



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

## **SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“**

**- einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB –**

für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt im Norden durch: Strandweg, Seestraße, Seepromenade; im Osten durch: Am Strom; im Süden durch: Am Bahnhof, Alte Bahnhofstraße, Lilienthalstraße, Lortzingstraße, Rostocker Straße, An der Stadtautobahn; im Westen durch: Friedrich-Barnewitz-Straße, Wiesenweg, Weidenweg, Gartenstraße, Parkstraße

### **Begründung**

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 01.02.2017

ausgefertigt am 10.02.2017

(Siegelabdruck)

Oberbürgermeister



*R. Methling*

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. PLANUNGSANLASS UND ZIELSTELLUNG, PLANVERFAHREN	3
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHT	7
2.1 Planungsgrundlagen	7
2.2 Planungsrecht	10
3. BESTANDSBESCHREIBUNG, STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	13
4. PLANUNGSINHALTE	18
5. SONSTIGES, HINWEISE	27
6. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	27
7. FLÄCHENBILANZ	28
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, SICHERUNG DER PLAN- DURCHFÜHRUNG, KOSTEN	29

#### Anlagen

Anlage 1: Karte V des Strukturkonzeptes Warnemünde

Anlage 2: Auszug Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock

Anlage 3: Geltungsbereich Erhaltungssatzung Warnemünde

Anlage 4: Historische Siedlungsentwicklung Warnemündes

Anlage 5: Haustypen/Nutzungen, historisch

Anlage 6: Anteil Ferienwohnungen am Gesamtbestand

Anlage 7: Standorte Einzelhandel

Anlage 8: Karte Gebäudeart

Anlage 9: Definition der Betriebs-/Beherbergungsarten

## 1. PLANUNGSANLASS UND ZIELSTELLUNG; PLANVERFAHREN

Die Hansestadt Rostock hat am 30.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ beschlossen. Damit soll die Zulässigkeit von Ferienwohnungen planungsrechtlich gesteuert werden.

Hintergrund ist der starke Anstieg von Ferienwohnungsnutzungen in Warnemünde und die damit einhergehende Verdrängung von Wohnraum. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und die Errichtung von Ferienwohnungen vor allem in Bereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind, können eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils insgesamt gefährden. Diese reichen von einer Schädigung des Ortsbildes bis hin zu einer Nicht-Auslastung der Infrastruktur, die von der Stadt für Dauernutzungen vorgehalten wird. Mit dem Anwachsen der Ferienwohnungen steigt die Gefahr, das ganze Stadtquartiere oder Häuser, in denen ein großer Teil der Wohnungen über größere Zeiträume nicht genutzt wird, verlassen wirken. „Die Entwicklung birgt die Gefahr, dass außerhalb der Saison Teile des Ortes zu unbewohnten Ferienhausquartieren veröden.“ (Strukturkonzept Warnemünde, S. 49).

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen führt außerdem zu einer sinkenden Auslastung bestehender Beherbergungsbetriebe, zu einer hohen baulichen Verdichtung, einer höheren Verkehrsbelastung in Wohngebieten v.a. in den Sommermonaten und zu einer geringen Kaufkraft im Winter durch den Rückgang der Wohnbevölkerung. Hier zeigen sich in der Folge also auch negative wirtschaftliche Effekte.

Zu große und unangemessene Ferienwohnungseinheiten in Wohngebieten oder Ferienwohnnutzungen, die durch die Umwandlung von Dauerwohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen, können außerdem zu Störungen der Nachbarschaft führen. Die Erfahrungen der Stadt zeigen hingegen, dass sich Ferienwohnungen, die z.B. traditionell in vom Eigentümer selbst bewohnten Villen oder Einfamilienhäusern untergebracht sind, was in Warnemünde auch historisch bedingt sehr verbreitet ist, in der Regel nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer oder Dauerbewohner gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden.

Außerdem sind negative Auswirkungen auf die demographische Entwicklung ablesbar, da durch die hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen in dem beliebten Ostseebad die Wohnungsmieten und -kaufpreise in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind. Dieser Umstand verstärkt die Verdrängung der einheimischen Bevölkerung, da sich insbesondere junge Familien oder Servicekräfte im Tourismus eine Wohnung in Warnemünde finanziell oftmals nicht mehr leisten können.

Insgesamt wurden Ende 2015 in Warnemünde 3830 Wohnungen ermittelt, davon waren bereits 1044 Wohneinheiten als Ferienwohnungen genutzt. 2009 wurden im Rahmen des Strukturkonzeptes Warnemünde noch 629 Ferienwohnungen ermittelt, allerdings muss hier von einer gewissen „Dunkelziffer“ ausgegangen werden. Der starke Anstieg der Ferienwohnungsanzahl wird insbesondere durch die sehr intensive Analyse von WIMES seit 2010 belegt, die hinzugekommene Ferienwohnungen von 2011 – 2013 und 2014 – 2015 aufzeigt. Die wohnungsbezogenen Daten sind aus Datenschutzgründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, können jedoch bei berechtigtem Interesse bei der Stadt eingesehen werden.

Die negative Entwicklung der Einwohnerzahlen (Haupt- und Nebenwohnungen) des Seebades Warnemündes geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor:

Datum	Bevölkerung gesamt	davon in Hauptwohnung	davon in Nebenwohnungen
31.12.1992	8670	7796	874
31.12.2000	7597	6771	826
31.12.2006	6852	6413	439
31.12.2010	6459	6007	452
31.12.2015	6338	5838	500
Differenz	- 2332	- 1958	- 374

Warnemünde hat also in ca. 20 Jahren 2332 Einwohner oder 27 % seiner Wohnbevölkerung verloren.

Diese Zahlen verdeutlichen die Problematik, die sich in Warnemünde durch das starke Anwachsen der Ferienwohnungen bei gleichzeitiger Abwanderung der einheimischen Bevölkerung zeigt.

Das Strukturkonzept Warnemünde hat bereits 2011 die Notwendigkeit der Wahrung eines ausgewogenen Verhältnisses von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zum Erhalt eines „urbanen Gleichgewichts“ herausgearbeitet. Der Wohnstandort Warnemünde wies schon damals „bezogen auf die vergleichsweise kleine und überschaubare Ortslage“ zu viele Ferienwohnungen auf und bedürfe „dringend neuen und bezahlbaren Wohnraums, um vor allem eine Umkehrung der gegenwärtigen negativen Einwohnerentwicklung zu bewirken.“ (S. 43). Als „Zielkonflikt 1 – Ferienwohnungen versus Dauerwohnungen“ wird angeführt: „Vor dem Hintergrund der problematischen Bevölkerungsentwicklung, der schleichenden Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und der Nicht-Verfügbarkeit von Wohnraum in Warnemünde ist es erforderlich, neuen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere für junge Familien zu schaffen ...“ (S. 59).

„Die Qualitäten eines intakten und vitalen Ortsteiles, dessen wesentlicher Bestandteil die Wohnfunktion ist, sind bei der Entwicklung insbesondere des Ferienwohnungssektors sicherzustellen.“ (S. 79) „Warnemünde ist als Wohnstandort zu sichern und zu entwickeln.“ „Dauerwohnen muss Vorrang vor Ferienwohnungen haben, keine neuen Ferienwohnungen“, notwendig sei die „Entwicklung/Ausbau von Wohnfolgeeinrichtungen, die Anlage eines familienfreundlichen Umfeldes...“, und die „Bereitstellung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Warnemünde (Nachholbedarf von ca. 500 – 1000 WE) (S. 79).

Die Verhinderung der Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und keine Zulassung von Ferienwohnungen in Neubaugebieten werden als Schwerpunktmaßnahmen in den Handlungsbereichen Tourismus und Wohnen mit sehr hoher Priorität gesehen.

Als Instrumente und Verfahren werden neben dem politischen Beschluss und einem Beherbergungskonzept v.a. der Bebauungsplan und die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB genannt.

Das Strukturkonzept benennt die diesem B-Plan zu Grunde liegenden Ziele also sehr prägnant: Schaffung von (preisgünstigem) Wohnraum und Verhinderung weiterer Ferienwohnungen. In der Karte V des Strukturkonzeptes (s. Anlage 1) ist ein zentraler Bereich zur Sicherung von Wohnraum gegen Umwandlung in Ferienwohnungen

gekennzeichnet, der sich heute allerdings über die gesamte Ortslage ausgedehnt hat. Denn seit 2011 hat sich die Situation in Warnemünde, wie eingangs erwähnt, noch verschärft und u.a. die schleichende Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen hat sich weiter fortgesetzt. Ferienwohnungen sind in den letzten Jahren zunehmend auch in klassische Wohnquartiere mit Blockbebauung oder in Einfamilienhausgebiete eingedrungen.

Zum Schutz des Wohnens vor einer fortgesetzten Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock in Kenntnis der Ergebnisse des Strukturkonzeptes am 05.10.2011 beschlossen, geeignete Instrumente zur Sicherung der Wohnfunktionen in Warnemünde zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll für den gesamten Ortsteil - mit Ausnahme der Bereiche mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen - in einer notwendigerweise differenzierten Betrachtung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen je nach Vorprägung und Entwicklungsziel für das jeweilige Quartier festsetzen.

Dabei geht es vor allem darum, das weitere Anwachsen von Ferienwohnungen auszuschließen. Baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen sind nicht betroffen. Der Vertrauensschutz in bisher ausgeübte und geduldete Nutzungen genießt ebenfalls eine hohe Priorität im Handeln der Vertreter der Stadt und des Ortsteils. Nicht offiziell genehmigte, aber z.T. seit Jahrzehnten vorhandene Ferienwohnungen, deren langjähriger Bestand im Rahmen der Bestandserfassung nachgewiesen wurde und die sich in touristisch geeigneten Gebieten befinden, genießen Bestandsschutz.

