



Aktz.:

Antwort zur Anfrage Nr. 1811/2020 der CDU im Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim betr. Ferienwohnungen in Mainz-Hechtsheim (CDU)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Inwieweit ist die Umwandlung von privatem Wohnraum zu Ferienwohnungen in Mainz, speziell in Mainz-Hechtsheim, genehmigungspflichtig und verbunden mit dem Ausweis von Stellplätzen?

Für das Stadtgebiet der Stadt Mainz gibt es bislang keine Zweckentfremdungssatzung, auf deren Grundlage die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen reguliert werden kann. Der angesprochenen Problematik wurde auf Landesebene mit dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum begegnet. Durch dieses werden die Kommunen ermächtigt, entsprechende Satzungen zu erlassen. Diese entstammen somit nicht dem öffentlichen Baurecht, sondern sind dem sozialen Bereich zuzuordnen.

Was die baurechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen betrifft, wird auf § 13 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) hingewiesen. Mit dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber Unsicherheiten hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen ausgeräumt und eine Legaldefinition von Ferienwohnungen eingeführt. Demnach sind Ferienwohnungen "nicht störende Gewerbebetriebe" des Beherbergungsgewerbes.

Nicht störende Gewerbebetriebe sind in Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässig und in besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI) und Kerngebieten (MK) regelzulässig.

Die Änderung der Nutzung von einer ursprünglich genehmigten Wohnnutzung zu einer Ferienwohnung stellt eine genehmigungspflichtige Änderung der Nutzungsart dar und bedarf somit der Baugenehmigung.

Die Genehmigung einer beantragten Nutzungsänderung kann nur versagt werden, wenn dem Vorhaben baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Da es für das Gebiet der Stadt Mainz bislang keine Zweckentfremdungssatzung gibt, auf dessen Grundlage die Umwandlung von regulären Wohnungen in Ferienwohnungen versagt werden kann, hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Genehmigung, sofern dem Vorhaben keine baurechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Zu einer Versagung der Nutzungsänderung können nur baurechtlich beachtliche Argumente führen. Die allgemeine Knappheit von Wohnraum zählt hierzu jedoch nicht.

Ändert sich die Nutzung baulicher Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, so sind gemäß § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) Kfz-Stellplätze nur in solcher Zahl herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Im Rahmen des Antrages auf Nutzungsänderung ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob durch die beabsichtigte Änderung der Art der baulichen Nutzung ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht. In der Regel ist dies nicht der Fall, da infolge der Nutzungsänderung kein zusätzlicher Kraftverkehr zu erwarten ist.

Mainz, 29.10.2020

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete