
Aktuelle Informationen zur baurechtlichen Situation von Ferienwohnungen

Information der Öffentlichkeit auf Föhr und Amrum
am 12.03. und 13.03.2024

Abgrenzung des Themas



Dieser **Vortrag** wird die genehmigungs- und bauplanungsrechtliche Situation von **Ferienwohnungen** zum Thema haben. Er richtet sich an Öffentlichkeit, das heißt betroffene Eigentümer, Vermietungsagenturen und andere vom Thema Betroffene und weitere Interessierte. Er ist inhaltlich weitgehend identisch mit den Ausführungen anderenorts, da in den Tourismus-Destinationen eine vergleichbare Problemlage besteht.

Da vertieftes Wissen zum Bauplanungsrecht nicht vorausgesetzt werden kann, werden einige Ausführungen allgemeinverständlicher erfolgen, dadurch aber nicht so vertieft.

Und auch wenn die Themen **Dauerwohnen**, klassische **Beherbergungsbetriebe** und **Zweitwohnen** kausal mit dem Ferienwohnen zusammenhängen, werden sie heute **nur ein Nebenthema** (bei den Empfehlungen für die weitere Bearbeitung) sein, genauso wie Debatten zur Tragfähigkeit und zum „Overtourism“.

Auch geht es ausschließlich um öffentliches Recht, nicht um zivilrechtliche Streitigkeiten.

Vorbemerkung



- Die Tourismuswirtschaft ist für Nordfriesland eine tragende Säule, was Wirtschaftskraft und Bedeutung für den Arbeitsmarkt angeht. Dies gilt nicht nur für die klassischen Beherbergungsbetriebe, sondern ebenso für Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und dem (Bau- und Lebensmittel-) Handwerk.
- Diese überragende Bedeutung betrifft insbesondere die Gemeinden auf den nordfriesischen Inseln und die Gemeinden St. Peter-Ording und Dagebüll, sowie durch die entsprechende Strahlkraft die angrenzenden Gemeinden.
- In Nordfriesland ist die Beherbergung von Feriengästen aus Fremdenzimmern und kleinen Pensionen in Richtung Ferienwohnungen gewachsen. Ferienwohnungen nehmen den überwiegenden Teil der Übernachtungsgäste auf und sind sowohl von der Anzahl der Gästebetten, der inhaltlichen Ausrichtung der Tourismusorte als auch den Wünschen der Feriengäste unverzichtbar.

Alle diese Punkte sind dem Kreis Nordfriesland bewusst, aber....

Derzeitige Situation



Durch die Bauaufsicht musste zunächst nach Anzeigen, dann aber auch durch eigene Ermittlungen festgestellt werden, dass die Zahlen zu den Gästebetten bzw. Ferienwohnungen in den Tourismusorten in Nordfriesland nicht mit der Genehmigungslage übereinstimmen und sich das Delta stetig vergrößert!

Auch kann kein illegaler Zuwachs verhindert werden, wenn nicht alle Bestände einer Genehmigung zugeführt oder absehbar die Nutzung unterbunden wird.

Vor diesem Hintergrund und durch Vorgaben der Gerichte hat der Kreis als zuständige Bauaufsicht personell nachgebessert und begonnen, systematisch die genehmigungsrechtliche Situation von Ferienwohnungen aufzuarbeiten und gegen ungenehmigte Nutzungen vorzugehen. Erklärtes Ziel ist es, innerhalb von 10 Jahren in den Hauptorten des Tourismus (also dort, wo es die größten städtebaulichen Spannungen gibt) geordnete Verhältnisse herzustellen.

Ab dem Frühjahr 2022 haben wir - unter anderem in St. Peter-Ording, aber auch in Wenningstedt und Sylt sowie auf Amrum – die ersten Bebauungsplan-Gebiete aufgenommen und gegen rechtswidrige Nutzungen verfügt...

...und das Ergebnis auf Amrum war wie folgt:

Fallbearbeitung: B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Nebel auf Amrum aus dem Jahr 1986 (inzwischen vier Änderungen)



Ergebnis:

Ferienwohnungen sind in einem reinen Wohngebiet, was vor der BauNVO 2017 in Kraft getreten ist, nicht zulässig.

Eindeutige Rechtslage? Ja, wird nachfolgend umfassend erläutert!

In Konsequenz wurde gegenüber den Eigentümer von insgesamt 20 nicht genehmigten Ferienwohnungen die Nutzungsuntersagung verfügt, da eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit nicht in Aussicht gestellt werden konnte – auch nicht ausnahmsweise.