Allerdings sollen Ferienwohnungen, die in den letzten Jahren z.B. in Wohnquartiere mit Geschosswohnungsbau eingedrungen sind, die keinerlei touristische Funktionen oder Qualitäten aufweisen und hier ein relativ großes Störpotential entfalten, möglichst wieder in Dauerwohnungen umgewandelt werden.

Zur Sicherung der Planung und zur Vermeidung des Entstehens zusätzlicher Ferienwohnungen während des Planungsprozesses wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 30.01.2013 eine Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 28.01.2015 um ein Jahr und 2016 um ein weiteres Jahr verlängert, da das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Insbesondere die sehr aufwändigen Bestandserfassungen zur genauen Ermittlung der Ferienwohnungen einschließlich Befragungen aller Hauseigentümer, Nachfragen etc. und die Auswertung der Daten waren sehr zeitintensiv.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt im Norden durch: Strandweg, Seestraße, Seepromenade; im Osten durch: Am Strom; im Süden durch: Am Bahnhof, Alte Bahnhofstraße, Lilienthalstraße, Lortzingstraße, Rostocker Straße, An der Stadtautobahn; im Westen durch: Friedrich-Barnewitz-Straße, Wiesenweg, Weidenweg, Gartenstraße, Parkstraße.

Außerdem war aufgrund der aktuellen Rechtsprechung in Mecklenburg-Vorpommern bezüglich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten (vgl. Kap. 2.2) eine intensive Auseinandersetzung mit den derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten einer Festsetzung im Bebauungsplan und eine intensive Betrachtung der aktuellen Rechtsentwicklung in dieser Frage vonnöten. So wird z.B. die Zulässigkeit bisher nicht genehmigter Nutzungen als sog. Fremdkörper- bzw. Bestandfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO in der Rechtsprechung bzw. Kommentierung unterschiedlich interpretiert. Auf der einen Seite wird davon ausgegangen, dass nur genehmigte oder geduldete Nutzungen als Fremdkörper festgesetzt werden können, auf der anderen

Seite wird argumentiert, dass die Fremdkörperfestsetzung gerade die Möglichkeit bietet, vorhandene und bisher akzeptierte, wenn auch nicht genehmigte Nutzungen auf eine rechtssichere Grundlage zu stellen.

Bezüglich der Ferienwohnungen, die im vorliegenden Bebauungsplan als zulässige Nutzung in Wohngebieten nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, muss zumindest davon ausgegangen werden, dass eine materielle Genehmigungsfähigkeit als nicht störender Gewerbebetrieb aufgrund der Wahrung des Gebietscharakters in den betroffenen Wohngebieten gewährleistet ist. Die aktuelle Rechtsentwicklung hinsichtlich einer „Klarstellung“ der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in der BauNVO (geplante Änderung 2017) geht dahin, dass Ferienwohnungen künftig als nicht störende Gewerbebetriebe in Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können.

Darüber hinaus waren die grundsätzlichen Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch im vorliegenden einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, insbesondere die Kombination mit der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und mit den städtebaulichen Entwicklungskonzepten Warnemündes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB intensiv zu erörtern.

Am 08.12.2015 erfolgte eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich der Erläuterung der wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung im Rahmen der Ortsbeiratssitzung in Warnemünde. Mit dem Entwurf vom 20.05.2016 erfolgte die öffentliche Auslegung, damit v.a. auch die Beteiligungsmöglichkeit der betroffenen Eigentümer, sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von 12 Bürgern Einwände gegen die Rückumwandlung von Ferienwohnungen in Dauerwohnungen vorgebracht, weitere Einwände oder Anregungen von ca. 30 Bürgern betrafen andere Nutzungen oder das Planungsziel allgemein.

Die Abwägung erfolgte auf Basis der im Entwurf vorgelegten Planung und mit der o.g. Argumentation zur Problemstellung und Zielsetzung für die künftige Stadtentwicklung Warnemündes. Die Planung wurde bezüglich der Ausweisung von Baugebieten mit oder ohne zulässige Ferienwohnungen nicht verändert. Im Rahmen der Abwägung wurde lediglich eine hotelzugehörige SO 3-Fläche in eine SO 2-Fläche geändert.

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde soll eine Übergangsfrist zur Rückumwandlung von Ferienwohnungen in Dauerwohnungen bis zum 01.02.2020 gewährleistet werden.

Aufgrund der Rechtsberatung der Hansestadt Rostock erfolgten einige Begriffsdefinitionen bzw. –erläuterungen und Klarstellungen im vorliegenden Satzungssexemplar, die auch in den Teil B-Text aufgenommen wurden. Eine erneute öffentliche Auslegung ist dadurch nicht erforderlich.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock führt in seiner Landesplanerischen Stellungnahme vom 11.03.2013 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes und zur beabsichtigten Begrenzung der Anzahl der Ferienwohnungen u.a. an: „Deshalb kommt es im Küstenraum vor allem darauf an, keine Überlastungserscheinungen zuzulassen... Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 sind gewachsene Siedlungsstrukturen entsprechend der wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu zählt insbesondere auch eine bedarfsorientierte Wohnraumentwicklung, die eine ausreichende und preiswerte Versorgung aller Teile der Bevölkerung gewährleistet (vgl. LEP-Programmsatz 4.2(3)).“

Auch die Weiterentwicklung von Warnemünde als Wohnstandort ist eine Leitlinie des *Stadt-Umland-Raum-Konzeptes*. Das städtebauliche Ziel des B-Planes wird daher aus landesplanerischer Sicht befürwortet.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHT**

### **2.1 Planungsgrundlagen**

Als Grundlage der vorliegenden Planung dient v.a. das „Strukturkonzept Warnemünde – Städtebauliche Rahmenplanung für Rostock-Warnemünde“, Rostock, Juni 2012, das unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit erstellt und auf der Basis des Bürgerschaftsbeschlusses vom Oktober 2011 veröffentlicht wurde (erarbeitet durch die Arbeitsgemeinschaft ASK GmbH/Convent, Hamburg, WIMES Wirtschaftsforschungsinstitut, Rostock). Darin wurde, wie im Kap. 1 ausgeführt, die Notwendigkeit der Begrenzung der weiteren Zunahme von Ferienwohnungen herausgestellt. Die Ergebnisse des Strukturkonzeptes dienten als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft zum vorliegenden Bebauungsplan. Die Beherbergungsstudie und das Tourismuskonzept Rostock stimmen in der Frage der Ferienwohnungen mit dem Strukturkonzept Warnemünde überein. Die Inhalte des Strukturkonzeptes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des B-Planes insbesondere zu berücksichtigen.

Am Strukturkonzept beteiligt war WIMES – Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock. Dieses Büro wurde in der Folge des Strukturkonzeptes und mit der Zielstellung des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes mit der Bestandserfassung aller Ferienwohnungen in Warnemünde beauftragt.

Es wurde eine sehr umfangreiche und ausführliche Bestandsaufnahme und Auswertung der Ergebnisse durchgeführt. Dazu wurden alle Eigentümer (mitunter mehrfach) schriftlich befragt, Bauantragsunterlagen durch die Behörde ausgewertet, Begehungen und Internet-Recherchen durchgeführt usw. Letztlich wurde eine Schlüssigkeitsprüfung bezüglich der getätigten Angaben, der Bauantragsunterlagen und der sonstigen Bestandserfassungen durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Erhebungen wurden eine ganze Reihe von Karten und Statistiken erstellt, die sich z.T. im Anhang zu dieser Begründung befinden, z.T. bei der Stadt eingesehen werden können und auf die im Folgenden intensiv Bezug genommen wird.

Die Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Grundlage des Bebauungsplanes. Darüber hinausgehend sind jedoch die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt maßgeblich für die Abgrenzung der Gebiete, in denen künftig Ferienwohnungen zulässig, unzulässig oder beschränkt zulässig sein sollen. Die städtebaulichen Zielsetzungen werden eingangs und in den folgenden Kapiteln ausführlich erläutert.

Im Rahmen der B-Plan-Erarbeitung leistete die Bauordnungsbehörde der Hansestadt Rostock durch die umfangreichen Recherchen in den Bauantragsunterlagen einen wichtigen Beitrag zur Feststellung genehmigter oder nicht genehmigter Ferienwohnungs- oder sonstiger Nutzungen. Letztlich können nur auf dieser Basis baurechtliche Konsequenzen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes gezogen werden. Der derzeitige Bestand an Ferienwohnungen, der eine wesentliche Grundlage der vorliegenden Baugebietsausweisungen und der getroffenen Festsetzungen bildet, wird aus Datenschutzgründen nicht Bestandteil dieser Begründung. Die Einsicht-

nahme der Bestandserfassung kann jedoch im Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock erfolgen. Nur anhand dieser konkreten Erhebung der Anzahl und Lage der vorhandenen Ferienwohnungen ist das künftige bauaufsichtliche Handeln möglich.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Bearbeitung wurde deutlich, dass zur planungsrechtlichen Regelung der Ferienwohnnutzungen in einem Bebauungsplan die Ausweisung von Baugebieten nach der BauNVO erforderlich ist. Damit einher geht allerdings – neben der Regelung des Umgangs mit Ferienwohnungen - eine Beschreibung aller in einem Baugebiet zulässigen Nutzungen. Dies führte auch dazu, dass z.B. die Zulässigkeit von Läden bzw. Einzelhandelseinrichtungen zu definieren war. Dazu dienen das Einzelhandelsentwicklungskonzept und das Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock als Grundlage. Die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in Warnemünde richtet sich bisher nach diesen Konzepten in Verbindung mit § 34 BauGB, nach dem sich ein Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Orteils in die nähere Umgebung einfügen soll. Die Art der zulässigen Läden, Verkaufsflächen und der zentrale Versorgungsbereich Warnemündes, der das schützenswerte Zentrum umfasst, sind im Zentrenkonzept festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Daher wird an dieser Stelle ausdrücklich auf diese Konzepte verwiesen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Warnemündes, die weitgehend mit den Sonstigen Sondergebieten übereinstimmen (s. Anlage 7), sind Läden gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept nur mit begrenzter Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (Wohngebiete) oder ausgeschlossen (Gewerbegebiete).

