

**Bauamt**

**Von:** "Raith Hertelt Fuß" <info@stadt-landschaft-region.de>  
**Datum:** Mittwoch, 8. Juni 2016 15:28  
**An:** "bauamt" <bauamt@gemeinde-graal-mueritz.de>  
**Betreff:** Re: 6. Änderung B-Plan "Müritz-Mitte"

Sehr geehrte Frau Taraschewski,

die Aussage des Landkreises sind rechtlich falsch. Das angesprochene Urteil des BVerwG handelt ausschließlich von Wochenendhäusern, eine Übertragung auf Ferienhäuser ist unzulässig. Dies ist aus verschiedenen Gründen offensichtlich.

1. Der Begriff Ferienhaus wurde erst mit der Änderung 1977 eingeführt. Niemand wird bestreiten, dass es auch vor 1977 bereits Ferienhäuser gab, die folglich bis dato unter andere Nutzungen zu subsumieren waren. Damit ist deutlich, dass es Ferienhäuser nicht nur im Sinne des Erholungswohnens nach § 10 BauNVO gibt. Mit der Änderung 1977 sollten für Ferienhäuser neue Möglichkeiten eröffnet werden, nicht aber bestehende Mischungen verhindert werden.
2. Die im angesprochenen Urteil verfolgte strenge Abgrenzung zwischen Wochenendhäuser und (Dauer)Wohnhäusern ist rechtssystematisch erforderlich, um dem Begriff Wochenendhaus überhaupt inhaltlich zu erhalten. Jedes Wohnhaus darf grundsätzlich auch als Nebenwohnsitz genutzt werden - und im Rahmen einer Angebotsplanung gibt es auch grundsätzlich keine Mindestgrößen für Wohnhäuser. Bei einer Mischung blieben letztlich planungsrechtlich nur Wohnhäuser übrig. In jedem Wohngebiet können kleine Wohnhäuser entstehen, die als Nebenwohnsitz saisonal zu Urlaubszwecken genutzt werden. Die durch § 10 beabsichtigte Erleichterung (z.B. geringere Anforderungen an Erschließung, erleichterter Zugriff auf reizvolle Lagen ohne Anbindung an Siedlungsbereich) verbietet es, diese Kategorie für "normales" Wohnen zu öffnen.

Ein Urteil des BVerwG, dass die Unvereinbarkeit von Ferienwohnen und Wohnen postuliert, gibt es nicht.

Sofern der Landkreis ohne ausdrückliches Urteil die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht anwendet, begeht er einen Rechtsbruch.

Ergänzend möchte ich auf die Auffassung des Gesetzgebers verweisen, der im Zuge einer geplanten Ergänzung der BauNVO eben dies derzeit klarzustellen beabsichtigt. Nach den Arbeitsüberlegungen des federführenden Referats im BMUB soll nach § 13 BauNVO folgender § 13a BauNVO eingefügt werden:

*„§13a Ferienwohnungen  
 Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 insbesondere bei einer untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 2 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.“*

Als Begründung wird angegeben:

Die Begründung des Gesetzesentwurfs soll nach derzeitigem Stand folgende Hinweise enthalten:

Allgemeiner Teil der Begründung:

„Zugleich besteht aufgrund neuerer Rechtsprechung insbesondere in den touristisch geprägten Regionen

der Küstenländer Unsicherheit über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 BauNVO. Als Ferienwohnungen werden dabei Räume oder Gebäude verstanden, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur vorübergehenden Begründung

einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Das OVG Greifswald (Urteile vom 19. Februar 2014 – 3 L 212/12 –, 30. April – 3 M 116/14 – und 10. Juni 2015 – 3 M 85/14) und das OVG Lüneburg (Urteil vom 15. Januar 2015 – 1 KN 61/14) haben eine Einordnung einer Ferienwohnung

