

*Steuerung der
genehmigungsrechtlichen
Zulassung von
Ferienwohnungen*

Rechtliche Grundlagen

Stand Mai/Juni 2017

Dauerwohnungen

- Auf Dauer angelegte Häuslichkeit,
- Eigengestaltung der Haushaltsführung
- Freiwilligkeit des Aufenthaltes
- Hauptsitz und Lebensmittelpunkt im Ort

Zweitwohnungen

- Besondere Form des Dauerwohnens
- Hauptsitz und Lebensmittelpunkt nicht im Ort
- (vorübergehende) Eigengestaltung der Haushaltsführung
- Temporäre Nutzung als Ferienwohnung i.d.R. nicht zulässig

Boardinghaus

- Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb

Beherbergungsbetrieb

- Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden
- Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen von hotelähnlichen Leistungen (Z.B. Frühstücksbüffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice)

Ferienwohnungen

- Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden,
- die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind
- deren Anmietung regelmäßig für Zwecke der Freizeit- und Urlaubsgestaltung erfolgt.

Ferienhäuser im Sinne von § 10 Absatz 4 BauNVO (Sondergebiet Erholung)

- Haben aufgrund ihrer Belegenheit in einem Ferienhausgebiet eine andere städtebauliche Qualität als Ferienwohnungen
- Eigenständige Gebiete außerhalb des gewachsenen Bebauungszusammenhangs, geringe Infrastruktur
- Nutzung nur zeitweise und saisonabhängig
- Anderer Störgrad durch intensive Nutzung

Baugebietskategorien / bisheriges Recht

Gebiets-kategorie	Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO	Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Gebiets- charakter	Kleinsiedlungen dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen	dient dem Wohnen	dient vorwiegend dem Wohnen	dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
Allgemein	Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe - Der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	Wohngebäude - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen	Wohngebäude - Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes, - Nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
Ausnahms- weise	Sonstige Wohnungen mit nicht mehr als zwei Wohnungen, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Gartenbaubetriebe Nicht störenden Gewerbebetriebe	- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohnen des Gebiets dienen , sowie kleine Betriebe des Beherbergungsbetriebes - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnisse der bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2,4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen	Betriebe des Beherbergungsbetriebes Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen	Vergnügungsstätten außerhalb der o.g. Bereiche
Anteil Wohnen / Beherr- bergung (Gewerbe)	Ca. 70-75 / 25-30 %		Ca. 70-75 / 25-30 %	Ca. 50 / 50 %

Ferienwohnungen (eigene typisierte Nutzung) gehörten nach bisherigem Rechtsstand nicht zum Wohnen und nicht zu den Beherbergungsbetrieben bzw. Gewerbebetrieben, d. h. diese waren in den o.g. Gebieten nicht zulässig! Auch nicht als Ausnahme!

Baugebietskategorien / BauGB 2017 seit 13. Mai in Kraft

Gebiets-kategorie	Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO	Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO NEU
Gebiets-charakter	Kleinsiedlungen dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen	dient dem Wohnen	dient vorwiegend dem Wohnen	dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören	Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
Allgemein	- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe - Der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	Wohngebäude - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen	Wohngebäude - Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes, - Nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,	Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise	Sonstige Wohnungen mit nicht mehr als zwei Wohnungen, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Gartenbaubetriebe Nicht störenden Gewerbebetriebe	- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2,4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen	Betriebe des Beherbergungsgewerbes Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen	Vergnügungsstätten außerhalb der o.g. Bereiche	- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, - Tankstellen Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden - im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, - oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind, - ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, - ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.
Anteile Wohnen / Gewerbe Beherbergung	Ca. 70-75 / 25-30 %		Ca. 70-75 / 25-30 %	Ca. 50 / 50 %	Muss nicht gleichgewichtig sein

Räume oder Gebäude mit Ferienwohnungen werden den (nicht störenden) Gewerbebetrieben zugeordnet, **Räume** mit Ferienwohnungen bei einer **baulich untergeordneten Bedeutung** werden den Beherbergungsbetrieben zugeordnet, d. h. Ferienwohnungen sind in den o.g. Gebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

- § 6a Urbane Gebiete (neu)
- (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

- § 6a (2) Zulässig sind:
- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- § 6a (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- 2. Tankstellen.