Eine Festlegung konkreter Sortimente oder der Größe von Verkaufsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden B-Planes. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass das Einzelhandels- bzw. Zentrenkonzept regelmäßig fortgeschrieben und aktualisiert wird.

Weiterhin wurde im Zusammenhang mit diesem Regelungsbedarf festgesetzt, dass sich neue gewerbliche Nutzungen i.d.R. auf die Erdgeschosszone von Gebäuden beschränken sollen, um die Dauerwohnungen in den Gebäuden zu erhalten.

Im Strukturkonzept Warnemünde wird zum „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen“ neben dem Bebauungsplan auch auf die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB verwiesen.

Die Hansestadt Rostock hat diese Satzung für Warnemünde bereits 1993 aufgestellt. Der Zweck besteht zum Einen in der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und zum Anderen in der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen demnach der Genehmigung. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung geht aus Anlage 3 hervor. Damit sollen das Ortsbild von Warnemünde und die historische Bausubstanz und Bebauungsstruktur erhalten bleiben. Darüber hinaus soll aber auch die ansässige Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung geschützt werden, denn die Verdrängung, die sich u.a. durch die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und sog. Luxusmodernisierungen vollzieht, „stellt die betroffene Gemeinde vor neue städtebauliche Probleme, wie z.B. die notwendige Schaffung immer neuer Wohngebiete. Eine Wohnraumknappheit wird in vielen Fällen städtebauliche Belange unmittelbar

beeinträchtigen.“ (aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar, § 172, Verlag C.H.Beck).

Zusätzlich zur Erhaltungssatzung wird nun im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aus den genannten, besonderen städtebaulichen Gründen auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Warnemünde abgestellt. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung bzw. die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen nach § 172 BauGB der Genehmigung. Z.B. unterliegt damit die Nutzungsänderung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen in den Baugebieten mit zulässiger Ferienwohnungsnutzung dem Genehmigungsvorbehalt. Damit wird der Stadt ein Mittel in die Hand gegeben, diese Nutzungsänderungen vor dem Hintergrund der genannten negativen städtebaulichen Effekte zu untersagen und ein weiteres Anwachsen von Ferienwohnungen sowie eine weitere Verdrängung der Wohnbevölkerung zu vermeiden.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock bildet als vorbereitender Bauleitplan die planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes (s. Auszug in der Anlage 2). Beachtlich ist, dass der überwiegende Teil Warnemündes als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Damit wird die Bedeutung des Wohnens an diesem Standort trotz des hohen touristischen Niveaus verdeutlicht. Nur die Bereiche direkt am Strandweg und an der Seepromenade sowie das Hanse-Hotel an der Parkstraße sind als touristische Sondergebiete - Beherbergung - ausgewiesen. Die Mühlenstraße und der Kirchenplatz sind aufgrund der Geschäftsnutzungen als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Gelände des Technologiezentrums wird wie im B-Plan als Sondergebiet Wissenschaft und Bildung definiert. Die festgelegten Grünflächen der Parkanlagen finden sich ebenfalls im B-Plan wieder. Kleinteilig erfolgt im B-Plan eine Differenzierung der grobmaschigen Ausweisungen des F-Plans, z.B. für Gemeinbedarfseinrichtungen, Gewerbeflächen und Grünflächen.

Da aufgrund der aktuellen Rechtsprechung in Mecklenburg-Vorpommern die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten (und davon abgeleitet in Mischgebieten; vgl. „Handlungsleitfaden zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen“; Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus MV, Schwerin 10.07.2014) nach der BauNVO derzeit nicht gegeben ist, erfolgte im B-Plan die Ausweisung der Sondergebiete 3 und 4 für Wohnen und Tourismus bzw. Wohnen und Ferienwohnen in den zentralen nordöstlichen Bereichen, die im F-Plan als Wohn- oder gemischte Bauflächen ausgewiesen sind (vgl. Kap. 4). Die Ausweisung dieser Sondergebietsflächen wird als Feindifferenzierung der Ausweisungen im Flächennutzungsplan auf der Bebauungsplanebene definiert. Diese wird v.a. aufgrund der o.g. aktuellen Rechtsprechung notwendig, jedoch steht inhaltlich das Wohnen nach wie vor im Mittelpunkt der vorliegenden Planung. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock nicht erforderlich, die vorliegende Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen vor und sind Schwerpunkte des Wohnungsbaus. Insofern soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Stadt-Umland-Räume konzentrieren. Warnemünde ist außerdem als Fremdenverkehrsschwerpunktraum und Seehafen ausgewiesen.

In den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen der Außenküste sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes, der touristischen Infrastruktur und der Saisonverlängerung anstelle der rein quantitativen Erweiterung des Bettenangebotes durchgeführt werden. Warnemünde verfolgt diesen Kurs mit der Aufstellung des vorliegenden B-Planes, mit dessen Hilfe ein weiteres zügelloses Anwachsen von Fremdenbetten und die Einschränkung der zentralen Wohnraumfunktion verhindert werden soll.

Als Plangrundlage für die Planzeichnung dient die Flurkarte von Warnemünde, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock, Stand 09.09.2015.

## **2.2 Planungsrecht**

Abgesehen von den o.g. Planungsgrundlagen sind als planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zu nennen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Aufgabe eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Fall trifft hier aufgrund der eingangs genannten Problemstellung zu.

Der vorliegende Bebauungsplan soll dabei nur die Art der baulichen Nutzung, insbesondere die Zulässigkeit von Ferienwohnungen, regeln. Nicht beabsichtigt ist hingegen, jedes einzelne Gebäude bzw. Grundstück bis ins Detail zu überplanen. Die Beurteilung von Vorhaben soll sich vielmehr nach wie vor für die übrigen Belange nach § 34 BauGB richten. Demnach wird ein Vorhaben im Innenbereich danach beurteilt, ob es sich in die Umgebung einfügt. Darüber hinaus sind die weiteren Satzungen der Hansestadt und die sonstigen Bauvorschriften zu berücksichtigen. Die Stadt hat mit diesem Instrumentarium in der Vergangenheit in Warnemünde gute Erfahrungen gemacht.

Es ist also nicht beabsichtigt, die Größe der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Versiegelung, die Bauweise, die Gestaltung, die Erschließung, die Begrünung oder andere Sachverhalte in diesem B-Plan zu regeln. Daher handelt es sich vorliegend um einen sog. „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Abgesehen von den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung richtet sich daher die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB.

Da durch die Aufstellung des B-Planes in dem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. §§ 2 u. 8 BauGB. Bei der Art und der Größe der im Rahmen des B-Planes zulässigen Vorhaben sind, vergleichbar zu den ohne Umweltprüfung zulässigen Vorhaben nach § 34 BauGB im Innenbereich, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vermieden. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren wird daher nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Zur Vereinbarkeit von Ferienwohnungen mit Dauerwohnungen und zur notwendigen Regelung in Wohngebieten über bestandssichernde Festsetzungen bzw. durch die Ausweisung von Sondergebieten nach § 11 BauNVO wird ausgeführt:

Durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), hat sich eine Verwaltungspraxis der Bauaufsichtsbehörden im Land dahingehend entwickelt, dass ein Gebäude mit Ferienwohnungen grundsätzlich nicht als Wohngebäude im Sinne des Bauplanungsrechtes nach §§ 4, 4a BauNVO angesehen wird. Derartige Gebäude mit Ferienwohnungen sind danach in Wohngebieten nicht allgemein zulässig. Aufgrund dieser Rechtsprechung wurden in MV in den Folgejahren entweder auf entsprechende Anzeige Dritter oder von Amts wegen Verwaltungsverfahren mit dem Ziel der Untersagung der weiteren Ferienwohnnutzung eingeleitet. Im Ergebnis muss daher - bezogen auf den derzeitigen Stand der Rechtsprechung - davon ausgegangen werden, dass die Nutzung von nicht baurechtlich genehmigten Ferienwohnungen in Wohngebieten unzulässig ist.

Es besteht allerdings seitens der Stadt - aus den im Folgenden genannten Gründen - ein städtebauliches Interesse daran, den bisherigen Bestand an Ferienwohnungen im Wesentlichen - in den dafür geeigneten Gebieten - aufrechtzuerhalten, selbst wenn ein baurechtlicher Bestandsschutz für die Ferienwohnnutzung in Wohngebieten im Rechtssinne z.T. nicht bestünde, da für Ferienwohnungen oftmals keine separate Baugenehmigung beantragt wurde. Dabei soll auch berücksichtigt werden, dass gerade die tatsächlich ausgeübten Ferienwohnnutzungen über lange Jahre weitgehend beanstandungsfrei geblieben waren. Bis zu der bereits zitierten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2007 wurde jedenfalls die Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung in Wohngebieten auch durch die Bauaufsichtsbehörden nicht in Frage gestellt. Dieselbe Ansicht wurde neben der Stadt auch von den Landkreisen bzw. von den Genehmigungsbehörden und dem Land MV bis 2011 vertreten.

In festgesetzten Wohngebieten können für vorhandene Ferienwohnungen, gleich ob sie rechtmäßig errichtet oder genehmigt wurden oder nicht, Festsetzungen getroffen werden, um diese nachträglich auf planungsrechtliche Grundlagen zu stellen. In Warnemünde sind die betreffenden Bereiche bisher nicht durch Bebauungspläne überplant, sondern stellen sich als faktische Wohngebiete nach § 34 Abs. 2 BauGB dar. Im vorliegenden B-Plan erfolgt erstmals die Ausweisung von Wohngebieten mit bestandssichernden Festsetzungen für vorhandene Ferienwohnungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO, der sog. Fremdkörperfestsetzung. Demnach können bestimmte, vorhandene, in Wohngebieten eigentlich unzulässige Nutzungen bestandssichernd festgesetzt werden, soweit der Wohngebietscharakter nach wie vor überwiegt.

In für Ferienwohnungen ungeeigneten Wohnquartieren soll diese Festsetzungsmöglichkeit allerdings aus den genannten Gründen nicht genutzt werden.

In Bereichen, in denen trotz der Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan eine stärkere Durchmischung von Wohnen, Ferienwohnen und anderen touristischen Nutzungen erfolgt, werden Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt, um die Vereinbarkeit der Nutzungen vor dem Hintergrund der o.g. Rechtsprechung zu gewährleisten.

Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat am 18.09.2014 (für den Fall eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, hier: Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung; 1 KN 123/12) geurteilt, dass „die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zulassen (kann). § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen.“ Dasselbe OVG hat mit Urteil vom 15.01.2015 verkündet: (Auszug) „Ferienwohnungen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. ...“ „Der Senat hat die Zulässigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnungen jüngst ausdrücklich bejaht. ... An dieser Rechtsprechung hält der Senat fest.“

Diese bauplanungsrechtliche Lösung ist demnach zum gegenwärtigen Zeitpunkt dazu geeignet, die vorhandene Situation in touristisch zentralen Quartieren des Plangebietes wiederzugeben.

Gegen die weitere Neuzulassung von Ferienwohnungen spricht allerdings das starke Anwachsen der Ferienwohnungen und Bettenzahlen insgesamt in Warnemünde mit den o.g. negativen städtebaulichen und wirtschaftlichen Effekten. Die Anzahl der Betten insgesamt hat ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Eine mögliche Erweiterung wird im Strukturkonzept nur noch im gewerblichen Qualitätssegment (v.a. Hotels) gesehen. Dabei steht das qualitativ hochwertige Urlaubsversprechen an erster Stelle, ausdrücklich vor einer quantitativen Ausweitung.

Daher liegen besondere städtebauliche Gründe in Warnemünde vor, den vorhandenen Bestand an Ferienwohnungen in den dafür geeigneten Gebieten auf Basis der derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten abzusichern, jedoch möglichst keine neuen Ferienwohnungen, -häuser oder -zimmer mehr entstehen zu lassen. In nicht geeigneten Gebieten sollen Ferienwohnungen wieder zu Dauerwohnungen umgenutzt werden. Dies erfolgt auf der Basis unterschiedlicher, städtebaulich begründeter, gebietsdifferenzierender Festsetzungen nach den gegenwärtigen rechtlichen Möglichkeiten.

Die vorliegende städtebauliche Planung führt dazu, dass ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft die definierten städtebaulichen Ziele „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen“ besser umgesetzt werden können. Städtebauliche Fehlentwicklungen, wie das Eindringen der Ferienwohnungsnutzungen in Viertel mit Geschosswohnungsbau, sind zu korrigieren.

### 3. BESTANDSBESCHREIBUNG, STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

In Warnemünde finden sich unterschiedliche Stadtquartiere, die sich aus der historischen Entwicklung erklären und sich deutlich in den Bauformen unterscheiden. Diese Stadtquartiere spiegeln sich auch sehr deutlich in den baulich ausgeübten Nutzungen wieder.

Ausgehend vom Fischerdorf entlang des Alten Stromes haben sich schichtenartig Stadterweiterungen mit der Entwicklung zum See- und Kurbad und zum Werft- und Hafenstandort in westliche Richtung angeschlossen.

Die Karten von *a's'd – Berlin* aus der Ortsbildanalyse Warnemünde in den Anlagen 4 und 5 zeigen die historische Stadtentwicklung Warnemündes innerhalb der Grenzen des B-Planes sowie die entsprechenden Haustypen und Nutzungen auf.

Das historische Fischerdorf besteht im Wesentlichen aus zwei giebelständigen Häuserreihen entlang des Alten Stroms (Am Strom, Alexandrinenstraße). Die Grundstücke sind oft weniger als 10 m schmal, dafür aber sehr tief. Die umgangssprachlich „Fischerhäuser“ genannten Gebäude sind Am Strom im Süden und in der Alexandrinenstraße sowie teilweise in anderen Straßenzügen eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und z.T. noch mit dem ursprünglichen Fachwerk ausgestattet oder verputzt. In nördliche Richtung dominieren zwei- bis dreigeschossige Gebäude. An das Haupthaus schließen sich im Hof die (ehemaligen) Nebengebäude an.



Ehem. Fischerhäuser Am Strom mit Geschäfts- oder Gastronomie-Nutzungen im EG



Ehem. Fischerhäuser Alexandrinenstraße

Die historische Flaniermeile am Alten Strom weist aufgrund Ihrer Einzigartigkeit einen besonders schützenswerten Charakter auf und gehört zu den touristisch attraktivsten Bereichen. Die ehemaligen „Einfamilienhäuser“ im Süden werden daher heute vielfach neben der Dauerwohnung mit einer Ferienwohnung oder, v.a. im nördlichen Teil, mit Geschäften und gastronomischen Einrichtungen im Erdgeschoss genutzt (vgl. Anlagen 6 - 8). Allgemein lässt sich in Warnemünde, auch in den benachbarten Straßen, eine zum Strand hin ansteigende Bebauung feststellen. Dies hängt mit der Entwicklung des Fremdenverkehrs und der Unterbringung entsprechender Nutzungen zusammen.



Typische Vorbauten und Balkone in der Alexandrinenstraße



Höher werdende Bebauung im Kopfbereich Am Strom

Ein Teil der Gebäude weist jedoch bis heute nur Dauerwohnungen auf. Einige wenige Gebäude, vermehrt im nördlichen Kopfbereich, weisen nur oder überwiegend Ferienwohnungen auf.

Eingestreut finden sich touristische Nutzungen wie Hotels, die Tourismusinformation, usw.

Sehr deutlich geht aus den Karten 7 und 8 in Anlage hervor, dass sich Einzelhandel bzw. Geschäftsgebäude auf den nördlichen Teil ab Kirchenstraße konzentrieren. Während sich im nördlichen Teil also gemischte, vorwiegend touristische und Wohnnutzungen finden, ist der südliche Teil durch eine nahezu ausschließliche Wohn- und Ferienwohnfunktion gekennzeichnet (der gelb dargestellte Lebensmittelmarkt an der Rostocker Straße wurde inzwischen geschlossen).

Die Stadterweiterungen des späten 19. Jahrhunderts umfassten die Bereiche nördlich des Kirchenplatzes mit geschlossener Straßenrandbebauung (Friedrich-Franz-Straße, Anastasia-Straße) sowie das Gebiet der Mühlenstraße (vgl. Anlage 4). Die Mühlenstraße und der Kirchenplatz haben sich als zentraler Geschäftsbereich in Warnemünde entwickelt. Die Gebäude beherbergen neben Wohnungen vorwiegend Geschäfte und nachgeordnet Ferienwohnungen (vgl. Anlagen 6 - 8). Es folgte der Bereich südlich des Kirchenplatzes (Poststraße, nördliche Fritz-Reuter-Straße), der ebenfalls Wohn- und Geschäftsnutzungen aufweist. In letztgenannten Bereichen dominieren zwei- bis dreigeschossige Gebäude.



Geschäftsnutzungen am Kirchenplatz



Geschäfte und Gastronomie in der Mühlenstraße



Friedrich-Franz-Straße



Bäderarchitektur in der Anastasiastraße

Die gründerzeitliche Villenbebauung am Kurpark wurde mit Einzelgebäuden in der typischen Bäderarchitektur errichtet. Hier fanden sich erste Pensionsgebäude des beginnenden Bädertourismus (Heinrich-Heine-Straße, Wachtlerstraße). Nördlich davon wurde die Seepromenade mit großen Hotels und Pensionen, dem Kurhaus und dem Kurhausgarten bebaut. Schließlich wurde das Pensionsviertel an der Kurhaus- und Schillerstraße mit mehrgeschossigen Gebäuden in der typischen Bäderarchitektur errichtet. Der Strandweg wurde mit Jugendstil-Villen bebaut.



Villenbebauung Schillerstraße



Villenbebauung Kurhausstraße



Seepromenade mit Aja-Resort und Hotel Neptun



Heinrich-Heine-Straße

An der Seestraße bzw. der Seepromenade wurden zu DDR-Zeiten als Wahrzeichen das Hotel Neptun und der „Teepott“ und nach der Wiedervereinigung das Wellnessbad Samoa und das Aja-Resort („Zur Promenade“) ergänzt.

Von den Nutzungen her dominiert in den vorgenannten Gebieten der Fremdenverkehr.

In dem Gesamtbereich ist eine sehr intensive Durchmischung mit Ferienwohnungen vorhanden, während an der Schillerstraße heute fast nur noch Wohnnutzungen existieren. Darüber hinaus gibt es Gebäude mit reinen Ferienwohn- oder Dauerwohnutzungen, Pensionen und insbesondere im westlichen Teil des Strandweges Hotels. Darüber hinaus sind Einzelhandelsgeschäfte und v.a. gastronomische Betriebe in diesem zentralen Bereich zu finden (vgl. Anlagen 6 - 8).

Mit diesen oben genannten Quartieren grenzt sich relativ klar der historisch gewachsene und intensiv touristisch und durch Geschäftsnutzungen und Gastronomie geprägte Bereich Warnemündes von den späteren Wohnquartieren ab. Dies geht deutlich aus den Karten in den Anlagen 4 – 8 hervor.