Anmerkung: Auf Föhr haben wir übrigens auch die ersten Nutzungsuntersagungen ausgesprochen und weitere Anhörungen sind im Februar rausgegangen.

Der öffentlichen Diskussion zu ähnlich gelagerten Vorgängen und auch zur Debatte insbesondere auf Sylt folgend, gibt es eine Verunsicherung bei Eigentümern und Vermietungsagenturen, aber auch bei Gemeindevertretungen. Dem soll heute nachgekommen werden.

Wo ist das rechtliche Problem? Haben Eigentümer etwas falsch gemacht?



Grundsätzlich gilt: Die getätigte Nutzung hat der erteilten Baugenehmigung zu entsprechen. Die Baugenehmigung ist eine „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung, die **beantragt** wurde

1. Eine Ferienwohnungsnutzung, bei der zur Erzielung von Einkünften vom Nutzungskonzept her typischerweise nur zum vorübergehenden Aufenthalt an einen wechselnden Personenkreis vermietet wird, dient zwar auch dem Wohnen, jedoch handelt es sich gleichwohl **nicht um eine Wohnnutzung im Sinne etwa von § 3 Abs. 2 Nr. 1, § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO** (OVG Berlin-Brandenburg Beschluss vom 30.05.2015). Daraus folgert, dass die Unterscheidung Wohnen und Ferienwohnen mindestens seit Einführung der Baunutzungsverordnung besteht, das heißt seit dem 01. August 1962.
2. Die dauerhafte Nutzung einer Wohnung, für die eine Genehmigung als Wohngebäude vorliegt, als Ferienwohnung für einen wechselnden Personenkreis stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar (vgl. u.a. BayVGH, Beschluss vom 4. September 2013) und bedarf immer einer Genehmigung!
3. Ab Rechtskraft der OVG Urteile aus 2013 (wird nachfolgend erklärt) gab es zunächst in den Baugebietstypen allgemeines, besonderes und reines Wohngebiet sowie im Dorf- und Mischgebiet **keinen Genehmigungstatbestand für Ferienwohnungen mehr. Sondergebiete waren davon aber nicht betroffen.**
4. Ggf. früher erteilte Baugenehmigungen für Ferienwohnungen waren zwar (vermeintlich) rechtswidrig ergangen, aber bestandkräftig geworden. Eine Verpflichtung diese wieder aufzuheben gab und gibt es nicht. Hier gilt der Vertrauensschutz!

Das eigentliche Problem



Anhand der Fallbearbeitung wurden einige Begriffe benutzt, die erläuterungsbedürftig sind und auch die rechtliche Bedeutung dieser Begriffe erschließt sich nicht jedem. Anhand von vier Fragen soll hier einiges erklärt werden

- I. Was ist denn eine Ferienwohnung? Ein Wohnung, ein nicht-störender Gewerbebetrieb oder ein kleiner Beherbergungsbetrieb?
- II. Was bedeutet diese Definition für die verschiedenen Baugebietstypen (allgemeines und reines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet, etc.)? Und war das schon immer so?
- III. Und auch: Wie kann und sollte es weitergehen?

Das eigentliche Problem



Was ist eine Ferienwohnung im Sinne des Bauplanungsrechts?

Eine Wohnung? Dann wären Ferienwohnungen in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Dorfgebieten und ausnahmsweise auch in Kerngebieten zulässig

OVG Greifswald - Beschluss vom 28. Dezember 2007 - Az. 3 M 190/07

Um den Wohnbegriff in Abgrenzung zu anderen Nutzungsarten unter Zugrundelegung der o.g. typisierenden bauplanungsrechtlichen Betrachtungsweise sachgerecht zu erfassen, bedarf es einer wertenden Betrachtung aller Umstände. Zu unterscheiden ist die im wesentlichen an der Zweckbestimmung des Aufenthalts in den Räumen **Zum Begriff des Wohnens gehört eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, zu der auch die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises gehört** (vgl. BVerwG, B. v. 25.03.1996). **Mit der Dauerhaftigkeit des Wohnens ist zunächst nicht der Gegensatz von längerer und kürzerer oder von unbestimmter und bestimmter Dauer zu verbinden.** ... Ausgehend von der Zweckbestimmung des Aufenthalts in den Räumen unterscheidet sich Wohnen von anderen Nutzungsarten, die sich durch ein übergangswises, nicht "alltägliches" Wohnen oder ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen auszeichnen. **"Ferienwohnen" ist ebenso wenig auf Dauer angelegt wie das Unterkommen in Herbergen jeder Art.**

Das eigentliche Problem



Was ist eine Ferienwohnung im Sinne des Bauplanungsrechts?

