



## Sitzungsvorlage - öffentlich -

### Bericht Ferienwohnungen 2023

Ortsbauamt  
Aktenzeichen:

Vorlage Nr. SV/317/2024

#### Beratungsfolge:

| Gremium               | Datum      | Status     | Beratung     |
|-----------------------|------------|------------|--------------|
| Technischer Ausschuss | 13.03.2024 | öffentlich | Vorberatung  |
| Gemeinderat           | 23.04.2024 | öffentlich | Entscheidung |

**Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt:** Gemeinderatsbeschluss vom 22.03.2022, Gemeinde steht touristischer Entwicklung grundsätzlich positiv gegenüber, Neuerrichtung oder Widmung von Ferienwohnungen wird grundsätzlich begrüßt, solange sich deren Anzahl weiter im dargestellten Rahmen bewegt, Verwaltung beauftragt weiterhin jeweils Beschlussvorschlag im Einzelfall zu unterbreiten, Entwicklung Ferienwohnungen wird einmal jährlich zur Kenntnis aufgezeigt.

**Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten: -**

**Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften: -**

**Befangenheit: -**

**Veröffentlichung: Ja**

#### Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Allensbach steht einer touristischen Entwicklung weiterhin grundsätzlich positiv gegenüber.
2. Die Neuerrichtung oder Widmung von Ferienwohnungen wird weiterhin grundsätzlich begrüßt, solange sich deren Anzahl weiter im dargestellten Rahmen bewegt.
3. Das Bauamt soll nach Maßgabe der objektiven bauplanungsrechtlichen Kriterien dem Technischen Ausschuss und dem Gemeinderat weiterhin jeweils einen Beschlussvorschlag im Einzelfall zur Nutzungsänderung oder Neuerrichtung von Ferienwohnungen unterbreiten.
4. Die Entwicklung der Ferienwohnungen wird dem Gemeinderat weiterhin einmal jährlich zur Kenntnis aufgezeigt.

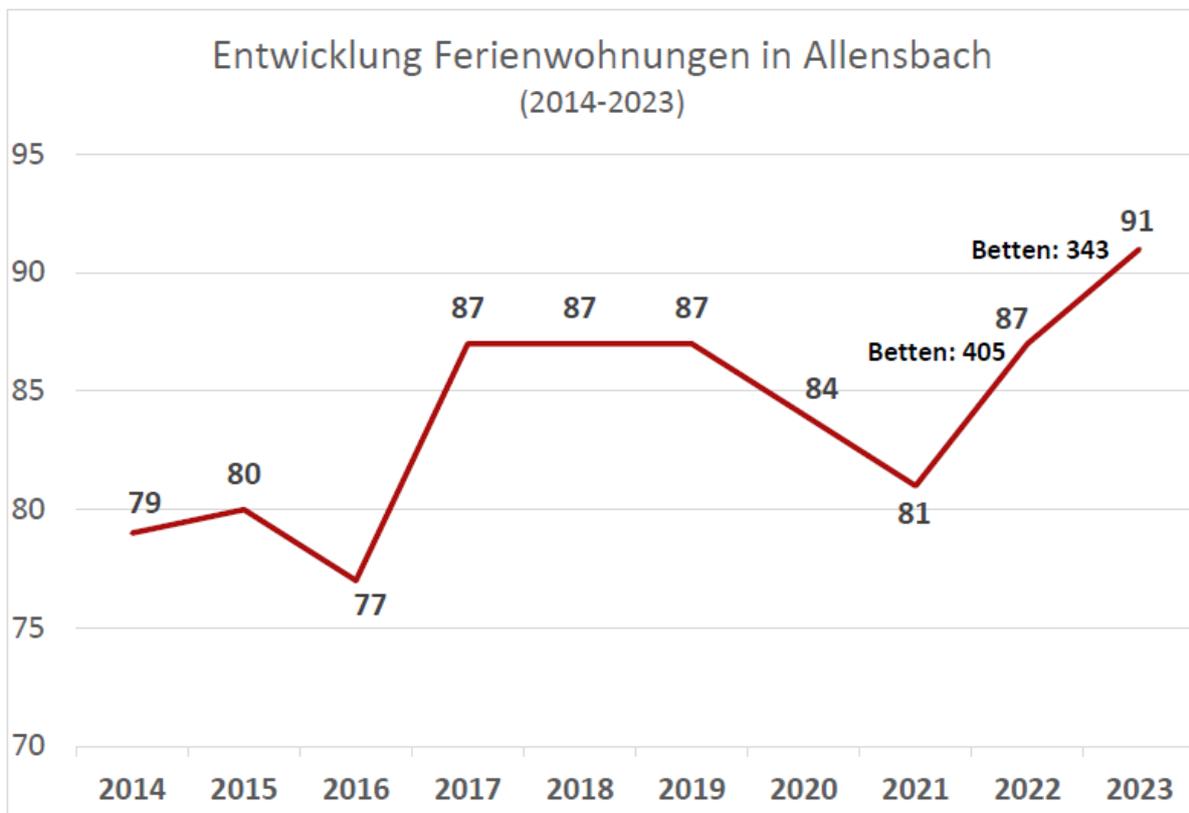
**Anlagen:** **1-** Aufstellung Ferienwohnungen nach Ortsteilen und nach Plangebieten Stand März 2022, **2-** Entwicklung Ferienwohnungen, **3-** Vergleich Ferienwohnungen mit anderen Gemeinden, **4-** Zu- und Abnahme an Ferienwohnungen