Bereits um 1900 und verstärkt in den 1920er und -30er Jahren erfolgten im Zusammenhang mit dem Werft- und Hafenbetrieb groß angelegte Stadterweiterungen als Arbeitermietwohnungsbau (Dänische Straße, John-Brinckmann-Straße) und als Einzelhäuser an der Gartenstraße sowie Villen an der Parkstraße. Auch in der Gartenstraße wurden nach Westen hin vereinzelt Villen und in jüngster Zeit einige größere Einzelhäuser in Baulücken errichtet.



Wohnblockbebauung R.-Wagner-Straße/ Gewettstraße



Wohnblockbebauung Kirchnerstraße



Dänische Straße



Villen Parkstraße



Mietwohnungsbau um 1900 Ecke John-Brinckmann- Fritz-Reuter-Straße



Direkt benachbart: Warnemünde Bäderarchitektur im nördlichen Teil der Fritz-Reuter-Straße



Einfamilienhäuser Gartenstraße



Einfamilienhäuser Wiesenweg

Bis 1945 wurden die Wohnviertel bis zur Richard-Wagner-Straße im Westen und zur Kirchenstraße im Süden mit mehrgeschossigen Wohnblocks bebaut. An der Beethoven-, Mozart- und Johann-S.-Bach-Straße entstanden zweigeschossige Klinkerbauten mit steilen Satteldächern.

Die Siedlungsbauten wurden bis in die 1960er Jahre westlich der Richard-Wagner-Straße und südöstlich der Rostocker Straße ergänzt. Diese Wohngebiete sind in der Anlage 4 als gelbe Flächen bzw. in der Karte 5 als grüne und dunkelrote Gebäude deutlich ablesbar. Der Bereich Gartenstraße/Parkstraße umfasst klar abgegrenzt die braun dargestellten Gebäude.

Spätere Ergänzungen des Wohnungsbaus innerhalb des Geltungsbereichs erfolgten in kleinteiliger Bauweise am Wiesenweg.

Schließlich umfasst das B-Plan-Gebiet das Technologiezentrum Warnemünde, welches ab den 1990er Jahren entstand, nördliche Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen sowie die Bildungseinrichtung am Ortsausgang nördlich der Parkstraße und das Leibniz-Institut für Ostseeforschung an der Seestraße. In diesen Gebieten befinden sich derzeit keine Ferienwohnungen.

#### 4. PLANUNGSINHALTE

Entsprechend der eingangs genannten Zielstellungen und der o.g. relativ klar strukturierten Quartiere in Warnemünde erfolgt die Festlegung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und des Umgangs mit Ferienwohnungen.

Grundsätzlich ist dabei die Feststellung zu machen, dass sich der historisch gewachsene und intensiv touristisch sowie durch Geschäftsnutzungen und Gastronomie geprägte Bereich Warnemündes deutlich von den späteren Wohnquartieren abhebt.

Dementsprechend werden die stark touristisch geprägten Bereiche als Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgelegt. Dabei nimmt die Intensität der touristischen Nutzung vom SO 1 bis zum SO 4 ab.

Die Gebiete mit dominierender Wohnnutzung werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wobei verträgliche Ferienwohnungsnutzungen als Ausnahme in den historisch gewachsenen Quartieren zugelassen und in den späteren, durch Mietwohnungsbau geprägten Stadterweiterungen ausgeschlossen werden sollen.

Die Sonstigen Sondergebiete „Touristische Infrastruktur“ (SO 1) nach § 11 BauNVO dienen Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur. Zulässig sind öffentliche und private Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die SO 1 umfassen die herausragenden touristischen Einrichtungen wie den „Teepott“, den alten Leuchtturm und das Kurhaus mit dem Kurhausgarten.

Läden/ Einzelhandelseinrichtungen können hier nur eine Ausnahme sein, sofern sie ein touristisches Angebot vorhalten. Vergnügungsstätten sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros. Letztere gelten als nicht vereinbar mit der beabsichtigten hochwertigen Ausprägung des Ostseebades. Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Dauer- oder Zweitwohnungen werden nicht zugelassen, um eine derartige Nutzungsänderung von vornherein auszuschließen.

Zur Unterscheidung von **Dauer- und Zweitwohnungen** wird ausgeführt, dass im vorliegenden Bebauungsplan unterschieden wird zwischen der dauerhaft vom Eigentümer oder Mieter genutzten Wohnung mit gemeldetem 1. Wohnsitz und einer zu Ferienzwecken genutzten Wohnung des Eigentümers, die i.d.R. nur wenige Wochen im Jahr genutzt wird. Dabei dient die Zweitwohnung – in Abgrenzung zur Ferienwohnung – nicht einem ständig wechselnden Personskreis, dem die Ferienwohnung gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt wird, sondern nur der genannten eigenen Feriennutzung, also ohne regelmäßig wechselnde Fremdüberlassung. Zweitwohnungen stehen dem allgemeinen Fremdenverkehr nicht zur Verfügung.

Zur Unterscheidung der Beherbergungsarten, insbesondere von Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen, wird auf die Anlage 9 zu dieser Begründung verwiesen (Definition der Betriebs-/Beherbergungsarten entsprechend Touristischer Informationsnorm (TIN) des Deutschen Tourismusverbandes). Da die Übergänge zwischen den Beherbergungsarten z.T. fließend und nicht eindeutig geregelt sind, wird zur weitergehenden Erläuterung der unterschiedlichen Beherbergungsarten und zur baurechtlichen Einordnung gemäß Bebauungsplan ausgeführt:

(Quellen: Rechtsprechung Oberverwaltungsgericht (OVG) Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07) u. 19.02.2014 (3 L 212/12); DEHOGA, Wikipedia, Deutscher Tourismusverband)

In **Ferienwohnungen** ist im Gegensatz zu Hotels (s.u.) die *Unabhängigkeit des häuslichen Wirkungskreises* gegeben mit der Möglichkeit, sich selbst zu versorgen. In der Regel haben Ferienwohnungen einen eigenen Sanitärbereich mit Dusche oder Badewanne sowie Toilette und eine einfache Kochnische oder eine komplett eingerichtete Küche mit Kochutensilien. Der Unterschied zu Dauerwohnungen besteht darin, dass ein nur zeitweiliges Wohnen zu Erholungszwecken und nicht auf Dauer angelegte Häuslichkeit vorliegt, die Nutzer ständig wechseln und eine Nutzung zur Erzielung von Einkünften vorliegt.

Eine Ferienwohnung kann in einem Gebäude mit anderen Ferienwohnungen untergebracht oder als abgeschlossene Einheit mit oder ohne eigenen Eingang auch Teil eines normalen Wohnhauses sein. In manchen Ferienwohnungen wohnt der Gast daher mit dem Vermieter im selben Haus.

Eine Nutzung als Ferienwohnung ist gemäß Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes Berlin gegeben, wenn eine Wohnung ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt wird. Eine solche gewerbliche Kurzzeitvermietung stellt zwar regelmäßig (noch) keinen Beherbergungsbetrieb im bauplanungsrechtlichen Sinne dar, bildet aber eine eigenständige planungsrechtliche Nutzungsart, nämlich eine besondere Art der gewerblichen Nutzung, die von der gewöhnlichen Wohnnutzung zu unterscheiden ist. Darüber besteht soweit ersichtlich Einigkeit in der obergerichtlichen Rechtsprechung.

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet nicht zwischen Hotels, Pensionen und anderen Arten von Beherbergungsbetrieben, sondern lediglich zwischen *Betrieben des Beherbergungsgewerbes* und *kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes*.

Grundsätzlich gilt für den **Beherbergungsbetrieb** im Gegensatz zur o.g. Ferienwohnung:

„Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort typischerweise eine eigene Häuslichkeit begründen, entweder weil dies nach der Art der Räumlichkeiten gar nicht möglich ist, oder weil die Inanspruchnahme beherbergungstypischer Dienstleistungen die Nutzung prägt“ (OVG M-V, Beschluss vom 19.2.2014 – 3 L 212/12).

Ein **Hotel** ist ein Beherbergungsbetrieb, der mit einem Mindestmaß an Einrichtungen (Rezeption, tägliche Zimmerreinigung und mindestens einem Restaurant für Hausgäste und Passanten) ausgestattet ist. Ein Hotel verfügt mindestens über einen Empfang (Rezeption) und Zimmer zur Beherbergung mit Bett, Schrank, Tisch und Waschgelegenheit sowie einer Gastronomie, die mindestens ein Frühstück anbietet. Größere Hotels haben einen Empfangs- und Aufenthaltsbereich (Lobby), mindestens ein Restaurant, eine Bar und, je nach Kategorie, Fitnessbereich mit oder ohne Schwimmbad, Garage und andere Einrichtungen. Auch die Ausstattung der Zimmer variiert. Oft sind Duschen, gelegentlich Badewannen anzutreffen. Weitere Ausstattungsmerkmale können ein Fernseher, Internetanschluss und Minibar sein.

Hotels verfügen im Gegensatz zu Pensionen über eine Rezeption. Ein deutliches Abgrenzungskriterium zur Pension ist auch der allgemeine Restaurationsbetrieb (vgl. dazu Ausführungen in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar, § 3 BauNVO, Rd.-Nr. 20, zu kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes).

**Aparthotels** stellen sich in der tatsächlichen Nutzung selten als Hotels mit einem umfassenden und arbeitskräfteintensiven Service dar, bei dem lediglich eine andere Zimmerform angeboten wird, sondern in der Regel als Ferienwohnanlage, bei der der Service eine stark untergeordnete Rolle spielt und nur auf frühzeitige Bestellung überhaupt zur Verfügung steht. Aus diesem Grund wird mit der möglichen Ausführung eines Aparthotels keine angebotserweiternde Struktur geschaffen, dafür aber das Umgehen der gewollten städtebaulich sinnvollen Hotelnutzung erreicht. Es liegen aus Sicht der Stadt somit städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Aparthotels in den SO 2 vor.

