

**Betreff:**

WG: [EXTERN] WG: Bauvorhaben: Nutzungsänderung von zwei vorhandenen Wohnungen zur Feriennutzung in Schleswig, Hafengang 32, 34, Az.: 142/21

[neubauer@paulihof.de](mailto:neubauer@paulihof.de)

**Gesendet:** Mittwoch, 26. Mai 2021 15:50

**An:** 'neubauer@paulihof.info' <[neubauer@paulihof.info](mailto:neubauer@paulihof.info)>

**Betreff:** AW: Bauvorhaben: Nutzungsänderung von zwei vorhandenen Wohnungen zur Feriennutzung in Schleswig, Hafengang 32, 34, Az.: 142/21

Sehr geehrter Herr Neubauer,

den internen Vermerk des SG Stadtplanung bezüglich Ihres Vorhabens kann ich Ihnen nicht zur Verfügung stellen, da es sich um ein laufendes Verfahren handelt. Selbstverständlich können Sie nach Abschluss des Verfahrens bei der Bauaufsicht Akteneinsicht beantragen. Den Inhalt der Stellungnahme kann ich Ihnen jedoch zur Verfügung stellen:

*Beide Gebäude befinden auf dem gleichen Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.*

*Der Bauherr beabsichtigt die Umnutzung beider Gebäude zu Ferienhäusern mit je einer Ferienwohnung sowie die Schaffung der zugehörigen Außenbereiche. Eine ergänzende Nutzung soll in den Gebäuden nicht stattfinden. Durch die geplante Nutzungsänderung ändert sich ausschließlich die Art der baulichen Nutzung dieser Gebäude, die sich gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.*

*Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet, in dem die Wohnnutzung die eindeutig prägende Funktion einnimmt. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der geplanten Nutzung ist somit § 4 BauNVO i. V. m. § 13a BauNVO anzuwenden. Nach § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen, die nicht baulich von untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Dauerwohnnutzung sind, in Allgemeinen Wohngebieten als nicht störende Gewerbebetriebe zu werten und können als Ausnahme zugelassen werden.*

*Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO sind von Ferienhäusern i. S. v. § 10 BauNVO abzugrenzen. Zwar sind Ferienhäuser aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung auch geeignet und bestimmt überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zu dienen; die Besonderheit der Ferienhäuser und damit die Abgrenzung zu Ferienwohnungen liegt jedoch darin, dass Ferienhäuser durch die Ansammlung vieler oder mehrerer Ferienhäuser innerhalb eines Gebiets das gesamte Gebiet prägen. Ferienhäuser fallen daher nur dann unter § 13a BauNVO, wenn sie vereinzelt auftreten. Eine Mehrzahl von Ferienhäusern, die das Gebiet als Erholungsgebiet prägen, gehört in ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO (vgl. Finger, Komm. z. BauGB, 108 Lfg., Oktober 2018, Rn. 16, 23). Die beantragte Ferienhaussnutzung Hafengang Nr. 34 sieht eine Wohnung mit drei Schlafplätzen vor; die Ferienhaussnutzung Hafengang 32 sieht zwei Schlafzimmer vor und ist gemäß der Internetseite der Betreiberin auf eine Nutzung von vier bis fünf Personen ausgelegt (<https://www.schleswig-paulihof.de/ferienhaus-am-hafen-ii/beschreibung/>).*

*Das Grundstück Hafengang 32/34 ist im Gegensatz zu den umliegenden Grundstücken deutlich größer und die Grundfläche setzt sich wahrnehmbar von der umgebenden Bebauung ab. Darüber hinaus verfügen die Gebäude jeweils über einen Außenbereich, der sich anhand der Antragsunterlagen jedoch nicht eindeutig abgrenzen lässt. In beiden Gebäuden könnten zeitgleich insgesamt acht Feriengäste aufgenommen werden.*

*„In der Regel legen Feriengäste ein vom „gewöhnlichen Wohnen“ abweichendes Verhalten an den Tag, was die Intensität und den zeitlichen Ablauf ihrer Aktivitäten, insbesondere auf den Freiflächen des*

*Ferienhausgrundstücks betrifft. Diese sind daher grundsätzlich dazu geeignet, den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu verfremden“ (BayVGH, Beschluss vom 12.12.2019, 15 CS 19.1609).*

*Da die beiden Gebäude, mit der geplanten Nutzungen als Ferienhäuser, nebeneinander liegen und sie sich in ihrer Gesamtheit im Vergleich zur umliegenden Bebauung in Qualität und Umfang der geplanten Nutzung von der Umgebung erheblich abheben, wird die Ferienhausnutzung als gebietsunverträglich bewertet.*

*Die Umnutzung beider Gebäude zu Ferienwohnungen ist aus den vorgenannten Gründen nach § 34 BauGB unzulässig.*

*Die Umnutzung von nur einem Gebäude zu einem Ferienhaus würde hingegen eine andere Wirkung auf die Umgebung entfalten da ein einzelnes Ferienhaus nicht dazu geeignet ist, den Gebietscharakter der näheren Umgebung zu verfremden. Dem Nutzungsänderungsantrag könnte daher hinsichtlich eines Gebäudes stattgegeben werden.*

Sie haben sich bereits in unserem Telefonat an der Bezeichnung „Ferienhäuser“ gestört. Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass es für die Beurteilung nach § 34 BauGB unerheblich ist, ob es sich im vorliegenden Fall um ein Ferienhaus mit zwei Ferienwohnungen handelt, oder um zwei Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung. Die von dem Vorhaben ausgehende prägende Wirkung auf die nähere Umgebung bleibt davon unberührt.

Im Übrigen verweise ich auf das Schreiben von Frau [REDACTED] vom 12.05.2021.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

**Stadt Schleswig - Der Bürgermeister**

Fachbereich Bau  
Sachgebiet Stadtplanung  
Gallberg 4, 24837 Schleswig

[REDACTED]