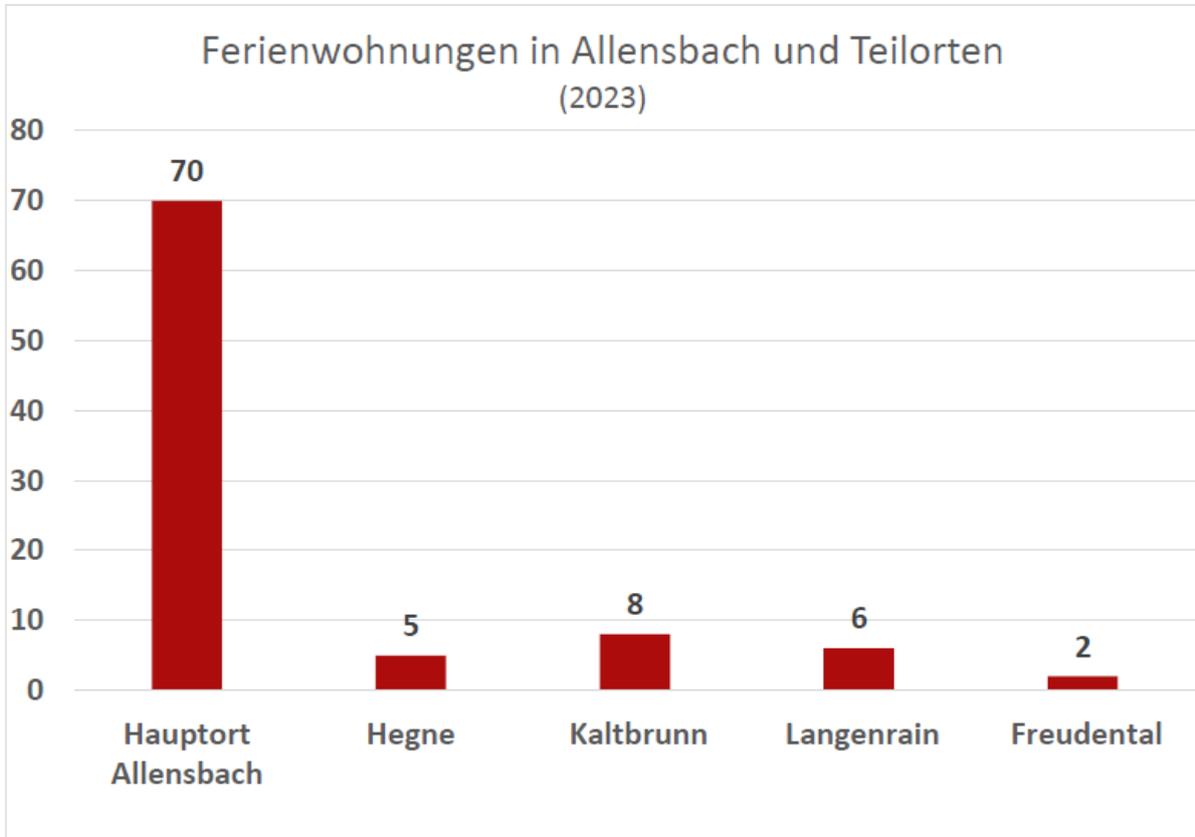
**Sachverhalt:**

Ferienwohnungen bilden für die Gemeinde Allensbach, welche insbesondere durch Tourismus erheblich mitgeprägt wird, einen wesentlichen Faktor der gemeindlichen Entwicklung. Sie sind weiter ein wichtiges Beherbergungsangebot, passend zum Ort und der Umgebung, ergänzend zu den Campingplätzen für Familien und Selbstversorger.

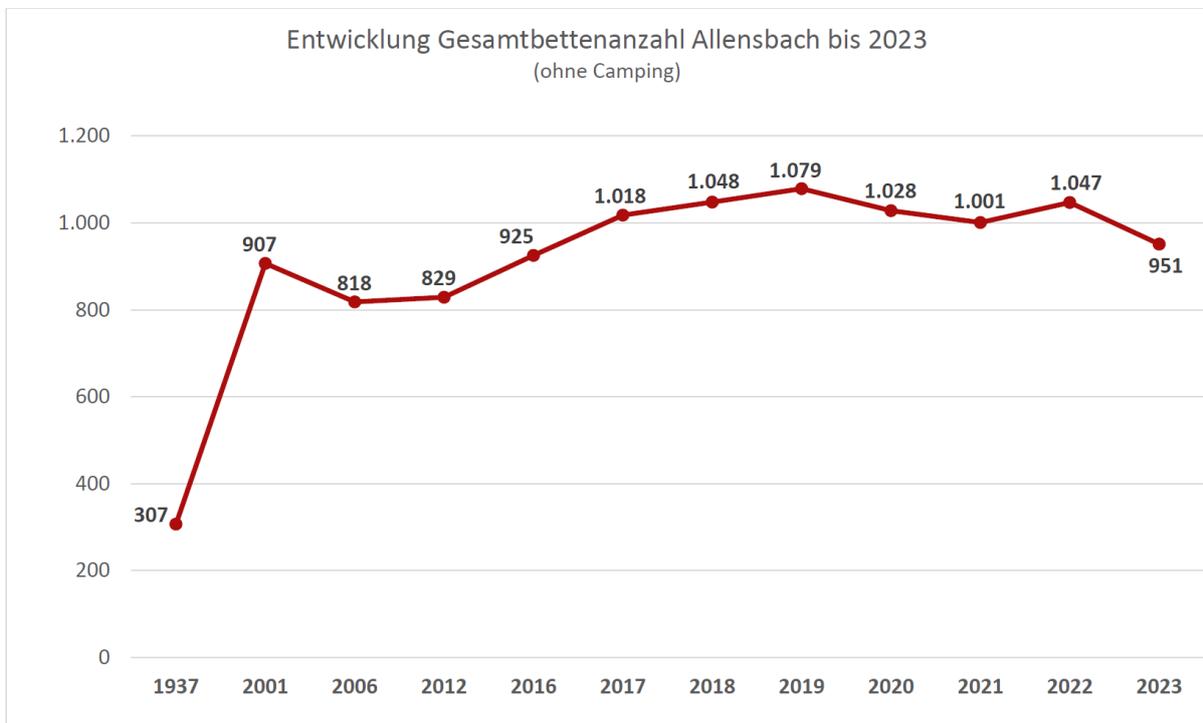
Es besteht ein sehr begrenztes Hotelangebot. Im Kernort gibt es inzwischen nur noch ein Hotel Garni im unteren Segment und ein B&B-Hotel.

Die absolute Zahl der beworbenen Ferienwohnungen (ohne Ferierzimmer) in Allensbach hat sich vermeintlich leicht erhöht. Waren es 2010 insgesamt 87 Ferienwohnungen, so konnten im Jahr 2023 nun 91 beworbene Ferienwohnungen gezählt werden.