Ein Beherbergungsbetrieb?

Dann wären Ferienwohnungen ebenfalls in reinen (soweit klein), allgemeinen und besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Dorfgebieten und in Kerngebieten zulässig

BVerwG - Beschluss vom 08.05.1989 - BVerwG 4 B 78.89

In der BauNVO werden zudem die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung als eigenständige Nutzungsarten aufgeführt. **Die damit vorgegebene Unterscheidung verbietet es, den Begriff der Beherbergung so weit zu fassen, dass er auch die mietweise Überlassung von selbständigen Wohnungen, sei es auch nur zu Ferienzwecken, einschließt.** Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.

Das eigentliche Problem



Was ist eine Ferienwohnung im Sinne des Bauplanungsrechts?

Ein (nicht störender) Gewerbebetrieb?

Dann wären Ferienwohnungen - ausnahmsweise - in allgemeinen Wohngebieten sowie in Mischgebieten, Dorfgebieten und in Kerngebieten zulässig

OVG Lüneburg - Beschluss vom 22.11.2013 – 1 LA 49/13

Bei der Nutzung als fremdvermietetes Ferienhaus handelt sich - wie auch die Kläger einräumen - nicht um „Wohnen“ i. S. der vorgenannten Vorschriften. **Auch die von dem Verwaltungsgericht erwogene Einordnung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO scheidet aus. Fremdvermietete Ferienhäuser sind Gegenstand der speziellen Regelung in § 10 Abs. 4 BauNVO, sodass sie in der Regel nicht in den Anwendungsbereich des allgemein die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen regelnden § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO fallen.** Atypische Umstände, die eine andere Entscheidung ermöglichen könnten, sind nicht ersichtlich.

Was bedeutet das Urteil: Die bisherige Praxis, in allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen und zu genehmigen, war nach Auffassung des Gerichts rechtswidrig und musste umgehend von den Bauaufsichten eingestellt werden. Und nochmal: Bis dahin erteilte Baugenehmigungen waren zwar vermeintlich rechtswidrig ergangen, aber bestandskräftig geworden.

Dies war aber nur das Ende eines langen Weges....

... aber auch nicht abschließend

Problemlösung des Bundes – Teil 1



Die Bundesregierung als Verordnungsgeber hatte sich entschieden, im Rahmen der Novelle des BauGB auch eine Ergänzung der Baunutzungsverordnung zu tätigen. Dieser § 13a hat als einzigen Zweck den Begriff und die Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu klären

- **§ 13a Abs. 1 BauNVO** 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, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3.
- **§ 13a Abs. 2 BauNVO** 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, § 5a Absatz 2 Nummer 6, § 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.

Problemlösung des Bundes – Teil 2



Ferner betonte der Ordnungsgeber, dass dies **deklaratorisch** sei, also schon immer so war. Entsprechend die Legaldefinition auch **rückwirkend für Bebauungspläne nach älteren BauNVO** gelte.

Hierzu führte das BVerwG mit Urteil vom 18.10.2017 aber aus:

Für die Wirksamkeit einer Rechtsnorm maßgebend ist die Rechtslage im Zeitpunkt ihres Zustandekommens. Rechtsnormen, die unter Verletzung (zwingenden) höherrangigen Rechts zustande gekommen sind, sind im Grundsatz von Anfang an (ex tunc) und ohne Weiteres (ipso iure) unwirksam, soweit sich nicht aufgrund gesetzlicher Sonderregelungen anderes ergibt. Bei Bebauungsplänen ist insoweit der späteste in Betracht kommende Zeitpunkt seine Inkraftsetzung. **Die ohne Rückwirkung in Kraft getretenen §§ 13a und 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 2017 wären daher für die Vorinstanz nicht maßgeblich gewesen:** Die Vorschriften könnten weder einen Bebauungsplan wirksam werden lassen, der bei seiner Inkraftsetzung nicht Bestandteil der Rechtsordnung geworden war, noch könnten sie die Unwirksamkeit eines wirksam erlassenen Bebauungsplan herbeiführen. **Unerheblich ist insoweit, dass der Gesetzgeber den Änderungen der Baunutzungsverordnung nur klarstellende Funktion beigemessen hat. Ob diese Auffassung zutrifft, haben die Gerichte zu entscheiden. Denn zur verbindlichen Auslegung einer Norm ist die rechtsprechende Gewalt berufen.** Der Gesetzgeber ist dagegen zur authentischen Interpretation von Vorschriften nicht befugt.