als Betrieb des Beherbergungsgewerbes bzw. als (nicht störender) Gewerbebetrieb abgelehnt und Ferienwohnungen im Ergebnis für sondergebietspflichtig erklärt. In der Literatur wird dies vielfach anders gesehen (Einordnung als Beherbergungsbetrieb: Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 3 Rn. 24 und 41 sowie § 4a Rn. 25; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 4 BauNVO Rn. 114 [Stand: September 2013]); Fraatz-Rosenfeld, VR 2014, 37 [38 f.]; Einordnung als nicht störender Gewerbebetrieb: Reidt/von Landwüst, UPR 2015, 12 [12 f.]). Auch vor dem Hintergrund, dass der zitierten Rechtsprechung eine abweichende jahrzehntelange städtebauliche Praxis gegenübersteht (vgl. Reidt/von Landwüst, UPR 2015, 12 [13]; BR-Drs. 141/15, S. 4: „traditionell gewachsene Vermietung von Ferienwohnungen“),

wäre eine höchstrichterliche Entscheidung wünschenswert gewesen. Eine im Wesentlichen klarstellende Ergänzung der Baunutzungsverordnung soll daher zur Rechtsklarheit beitragen, womit auch dem Anliegen der Gesetzesinitiative des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BR-Drs. 141/15) Rechnung getragen wird.“

Besonderer Teil der Begründung:

„Mit dem vorgeschlagenen § 13a BauNVO soll in Anlehnung an § 3 Absatz 4 BauNVO klarstellend geregelt werden, dass Ferienwohnungen unbeschadet des § 10 BauNVO in der Regel zu den nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 BauNVO und § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie zu den nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben zählen. Ferienwohnungen werden dabei definiert als Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. An der Qualifizierung von Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe ändert sich auch in Gewerbe- und Industriegebieten nichts; aufgrund des wohnähnlichen

Charakters ist hier jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob sie gebietsverträglich sind; die Neuregelung soll daher nicht auf diese Gebietsarten erstreckt werden.

Nach § 13a Satz 2 BauNVO können als Ferienwohnung dienende Räume insbesondere bei einer untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung abweichend

von § 13a Satz 1 BauNVO zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 2 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes

nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO gehören. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn eine Einliegerwohnung als Ferienwohnung vermietet wird. In diesen Fällen kann - auch ohne beherbergungstypische Bewirtschaftungsleistungen - die städtebauliche Wirkung einer Ferienwohnung,

einschließlich ihres Störpotenzials, derjenigen eines (kleinen) Betriebs des Beherbergungsgewerbes entsprechen.

Ferienwohnungen können Gegenstand isolierter Bebauungsplanfestsetzungen nach § 1 Absatz 9

*BauNVO sein.*“

Schon die Tatsache, dass die Ergänzung der BauNVO im Wesentlichen als "Klarstellung" begründet wird, zeigt, dass an der grundsätzlichen Vereinbarkeit von Wohnen und Ferienwohnen kein Zweifel besteht - nur vielleicht hinsichtlich der Frage, unter welcher Gebietsart eine solche Mischung planungsrechtlich zu fassen ist. Auch wird in der Begründung zur BauNVO-Änderung nicht auf "kritische" Urteile des BVerwG verwiesen - dies es wie oben angeführt - auch nicht gibt. Dass der Landkreis offensichtlich nicht vom Ministerium entsprechend informiert wurde, ist bedauerlich.

Sofern die Änderung der BauNVO in der derzeit diskutierten Form wirksam wird, könnte man sich allenfalls fragen, ob die Planänderung erforderlich gewesen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Raith

--

**raith hertelt fuß |**

Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin  
Hirschstraße 53            Frankendamm 5  
76133 Karlsruhe            18439 Stralsund  
Tel. 0721 378564            Tel. 03831 203496  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
Partnerschaftsregister Amtsgericht Mannheim: PR100023  
Steuernummer: 35031/44555 (Finanzamt Karlsruhe-Stadt)

Am 08.06.2016 um 10:23 schrieb bauamt:

Sehr geehrter Herr Dr. Raith,

anbei Schreiben des Landkreises zur Kenntnis.

