GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

ZUR

BAUPLANUNGSRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT VON FERIENWOHNUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN NR. 39 LABOE

BROCK MÜLLER ZIEGENBEIN

Kiel, den 14.12.2022

Inhalt

I. Fragestellung	2
II. Prinzipielle Möglichkeit einer bauplanungsrechtlichen Legalisierung	3
III. Erforderlichkeit eines städtebaulichen Konzepts	4
IV. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet	6
V. Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans	8
VI. Keine drohenden Schadensersatzansprüche Dritter	9
VII. Fazit	10

I. Fragestellung

Zur Begutachtung steht die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Bereich zwischen der Straße Steinkampberg und der Rosenstraße des Bebauungsplans Nr. 39 der Gemeinde Laboe. Dieses Gutachten soll als Grundlage eines den Bebauungsplan Nr. 39 betreffenden Grundsatzbeschlusses der Gemeindevertretung Laboes bzw. seines Bauausschusses dienen. Zu klären gilt es daher die Frage, ob eine Neufassung des in Rede stehenden Bebauungsplans eine Legalisierung von im Planungsbereich bereits vorhandenen bzw. dort vorgesehenen Ferienwohnungen herbeiführen kann. Von erheblicher Relevanz ist dabei, dass das Verwaltungsgericht Schleswig Ferienwohnungen in dem in Rede stehenden Planungsbereich jüngst für bauplanungsrechtlich unzulässig erklärt hat,

VG Schleswig, Beschluss vom 02.06.2022 – 2 B 12/22 = BeckRS 2022, 13771.

Wie sich zeigen wird, ist die Legalisierung von Ferienwohnungen durch eine Neufassung des Bebauungsplans möglich. Zunächst bestehen keine prinzipiellen Bedenken gegen die aus einer Neufassung eines Bebauungsplans folgende Legalisierungswirkung dort bereits vorhandener Vorhaben (II.), da ein städtebauliches Konzept im Ergebnis als gegeben anzusehen ist (III.). Konkret wäre die Legalisierung von Ferienwohnungen durch eine Neufestsetzung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Abs. 1 BauNVO möglich (IV.). Diese Planänderung ist auch mit den Darstellungen des maßgeblichen Flächennutzungsplans vereinbar (V.). Letztlich ist überdies festzustellen, dass der Gemeinde im Falle einer Realisierung keine Schadensersatzansprüche Dritter drohen (VI.).

II. Prinzipielle Möglichkeit einer bauplanungsrechtlichen Legalisierung

Durch eine Neufassung des Bebauungsplans kann eine planungsrechtliche Legalisierung der in Rede stehenden Nutzungsart „Ferienwohnung“ herbeigeführt werden. Die prinzipielle Möglichkeit einer planungsrechtlichen „Neujustierung“ folgt dabei zuvörderst aus der in Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 54 Abs. 1 LVerfSH statuierten Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinden, zu deren Kernbestandteil auch die kommunale Planungshoheit zählt.

Entschließt sich eine Gemeinde dazu, die Gebietsart eines Bebauungsplans zu ändern, kann sie dies beschlussweise durch die Festsetzung eines neuen Bebauungsplans tun. Dass der Anlass der Planänderung dabei ihren Ursprung in einer ursprünglich vom Bebauungsplan abweichenden Bebauung hat, ist indes unschädlich. Das OVG Koblenz erklärte das Planungsvorhaben einer Gemeinde unter Verweis auf eine Entscheidung aus dem Jahr 1986 in einer vergleichbaren Konstellation für rechtmäßig und stellte fest, dass

*„[d]ieser Umstand allein [...] die Planung indes noch nicht rechtswidrig [macht]. Das erkennende Gericht hat in dem zitierten Urteil ausgeführt, dass ein grundsätzlich legitimes Ziel der Bauleitplanung auch die **Heilung planwidrig entstandener Zustände durch eine entsprechende Planänderung sein kann.** [...] Es ist daher rechtlich nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde den Umstand einer vielfach planabweichend erfolgten Bebauung zum Anlass nimmt, über die Aufrechterhaltung der ursprünglich festgelegten Beschränkung der Grundstücksnutzung erneut zu befinden. Dies umso mehr, als das Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung die Gemeinde zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden auffordert und zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme u.a. die Nachverdichtung von Baugebieten empfiehlt (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).“* (OVG Koblenz, Urteil vom 17.11.2005 – 8 C 10964/05 = BeckRS 2005, 156455 Rn. 15 unter Verweis auf OVG Koblenz, NVwZ 1986, 937 f.; Hervorhebungen durch den Verf.).