**Pensionen** werden in verschiedenen Quellen folgendermaßen beschrieben:

Pensionen sind hotelähnliche Unterkünfte, die aber meist von Privatpersonen betrieben werden und weniger Serviceleistungen bieten als ein Hotel. So wird an Mahlzeiten in der Regel nur Frühstück angeboten, da es keine Küche gibt. Auch ist die Rezeption nicht durchgängig besetzt, da es weniger Angestellte gibt als in Hotels bzw. der Besitzer alleine tätig ist. Zudem gibt es in Pensionen nur wenige und oft nur recht schlichte Zimmer. Dafür sind die Preise i.d.R. günstiger als in Hotels.

Eine Pension ist ein Betrieb, der sich von einem Hotel durch eingeschränkte Dienstleistungen unterscheidet; Mahlzeiten werden nur an Hausgäste verabreicht. Die in der amtlichen Statistik genutzte *Klassifikation der Wirtschaftszweige WZ 2008* definiert Pensionen als „...die meist kurzzeitige (tage- oder wochenweise) Beherbergung von Gästen. Sie umfasst die Unterbringung in jedermann zugänglichen möblierten Unterkünften wie Gästezimmern. Die hier eingeordneten Einheiten bieten tägliches Bettenmachen und Reinigen der Zimmer an und geben Speisen und Getränke nur an Hausgäste ab.“

Eine Pension ist i.d.R. ein deutlich kleinerer Betrieb als ein Hotel, eine Rezeption ist nicht vorhanden oder nicht durchgehend besetzt und oft besteht ein privater Rahmen.

Eine Pension ist in der Regel ein Haus mit mehreren Gästezimmern mit einfacher Ausstattung. Sie werden teilweise von privaten Zimmervermietern betrieben, vor allem in Tourismusregionen. Damit unterscheiden sie sich von Hotels, die professionelle Unternehmen mit gleichem Zweck sind, aber mit oft höherem Standard.

Pensionen und Hotels bieten Verpflegungs- und Beherbergungsdienstleistungen an. Die Rezeption bei Pensionen ist typischerweise nicht durchgehend besetzt. Da Pensionen in der Regel über keine eigene Küche verfügen, gibt es meist nur Frühstück. Sie sind üblicherweise preisgünstiger als Hotels und wesentlich einfacher ausgestattet. Dienstleistungen aller Art sind auf die Zimmerreinigung reduziert.

Die Sonstigen Sondergebiete „Hotel“ (SO 2) nach § 11 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan dienen ausschließlich der Fremdenbeherbergung in Hotels. Zulässig sind ausschließlich Hotels. Damit soll die Beherbergungsform des Vollhotels mit einem umfassenden Service für höhere touristische Ansprüche im Vergleich zu Pensionen oder Ferienwohnungen gesichert und erhalten werden. Hotels bilden eine wichtige Säule des Beherbergungsgewerbes und sind wichtiger Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber. Sie spielen damit eine wichtige Rolle für den Tourismusstandort Warnemünde insgesamt.

Festgesetzt werden nur die großen Hotels in den zentralsten touristischen Lagen von Warnemünde, die insgesamt stark von Beherbergungseinrichtungen geprägt sind. In den vergangenen Jahren wurden wiederholt Hotels in Ferienwohnungen, Apartment-

häuser (Aparthotels) oder andere Nutzungen umgewandelt. Damit geht jedoch ein wichtiger Baustein der touristischen Infrastruktur und ein wichtiger Arbeitgeber verloren. Während Ferienwohnanlagen oftmals eine „anonyme“ Nutzung darstellen, prägen die Hotels mit ihrer Infrastruktur und ihrem Betrieb die Tourismusorte. In den als Hotel festgesetzten Baufeldern ist daher die Hotelnutzung zu erhalten, die Umwandlung in andere Beherbergungsformen wie Aparthotels oder Ferienwohnungen sowie die Umwandlung in Dauer- oder Zweitwohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten oder nicht störende Gewerbebetriebe ist unzulässig.

Festgesetzt wurden die größeren Hotels an der Seestraße, der Heinrich-Heine-Straße, dem Strandweg und z.T. am Alten Strom, also „in erster Reihe“. Darüber hinaus existieren weitere kleinere Hotels unterschiedlicher Service-Abstufungen in Warnemünde, die jedoch auch in den SO 3 allgemein bzw. in den SO 4 ausnahmsweise zulässig sind und nicht den hohen Schutzgrad aufweisen wie o.g. Hotels. Auch deren Erhalt ist wünschenswert, allerdings hätte deren Umwandlung in andere Nutzungsarten wie z.B. eine Pension nicht so gravierend negative Auswirkungen wie die der o.g. großen Hotels. Auch gegen eine umgekehrte Entwicklung von einer Pension zu einem Hotel bestehen keine grundsätzlichen Einwände in den SO 3.

Läden/Einzelhandelseinrichtungen, die sich z.T. in der Erdgeschosszone von Hotels befinden, Pensionen, selbständige gastronomische Einrichtungen und Vergnügungsstätten im Zusammenhang mit der Hotelnutzung sind in den SO 2 nur ausnahmsweise zulässig. , Ausgeschlossen sind hiervon wiederum Spielhallen und Wettbüros mit der gleichen Begründung wie in den SO 1. Außerdem sind Betreiberwohnungen ausnahmsweise zulässig.

Zwecks Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt gemäß § 22 Abs. 1 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder von Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung. Mit diesen Festsetzungen soll eine Realteilung in Appartements mit unterschiedlichen Eigentümern und damit die Umwandlung in Zweit- oder Ferienwohnungen vermieden werden.

Die Sonstigen Sondergebiete „Wohnen und Tourismus“ (SO 3) nach § 11 BauNVO dienen vorwiegend dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung sowie der Gastronomie, dem Einzelhandel sowie sonstigen touristischen und ergänzenden Einrichtungen. Hierbei handelt es sich um die stark durchmischten Gebiete am nördlichen Alten Strom bis zum Kurpark, um die Erweiterungen um den Kirchenplatz und die Mühlenstraße bis rund um den Kurpark sowie um den östlichen Teil der Bebauung am Strandweg. Wie im Kap. 3 ausführlich beschrieben, umfassen diese Quartiere die stark touristisch und durch Geschäftsnutzungen geprägten Gebiete, die einen hohen, sehr unterschiedlichen Anteil an Ferienwohnungen und einen hohen Anteil an Dauerwohnungen aufweisen. Hierbei kommt es auch zu Grenzfällen innerhalb eines Quartiers, z.B. weist der südwestliche Teil des Quartiers Fritz-Reuter-/John-Brinckmann-/Dänische Straße/Mühlenstraße eine dominierende Wohnnutzung auf, anders als der ältere, nordöstliche Teil mit der oben beschriebenen Bäderarchitektur und stärker gemischten Nutzungen. In den Wohnvierteln mit Mietwohnungsbau sollen aus den ausführlich dargelegten Gründen zukünftig konsequent Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Um das in den SO 3 historisch gewachsene Nebeneinander der Ferienwohnungen und der Dauerwohnungen zu ermöglichen, ist auf-

grund der eingangs genannten aktuellen Rechtsprechung in Mecklenburg-Vorpommern nicht die Ausweisung eines Wohngebietes möglich, sondern dieses Nebeneinander ist nur in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig. Das Obergerverwaltungsgericht Lüneburg hat am 18.09.2014 (für den Fall eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, hier: Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung; 1 KN 123/12) geurteilt, dass „die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zulassen (kann). § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen.“ Dasselbe OVG hat mit Urteil vom 15.01.2015 verkündet: (Auszug) „Ferienwohnungen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. ...“ „Der Senat hat die Zulässigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnungen jüngst ausdrücklich bejaht. ... An dieser Rechtsprechung hält der Senat fest.“ Diese bauplanungsrechtliche Lösung ist demnach zum gegenwärtigen Zeitpunkt dazu geeignet, die vorhandene Situation in diesen Bereichen wiederzugeben.

In den Sonstigen Sondergebieten für Wohnen und Tourismus sind zulässig:

- Dauerwohnungen
- Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen
- Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur
- Läden/Einzelhandelseinrichtungen im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Büros, nicht störende Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros.

Spielhallen und Wettbüros sind in Warnemünde nicht erwünscht, da sie dem gehobenen Ambiente des Ostseebades nicht angemessen sind.

Die Umnutzung von Dauerwohnungen zu Läden/Einzelhandelseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, aber auch in Büros, nicht störenden Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Räumen für freie Berufe bzw. Vergnügungsstätten außerhalb des Erdgeschosses ist nicht erwünscht. Auch damit werden Wohnungen in Warnemünde in andere Nutzungen umgewandelt. Die genannten Nutzungen beschränken sich im Bestand ortsüblich auf das Erdgeschoss.

Die Vermietung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen als Ferienwohnung ist außerdem nicht gewollt und nicht zulässig. Diese Feststellung ist insbesondere auch zur Klärstellung gegenüber Zweitwohnungsbesitzern wichtig.

Das SO 3 stimmt v.a. im nördlichen Teil auch mit der Verbreitung der Einzelhandelseinrichtungen in Warnemünde und dem zentralen Versorgungsbereich gemäß Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock überein (vgl. Anlage 7).

Zu unterscheiden sind vom SO 3 also Gebiete, die ebenfalls eine hohe Anzahl von Ferienwohnungen aufweisen, daneben aber keine so hohe touristische Frequenz und keine vergleichbar starke Nutzungsmischung aufweisen. Die SO 4 werden daher als Sondergebiete ausgewiesen, in denen vorwiegend Dauer- und Ferienwohnungen nebeneinander bestehen.

