

KLEINE ANFRAGE

**der Abgeordneten Jutta Gerkan und Jürgen Suhr,
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Auswirkungen der Rechtsprechung, hier: Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Mecklenburg-Vorpommern vom 28. Dezember 2007 über die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten und in unbeplanten Ortslagen

und

ANTWORT

der Landesregierung

Die o. g. Entscheidung des OVG hat weitreichende Konsequenzen. Eine Ferienwohnnutzung ist nach OVG bauplanungsrechtlich keine Unterform der Wohnnutzung und damit in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Vor allem die Feststellung, dass es sich bei der Nutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen als Ferienwohnung um eine eigenständige Nutzungsart handelt, die sich klar von einer Wohnungsnutzung abgrenzt, bedeutet für viele Bürgerinnen und Bürger, dass Nutzungsmöglichkeiten in ihrem Gebäudebestand in starkem Maße eingegrenzt, bzw. nicht mehr möglich sind.

Infolge dessen sind durch die Gemeinden - vorausgesetzt, dort besteht der politische Wille - in aufwendigen Verfahren Bebauungspläne zu ändern, um die unterschiedlichen Nutzungsarten nachträglich zu legitimieren.

Viele Bürgerinnen und Bürger haben kein Verständnis für diese Prozesse und Entscheidungen. So hat sich die Bürgerinitiative „pro Urlauber als Nachbarn“ aus Kühlungsborn in o. g. Angelegenheit am 25. Januar 2014 als eine von mehreren Bürgerinitiativen mit einer „Gemeinsamen Erklärung“ an die Landesregierung gewandt. Bisher liegt der BI noch keine Antwort vor, wir gehen davon aus, dass hier noch eine Reaktion durch die Landesregierung erfolgen wird.

1. Wann und wie gedenkt die Landesregierung, die offensichtlich gegenüber den unteren Bauaufsichtsbehörden auf die Durchsetzung der aktuellen Rechtslage drängt, auf die „Gemeinsame Erklärung“ der Bürgerinitiativen zu antworten?

Die entsprechenden Schreiben sind bereits beantwortet worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass beide Moratorien offensichtlich nicht dazu genutzt werden konnten, vor Ort die rechtlichen Grundlagen für eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den jeweils betroffenen Gebieten zu legen. Auch wurde unter anderem sowohl auf die Situation derjenigen hingewiesen, die in den Gebieten bebauungsplankonform wohnen als auch auf die Planungshoheit der Stadt, in ihrem Stadtgebiet für Rechtsklarheit und Rechtssicherheit zu sorgen.

2. Sieht die Landesregierung die Möglichkeit, über eine Änderung der Baunutzungsverordnung (Bund) der o. g. komplexen rechtlichen Problematik zu begegnen?
 - a) Wenn ja, welche Möglichkeiten sieht die Landesregierung und welche Initiativen hält die Landesregierung für sinnvoll?
 - b) Wenn ja, welche Änderungen der Baunutzungsverordnung wären aus Sicht der Landesregierung sinnvoll und notwendig?

Zu 2, a) und b)

Eine Möglichkeit zur Lösung der Problematik durch eine Änderung der Baunutzungsverordnung (Bund) wird nicht gesehen, insbesondere angesichts der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung.

3. Sieht die Landesregierung Möglichkeiten, etwa über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass in den betroffenen Gemeinden zur Legitimation der bestehenden Nutzungen B-Plan-Änderungen entbehrlich werden?
Wenn ja, welche Möglichkeiten sieht die Landesregierung?

Bei der vorliegenden Problematik handelt es sich um eine des Bauplanungsrechts, für das der Bund die Gesetzgebungskompetenz besitzt und die entsprechenden Regelungen im Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung getroffen hat. Diese Festlegungen können nicht durch Landesrecht korrigiert werden.

4. Welche Folgen hat das Urteil des OVG für die Tourismuswirtschaft gehabt und welche Folgen sind noch zu erwarten?

Die Folgen für die Tourismuswirtschaft sind aus Sicht der Landesregierung nicht abschließend zu beurteilen.

Planung, Aufsicht und Regulierung privater Ferienwohnungsangebote obliegen den kommunalen Aufsichtsbehörden.

Unstreitig ist, dass der nicht gewerbliche Ferienwohnungsmarkt eine wichtige Ergänzung der gewerblichen Angebotsstruktur darstellt (siehe Frage 5). Wie groß landesweit die Zahl der Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten ist, ist nicht bekannt.

5. Wie positionieren sich die Tourismusverbände im Land zu dem o. g. Themenkomplex, welche Vorschläge wurden durch die Tourismusverbände unterbreitet und welche Forderungen wurden vorgetragen?