Das OVG Magdeburg griff die Rechtsprechung des OVG Koblenz auf und führte bei einem seiner Grundkonzeption nach vergleichbaren Sachverhalt Folgendes in lehrbuchartiger Manier aus:

*„Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird – selbstverständlich – auch durch die Interessen Privater beeinflusst; denn die Planung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. Werden für bestimmte Bereiche konkrete Nutzungswünsche verlautbart, steht es der Gemeinde grundsätzlich frei, aus städtebaulichen Gründen in der von ihr gewollten Weise darauf zu reagieren. So kann sie **Nutzungswünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen**, wenn dies ihren städtebaulich motivierten Zielvorstellungen entspricht. [...] Einer Gemeinde ist es nicht verwehrt, im Rahmen ihrer städtebaulich motivierten Zielvorstellungen bereits vorhandene – legale oder auch zunächst ohne hinreichende Legalisierung entstandene – Nutzungen planungsrechtlich abzusichern und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung zu steuern. All dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraums der Gemeinde [...].“* (OVG Magdeburg, Urteil vom 17.02.2011 – 2 K 102/09 = IBRRS 2011, 4164; Hervorhebungen durch den Verf.).

Letztlich folgt auch aus der seinen Ursprung regelmäßig in privaten Interessen und Initiativen habenden Existenz vorhabenbezogener Bebauungspläne gem. § 12 Abs. 1 BauGB, dass Gemeinden ihrer Planungskonzeption anhand bereits vorhandener oder gar erst in (privater) Planung befindlicher Vorhaben ausrichten dürfen,

s. dazu auch *Mitschang*, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 12 Rn. 5; OVG Magdeburg, Urteil vom 17.02.2011 – 2 K 102/09 = IBRRS 2011, 4164).

Zu berücksichtigen ist ferner, dass es sich bei der geplanten Neujustierung des Bebauungsplans – ohne dass es darauf für die prinzipielle Zulässigkeit einer durch Neuplanung begründeten Legalisierung ankäme – letztlich um die Realisierung eines seitens der Gemeinde bereits von vornherein verfolgten Konzepts handelt. Wie sich aus den der Begutachtung zugrunde liegenden Dokumenten ergibt, wollte die Gemeinde mit ihrem Bebauungsplan im streitgegenständlichen Bereich zu jeder Zeit touristischen Zwecken dienende Vorhaben ermöglichen. Erst nach der gemeindlichen Festsetzung stellte sich in der Rechtsprechung heraus, dass Ferienwohnungen nicht als in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes einzustufen sein sollen,

vgl. dazu VG Schleswig, Beschluss vom 02.06.2022 – 2 B 12/22 = BeckRS 2022, 13771 Rn. 7.

III. Erforderlichkeit eines städtebaulichen Konzepts

Das zuvor Festgestellte erfährt indes eine Einschränkung durch das Erfordernis eines die Planung rechtfertigenden städtebaulichen Konzepts. Dieses planungsrechtliche Erfordernis hat ihren normativen Ursprung dabei in der allgemeinen Vorschrift des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, der zufolge die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Allgemein gesprochen folgt aus dieser Vorschrift, dass eine Planungsbefugnis der Gemeinde nicht besteht, wenn eine die Planungserfordernis begründende Situation nicht gegeben ist,

Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 146. Ergänzungslieferung 2022, § 1 Rn. 30; vgl. diesbezüglich auch die stRSpr d. BVerwG, NVwZ 2013, 1157 (1158 m.w.N.).

Bauleitpläne, die der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind, sind ebenfalls als nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB und damit unwirksam einzustufen,

grundlegend BVerwG, NVwZ 2013, 1157 (1158); *Dirnberger*, in: BeckOK BauGB, 56. Edition 2021, § 1 Rn. 31 ff.

Im Hinblick auf die streitgegenständlichen Planungserwägungen des vorliegenden Falls folgt daraus, dass die gemeindliche Planung nicht ausschließlich das Ziel der Legalisierung planabweichenden Verhaltens im privaten Interesse der betroffenen Bauherren verfolgen darf, wohingegen es – nachvollziehbarer Weise – unbedenklich ist, wenn die Planung von privaten Investoren angestoßen worden ist und auch privaten Interessen dient,

im Allgemeinen BVerwG, ZfBR 2010, 272 (273 f.); *Söfker*, in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 146. Ergänzungslieferung 2022, § 1 Rn. 34; s. dazu auch in einer vergleichbaren Konstellation OVG Koblenz, Urteil vom 17.11.2005 – 8 C 10964/05 = BeckRS 2005, 156455 Rn. 15.