Die Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" (SO 4) dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung vorwiegend in Ferienwohnungen sowie ausnahmsweise nicht störenden gewerblichen und sozialen und sonstigen Einrichtungen. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/ Ferienwohnen" sind Wohnungen zum Dauerwohnen und Ferienwohnungen sowie Räume für freiberufliche Tätigkeiten (analog zu § 13 BauNVO) allgemein zulässig. Die SO 4 betreffen den südlichen Bereich am Alten Strom sowie die Villenbebauung südlich der Parkstraße (vgl. Bestandsbeschreibung in Kap. 3). Am westlichen Ende der Parkstraße nimmt die Durchmischung mit Ferienwohnungen stark ab (vgl. Anlage 6).

Die Zulässigkeit von Läden/Einzelhandelseinrichtungen richtet sich ebenfalls nach Pkt. 2.11 der textlichen Festsetzungen und der o.g. Beschreibung.

Ausnahmsweise sind Hotels und Pensionen, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Diese Betriebe befinden sich in der Regel eher in den SO 3. Weiterhin sind ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, wie z.B. der Kindergarten in der Parkstraße.

Die Umnutzung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen zu Läden/Einzelhandelseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Räumen für freie Berufe außerhalb des Erdgeschosses ist hier ebenfalls aus den genannten Gründen unerwünscht. Die Nutzungsänderung von Dauer- oder Zweitwohnungen zu Ferienwohnungen unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB. Die Vermietung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen als Ferienwohnung ist gleichfalls unerwünscht.

Die allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Hotels sollen sich z.B. in den zentralen touristischen Bereichen ansiedeln und sind, wie die anderen ausgeschlossenen Betriebe, in den Wohngebieten aufgrund ihres Störpotentials nicht verträglich.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten - abgesehen von der Regelung nach 2.2 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen und damit auch der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder Ferienzimmern unzulässig ist. Die Vermietung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen als Ferienwohnung ist ebenfalls unerwünscht. Die Umnutzung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen zu Schank- und Speisewirtschaften, Läden/Einzelhandelseinrichtungen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Räumen für freie Berufe außerhalb des Erdgeschosses ist unzulässig.

Für die genannten Festsetzungen gelten analog zu den SO 3 und 4 die bereits oben genannten Begründungen der Beschränkung der Ferienwohnungen und der Vermeidung der weiteren Verdrängung von Wohnraum.

Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO entsprechend der eingangs genannten Bestandserfassung festgesetzt, dass innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 auf den Flurstücken 37, 39, 45, 105, 106, 107, 110, 123/1, 131, 135/9, 140, 144, 150/1, 152, 155, 156, und 1067/47 neben Dauerwohnungen jeweils eine Feri-

enwohnung sowie innerhalb der WA 1 und WA 2 auf den Flurstücken 8/1, 32, 113, 175, 192 und 203 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde neben Dauerwohnungen jeweils zwei Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird entsprechend den Ausführungen in Kap. 3 zum Bestand und der historischen Entwicklung geregelt, dass die vorhandenen Ferienwohnungen in den Quartieren mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung in der Gartenstraße, am Wiesenweg, im Villengebiet an der Schillerstraße und am westlichen Ende der Parkstraße weitgehend erhalten werden. Sie gelten als verträgliche, untergeordnete Nutzungen in den ansonsten durch Wohnen dominierten Gebieten. Fremdenverkehrsorte wie Warnemünde sind seit über 100 Jahren durch ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen geprägt. Sollten mehr als zwei (nicht genehmigte) Ferienwohnungen im Bestand in einem Gebäude vorhanden sein, ist mindestens eine Ferienwohnungen in eine Dauerwohnung umzuwandeln, um das Ziel des „eigentümergeleiteten“ Ferienwohnens zu erreichen. Zielstellung der Stadt ist, dass i.d.R. nur max. 50 % der Wohnungen in einem Gebäude für Ferienwohnzwecke genutzt werden. Gebäude mit ausschließlich vorhandenen Ferienwohnungen führen zu den aufgeführten Störeffekten und Unverträglichkeiten in den allgemeinen Wohngebieten. Dasselbe würde auch für Gebäude mit ausschließlich Ferien- und Zweitwohnungen gelten. Auch bei nur vorhandenen Zweitwohnungen wäre eine kontrollierte Ferienwohnungsnutzung und damit ein Vermeiden von Störeffekten in den genannten Wohngebieten nicht gewährleistet. Daher bezieht sich diese Festsetzung ausschließlich auf die Kombination von Ferienwohnungen mit Dauerwohnungen. Zur Unterscheidung von Dauer- und Zweitwohnungen wird auf die eingangs im Kap. 4 getätigten Ausführungen verwiesen.

Die Stadt vertritt die Auffassung, dass die vorhandenen Ferienwohnungen in den WA 1 und 2 untergeordnet in den Wohngebieten mit Villen- und Einfamilienhausgrundstücken gebietsverträglich sind. Bei den betroffenen Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude, da die Ferienwohnnutzung sich i.d.R. lediglich auf Teilflächen der Wohngebäude erstreckt. Der Wohngebietscharakter wird durch einige Ferienwohnungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Bestand der vorhandenen Ferienwohnungen soll daher nach § 1 Abs. 10 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten gesichert werden.

Eine derartige Nutzung ist zulässig, solange der vorherrschende Gebietscharakter des Wohnens sich nicht zu einer anderen, dominierenden Nutzung hin verändert. Ein „Kippen“ des Gebietscharakters hin zu einem Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO oder zu einem der o.g. Sondergebiete ist also ausgeschlossen, da neue Ferienwohnungen nicht zugelassen werden.

Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, was in Warnemünde historisch bedingt und sehr verbreitet und typisch für ein Seebad ist, in Wohngebieten nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden. Der Immissionsschutz für die benachbarten Wohnungen wird also i.d.R. gewährleistet bzw. muss bei Verstößen ordnungsrechtlich geahndet, nicht jedoch planungsrechtlich gelöst werden. Dies trifft auf Ferienwohnungen genauso zu wie auf Dauerwohnungen. Auch dauerwohnende Nachbarn können ruhestörenden Lärm verursachen oder sich in anderer Art nicht angemessen verhalten.

Aus Sicht der Stadt kommt eine gebietsverträgliche Ferienwohnnutzung in Wohngebieten nur in den Fällen in Betracht, in denen durch die soziale Kontrolle des Nutzers der Dauerwohnung das mögliche Störpotenzial einer Ferienwohnung für die Nachbarschaft erheblich verringert wird.

Anders verhält es sich in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3. Dabei handelt es sich um die im Kap. 3 beschriebenen Siedlungserweiterungen des 20. Jahrhunderts, die als Arbeitermietwohnungsbau bzw. Siedlungsbauten in Blockbauweise einen völlig anderen Gebietscharakter aufweisen. Hierbei handelt es sich i.d.R. um große Mehrfamilienwohnhäuser in relativ ruhigen Wohnvierteln mit großen Innenhofbereichen. Diese Gebiete sind durch eine Vielzahl von Wohnungen gekennzeichnet, die dicht zusammenliegen und durch Mietergemeinschaften in einem sozialen Wohnumfeld geprägt sind. In der Regel befinden sich die Wohnblocks im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften oder auch von Privateigentümern.

Diese Gebiete weisen keinerlei touristische Eignung oder eine gewachsene touristisch Vorprägung auf. Das Eindringen von Ferienwohnungen ist daher in den WA 3 als gebietsuntypisch zu klassifizieren. Ferienwohnungen in Mietwohnungsbauten mit vielen Mietwohnungen unterliegen aufgrund der Eigentumsverhältnisse oft keiner sozialen Kontrolle und können daher zu erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft durch die wechselnden Gäste und unangemessenes Verhalten von Urlaubern gegenüber Dauerbewohnern führen.

Die in die WA 3 in den vergangenen Jahren oder Jahrzehnten „eingedrungene“ Ferienwohnnutzungen müssen daher als städtebauliche Fehlentwicklung betrachtet werden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter den genannten Zielstellungen der Ortsentwicklung und den besonderen städtebaulichen Gründen der Sicherung von (preisgünstigem) Wohnraum wieder zu Dauerwohnungen umgewidmet werden sollen.

Daher erfolgen für diese Quartiere keine bestandsichernden Festsetzungen für Ferienwohnungen. Auch eine Ausweisung von Sondergebieten analog zu den SO 3 und 4 würde hier dem Gebietscharakter widersprechen, da die städtebauliche Ausprägung als Wohnquartier deutlich überwiegt und keine vergleichbare Quote von Ferien- und Dauerwohnungen gegeben ist. Die Rückumwandlung der vorhandenen, in weit überwiegender Zahl nicht genehmigten Ferienwohnungen in Dauerwohnungen soll für die Betreiber in verträglicher Weise durch die untere Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt mit einer Übergangsfrist bis zum 01.02.2020 umgesetzt werden. Genehmigte Ferienwohnungen haben Bestandsschutz.

Die Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Tankstellen, die ein zu großes Störpotential in den betreffenden Gebieten entfalten würden und Anlagen für sportliche Zwecke, die ebenfalls an anderen Orten Warnemündes vorgesehen bzw., vorhanden sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise ausgeschlossen. Auch dafür können nur zentrale touristische Bereiche in Frage kommen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass Beherbergungsbetriebe, Ferienhäuser und Ferienwohnungen und damit auch der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder Ferienzimmern unzulässig ist. Damit sollen sich solche Nutzungen an diesen Standorten nicht etablieren können. Außerdem sind Läden/ Einzelhandelseinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften in den Gewerbegebieten unzulässig. Auch dafür sind aus o.g. Gründen andere Bereiche in Warnemünde geeignet.