Gebietszuordnungen

- In den **Außenbereich** fallen alle Grundstücke, die weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören
- Der **unbeplante Innenbereich** ist das Gebiet einer Gemeinde, für das zwar kein Bebauungsplan besteht, welches aber in einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB liegt
- Als **qualifizierter Bebauungsplan** wird ein Bebauungsplan bezeichnet, der Mindestvorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen beinhaltet. Mögliche Nutzungen werden durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt, diese sind bspw. allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR), Mischgebiet (MI), Sondergebiet (SO)

Zusammenfassung zur planungsrechtlichen Situation



Es gibt Sondergebiete für Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung, wo Ferienwohnungen zulässig sind.

Hier bedarf es ggf. der Kontrolle und bauordnungsrechtlichem Einschreiten. Soweit die Gemeinde aber ungenehmigte FeWo über das festgelegte Maß hinaus legalisieren will, bedarf es hier der Änderung des Bebauungsplanes

Es gibt Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO von vor 2017, wo Ferienwohnungen im Regelfall unzulässig sind

Soweit die planende Gemeinde kein Planänderungsverfahren zeitnah anstrengt und voran treibt, werden nichtgenehmigte Ferienwohnungen bauordnungsrechtlich in der Nutzung untersagt. Dies dürfte ein Massengeschäft werden! **Aber: Beschluss des OVG Schleswig vom 16.09.2020!**

Es gibt Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO ab 2017, wo Ferienwohnungen ausnahmsweise, allgemein oder gar nicht zulässig sind. Hier sollte der Wille des Plangebers eindeutig sein.

Hier bedarf es der Kontrolle und des Vollzugs durch die Bauaufsicht.

Es gibt den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, der im Regelfall einem Baugebietstypus zuzuordnen ist.

Hier bedarf es natürlich auch der Kontrolle und des Vollzugs, ggf. gibt es aber auch Genehmigungsrecht und den Bedarf nach Planung, um weitere Fehlentwicklungen zu verhindern.

Zusammenfassung zur planungsrechtlichen Situation



Beschluss des OVG Schleswig vom 20.09.2023 in einem einstweiligen Rechtsschutzverfahren

Die in der angefochtenen Entscheidung geäußerte Tendenz des Verwaltungsgerichts, die Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung vor Inkrafttreten der Veränderungssperre nach Maßgabe der Mischgebietsfestsetzung im B-Plan Nr. 60 als nicht (offensichtlich) genehmigungsfähig einzustufen, weil es sich dabei nicht um einen „nicht störenden Gewerbebetrieb“ im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO 1990 handele, Ferienwohnungen vielmehr – wie von der Kammer in einem zu einem allgemeinen Wohngebieten ergangenen Urteil entschieden (Urteil vom 17.08.2016 – 8 A 173/14 -) - in anderen als Sondergebieten generell nicht zulässig seien, **teilt der Senat nicht.**

Allein aus dem Umstand, dass sich Sondergebiete nach § 10 BauNVO dadurch auszeichnen, dass in ihnen ausschließlich Erholungssuchende Unterkunft finden sollen, **lässt sich nicht folgern, dass die Zurverfügungstellung von Ferienwohnungen in anderen Baugebieten [...] als gewerbliche Nutzung von vornherein unzulässig wäre.** Entscheidend kann insoweit nicht auf das Gebiet bzw. seine Bezeichnung abgestellt werden, in dem die Nutzung stattfindet, sondern auf die jeweils in Rede stehende Nutzungsart selbst, hier namentlich auf die zur Erzielung von Einnahmen erfolgende Überlassung einer Wohnung an einen ständig wechselnden Kreis von Kurzzeiterholungsnutzern. Ihre Qualifizierung als gewerbliche Nutzungsform im städtebaulich relevanten Sinne steht damit außer Frage.

Ändert dies was? Nein, Ungenehmigt bleibt ungenehmigt und die ausnahmsweise Zulässigkeit im WA löst auch nicht die Problemlage in den Tourismusorten

Was heißt das für Ferienwohnungsbesitzer ?



Zuallererst:

1. Prüfen sie ihre Baugenehmigung! Entspricht Art und Maß der tatsächlichen Nutzung auch der genehmigten?
2. Wenn nein, klären sie, ob die tatsächliche/ gewünschte Nutzung genehmigungsfähig wäre
3. Wenn auch nein, führen sie zurück in die genehmigte Nutzung.

