



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/040

Datum der Freigabe: 23.02.2022

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	23.02.2022
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.	
Berichterst.:	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.03.2022	öffentlich 10.
Stadtvertretung Kappeln	23.03.2022	öffentlich

<b>Abzeichnungslauf</b>		
-------------------------	---	---

### **Betreff**

Grundsatzbeschluss zur Regulierung von Ferienwohnungen bzw. -häusern in nicht überplanten Siedlungsbereichen in Kappeln

### **Sach- und Rechtslage:**

Eine Umnutzung von Wohn- zu Ferienhaus ist grundsätzlich genehmigungspflichtig, da es sich um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes handelt, lt. Aussage von Herrn Gorkisch, Kreis SL-FL.

In B-Plan-Gebieten sind in festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, d.h. die Stadt müsste dazu jeweils ihr Einvernehmen erteilen bzw. versagen, es sei denn, sie sind im B-Plan bereits explizit ausgeschlossen.

In B-Plänen, in denen ein Mischgebiet festgesetzt ist, sind Beherbergungsbetriebe zulässig, es sei denn, sie sind im B-Plan bereits explizit ausgeschlossen.  
Somit besteht also in den B-Plan-Gebieten bereits eine rechtliche Möglichkeit zur Regelung von Ferienwohnnutzungen.

In den nicht überplanten Gebieten, d.h. dort wo kein qualifizierter B-Plan besteht, kann somit, je nach vorhandener Gebietsart eine Umwandlung von Wohn- in Ferienhaus möglich sein.  
Es fehlt jedoch bisher an einer Möglichkeit zur Regelung für das Maß dieser Ausnahmegewilligungen.

Die derzeitige Entwicklung sowohl auf dem Immobilien- als auch auf dem Tourismusmarkt zeigt für Kappeln, dass immer mehr Wohnhäuser zu Ferienhäusern bzw. Wohnungen zu Ferienwohnungen umgenutzt werden, da sich diese Art der Vermietung gegenüber einer dauerhaften Vermietung finanziell deutlich mehr für die Eigentümer rentiert.  
Das sorgt jedoch im Gegenzug dafür, dass die einheimische Bevölkerung kaum noch bezahlbare Wohnhäuser oder Wohnungen kaufen bzw. anmieten kann.  
Außerdem sorgen Ferienhäuser und Ferienwohnungen mit dauernd wechselnden Bewohnern, die sich zudem im Urlaubsmodus befinden, für deutlich mehr Unruhe und Bewegung in den Wohngebieten, was sich somit negativ auf die Wohnqualität der dort wohnenden Bevölkerung auswirkt.

Für Ferienwohnungen gilt eine ähnliche Ausgangslage, nur dass sie gemäß § 13a BauNVO bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der, in dem Gebäude vorherrschenden, Hauptnutzung, als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes gilt und somit zugelassen werden können.

Auch für das zahlreiche Personal, das in den Tourismusbereichen in der Stadt Kappeln und dem OstseeResort Olpenitz tätig ist, steht derzeit kaum Wohnraum zur Verfügung, zumal diese innerhalb des OstseeResorts Olpenitz nicht dauerhaft wohnen dürfen.

Der vorhandene Wohnraum muss daher sowohl für die heimische Bevölkerung, als auch für das im Tourismus- und Wirtschaftsbereich benötigte Personal erhalten werden. Ferner müssen auch die Wohngebiete und der Innenstadtbereich vor einer weiteren Umwandlung zu überwiegenden Ferienhaussiedlungen bewahrt werden.

Aus Sicht der Bauverwaltung ist es daher notwendig, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Kappeln, mit Ausnahme der Geltungsbereiche der bestehenden qualifizierten rechtskräftigen B-Pläne, einfache Bebauungspläne aufzustellen. Planungsinhalt dieser B-Pläne wird die Regulierung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen bzw. -häusern sein. Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34 für den „Innenstadtbereich“ sollte diese Regulierung jedoch ebenfalls gelten, da in diesem *einfachen* Bebauungsplan noch keine generelle Regelung der zulässigen Nutzungen erfolgt, sondern lediglich der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten festgesetzt ist.

Gleichzeitig mit diesem Grundsatzbeschluss sollte für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Kappeln, die außerhalb eines B-Plan-Gebietes liegen, beschlossen werden, dass bis zur Rechtskraft der noch aufzustellenden B-Pläne keine weiteren Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen genehmigt werden können, d.h. für entsprechende Nutzungsanträge werden Zurückstellungsgesuche bei der Bauaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg gestellt.

Für die baurechtlich bereits genehmigten Ferienhäuser / Ferienwohnungen gilt der Bestandschutz.

Die Planungskosten für die Bebauungspläne sind in den Haushalt für 2023 einzustellen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

JA  NEIN  
 Betroffenes Produktkonto: 511/543102  
 Produktverantwortung: 601  
 Haushaltsansatz im lfd. Jahr: 168.000 €

#### Umweltauswirkungen:

JA  NEIN

#### Beschlussvorschlag:

1. Für die gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Kappeln und den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34 „Innenstadtbereich“ soll eine Regulierung für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen bzw. -häusern durch die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen erfolgen. Dies gilt nicht für Geltungsbereich von bestehenden qualifizierten B-Plänen.
2. Bis zur Aufstellung bzw. Rechtskraft der einfachen Bebauungspläne soll für alle Nutzungsanträge für Ferienhäuser oder Ferienwohnungen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, die außerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen, eine Zurückstellung gemäß § 15 BauGB bei der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg beantragt werden.
3. Die Planungskosten für die Bebauungspläne sind in den Haushalt für 2023 einzustellen.

#### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Gemäß Vorlage geändert

beschlossen am: 23.03.22 | Ja

Gemäß Empfehlung des BA soll zuerst der B-Plan Nr. 34 geändert werden.