

Dorfregion Sielorte



„Fragen zur Ortsentwicklung und mögliche Handlungsstrategien“

**Wohnen und Ferienwohnen
mögliche bauleitplanerische Absicherung und
Steuerung**

AK Dorfregion Sielorte 14. Juni 2017 in Carolinensiel

- ➔ **Anlass und Problemlage**
- ➔ **Städtebauliche Folgen**
- ➔ **Begrifflichkeiten**
- ➔ **Handlungsbedarf – Ziele**
- ➔ **Mögliche Regelungen**
- ➔ **Methodik**

- ➔ **Beispiele kommunaler Bauleitplanungen**
- ➔ **Neuharlingersiel (Fallbeispiel Planungsprinzip) ggf. Situationsberichte zu anderen Fallbeispielen**

- ➔ **Veränderung der Bau- und Nutzungsstrukturen in der Küsten-/Dorfregion**
- ➔ **Verkauf, Erweiterung oder Ersatzbau der Gebäude**
 - Maximal mögliche Festsetzungen in den B-Plänen wurden in der Vergangenheit (70er/ 80er) oft nicht ausgenutzt
 - Aktuelle Neubauvorhaben nutzen die Festsetzungen hingegen maximal aus
 - **Neubauvorhaben verändern** somit das **charakteristische Ortsbild**
 - Bestehende Nutzungs-, Wirtschafts- und Ortsstrukturen werden beeinträchtigt; Funktionsverluste im Ortskern bzw. Baugebieten
 - Verkauf der Wohnungen an Ortsfremde > Nutzung als **Zweitwohnung** und nicht der Vermietung dienend; Nutzung als **Ferienwohnung**
- ➔ **Fehlender Wohnraum für „Einheimische“**

„Einheimischen“ ist es aufgrund der steigenden Immobilienpreise kaum möglich, bezahlbare Wohnungen zu mieten oder bezahlbares Eigentum zu erwerben

➤ **Abriss typischer, ortsbildprägender Gebäude**

Folgen:

- Ersatz durch Ferienhäuser, Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen
- höhere Verdichtung, neue Wohnformen
- Veränderung des charakteristischen Ortsbildes sowie der Struktur des Ortsteils/Ortsmitte

➤ **Umnutzung bestehender Gebäude/Wohnungen in Zweitwohnungen und Ferienwohnungen**

Folgen:

- temporäre Leerstände, „Rollladensiedlungen“
- Veränderung des Gebietscharakters durch hohe der Anteile an Ferienwohnen
- Rückgang und Verdrängung von Dauerwohnen/Wohnraum für „Einheimische“
- Im WA Einschränkung der Genehmigungsfähigkeit weiterer Ferienwohnungen (auch nach der Novellierung des BauGB !!)
- Höherer Stellplatzbedarf, hohe Versiegelung im Straßenrandbereich, Grundstück insgesamt

➤ **Geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt?**

➤ **Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes?**

- Viele Ferienwohnungen sind in **Allgemeinen Wohngebieten** vorhanden
- die Nutzung vieler Ferienwohnungen ist heute aufgrund der aktuellen Rechtsprechung nicht zulässig, da eine entsprechende Genehmigung fehlt (**neu ausnahmsweise zulässig**)
- Ferienwohnungen sind jedoch wichtiger Bestandteil des touristischen Angebotes in den Orten
- In einigen Gebieten sind immer mehr Ferienwohnungen entstanden und führen zu Strukturveränderungen der Wohngebiete, tlw. zu Funktionsverlusten im Ort / der Ortsmitte

Handlungsbedarf

- **Ob aktuell Handlungsbedarf** zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Steuerung der Ferienwohnnutzung im Ort bzw. Ortsteil besteht **ist abhängig von:**
- der vorhandenen **Gebietsstruktur, Baugebietstyp** (WA,MI, SO ...)
- sowie der jeweiligen **Zielsetzung der Kommune** für den Ort sowie für die einzelnen Baugebiete
- der Handlungsbedarf ist jedoch auch **von** der **Entwicklungssituation** (Art/ Umfang der Ferienwohnnutzung) im Ort/Gebiet abhängig
- Inwieweit die BauGB-Novelle (in Kraft seit 13. Mai 2017) hilft hängt von der Bestandssituation sowie der kommunalen Zielsetzung ab (Sicherung, Weiterentwicklung der Ferienwohnnutzung, Sicherung der städtebaulichen Funktion des Gebietes, Sicherung der Dauerwohnnutzung im Gebiet/Ortsmitte etc.)

- der planerische Handlungsbedarf hängt auch von der städtebaulichen Gesamtsituation (Nutzungs-Bestandssituation) in den Baugebieten bzw. im Ort ab.
- Welche Zielsetzung wird verfolgt?
- Planerische Absicherung vorhandener Ferienwohnungen (Legalisierung /Teilhabe vieler/)
- Sollen Ferienwohnungen ausschließlich in Erholungssondergebieten zulässig sein ?
- oder ist ein breites Angebot von Ferienwohnungen/ Mischung in Baugebieten mit Dauer-Wohnungen gewünscht?
- verträgt das Baugebiet/die Ortschaft weitere Ferienwohnungen
- Gesamtkonzept?Abwägung der Interessen.....Entwicklungsziele.

- BauGB-Novelle seit dem 13. Mai in Kraft
- Bessere Steuerung von Ferienwohnungen in Wohngebieten!
- Zur Ausräumung einer bestehenden Rechtsunsicherheit, ob insbesondere in Wohngebieten Ferienwohnungen zulässig sind, werden Ferienwohnungen künftig mit nicht störenden Gewerbebetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt und in den Wohngebieten als zulässig angesehen (§ 13a BauNVO).
- Ferienwohnungen sind danach in Abhängigkeit vom Baugebietstyp allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig

- Gebiets- und Nutzungsstruktur des Ortes
- Städtebauliche Situation /Grundkonzeption des Ortes insgesamt
- Eigenarten, Besonderheiten, insbesondere im Hinblick auf die touristische Infrastruktur sowie Struktur des Angebotes von Ferienwohnungen
- Planungsrechtliche Situation (FNP, Bebauungspläne, §-34-er Gebiete, spezifische Sondergebiete)
- **Kommunale Zielsetzung zur städtebaulichen Entwicklung** des Ortes/Ortsteils

- ➔ **Bestandsanalyse Realnutzung/Verdichtung** (Ermittlung der Anteile von Dauerwohnungen, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen, Grundstücksgrößen, Grundflächen und Geschossigkeit der Gebäude, Ausnutzung der Grundstücke durch GRZ, Sonstige Nutzungen, Erschließung)
 - ➔ **Bestandsanalyse Ortsbild** (Dokumentation aller Gebäude →das ist nicht der Regelfall! ortstypischer Gebäudemerkmale wie Fassaden, Dachlandschaft , Einfriedungen sowie Ermittlung ortsuntypischer Gebäudemerkmale wie Überformungen durch Dachausbauten und Einschnitte, Anbauten)
 - ➔ **Analyse der Bebauungspläne** (insbesondere Art der baulichen Nutzung in Bezug auf zulässige Anzahl der Wohnungen und Ferienwohnungen sowie Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Flächen in Bezug auf weitere Verdichtungsmöglichkeiten)
 - ➔ Umfang der Analyse jeweils abhängig von der Zielsetzung/Planungsansatz
-
- ➔ **Festlegung des Handlungsbedarfs für die Bebauungspläne und Umfang/ differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nach Bestandsanalyse**

- Differenzierung der Festsetzungen in den einzelnen Quartieren/Plangebieten im Hinblick auf den Bestand und eine gezielte touristische Weiterentwicklung (**planungsrechtliche Absicherung der Ferienwohnungen**) sowie der allgemeinen Wohnentwicklung (**Sicherung des Dauerwohnens**)
 - Regelung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zur **Sicherung des ortstypischen Gebietscharakters** (Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten/ der Sicherung von Dauerwohnen / Anteile an Ferienwohnungen
 - Überprüfung der Festsetzungen der Bebauungspläne hinsichtlich der **Erhaltung der prägenden ortstypischen städtebaulichen Strukturen** und Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit
 - Ableitung/Empfehlung einer **angemessenen/geordneten städtebaulichen Verdichtung** in den einzelnen Quartieren/Plangebieten (nicht einzelfallbezogen)
 - **Neufassung/Änderung der baulichen Ausnutzung** (Maß der baulichen Nutzung, GRZ, GFZ, Gebäudehöhen sowie auch überbaubare Grundstücksbereiche), gegebenenfalls Rücknahme von Baurechten durch Reduzierung der Grundstücksausnutzung, Geschossigkeit und überbaubaren Flächen)
-
- **Klärung der Ausgangslage und Formulierung der Zielsetzung**
 - **Definition der Sonstigen Sondergebiete (Zweckbestimmung, Regelbebauung, ...)**

Städtebauliches Gesamtkonzept

- in der Regel ist ein städtebauliches Gesamtkonzept/ Grundkonzept (informelle Planung) erforderlich (sinnvoll)
- In der Regel sind bekannte planerische Konzepte nicht übertragbar; es müssen jeweilige ortsbezogene Konzepte entwickelt werden; erfordern auch eigene entwicklungspolitische Entscheidungen
- Planungssystematik/Planungsmethode sowie Erkenntnisse aus vorliegenden Rechtsprechungen/ sowie bekannte Planungsansätze können jedoch genutzt werden.

- ▶ Festsetzung des Baugebietstyps
- ▶ Zulässige Anzahl Wohnungen/Ferienwohnungen
- ▶ Mindestanteile Dauerwohnen
- ▶ Größen der Baugrundstücke
- ▶ Ausnutzung der Grundstücke (zulässige Grundfläche/GRZ/ GFZ)
- ▶ Überbaubare Flächen, Bauweise
- ▶ Geschossigkeit, Höhenentwicklung
- ▶ Regelung Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Mögliche Regelungen zur Ortsbildgestaltung

- ▶ Dachform/Dachaufbauten
- ▶ Fassadengestaltung
- ▶ Farbgestaltung
- ▶ Einfriedungen
- ▶ Vorgärten
- ▶ Werbeanlagen

Differenzierte Festsetzungen (je nach Zielsetzung) in den Bebauungsplänen erforderlich.