Michael Gansemer
Ockfenerstr. 29
54439 Saarburg

Saarburg, den 1. März 2023

Michael Gansemer, Ockfenerstr. 29, 54439 Saarburg

Kreisverwaltung Trier-Saarburg
z. Hd. Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
54290 Trier

Frage 2023/01 im Rahmen der Einwohnerfragestunde - Rechtskonforme Anwendung §13b BauGB: Ferienwohnungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß §20 der Geschäftsordnung des Kreistages:

„Einwohnerfragestunde
(1) Die Einwohner des Landkreises und die ihnen gleichgestellten Personen und Personen-vereinigungen (§ 10 Abs. 3 u. 4 LKO) sind berechtigt, Fragen in Angelegenheiten des Landkreises an den Kreistag zu stellen sowie Anregungen und Vorschläge zu unterbreiten.“

unterbreite ich der Kreisverwaltung die folgenden Fragen mit der Bitte um Stellungnahme in der nächsten Sitzung des Kreistages.

Problemstellung: Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Plangebieten nach § 13b BauGB:

Die verwaltungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen (Betriebs des Beherbergungsgewerbes) wird in den Bebauungsplänen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden unterschiedlich bewertet. Einige Gemeinden verneinen die genannte Zulässigkeit, andere Gemeinden wiederum bejahen diese Zulässigkeit in ihren jeweiligen Bebauungsplänen.

Die Begründungen/Textfestsetzungen/Planurkunden der BPläane der OG Wiltingen und der OG Oberbillig/Mosel verneinen die verwaltungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen im ihren §13b-Plangebieten.

Die Begründungen/Textfestsetzungen/Planurkunden der BPläne der OG Baldringen und der OG Taben-Rodt bejahen hingehen die verwaltungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen in ihren §13b-Plangebieten.

Beispiele: Ferienwohnungen sind nicht zulässig:

BEBAUUNGSPLAN
der Ortsgemeinde Wiltingen

"IN DER ACHT"

BEGRÜNDUNG
gem. § 2 a, Satz 2, Nr. 1 BauGB

aktueller Stand: 23.11.22

Abbildung 1

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Festsetzungen

*1.1 Es wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) **"Allgemeines Wohngebiet" (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.*

1.2 Folgende Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 1 bis 2 BauNVO) sind zulässig

- *Wohngebäude*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe*

1.3 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 4 Abs.3 Nrn. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, inkl. Ferienwohnungen (Räume) mit ständigem Wechsel von Gästen gem. § 13a Satz 2 BauNVO*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, inkl. Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) mit ständigem Wechsel von Gästen gem. § 13a, Satz 1 BauNVO*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Begründung

Die Ausweisung als **"Allgemeines Wohngebiet (WA)"** soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse modifiziert. Art- und Umfang der zulässigen Nutzungen leiten sich aus der aktuellen Rechtsprechung, der umgebenden Bebauung / städtebaulichen Prägung ab bzw. entsprechen dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Ortsgemeinde für den Teilbereich "In der Acht".

Abbildung 2

B Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Es wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) **"Allgemeines Wohngebiet" (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Folgende Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 1 bis 2 BauNVO) sind zulässig

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe

1.3 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 4 Abs.3 Nrn. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, inkl. Ferienwohnungen (Räume) mit ständigem Wechsel von Gästen gem. § 13a Satz 2 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, inkl. Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) mit ständigem Wechsel von Gästen gem. § 13a, Satz 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Abbildung 3

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberbillig

Teilgebiet „Römerberg“

Verfahren gemäß § 13b BauGB
„Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

- Begründung -

Abbildung 4

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern als Einfamilienhäuser. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Nach § 13b BauGB dürften in einem Bebauungsplan, der entsprechend dieser gesetzlichen Grundlage aufgestellt wird (§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), jedoch nur Wohnnutzungen zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind. Entsprechend sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Neben Wohngebäuden sind im Plangebiet der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich dabei um nach § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzungen in einem WA. Es ist jedoch planerischer Wille der Gemeinde, dass solche Einrichtungen in dem Plangebiet, dass für Wohnzwecke ausgewiesen wird, derartige Nutzungen nur in Ausnahmefällen zulässig sein sollen.

Nicht zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung (Bayrischer VGH vom 04.05.2018) ist eine Gemeinde im Fall der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt

8707 Begründung 19

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Römerberg“

angesehen werden. Mittels dieser Regelung wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung auf Wohnnutzungen i. S. von § 13b BauGB beschränkt.

