

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2019/273

Datum der Freigabe: 22.11.2019

Amt:	Buamt/Bauverwaltung	Datum:	06.11.2019
Bearb.:	Annette Kießig	Wiedervorl.	
Berichterst.	Marina Brügge - Bürgermeisterin		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss Arnis		öffentlich
Stadtvertretung Arnis	10.12.2019	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Umbau und Sanierung Mühlenspeicher und Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen

Sach- und Rechtslage:

Der Mühlenspeicher in Arnis soll saniert und umgebaut werden. Eine Baugenehmigung für 11 Wohnungen liegt seit 1971 vor. Im Laufe der Jahre hat es allerdings eine systematische Entwicklung hin zu Ferienwohnungen in diesem Haus gegeben, wofür es aber keine Genehmigung zur Nutzungsänderung gibt. Heute sind in dem Gebäude 11 Ferienwohnungen eingerichtet und werden auch entsprechend vermarktet.

Mit diesem Bauantrag wird nun auch die Nutzungsänderung beantragt, im Rahmen der Sanierung die 11 genehmigten Hauptwohnungen in 9 Ferienwohnungen umzubauen. In seinem Anliegen bezieht sich der Antragsteller auf **§ 31 Abs. 1 BauGB** (Ausnahme und Befreiungen):

„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind“.

Weiter führt er aus, dass die Befreiung sich hierbei auf eine bebauungsplan-ähnliche Situation bezieht. Er nimmt Bezug auf das Ortsentwicklungskonzept der Stadt Arnis, in welchem der Mühlenspeicher in der Bestandsanalyse als Freizeitwohnen (Nebenwohnungen / FeWo) im Gebäudenutzungsplan eingetragen ist.

Ob diese Auslegung des § 31 BauGB statt gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan auch für eine bebauungsplanähnliche Situation seitens der Genehmigungsbehörde anerkannt wird, bleibt abzuwarten.

Arnis hat ein **Ortsentwicklungskonzept** erarbeitet, das u. a. darauf hinweist, dass Wohnungen schleichend oder auch bewusst zu Ferien- und Zweitwohnungssitzen umgewandelt werden. Derzeit werden ca. 1/3 aller Wohnungen in Arnis als Ferien- oder Zweitwohnung genutzt. Eine Erkenntnis aus der Ortsanalyse ist, dass die Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen (EG / OG bzw. Vorderhaus / Hinterhaus etc.) ortstypisch ist. Das birgt die Chance einer umfassenden Erneuerung der historischen Bausubstanz, aber auch das Risiko einer vollständigen Veränderung der Bevölkerungsstruktur mit Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur und das gesamte öffentliche Leben. Deshalb haben die Arnisser Bürger/innen Ziele entwickelt und daraus Handlungsfelder abgeleitet, durch die die Ortsentwicklung in Arnis positiv unterstützt werden kann. Eins dieser Handlungsfelder ist die Erhaltung des Ortsbildes, das einzigartig ist und deshalb gepflegt und behutsam weiterentwickelt werden muss. Als weiteres Handlungsziel ist eine gesunde Mischung der Wohnformen sicher zu stellen.

Beschlussvorlage S. 2

Vorlage Nr.: 2019/273

Datum der Freigabe: 22.11.2019

Über die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 34 BauGB hinaus besteht für Vorhaben in der Stadt Arnis aufgrund der geltenden **Erhaltungssatzung** eine eigenständige erhaltungsrechtliche Prüf- und Genehmigungspflicht. Ein Vorhaben kann somit baurechtlich nur dann genehmigt werden, wenn es planungsrechtlich und erhaltungsrechtlich zulässig ist. Für die Umnutzung von Wohnen in Ferienwohnen ist dabei vor allem das in der Satzung formulierte Ziel von Bedeutung, in diesem Gebiet die Zusammensetzung der dort wohnenden Bevölkerung zu erhalten.

Aufgrund dieser Ausführungen ist eine prozentuale Aufteilung des Mühlenspeichers in Wohnen und Ferienwohnen gerechtfertigt.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Umweltauswirkungen:

JA NEIN

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Arnis erteilt ihr Einvernehmen zur Sanierung und zum Umbau des Mühlenspeichers Lange Str. 53a. Bezugnehmend auf das Ortsentwicklungskonzept und die Erhaltungssatzung der Stadt Arnis wird der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für 6 Ferienwohnungen zugestimmt, 3 Wohnungen sind als ständiger erster Wohnsitz beizubehalten.

Anlagen:

Antrag und Beschreibung Mühlenspeicherumbau
Planzeichnungen Mühlenspeicherumbau