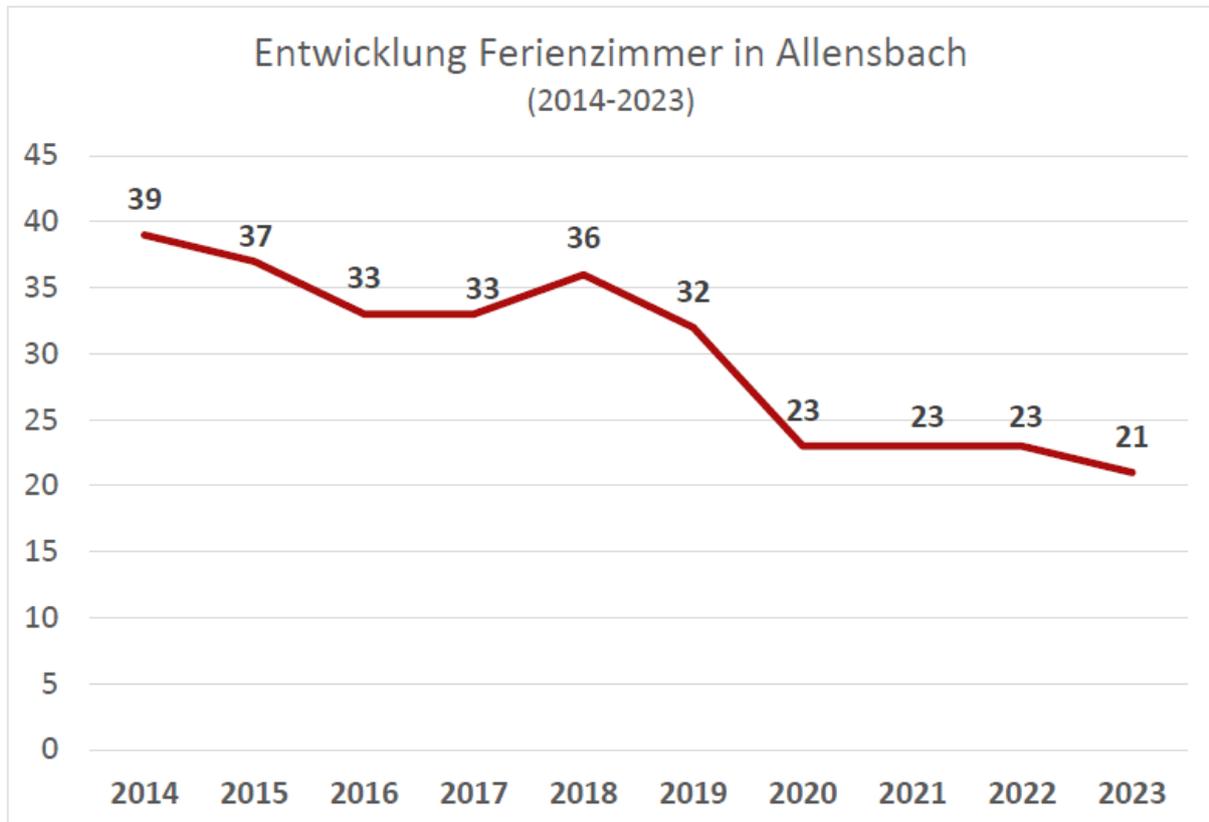




Allerdings ist gleichzeitig die Gesamtbettenzahl deutlich gesunken.



Auch ist die Zahl der Ferienzimmer konträr zur Entwicklung bei den Ferienwohnungen auf 21 Ferienzimmer gesunken.



Die steigende Zahl an Ferienwohnungen bei gleichzeitigem Sinken der Bettenzahlen erklärt sich durch Entfall relativ großer Ferienwohnungen mit großer Bettenzahl und der Neuschaffung von relativ kleinen Ferienwohnungen mit geringer Bettenzahl. Dies hat voraussichtlich den Hintergrund der wirtschaftlichen Absicherung in Krisenzeiten, z.B. der Refinanzierung von Gebäudefinanzierungskrediten.

