

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

§ 13a 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 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (u.a. Ferienhäuser, Ferienwohnungen),

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

Anmerkung der Bauverwaltung, Abt. 601.2-Elke von Hoff (nach Rücksprache mit Herrn Gorisch, Kreis SL-FL):

Gemäß Pkt. 1.2.2. des Textteiles unseres B-Planes Nr. 74 „Schleiterrassen“ sind in allen Baufeldern (WA 1-24) bereits die o.g. unter § 4 (3) Nrn. 4. und 5. ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen explizit nicht zulässig.

D.h. es müsste durch die Stadt festgelegt werden, dass für max. 10 % der Bebauung in den einzelnen Baufeldern ausnahmsweise, die unter § 4 (3) Nrn. 1., 2. und 3. genannten Nutzungen, zugelassen werden können. Hierüber ist dann entweder im Einzelfall über die beantragte Ausnahme durch die Stadtvertretung zu beschließen, oder aufgrund eines generellen Beschlusses der Stadtvertretung gilt das Eingangsdatum des Ausnahmeantrages. Dann könnte dem/den Ausnahmeanträgen pro Baufeld so lange zugestimmt werden, bis die 10 %-Quote pro Baufeld ausgeschöpft ist.

Bei mehr als 10 % zugelassenen Ausnahmen muss befürchtet werden, dass sich die Art der baulichen Nutzung ändert, d.h. es würde sich dann bald nicht mehr um ein allgemeines Wohngebiet handeln.

Das würde jedoch dem Planungswillen der Stadt Kappeln bei Aufstellung des B-Planes Nr. 74 widersprechen, was u.a. daraus ersichtlich ist, dass in 4 Baufeldern bereits von vornherein Ferienwohnnutzung ausgeschlossen wurde (Text 1.2.3).

Kappeln, den 22.07.2020