mit Blick auf die vorgenannte Unterscheidung des Baurechts zum einen die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geprüft. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist zunächst relevant, ob sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet. In Ihrem Fall befindet sich das Grundstück Paulihof 1 im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17 (1. Änderung). Für das Grundstück ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dieser B-Plan ist vor der Einführung des § 13a BauNVO (Rechtswirkung seit 13.05.2017) in Kraft getreten. Im § 13a BauNVO ist formuliert, dass Ferienwohnungen den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet werden können. Für das Objekt Paulihof 1 ist zwar diese Rechtsgrundlage nicht anwendbar, jedoch ist diese Einschätzung durch die ständige Rechtsprechung gefestigt. Insofern können Ferienwohnungen in Mischgebieten als nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, solange die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben. Die Zweckbestimmung eines Mischgebietes ist die Mischung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen.

Für Ihre Gebäude im Hafengang existiert kein B-Plan. Hier ist die Beurteilung der zulässigen Nutzungen nach § 34 BauGB („Einfügen in die nähere Umgebung“) vorzunehmen. Dies ist immer eine Einzelfallbetrachtung. Sofern sich die nähere Umgebung einem der in der BauNVO formulierten Baugebiete zuordnen lässt, bestimmt sich die Zulässigkeit der Nutzung danach, ob sie auch in diesem Baugebiet zulässig wäre. Ohne hier der konkreten Einzelfallprüfung abschließend vorzugreifen ist der Bereich im Hafengang als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuschätzen. Dies ist auch in dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 92 so vorgesehen. In WA-Gebieten können nicht störende Gewerbebetriebe (in Ihrem Fall die Ferienwohnungen) nur als Ausnahme zugelassen werden. Die

Zweckbestimmung des Gebietes muss dabei gewahrt bleiben - das heißt die Wohnnutzung muss überwiegen und eine gewerbliche Nutzung sich dem unterordnen. Inwiefern Ihre Ferienwohnungen in den Gebäuden Hafengang genehmigungsfähig sind, kann ich an dieser Stelle nicht beurteilen. Hier bedarf es wie vorgenannt einer Einzelfallbetrachtung bei der seitens des SG Stadtplanung geprüft wird, welchen räumlichen Umfang die Ferienwohnungen in den jeweiligen Gebäuden einnehmen.

Ich möchte die derzeitige Sachlage für Ihre Ferienwohnnutzungen gerne zusammenfassen: Die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung bedarf einer Baugenehmigung. Diese ist durch Einreichung eines Antrages auf Nutzungsänderung zu beantragen. Ferienwohnungen können in Mischgebieten als nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. In allgemeinen Wohngebieten können Ferienwohnungen nur untergeordnet als Ausnahme und nach Einzelfallprüfung zugelassen werden.

Sie haben nun in Ihrer E-Mail vom 25.03.2021 geäußert, dass Sie keinen Antrag auf Nutzungsänderung gestellt, sondern diese Nutzungen lediglich angezeigt haben. Sie möchten „das Ergebnis der verwaltungsinternen Abstimmung über das weitere Verfahren und den Verfahrensumfang abwarten“. Ich hoffe, dass ich Ihnen mit meinen vorstehenden Ausführungen das erforderliche Verfahren und die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Vorhaben zufriedenstellend erläutern konnte. Ich empfehle Ihnen, sich vor dem Hintergrund meiner Erläuterungen zu überlegen, ob mit Blick auf die von Ihnen angestrebte Nutzung Ihrer Gebäude ein Antrag auf Nutzungsänderung erfolgen soll. Gerne stehen Ihnen meine Kollegin Frau F., als zuständige Sachbearbeiterin in der Bauaufsicht, sowie ich für weitere Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Von: neubauer@paulihof.info <neubauer@paulihof.info>

Gesendet: Donnerstag, 25. März 2021 15:07

Betreff: Nutzungsänderung Ferienunterkunft

Sehr geehrte Frau F.,
sehr geehrter Herr B.,
vielen Dank für die Zusendung ihrer Schreiben vom 22.3.2021 zu den Aktenzeichen 140 – 143/21,
Nutzungsänderung von vorhandenen Wohnungen zu Ferienwohnungen

Ich möchte in diesem frühzeitigen Stadium des für mich persönlich gar nicht nachvollziehbaren
Verwaltungsverfahrens (**Nutzungsänderung von Wohnen nach Wohnen**) nur klarstellen, dass ich bis heute **keinen
Antrag** auf Nutzungsänderung gestellt habe.

Ich habe der Stadt Schleswig lediglich mit Mail vom 18.3.2021 eine Nutzung von vier in meinem Eigentum
befindlichen Wohnimmobilien als Ferienunterkünfte **angezeigt** – wie im übrigen auch schon mit Schreiben vom
22.1.2018 geschehen!

Zunächst möchte ich das Ergebnis der verwaltungsinternen Abstimmung über das weitere Verfahren und den
Verfahrensumfang abwarten, welches mir sicherlich bekannt gegeben werden wird!?

Sollte ich tatsächlich einen Antrag auf Nutzungsänderung durch eine vorlagenberechtigte Person mit dem dann
üblichen Aufwand und natürlich entsprechenden Kosten stellen müssen, muss ich mir neue Gedanken über die
zukünftige Nutzung meiner Immobilien in Schleswig machen.

Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass ich wieder eine **Nutzungsänderung von Wohnen nach
Wohnen** beantragen muss – beispielsweise wenn mein Sohn Niklas tatsächlich von Zypern wieder nach Schleswig
ziehen möchte, meine 82-jährige Mutter pflegebedürftig werden sollte oder meine Frau und ich nach Erreichen des
Rentenalters in den Hafengang ziehen wollen!?

Und natürlich blicke ich auch nach rechts und links:

Wie viele der Betreiber von Ferienunterkünften (nicht nur, aber auch in Schleswig) haben wohl einen
entsprechenden Umnutzungsantrag gestellt?

Wie gehen andere Kommunen mit diesem Thema um?

Mich lassen im Moment aber auch noch andere Gedanken und Fragen in diesem Zusammenhang nicht los, welche ich zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt auch noch gerne mit den politischen Akteuren erörtern möchte.