

BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der	 					
GEMEINDEVERTRETUNG am 12.11.2020						
eingereicht durch: Amt Planen und Bauen	Datum: 28.10.2020					
☐ Betriebsausschuss des Eigenbetriebes Kurverwaltung	Datum:					
Finanzausschuss	Datum:					
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt	Datum: 28.10.2020					
Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport	Datum:					
Rechnungsprüfungsausschuss	Datum:					
Hauptausschuss	Datum:					
 Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Wohnen am Potenberg" der Gemeinde Ostseebad Binz hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB 						
Beschlussvorschlag: Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am Bauantrages: "Nutzungsänderung einer Wohnung eine Ferienwohnung", der Herstellung des gemeindlich Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungspla Potenberg" der Gemeinde Ostseebad Binz, nicht zuzustimn	12.11.2020 im Rahmen des in nen Einvernehmens für die anes Nr. 39 "Wohnen am					
Begründung: Das Vorhaben befindet sich in einem ausgewiesenen WANr. 39 "Wohnen am Potenberg" der Gemeinde Ostseebad seit dem 24.08.2020 rechtskräftig. Der Bebauungsplan triff Festsetzungen:	Binz. Der Bebauungsplan ist					
"Im WA-2 sind abweichend ausnahmsweise zulässig:						
- Fremdenzimmer oder Ferienwohnungen bei einer baulich Bedeutung gegenüber der in dem Gehäude vorherrscher						

- max. 3 WE je Wohngebäude

Diese ausnahmsweise zulässige Nutzung bezieht sich jedoch nur auf die Ein- und Zweifamilienhäuser, da dort die maximale Anzahl der im Gebäude zulässigen Wohneinheiten festgeschrieben werden und somit eine bauliche Unterordnung sichergestellt werden konnte. Die auch vom Eigentümer genutzten Eigenheime bieten dabei aufgrund der hohen sozialen Kontrolle die Möglichkeit, abweichend vom generellen Ausschluss der Ferienwohnungsnutzung hier in untergeordnetem Umfang auch eine touristische Nutzung zu integrieren (sog. eigentümerbegleitetes Ferienwohnen). So kann ein rücksichtsloses Verhalten seitens der Gäste verhindert werden.

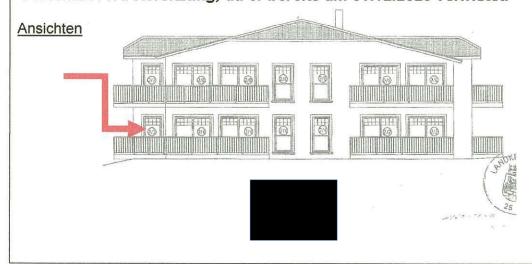
Bei den beiden bestehenden Wohngebäuden im Pantower Weg 9, die den Festsetzungen zur maximalen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nicht entsprechen, kann somit keine Ausnahmemöglichkeit angewandt werden.

Das Gebäude wurde als Wohngebäude genehmigt. Für die Nutzung als Ferienanlage liegt keine Baugenehmigung vor. Baugenehmigungen müssen dabei die beantragte bzw. zugelassene Nutzung zweifelsfrei erkennen lassen. Nach OVG Greifswald, Urteil vom. 30.04.2015 – 3 M 116/14 muss dabei die Zuordnung der Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung für jede einzelne Nutzungseinheit gesondert erfolgen. Dies gilt unabhängig davon, dass die Baunutzungsverordnung teilweise die Bezeichnung von Nutzungsarten mit dem Begriff des Gebäudes verbindet. Eine Baugenehmigung für ein Wohngebäude erlaubt folglich nicht die Vermietung an wechselnde Feriengäste bzw. die Nutzung als Ferienwohnung und vice versa.

Eine vergleichbare ausnahmsweise beschränkte Zulassung von Ferienwohnungen wäre weder sinnvoll noch aus sozialen Gründen erforderlich. Zum einen ermöglichen die anonymen Mehrfamilienhäuser nur eine geringe soziale Kontrolle, zum anderen würde der wirtschaftliche Ertrag der touristischen Nutzung nicht direkt der Verbesserung der Eigentumsbildung einer eigengenutzten Wohnimmobilie dienen. Bei Mehrfamilienhäusern mit wohnungsweise unterschiedlichen Eigentümern würden vielmehr zusätzliche Spannungen entstehen, wenn nur einige wenige Eigentümer ihre Wohnung touristisch nutzen könnten und diese Möglichkeit wegen der zu fordernden baulichen Unterordnung den übrigen verwehrt bleiben müsste.

Diese Vorgehensweise wurde am 28.10.2020 mit dem Landkreis V-R in dessen Räumlichkeiten besprochen.

Der Antrag muss ohne Abstimmung des Hauptausschusses direkt in die Gemeindevertretersitzung, da er bereits am 01.12.2020 verfristet.





Finanzielle Auswirkungen	
☐ Einnahmen	☐ Mittel stehen zur Verfügung
⊠ keine haushaltsmäßige Berührung	Produkt/SK:
Bemerkungen:	☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung
Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkur Begründung:	n gen : ☐ ja ⊠ nein
Anlagen: keine keine	

Bürgermeister

Amtsleiterin Planen und Bauen

Ausschussvorsitzender Bau, Verkehr und Umwelt

Entscheidungsergebnis

Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Wohnen am Potenberg" der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB

Gremium:	Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt				Sitzung am: 28.10.2020		
⊠ einstimm	nig Ja 8	Nein 0	Enthaltung 0		überwiesen in den Ausschuss:		
☑ Lt. Besch	nlussvors	-	eschluss bgelehnt	W	iedervorlage:		
abweich	ender Be	schluss		Ge	emeindevertre	etung	
zurückge	estellt	☐ zı	ırückgezogen				

Ergebnis:

Der Ausschuss Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 12.11.2020, das gemeindliche Einvernehmen zu einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Wohnen am Potenberg" der Gemeinde Ostseebad Binz entsprechend der Beschlussvorlage, nicht herzustellen.

Ein Ausschussmitglied hat weder an der Beratung noch an der Abstimmung des Beschlusses mitgewirkt.