- § 6a (4) Für **urbane Gebiete** oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
 - 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 - 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 - 3. ein im Bebauungsplan **bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche** oder eine im Bebauungsplan **bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen** zu verwenden ist
 - 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

- § 11 Sonstige Sondergebiet
- (1)
- (2) Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:
- Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung (neu eingefügt)
- „auch mit einer **Mischung von** Fremdenbeherbergung oder **Ferienwohnen** einerseits sowie **Dauerwohnen** andererseits“

- (7) Soll in bisherigen **Erholungsgebiete nach § 10 der Baunutzungsverordnung** auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten geregelt.

Ergänzung BauNVO § 13 a Ferienwohnungen

- *Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen 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 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3.
- Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere **bei einer baulich 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

Art der baulichen Nutzung

Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO

- Kleinsiedlungen (Wohnen mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen)
- gebietsbezogene Versorgungseinrichtungen

- ▶ Wohnen ausnahmsweise zulässig (FW gehören nicht dazu)
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig (**auch nach Novelle keine FW**)
- ▶ Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig (**nach Novelle gehören dazu auch FW**)

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

- Wohngebäude
- gebietsbezogene Kinderbetreuungseinrichtungen

- ▶ Wohnen allgemein zulässig (FW gehören nicht dazu)
- ▶ Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig (**nach Novelle gehören dazu auch FW**)

Kommt in den touristisch geprägten Wohngebieten mit hohem Vermietungsanteil nicht in Frage !

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- Wohngebäude
- gebietsbezogene Versorgungseinrichtungen

- ▶ Wohnen allgemein zulässig (FW gehören bisher nicht dazu)
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes **ausnahmsweise** zulässig (**nach Novelle gehören dazu auch FW**)
- ▶ Gewerbebetriebe **ausnahmsweise** zulässig (**nach Novelle gehören dazu auch FW**)

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

- Wohngebäude
- das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe

- ▶ Wohnen in ca. 50 % des Gebiets allgemein zulässig (FW gehören bisher nicht dazu)
- ▶ Betriebe des Beherbergungsbetriebes **allgemein** zulässig (**nach Novelle gehören dazu auch FW**)
- ▶ Gewerbebetriebe **allgemein** zulässig (**nach Novelle gehören dazu auch FW**)

Kommt in den touristisch geprägten Wohngebieten mit hohem Vermietungsanteil nicht in Frage !

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
„ zweckgebundene Bezeichnung “

Zweckgebundene Festsetzungen

► Keine Bindung an die Nutzungsarten nach § 2 bis 9 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr
gemäß § 11 BauNVO (Touristisches Wohngebiet)

- Dauerwohnungen
- Ferienwohnungen
- Beherbergungsbetriebe (Hotels und Pensionen etc.)
- Ausnahmen

► **Zweckbestimmung** und Bestimmtheit der Festsetzungen erforderlich

► **Steuerungsfunktion** durch Festsetzungen erforderlich

Kommt in Gebieten in Frage, die sich wesentlich von den Baugebieten nach § 2 bis 9 BauNVO unterscheiden !

Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 BauNVO „Ferienhausgebiet“

- Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet sind
- Festsetzung der Grundfläche der Ferienhäuser

- ▶ Erscheinungsbild muss durch bauliche Anlagen für **Erholungszwecke** geprägt sein
- ▶ Ferienhäuser mit Ferienwohnungen zulässig
- ▶ Wohnen muss qualitativ und quantitativ in den Hintergrund treten, i.d.R. nicht zulässig

Kommt in Gebieten mit fast ausschließlicher Ferienwohnnutzung in Frage !