Der Bauausschuss bittet in diesem Zusammenhang um eine Rückäußerung Ihrerseits, denn in der Juli-Sitzung soll darüber beraten werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Taraschewski  
SL Bauamt

**Landkreis Rostock**  
**Der Landrat**  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
SG Bauaufsicht



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18264 Güstrow



Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: **02955-16-28**  
Name: Herr Rosenstiel  
Telefon: 03843 755-63214  
Servicrufnr.: 03843 755-63999  
Telefax: 03843 755-63803  
E-Mail: thomas.rosenstiel@lkros.de  
Zimmer: 3.034  
Datum: 06.06.2016

Bauort: Graal-Müritz, Forellenweg 1b  
Vorhaben: Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 63 LBauO M-V  
Vorhaben: Nutzungsänderung Wohnung in Ferienwohnung

Gemarkung: Müritz  
Flur: 1  
Flurstück(e): 88/8

Ihre Bauvorlagen sende ich Ihnen wegen fehlender Zuständigkeit zurück.

Ihr beantragtes Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ der Gemeinde Ostseebad Graal-Müritz mit 6. Änderung vom 29.02.2016. Die Satzung über die 6. Änderung des B-Planes ist seit 29.02.2016 in Kraft.

Danach ist eine Vorlage der Bauvorlagen im Zuge der Genehmigungsfreistellung nach § 62 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344) bei der zuständigen Gemeinde Graal-Müritz erforderlich.

**Hinweise:**

Im Übrigen möchte ich Sie darauf hinweisen, dass im Zuge der Bearbeitung festgestellt wurde, dass im Falle einer Überführung des Verwaltungsaktes in ein Baugenehmigungsverfahren unsererseits eine Genehmigung der Nutzungsänderung in Ferienwohnen nicht erteilt werden kann.

Unter Punkt 1.1a) der Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Teil B ist festgesetzt, dass u.a. im Sie betreffenden Sonderbaugelände 16 der Gemarkung Müritz neben dem Dauerwohnen auch das Ferienwohnen zu gleichen Teilen allgemein zulässig ist.

Diese textliche Festsetzung ist rechtswidrig. Sie ist nicht in Einklang zu bringen mit der herrschenden Rechtsprechung. So hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 11.07.2013 (AZ 4 CN 7.12) ausgeführt, dass die allgemeine Wohnnutzung und die Wochenend- und Ferienhausnutzung städtebaulich durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als eigenständige Nutzungsarten gewertet werden, die sich nicht ähneln sondern grundverschieden sind. Weiterhin liegt die allgemeine Zweckbestimmung eines Reinen oder Allgemeinen Wohngebietes im dauerhaften Wohnen. Der Begriff des Wohnens ist u.a. durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit gekennzeichnet und eben gerade nicht durch ein zeitweiliges Wohnen zu Erholungszwecken. Hierfür sind die Sondergebiete nach § 10 BauNVO vorgesehen.

**Hauptsitz Güstrow**  
Am Wall 3 - 5  
18273 Güstrow  
Telefon: 03843 755-0  
Telefax: 03843 755-10800

**Außenstelle Bad Doberan**  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan  
Telefon: 03843 755-0  
Telefax: 03843 755-10810

**Allgemeine Sprechzeiten:**  
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 16:00 Uhr  
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Internationale Bankverbindung:**  
Ostseesparkasse Rostock  
BIC: NOLADE21ROS  
IBAN: DE58 1305 0000 0605 1111 11  
**Internet:** www.landkreis-rostock.de  
**E-Mail:** info@lkros.de

---

Aus diesem Grund widerspricht die textliche Festsetzung Nr. 1.1a) (Art der baulichen Nutzung) der 6. Änderung des B-Planes Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ der hierzu ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung.

Auch wenn der Unteren Bauaufsichtsbehörde hier keine Normverwerfungskompetenz zusteht, so ist sie doch an Recht und Gesetz gebunden. Insoweit findet die textliche Festsetzung Nr. 1.1a) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Fall keine Anwendung.

Dies bedeutet, dass ein diesbezüglicher Bauantrag abzulehnen wäre.

Hiermit gebe ich Ihnen die eingereichten Bauvorlagen zurück.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag



Batarow  
Sachgebietsleiterin

Verteiler:  
Bauherr/Antragsteller  
Akte Bauaufsicht  
Gemeinde Graal-Müritz