



AfD Ratsfraktion im Rat der Stadt Cuxhaven
Postfach 03 74, 27453 Cuxhaven
09.02.2017

Änderungsantrag der AfD Ratsfraktion an den Rat der großen selbständigen Stadt Cuxhaven zur Sitzungsvorlage Nr. 10/2017

Die AfD Ratsfraktion beantragt,

- (1) die Entscheidung über den Bebauungsplan zu vertagen, bis Rechtssicherheit herrscht, und für den Fall, dass der Antrag (1) keine mehrheitliche Zustimmung findet,
- (2) den Bebauungsplan so abzuändern, dass ein Mindestanteil an Dauerwohnungen von einer Wohneinheit pro Gebäude festgelegt wird.

Begründung zu (1):

Das OVG Lüneburg hat in seiner Entscheidung vom 18.09.2014 erklärt, dass in einem Kurgebiet gem. §11 Abs. 2 BauNVO Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulässig seien.

Das Amt für Regionale Landesentwicklung, Lüneburg weist in seiner Stellungnahme vom 09.12.2016 aber darauf hin, „dass die Sichtweise des OVG Lüneburg in seiner Entscheidung vom 18.09.2014 zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen neben Dauerwohnungen der ständigen Rechtsprechung des BVerwG widerspricht.“ Nach dieser „schließen sich ein Nebeneinander von Dauerwohnen und Freizeitwohnen wegen der generellen Gebietsunverträglichkeit aus.“ Zum §11 Abs. 2 BauNVO, gemäß diesem das Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen im Bebauungsplan festgelegt wird, wird weiterhin ausgeführt, dass er „kein Auffangtatbestand für Fälle mit Mischnutzungen“ sei. Da aber auch mehrere weitere Bebauungsplangebiete in der Umgebung nach diesem §11 Abs. 2 BauNVO festgelegt werden sollen befürchten wir, dass hier eben dieser unzulässige „Auffangtatbestand“ vorliegt.

In diesem Fall liegt also ein Widerspruch zwischen der Rechtsprechung des OVG Lüneburg und der des BVerwG vor. Selbst wenn sich die Sichtweise des OVG Lüneburg zukünftig durchsetzen sollte, ist dennoch nicht auszuschließen, dass dieses eine Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen, auf das sich das Urteil des OVG bezieht nicht mit

der großen Anzahl an Sondergebieten zu vergleichen ist, die in den Cuxhavener Kurgebieten festgelegt werden müsste, um den gesamten Bestand an Ferienwohnungen zu legalisieren, weil die große Anzahl auf die Nutzung dieser Regelung als unzulässigen „Auffangtatbestand“ hindeutet. Deshalb ist es nicht sinnvoll, jetzt den Bebauungsplan zu beschließen, weil es durchaus wahrscheinlich ist, dass er nach kurzer Zeit wieder geändert werden muss und weil dann eine jetzt beschlossene Zulässigkeit des Ferienwohnens nicht so einfach wieder zurückgenommen werden könnte.

Begründung zu (2):

Für den Bebauungsplan Nr. 207 „Westlich Steinmarter Trift“ führt die Verwaltung zum Planungsanlass aus: „In der touristisch stark frequentierten Kurzone ist der Umnutzungs- und Entwicklungsdruck in Richtung weiterer Ferienwohnungsangebote hoch“. Da der Ferienwohnungsanteil aktuell bereits sehr hoch ist („Der Ferienwohnungsanteil kann konservativ bewertet, auf mindestens 60% geschätzt werden“), ist die Umwandlung weiterer Dauerwohnungen in Ferienwohnungen äußerst kritisch zu sehen. Bei einem Bestand von über 60% Ferienwohnungsanteil führt eine weitere Erhöhung der Ferienwohnungsnutzung dazu, dass in diesem Gebiet fast keine Dauerwohn-Nutzung mehr zu finden sein wird, was sich negativ auf die Stadtentwicklung auswirkt.

Mit der Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen gem. §11(2) BauNVO werden weitere Umwandlungen von Dauer- in Ferienwohnungen im Rahmen des Bebauungsplans hingegen in großem Umfang möglich.

Die Verwaltung beschreibt die Situation bei der Entstehung des Bebauungsplangebiets: „Viele Bauherren vermieteten eine im Gebäude einliegende Wohnung oder einen dafür hergerichteten Anbau an Feriengäste, um den Hausbau zu finanzieren (...) Das saisonale Ferienwohnen war akzeptiert, wurde toleriert und von der ansässigen Bevölkerung begrüßt“. Diese gesunde Mischung aus Dauer- und Ferienwohnen sehen wir als förderlich für die Stadtentwicklung an und möchten daher diese im Bebauungsplan festschreiben. Dies geht unserer Auffassung nur durch Festlegung eines Mindestanteils von einer Dauerwohnung pro Gebäude, weil ohne diesen Mindestanteil mittel- bis langfristig ein fast reines Ferienwohngebiet entstehen würde. Selbst Großinvestoren könnten mehrere Grundstücke aufkaufen und Ferienwohnungskomplexe „mit Baukörperlängen von maximal 20m“ errichten, wie es der Bebauungsplan zulässt. Damit wäre das Bebauungsplangebiet nicht wiederzuerkennen, sein Charakter hätte sich völlig verändert.

gez.

Anton Werner Grunert
Vorsitzender der AfD Ratsfraktion