

Bebauungsplan Nr. 30-21 „Birkenallee“ der Gemeinde Graal-Müritz

Umgang mit Ferienwohnnutzungen:

- Variante 1. Ein Ausschluss von Ferienwohnungen/Ferienhäusern hat zur Folge, dass nur **legal** errichtete Ferienwohnnutzungen Bestandsschutz besitzen.
- Variante 2. Sofern kein konkreter Ausschluss festgesetzt ist, wären Ferienwohnungen/Ferienhäuser **ausnahmsweise** als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im WA-Gebiet zulässig. Über die Zahl zulässiger Ausnahmen entscheidet der Landkreis. Für bisher nicht baurechtlich genehmigte Ferienwohnnutzungen könnte ein Antrag auf Umnutzung gestellt werden.

Ergebnis der bisherigen Beratungen ist es, dass in den **Gebieten WA 1, WA 2 und WA 6 Ferienwohnnutzungen ausgeschlossen** werden sollen. Vermietete Ferienwohnungen sind dort nicht vorhanden. In den Gebieten WA 2 und WA 6 wird derzeit das größte Entwicklungspotential gesehen, Planungsziel ist Wohnraum als Dauerwohnungen mit deutlich mehr Wohneinheiten vorzubereiten, um der Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden.

In den **Gebieten WA 3, WA 4 und WA 5** sind Ferienobjekte im Bestand vorhanden. Allerdings sind nicht alle Ferienobjekte beantragt bzw. genehmigt worden. Es bestehen gewachsene Strukturen, teilweise mit Dauer- und Ferienwohnnutzung.

Wir empfehlen, dass **kein genereller Ausschluss von Ferienwohnnutzungen** für die genannten Gebiete erfolgt, um die gewachsenen Strukturen zu erhalten und die genehmigten Ferienwohnnutzungen zu berücksichtigen. Weitere Ferienwohnungen wären dann nur **ausnahmsweise** zulässig, dabei muss der Wohngebietscharakter erhalten bleiben. Sofern die Gefahr besteht, dass der Gebietscharakter kippt, können keine weiteren Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

Der konsequente Ausschluss von Ferienwohnungen, birgt die Gefahr, dass in bestehende legale Grundstücksnutzungen eingegriffen wird und dadurch ggf. eine Entschädigungspflicht entsteht.

Bearbeitungsstand: 25.10.2022