Zwar werden in den vergangenen Jahren immer wieder neue Ferienwohnungen angemeldet, es werden jedoch in mindestens gleicher Höhe auch bestehende Ferienwohnungsnutzungen wieder aufgegeben, so dass die Gesamtzahl an Ferienwohnungen relativ konstant bleibt. Es wird ergänzend auf Anlage 1 verwiesen.

Im Vergleich zu anderen Ferienorten in der Region liegt Allensbach was die relative Anzahl an Ferienwohnungen pro Person angeht lediglich im unteren Bereich (siehe Anlage 3).

Jährlich gehen ca. 8 Ferienwohnungen wieder in Dauervermietung oder Eigennutzung über (siehe Anlage 4). Um den ohnehin niedrigen Status Quo zu erhalten, müssen Ferienwohnungen im Gegenzug neu geschaffen werden.

Um zukunftsorientierten Tourismus zu gewährleisten ist die Genehmigung einer bestimmten Anzahl von Ferienwohnungen insoweit unverzichtbar.

## **Baurechtliche Betrachtung:**

Mit Einführung des § 13a BauNVO im Mai 2017 wurde seitens des Bundesgesetzgebers klargestellt, dass es sich bei Ferienwohnungsnutzungen nicht um Wohnungen, sondern in der Regel um nicht störende Gewerbebetriebe handelt. In der Folge sind Umnutzungen von Wohnungen zu Ferienwohnungen immer auch baurechtlich genehmigungspflichtig. Ergänzend wird hierzu darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen, die bereits vor Mai 2017 zulässigerweise genutzt wurden, Bestandsschutz genießen und daher keiner nachträglichen baurechtlichen Genehmigung bedürfen.

Ob eine Ferienwohnung im Einzelfall zulassungsfähig ist, hängt von einer Vielzahl unterschiedlichen Kriterien ab.

Ferienwohnungen zählen zu den gewerblichen Nutzungen. Ihre jeweilige bauplanungsrechtliche Beurteilung ist dabei davon abhängig, ob sie sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, im nicht überplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) befinden.

Innerhalb von Bebauungsplangebieten ist deren Beurteilung zudem davon abhängig, was hier im Konkreten festgesetzt wurde. So ist in einem festgesetzten reinen Wohngebiet eine Ferienwohnung zunächst einmal unzulässig und bedarf daher einer Befreiung von den Regelungen des Bebauungsplans. In einem allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen hingegen ausnahmsweise zulässig und insoweit weniger kritisch zu beurteilen als in reinen Wohngebieten.

Ein wichtiger Gesichtspunkt für die Beurteilung von Ferienwohnungen ist immer auch die bereits vorhandene Prägung des jeweiligen Gebiets, insbesondere ob und in welchem Umfang hier bereits Ferienwohnungen vorhanden sind. So zeichnen einerseits vorhandene Ferienwohnungen in einem Wohngebiet die Zulassungsfähigkeit von weiteren Ferienwohnungen bereits vor, der Gebietscharakter des jeweiligen Gebiets sollte durch deren Häufung andererseits jedoch nicht in Richtung der gewerblichen Nutzung (Ferienwohnungen) kippen.

Auch wichtig für die Beurteilung ist das Verhältnis der Ferienwohnungsnutzung zum Rest der Nutzungen im jeweiligen Gebäude. Ferienwohnungsgebäude, d.h., Gebäude, in denen sich die Ferienwohnungen nicht mehr der Wohnnutzung unterordnen, sind im Gemeindegebiet, bis auf eine Ausnahme im nicht überplanten Innenbereich, bislang nicht vorhanden und sollen auch zukünftig nicht zugelassen werden.

Um anhand der genannten bauplanungsrechtlichen Kriterien eine objektive Entscheidung zur baurechtlichen Zulässigkeit treffen zu können, wurde seitens der Gemeinde Allensbach zudem ermittelt, wie viele Ferienwohnung in den jeweiligen Plangebieten bereits zulässigerweise betrieben werden (siehe Anlage 1). Städtebauliche Fehlentwicklungen konnten hierbei keine festgestellt werden. Weiter ist festzustellen, dass in vielen Gebieten bereits vorhandene Ferienwohnungen in angemessenem Umfang eine weitere Zulassung von Ferienwohnungen vorzeichnen.