Soweit sie in der nicht genehmigten Nutzung als Ferienwohnung verbleiben (wollen):

1. Wenn wir die Nutzung feststellen, werden sie vor Nutzungsuntersagung im Regelfall angehört. Seien sie ehrlich, wir haben bereits ermittelt und die Beweisführung ist dann nicht so schwierig
2. Wenn wir die Nutzung untersagen, bieten wir eine befristete Duldung an, soweit nur gegen die Art der baulichen Nutzung verstoßen wird und kein Widerspruch eingelegt wird. Die Duldung ist befristet auf 6 Monate zum Quartalsende und es dürfen keine weiteren Buchungen für die Zeit angenommen werden

Soweit dauerhaft an der Nutzung als Ferienwohnung festgehalten werden soll, bedarf es zwingend des Planrechts, das heißt eines qualifizierten Bebauungsplans. Hier hat die jeweilige Gemeinde die Hoheit. Betroffene haben entsprechende Vorstellungen mit der Gemeinde zu besprechen! Soweit Planrecht besteht, ist aber noch ein Antrag auf Nutzungsänderung bei der Bauaufsicht zu stellen.

Hinweis: Es ist unwahrscheinlich, dass aufgrund der rechtlichen Vorgaben die Gemeinden Bebauungspläne aufstellen können, die passgenau nur ein vollständige Legalisierung zulassen.

Empfehlung an die Gemeinden für die weitere Vorgehensweise – Teil 1



Auch wenn der Planungsdruck durch die Betroffenen auf die jeweiligen Gemeindevertretungen groß sein wird, damit Ferienwohnungen legalisiert werden, sollte sich die Gemeinde Zeit für eigene Gedanken und Vorstellungen nehmen („**städtebaulichen Rahmenplan**“). Ein unmittelbares Anpassen oder erstmaligem Aufstellen von Bebauungsplänen, um möglichst viele bislang ungenehmigte Ferienwohnungen in die Genehmigungsfähigkeit zu führen, kann nicht zu einen zwingend notwendigen städtebaulichen Gesamtgefüge führen, noch einen sinnhaften Gesamtrahmen schaffen.

Eigentlich dienen **städtebauliche Rahmenpläne** eher der Stadterneuerung und haben Bezüge zum besonderen Städtebaurecht, sie sind aber auch als Masterplan geeignet, um in einem **Planungsraum besondere Problemlagen und Nutzungskonkurrenzen vor zu klären**.

Denn:

- **Ferienwohnungen** sind nur ein Problem in den Gemeinden und nicht per se zu unterbinden. Sie sind das **wesentliche Standbein des Übernachtungsangebotes** an der Westküste und daher zwingend, aber auch hier gilt „**die Menge macht das Gift**“
- Auch **Zweitwohnungen sind nicht grundsätzlich zu verbieten**, dürfen aber von der Anzahl nicht zu städtebaulichen Spannungen („Rolloadensiedlungen“) und Nutzungskonkurrenzen (Verdrängung von Dauerwohnen) führen.
- **Dauerwohnen in der Gemeinde steht weiter unter Druck**, ist aber für die Funktionsfähigkeit der Gemeinde und des Tourismus zwingend im Umfang zu erhalten, ggf. noch auszuweiten.

Empfehlung an die Gemeinden für die weitere Vorgehensweise– Teil 2



- Daneben gibt es **weitere Nutzungen**, die zu berücksichtigen sind und ebenfalls in Konkurrenz stehen (können)
- Auch sind Ortslagen, Straßenzüge und Teilbereiche von Bebauungsplänen nicht gleich in der Ausgangslage und in der Bewertung (Nachbarschaften noch vorhanden vs. reine Rollädensiedlungen)
- Aufgrund von Insellage und Siedlungsgrenzen sind die Funktionen innerhalb des Bestandes abzubilden. Siedlungserweiterungen bleiben die absolute Ausnahme

Ein **städtebaulicher Rahmenplan** aufbauend auf einer Bestandserhebung zu den tatsächlichen Nutzungen dient der Diskussion und Findung von städtebaulichen Zielen durch die Gemeinde und Vorabwägung von Nutzungskonkurrenzen auf Ebene des Gemeindegebietes oder von Teilräumen. Unter der Maßgabe von raumordnerischen Vorgaben und städtebaurechtlichen Möglichkeiten ist dieser Plan **mehr moderierend als planend!** Er muss auch nicht das gesamte Gemeindegebiete umfassen, sondern kann auch für Ortsteile getrennt aufgestellt werden, soweit sachgerecht möglich.

Anschließend (ggf. auch schon parallel) sind die Bebauungspläne entsprechend der Zielbestimmung anzupassen bzw. erstmalig aufzustellen.

Einige Gemeinden folgen diesem Weg, andere Gemeinden haben sich für andere Wege entschieden. Dies ist in der Hoheit der jeweiligen Gemeinde.

Fragen oder Anmerkungen?