Erforderlich ist vielmehr, dass durch die Neuplanung städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde verfolgt werden. Diese Voraussetzung würde eine neue Planungsfestsetzung vorliegend indes aller Voraussicht nach erfüllen. Zwar basiert die in den Blick genommene Neuplanung auch auf den Interessen Privater. Dies ist indes unschädlich und zu großen Teilen unvermeidbar. Entscheidend ist indes, dass mit der Neuplanung auch ein von bodenrechtlicher Relevanz getragenes städtebauliches Konzept verfolgt wird.

Die in Rede stehende Neuplanung dient zuvörderst dem Austarieren der bei einem Aufeinandertreffen von herkömmlicher Wohnnutzung und Ferienwohnungen betroffenen Belange der allgemeinen Wohnbedürfnisse und der Wirtschaft aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 8a BauGB. Darüber hinaus sind nach der vorliegend intendierten Herbeiführung eines die Festsetzung von Ferienwohnungen bestätigenden Grundsatzbeschlusses der Gemeindevertretung und des Bauausschusses durch das vorliegende Planvorhaben auch die kommunalen Planungsbelange aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB betroffen. Im Besonderen folgt dies auch daraus, dass es wie gezeigt und gerichtlich anerkannt seit jeher dem Willen der Gemeinde entspricht, im streitgegenständlichen Gebiet die Nutzung von Ferienwohnungen zu ermöglichen,

vgl. dazu VG Schleswig, Beschluss vom 02.06.2022 – 2 B 12/22 = BeckRS 2022, 13771 Rn. 7.

Damit steht fest, dass das Bauplanungsrecht nicht zur Durchsetzung privater Interessen entfremdet wird, sondern die Planung vielmehr der Verfolgung eines konkreten kommunalen Städtebaukonzepts dient.

IV. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet

Wie hinlänglich bekannt sein dürfte, ist die bauplanungsrechtliche Einstufung von Ferienwohnungen in Rechtsprechung und Literatur umstritten (gewesen),

vgl. zur alten Rechtslage nur *Pernice-Warnke*, Ferienwohnungen in Wohngebieten, NVwZ 2015, 112 ff; zur Kontextualisierung: *Hornmann*, in: BeckOK BauNVO, 31. Edition 2022, § 13a Rn. 2 f. u. 9; s.a. OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2014, 255 ff.; OVG Greifswald, NVwZ-RR 2015, 926 ff.; VG Schleswig, Beschluss vom 02.06.2022 – 2 B 12/22 = BeckRS 2022, 13771 Rn. 7.

Mit der Vorschrift des § 13a BauNVO hat der Verordnungsgeber nunmehr eine planungsrechtliche Klarstellung hinsichtlich Ferienwohnungen getroffen, die gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauNVO ipso iure Bestandteil aller ab dem 13.05.2017 beschlossenen Bebauungspläne wird. Der herrschenden Meinung zufolge, entfaltet die Vorschrift des § 13a BauNVO indes keine Rückwirkung für „alte“ Bebauungspläne,

grundlegend *Hornmann*, in: BeckOK BauNVO, 31. Edition 2022, § 13a Rn. 4; s.a. VG Schleswig, Beschluss vom 02.06.2022 – 2 B 12/22 = BeckRS 2022, 13771 Rn. 9.

Der „neuen“ Vorschrift des § 13a BauNVO zufolge gehören Ferienwohnungen unbeschadet des § 10 BauNVO in der Regel zu den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Dies bedeutet, dass Ferienwohnungen in einem „neuen“ Bebauungsplan, der den in Rede stehenden Bereich als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB ausweist, unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden können,

Hornmann, in: BeckOK BauNVO, 31. Edition 2022, § 13a Rn. 40; s.a. *Blechsmidt*, in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 146. Ergänzungslieferung 2022, § 13a Rn. 37.

Einschränkend zu berücksichtigen ist insofern, dass die geplante Ferienwohnung die Hauptnutzungsart des Wohnens nicht stören darf. Der Beurteilungsmaßstab für die Störeeigenschaft eines Gewerbebetriebs bzw. einer Ferienwohnung ergibt sich aus dem konkret festgesetzten Baugebiet und seiner allgemeinen Zweckbestimmung und seines speziellen Konzepts der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, mithin aus einer typisierenden Betrachtungsweise. Maßgeblich ist, ob die Ferienwohnung ihrer Art nach erfahrungsgemäß geeignet ist, im allgemeinen Wohngebiet iSd § 4 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht oder nicht wesentlich zu stören,

Hornmann, in: BeckOK BauNVO, 31. Edition 2022, § 4 Rn. 69 unter Verweis auf BVerwG NJW 1981, 139 f.