Abbildung 5

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberbillig; Teilgebiet „Römerberg“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Abbildung 6

Beispiele: Ferienwohnungen sind zulässig:

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Baldringen

Teilgebiet „Kurze Gören II“

Verfahren gemäß § 13b BauGB
„Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

- Begründung -

Abbildung 7

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern als Einfamilienhäuser. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 04. Mai 2018 – 15 NE 18.382 –, juris) ist eine Gemeinde im Fall der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Weiterhin ist es planerische Absicht der Gemeinde, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden sollen, da dies eine Nutzung ist, für die vergleichbare Ansprüche an die Wohnruhe gelten sollen. Es wird insbesondere auf eine Ferienwohnung oder einzelne Gästezimmer abgezielt. Die Intention des Bayerischen

8669 Begründung 11

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Kurze Gören II“

Gerichtshofs ist das Ausschließen von wohnnutzungsfremden Nutzungen. § 13a BauNVO stellt Ferienwohnungen, sofern sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung einnehmen, jedoch als in dem Wohnen dienenden Gebieten als ausnahmsweise zulässig dar.

Nicht zugelassen werden können nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltung. Gartenbaubetriebe und Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden. Mittels dieser Regelung wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung auf Wohnnutzungen i. S. von § 13b BauGB beschränkt.

Abbildung 8

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Baldringen, Teilgebiet „Kurze Gören II“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
1. nicht störende Handwerksbetriebe,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Anlagen für Verwaltungen.

Abbildung 9

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Taben-Rodt

Teilgebiet „Auf der Kalkkaul“

Verfahren gemäß § 13b BauGB
„Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

- Begründung -

Abbildung 10

5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern als Einfamilien- oder Doppelhäusern. Als Gebietsart wird ein nutzungseingeschränktes Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind dort auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nur ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung.

Nicht zugelassen werden der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, denn diese können im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzung“ als gedeckt angesehen werden.

Trotz der vorgenommenen Nutzungseinschränkung unterscheidet sich das Baugebiet dennoch weiterhin deutlich von einem reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO.

Abbildung 11

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Taben-Rodt, Teilgebiet „Auf der Kalkkaul“

Hinweis:
Die ~~durchgestrichenen~~ textlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des gesamten Plangebiets und besitzen keine Gültigkeit für den reduzierten Satzungsbeschluss vom 22.12.2021.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

möglicherweise zulässig

1. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Abbildung 12

Bezug Rechtsprechung:

Auszug OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.06.2018 - 1 C 11757/17

deshalb nicht, weil er eine bauliche Nutzung als (beschränktes) Mischgebiet festsetzt und damit neben der Zulässigkeit von Wohnbebauung gleichgewichtig die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zum Ziel hat. Hierfür bietet § 13b BauGB indessen keine Ermächtigungsgrundlage, weil diese Bestimmung nur für Bebauungspläne in Betracht kommt, durch die ausschließlich eine Wohnnutzung (reines oder allgemeines Wohngebiet gegebenenfalls auch mit weiteren Einschränkungen) begründet wird (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/

Krautzberger, Baugesetzbuch, 127. EL Oktober 2017, § 13b Rn.18; BeckOK BauGB, Stand Mai 2018, § 13b Rn. 4; Hofmeister/Mayer, ZfBR 2017, 551 ff; Arndt/Mitschang, ZfBR 2017,738 ff; Krautzberger, ZfBR 2017,644; Battis/Mitschang/Reidt, NVwZ 1987,817 ff sowie BayVGH, Beschluss vom 4. Mai 2018 - 15 NE 18.382 -, juris).

Abbildung 13

Auszug VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382

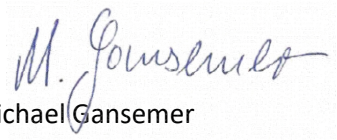
Krautzberger a.a.O.). Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können (vgl. insofern auch – mit etwas anderem Hintergrund – die Empfehlung bei Petersen, KommunalPraxis BY 2018, 86/87 unter Rekurs auf das o.g. ministerielle Rundschreiben vom 13.12.2017). Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal "Wohnnutzungen" als gedeckt angesehen werden. Da in § 13b BauGB eine Bezugnahme auf § 9a BauGB bzw. auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) fehlt, kann insbesondere nicht darauf geschlossen werden, dass Festsetzungen von als Wohngebieten gem. § 1 Abs. 2, § 4, § 4a BauNVO bezeichneten Baugebieten mit (grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässigen) Nutzungen, die keinen unmittelbaren Bezug zur Wohnnutzung haben, generell vom sachlichen Anwendungsbereich des § 13b BauGB umfasst sind. Eine solche Regelung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist vorliegend für den angegriffenen Bebauungsplan unterblieben. Nach Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen wurde ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ohne jegliche Einschränkungen und Ausschlüsse festgesetzt. Jedenfalls deshalb handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan, der sich hinsichtlich der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf "Wohnnutzungen" i.S. von § 13b BauGB beschränkt.

Abbildung 14

Fragestellung:

Die Kreisverwaltung wird um Auskunft gebeten, ob „Ferienwohnungen“ in Plangebieten nach §13b BauGB eine zulässige Art der Nutzung darstellen. Zusätzlich bitte ich um Auskunft, ob die Kreisverwaltung jene hier genannte Rechtsprechung als verwaltungsrechtlich verbindlich betrachtet (Ist neuere oder höherrangige Rechtsprechung vorhanden). Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Michael Gansemer