Die dwif-Consulting GmbH hat im Auftrag des TMV und finanziert durch das Wirtschafts- und Energieministerium sowie die DKB Stiftung eine Ferienwohnungsstudie erarbeitet, deren Ergebnisse am 19.11.2013 vorgestellt wurden. Ziel dieser Studie war, eine Bestands- und Nachfrageanalyse durchzuführen, Trends zu ermitteln und aus der Situationsanalyse von sechs Beispielorten Schlussfolgerungen für die zukünftige Entwicklung dieses Marktes zu ziehen.

Kernaussagen

Das Bettenangebot des gewerblichen Ferienwohnungsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern liegt bei 55.928 in Ferienwohnungen und -häusern sowie 11.588 Betten in gewerblichen Ferienzentren. Damit beträgt das Gesamtangebot im gewerblichen Ferienwohnungsmarkt bei 67.500 Betten. Hinzu kommen 38.550 Betten in nicht gewerblichen Ferienwohnungen. Betrachtet man nur den statistisch erfassten Teil der gewerblichen Einrichtungen, dann entfielen im Jahr 2012 über 6,6 Mio. beziehungsweise 23,7 % (rund ein Viertel), aller 27,9 Mio. Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben des Landes (Betriebe mit mindestens zehn Schlafgelegenheiten) auf dieses Marktsegment.

Mit dem bisher nicht erfassten nicht gewerblichen Ferienwohnungsmarkt betrug in 2012 der Gesamtferienwohnungsmarkt 11,73 Mio. Übernachtungen. Das bedeutet eine Verdopplung des Volumens der bisher von der Statistik erfassten Nachfrage in gewerbliche Ferienwohnungen, -häuser und -zentren. Im Vergleich der Küstenländer befindet sich Mecklenburg-Vorpommern konstant auf Platz 3.

Bundesländer (Küste, Ostdeutschland)	Bettenangebot gewerbliche Ferienwohnungen und Ferienzentren)	Veränderungen gegenüber 2002
Schleswig-Holstein	77.600	+ 2 %
Niedersachsen	73.700	- 4 %
Mecklenburg-Vorpommern	67.500	+ 7 %
Brandenburg	13.200	+ 90 %
Sachsen	6.800	+ 14 %
Sachsen-Anhalt	6.000	+ 53 %
Thüringen	4.400	+ 1 %

Mit Ausgaben von durchschnittlich 68 Euro pro Tag geben Ferienwohnungsgäste kaum weniger Geld aus als Gäste anderer Quartierarten (71 Euro).

6. In welchen Gemeinden erfolgten bereits bauordnungsrechtliche Verfahren (Untersagungen von Ferienwohnungsvermietung), bzw. Ordnungswidrigkeitenverfahren und in welchen Gemeinden sind diese beabsichtigt?

Der Landesregierung liegt keine Übersicht dazu vor, in welchen Gemeinden bauordnungsrechtliche Verfahren beziehungsweise Ordnungswidrigkeitenverfahren erfolgten oder beabsichtigt sind.

7. Sieht die Landesregierung als oberste Bauaufsichtsbehörde Möglichkeiten, laufende bauordnungsrechtliche Verfahren und Bußgeldverfahren für einen Übergangszeitraum auszusetzen, wenn durch die zuständige Gemeinde die Absicht besteht, durch Änderungen von Bebauungsplänen auf die o. g. Rechtsprechung zu reagieren?

Es bestehen die zu Recht erhobenen Forderungen derjenigen, die ihre Häuser bebauungsplanconform zum Wohnen nutzen und Schutz für sich beanspruchen und auf die Einhaltung der Vorschriften und Umsetzung der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern sowie des Bundesverwaltungsgerichts durch die unteren Bauaufsichtsbehörden dringen. Das entsprechende Vorgehen der Behörden hat die Verwaltungsgerichtsbarkeit in Mecklenburg-Vorpommern für rechtmäßig erachtet. Des Weiteren verhalten sich die erwähnten Behörden amtspflichtwidrig und machen sich gegebenenfalls schadensersatzpflichtig, wenn sie einen zwar in Kraft gesetzten, aber gleichwohl unwirksamen Bebauungsplan anwenden.

Es liegt allein in der Hoheit jeder betroffenen Kommune, entsprechend der Rechtslage in ihrem Gebiet für Klarheit und Rechtssicherheit zu sorgen und unverzüglich auf ihre untere Bauaufsichtsbehörde zuzugehen und zu erläutern, bis wann und in welcher Art und Weise sie die Nutzungen in den betroffenen Gebieten beziehungsweise Fällen rechtssicher ordnen wollen.

8. Welche Möglichkeiten sieht die Landesregierung, zu gemeinsamen und einvernehmlichen Lösungen zwischen Landkreisen, Kommunen und Land zu gelangen?

Einvernehmliche Lösungen sind möglich, sofern sie der Herstellung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Zustände dienen.