Das VG Schleswig hat in seinem den streitgegenständlichen Planungsbereich betreffenden Beschluss vom 02.06.2022 diesbezüglich festgestellt, dass

„[a]ngesichts der erheblichen Anzahl von illegalen Ferienwohnungen im Bereich der Siedlung P. [...] der Antragsgegner im Genehmigungsverfahren [zu] prüfen [sei], in welcher Anzahl [...] Ferienwohnungen noch für ausnahmsweise zulässig erachtet [werden können] und in welcher Reihenfolge [...]. Genehmigungen [zu] erteilen [seien].“ (VG Schleswig, Beschluss vom 02.06.2022 – 2 B 12/22 = BeckRS 2022, 13771 Rn. 12).

Darüber hinaus gibt es nach § 13a S. 2 BauNVO die Möglichkeit, Ferienwohnungen als Beherrschungsbetriebe zuzulassen, wenn die Voraussetzungen des § 13a S. 1 BauNVO im Einzelfall beispielsweise auf Grund planerischer Feinsteuerung unzulässig sind. Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift dürfte indes klein sein, sich auf reine Wohngebiete i.S.d. § 3 Abs. 1 BauNVO beschränken und vorliegend nicht von Relevanz sein,

vgl. dazu *Stock*, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Auflage 2022, § 13a Rn. 20.

Neben der vorliegend naheliegenden Möglichkeit, den streitgegenständlichen Bereich durch Neufestsetzung zu einem die Vorschrift des § 13a BauNVO umfassenden allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 Abs. 1 BauNVO zu erklären, besteht auch die Möglichkeit, nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen sich Ferienwohnungen wie gezeigt zählen lassen müssen, und die grundsätzlich nur als Ausnahme i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig sind, nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO für das in Rede stehende Baugebiet als allgemein zulässig zu erklären,

zur Zulässigkeit *Blechsmidt*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 146. Ergänzungslieferung 2022, § 13a Rn. 37; *Stock*, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Auflage 2022, § 13a Rn. 28.

Hierzu bedarf es prinzipiell besonderer städtebaulicher Gründe, die im juristisch heiklen Fall von Ferienwohnungen jedoch in der Regel gegeben sein dürften, da der Ordnungsgeber mit der Ergänzung des § 1 Abs. 5 BauNVO einen speziellen Steuerungsbedarf für Ferienwohnungen anerkannt hat,

so *Blechsmidt*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 146. Ergänzungslieferung 2022, § 13a Rn. 37; *Stock*, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Auflage 2022, § 13a Rn. 28.

Der prinzipiellen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen im streitgegenständlichen Gebiet dürfte im Falle einer das Gebiet zum allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 Abs. 1 BauNVO erklärenden Neufassung des Bebauungsplans und einem angemessenen Ausmaß der Nutzung mithin keine rechtlichen Bedenken im Weg stehen.

Daneben besteht die Möglichkeit, ein sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung mit Dauerwohnen“ i.S.d. § 11 Abs. 1, Abs. 2 S. 2 Alt. 1 BauNVO festzusetzen. Seit dem 13.5.2017 wird in dieser Vorschrift ausdrücklich klargestellt, dass eine Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits in einem sonstigen Sondergebiet für den Fremdenverkehr nach zugelassen werden kann, wobei in solchen Sondergebieten eine Mischung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen prägend ist und der festgesetzten Zweckbestimmung dieses Sondergebiets entspricht,

Blechsmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 146. Ergänzungslieferung 2022, § 13a Rn. 40.

Sollte das Ausmaß der Ferienwohnungen in dem zu beplanenden Gebiet die herkömmliche Wohnnutzung übersteigen, wäre eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Abs. 1 BauNVO als unzulässig einzustufen. Ein entsprechendes Sondergebiet wäre sodann in Betracht zu ziehen und könnte die gewünschte Legalisierungswirkung herbeiführen.

V. Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans

Zu berücksichtigen ist, dass sich Bebauungspläne nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln haben. Der Flächennutzungsplan weist das streitgegenständliche Gebiet derzeit als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die bebauungsplanungsrechtliche Festsetzung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Abs. 1 BauNVO wäre mit den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB mithin vereinbar. Eine Festsetzung als Sondergebiet „Fremdenbeherbergung mit Dauerwohnen“ i.S.d. § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO bedürfte indes einer Änderung des Flächennutzungsplans, um einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu vermeiden. Allerdings ist ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebots nach § 314 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, sofern die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt worden ist,

dazu im Einzelnen *Stock*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 146. Ergänzungslieferung 2022, § 214 Rn. 109 ff.; *Uechtritz*, in: BeckOK BauGB, 56. Edition 2022, § 214 Rn. 83 ff.

VI. Keine drohenden Schadensersatzansprüche Dritter

Nach den Vorschriften der §§ 39 ff. BauGB haben Eigentümer und andere Nutzungsberechtigte unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Geldentschädigung gegen die Gemeinde und andere Begünstigte. Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB ist dies insbesondere der Fall, wenn durch einen planungsrechtlichen Eingriff in die Bodennutzbarkeit – etwa durch die Neufassung eines Bebauungsplans – die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird,

Hoffmann, in: BeckOK BauGB, 56. Edition 2022, § 42 Rn. 7.

Durch die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks muss nach § 42 Abs. 1 BauGB eine nicht unerhebliche Wertminderung des betreffenden Grundstücks eingetreten sein. Als erheblich gilt eine Wertminderung ab ca. 10 %, wohingegen Wertminderungen von 3–4 % in jedem Fall unwesentlich sind,

vgl. *Battis*, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 42 Rn. 6; *Hoffmann*, in: BeckOK BauGB, 56. Edition 2022, § 42 Rn. 7.

Die Wertminderung des Grundstücks muss überdies kausal auf die konkrete planungsrechtliche Maßnahme zurückzuführen sein. Ein Sinken des Grundstückswerts aus anderen Gründen reicht insofern nicht aus.

Legt man dies dem geplanten Vorhaben zugrunde, ist davon auszugehen, dass – unabhängig vom Vorliegen kausaler Wertminderungen und der Frage ihrer prozessualen Beweisbarkeit – die Voraussetzungen eines etwaigen Schadensersatzanspruchs nicht gegeben sein dürften. Die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten im zu beplanenden Bereich würden durch die in dieser Stellungnahme empfohlene Neufassung eines Bebauungsplans, der für den streitgegenständlichen Bereich (erneut) ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Abs. 1 BauNVO festsetzt, nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere handelt es sich dabei auch nicht um eine emissionsintensive Nutzungen zulassende „Umplanung“.

VII. Fazit

Demzufolge ist festzustellen, dass an der Legalisierungswirkung einer Neuplanung des Bereichs keine prinzipiellen Zweifel bauplanungsrechtlicher Natur bestehen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die in Rede stehende Planung einem städtebaulichen Konzept folgen würde, das seinen Ursprung bereits im originären Willen der Gemeinde, Ferienwohnungen im streitgegenständlichen Bereich zuzulassen, hat und den Anforderungen des Art. 1 Abs. 3 S. 1 BauGB entspricht. Insbesondere handelt es sich nicht um eine Planungsmaßnahme, die allein privaten Interessen dient.

Infolge der Einführung des § 13a BauNVO ist es als vorzugswürdig zu erachten, den Bereich erneut als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Abs. 1 BauNVO festzusetzen. Auch wenn eine faktische Rückwirkung der Vorschrift überzeugend erscheint, hat das VG Schleswig in seinem Beschluss vom 02.06.2022 ausdrücklich dargelegt, dass eine Legalisierung unter dem „alten“ Bebauungsplan nicht in Betracht kommt. Im Rahmen der Neufestsetzung wäre sodann in Betracht zu ziehen, Ferienwohnungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO für das in Rede stehende Baugebiet als allgemein zulässig zu erklären. Andernfalls ist zu berücksichtigen, dass Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe prinzipiell nur unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB zulässig sind. Dabei ist das Ausmaß der Ferienwohnungsnutzung zu berücksichtigen; es darf die herkömmliche Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet nicht übersteigen. Das VG Schleswig hatte dies in seinem Beschluss beiläufig erwähnt.

Aus einem derartigen Vorgehen drohen auch keine Schadensersatzansprüche Dritter, da die bisherige Nutzung durch die Neufestsetzung nicht beeinträchtigt würde. Vielmehr entspricht das Planvorhaben dem Willen des Verordnungsgebers, der sich nunmehr in der Vorschrift des § 13a BauNVO manifestiert hat.

gez. Dr. Christian Becker