Die Sonstigen Sondergebiete "Wissenschaft und Bildung" (SO 5) dienen Einrichtungen und Anlagen der Wissenschaft, Bildung und Forschung. Zulässig sind öffentliche und private Einrichtungen und Anlagen der Wissenschaft, Bildung und Forschung sowie damit zusammenhängende oder aus o.g. Einrichtungen hervorgegangene nicht störende Technologie- und Gewerbebetriebe. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen - mit Ausnahme von Betreiberwohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - sind auch hier aus o.g. Gründen unzulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gastronomische Einrichtungen zulässig.

Die weitere Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen soll in den SO 3 und SO 4 aus den genannten städtebaulichen Gründen streng reglementiert werden. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird daher auf die gültige Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für Warnemünde verwiesen, die u.a. zwecks Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgestellt wurde. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung bzw. die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen nach § 172 BauGB der Genehmigung. Z.B. unterliegt damit die Nutzungsänderung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen in den Baugebieten mit zulässiger Ferienwohnungsnutzung dem Genehmigungsvorbehalt. Damit wird der Stadt ein Mittel in die Hand gegeben, diese Nutzungsänderungen vor dem Hintergrund der genannten negativen städtebaulichen Effekte zu untersagen und ein weiteres Anwachsen von Ferienwohnungen sowie eine weitere Verdrängung der Wohnbevölkerung zu vermeiden.

Der mögliche Ausschluss von Zweitwohnungen, der in den Sonstigen Sondergebieten bauplanungsrechtlich möglich wäre, wurde stadtintern diskutiert. Allerdings stellt der Bestand von 480 mit Zweitwohnsitz gemeldeten Einwohnern bei insgesamt 5684 Einwohnern 2014 (= 7,8 % der Bevölkerung) kein herausragendes Problem in Warnemünde dar. 2008 belief sich der Anteil auf 458 Zweitwohnsitze bei 6215 Einwohnern (= 6,9 % der Bevölkerung) (Zahlen von WIMES 2016). In diesem Segment ist also im Gegensatz zu den Ferienwohnungen nur ein leichter Anstieg erkennbar. Allerdings führen auch Zweitwohnsitze zu einer Verdrängung von Haupt- bzw. Dauerwohnungen. Die Entwicklung dieses Sektors soll daher weiter aufmerksam beobachtet und erforderlichenfalls sollen regelnde Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

## **5. SONSTIGES, HINWEISE**

Regelungen zur Erschließung, zu Verkehrsflächen, zur Grünordnung, zum Denkmalschutz usw. sind, wie eingangs erwähnt, im Rahmen des vorliegenden, einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB mit der konkreten Zielsetzung: „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Schutzgebiete oder artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht beeinflusst. Auch sonstige Belange wie z.B. Aussagen zum Immissionsschutz, zu Bodendenkmalen, Altlastenverdachtsflächen, Hoch-

wasserschutz etc. sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das jeweilige Einzelvorhaben abzu prüfen.

## **6. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG**

Den Schwerpunkt der Abwägung bildet die Festlegung und Abgrenzung der verschiedenen Wohngebiete und Sondergebietsflächen auf der Basis des vorhandenen baulichen Bestandes und der Nutzungen sowie den städtebaulichen Zielsetzungen für die künftige Entwicklung in Warnemünde. Aus der Abgrenzung der Gebiete leitet sich die künftige Zulässigkeit von Ferienwohnungen ab. Während diese in einigen Wohngebieten in einem begrenzten Maß als gebietsverträglich eingestuft werden, sind sie in den Bereichen mit Mietwohnungsbebauung als städtebauliche Fehlentwicklung zu betrachten und müssen, auch angesichts des Bedarfs an Wohnraum, langfristig wieder in Dauerwohnungen umgewidmet werden.

Die Abgrenzung der Baugebiete wurde in den vorangegangenen Kapiteln ausführlich städtebaulich begründet. An dieser Stelle wird im Sinne der Abwägung ausdrücklich darauf verwiesen. In Einzelfällen gab es für die Abgrenzung der Baugebiete, z.B. zwischen SO 3 und WA 3, auch Übergangsbereiche. Die Abgrenzung beruhte letztendlich auf einer Gewichtung der städtebaulich ausschlaggebenden Faktoren wie der Art der Bebauung (z.B. touristisch geprägte Bäderarchitektur oder zu Mietwohnungs zwecken errichtete Mehrfamilienhäuser) und der kartierten Nutzung nach den Bestandserfassungen. Diese Gewichtung führte letztlich zu einer abwägenden Entscheidung über die Baugebietsausweisung bzw. über die getroffenen Zulässigkeiten, die städtebaulich begründet werden können.

## 7. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 110,9 ha. Die Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

<b>Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 01.WA.183</b>	<b>Flächengröße ca. in m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete WA 1	66440
WA 2	24723
Allgemeine Wohngebiete WA 3	236658
Gewerbegebiete GE	11767
Sonstige Sondergebiete Touristische Infrastruktur SO 1	19105
Sonstige Sondergebiete Hotel SO 2	20866
Sonstige Sondergebiete Wohnen und Tourismus SO 3	160820
Sonstige Sondergebiete Wohnen/ Ferienwohnen SO 4	68413
Sonstige Sondergebiete Wissenschaft und Bildung SO 5	108916
Gemeinbedarfsflächen	16082
Verkehrsflächen	249846
Grünflächen	125750
<b>Σ gesamt</b>	<b>1109386</b>

## 8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG, KOSTEN

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Privateigentum, in Gesellschaftseigentum und z.T. im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gehören ebenfalls der Hansestadt Rostock.

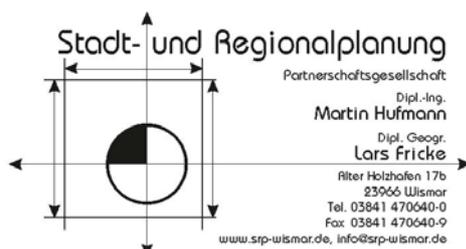
Die Ziele des Bebauungsplanes sind nach der Rechtskraft im bauordnungsrechtlichen Verfahren durchzusetzen. Für die Rückumwandlung von Ferienwohnungen in Dauerwohnungen wird dabei eine Frist bis zum 01.02.2020 ab Rechtskraft des Bebauungsplanes gewährt.

Die Planungskosten hat die Hansestadt Rostock übernommen.

### Anlagen

- Anlage 1: Karte V des Strukturkonzeptes Warnemünde
- Anlage 2: Auszug Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock
- Anlage 3: Geltungsbereich Erhaltungssatzung Warnemünde
- Anlage 4: Historische Siedlungsentwicklung Warnemündes
- Anlage 5: Haustypen/Nutzungen, historisch
- Anlage 6: Anteil Ferienwohnungen am Gesamtbestand
- Anlage 7: Standorte Einzelhandel
- Anlage 8: Karte Gebäudeart
- Anlage 9: Definition der Betriebs-/Beherbergungsarten

Planverfasser:



# V. Wohnen

## Infrastruktureinrichtungen

### Entwicklungsziele - Maßnahmen

-  Gebiet Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
-  Innenstadtbereich
-  Stärkung als Nahversorgungsbereich
-  Entwicklungsgebiet Wohnen in Planung kurz- bis mittelfristig
-  Entwicklungsgebiet Wohnen Untersuchungsbereich Wohnen
-  Bereiche mit Schallschutz-Maßnahmen bei Neubau
-  Sicherung von Wohnraum gegen Umwandlung in FeWo
-  Infrastruktureinrichtungen Bestand - Planung
-  Potentialflächen für Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen



Anlage 1



Warnemünde  
Geltungsbereich Erhaltungssatzung







- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: blue;">■</span> Eingeschossige giebelständige Wohngebäude, historische Parzellenstruktur                                   | <span style="color: orange;">■</span> Historische Hotelbauten                           |
| <span style="color: lightblue;">■</span> Zwei- oder mehrgeschossige Wohngebäude, historische Parzellenstruktur (Elemente der Bäderarchitektur) | <span style="color: purple;">■</span> Historische Pensionsbauten                        |
| <span style="color: cyan;">■</span> Eingeschossige traufständige Bauten  | <span style="color: yellow;">■</span> Zwei oder mehrgeschossige Bauweisen nach 1990     |
| <span style="color: lightcyan;">■</span> Zwei- oder dreigeschossige Mischbauten des ausgehenden 19. Jhs.                                       | <span style="color: gold;">■</span> Zwei- oder dreigeschossige Villen/Kafeemühlenhäuser |
| <span style="color: lightgreen;">■</span> Zwei- oder dreigeschossige traufständige Wohngebäude mit Hochparterre (meist freistehend)            | <span style="color: peachpuff;">■</span> Einfamilienhaus mit Satteldach                 |
| <span style="color: green;">■</span> Bauten der Stadterweiterung um 1900, drei- oder mehrgeschossig (meist geschlossene Bauweise)              | <span style="color: red;">■</span> Sonderbauten   |
| <span style="color: limegreen;">■</span> Siedlungsbauten vor 1945  | <span style="color: pink;">■</span> Gewerbe- und Industriebauten                        |
| <span style="color: yellowgreen;">■</span> Siedlungsbauten 1945- 1960er  | <span style="color: grey;">■</span> Ortsuntypische Gebäude                              |
| <span style="color: yellow;">■</span> Siedlungsbauten ab 1990  |   |

Warnemünde - Ortsbildanalyse

Hansestadt Rostock  
 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Vermessung  
 Hochstraße 14, 18055 Rostock

BSD  
 Institut für Stadtentwicklung und Raumplanung  
 Lehmannstr. 10, 10557 Berlin  
 Tel. 030 253986 73

Gebäudetypologie



HANSESTADT ROSTOCK

## Seebad Warnemünde

### LEGENDE

Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss  
Bebauungsplan

Anteil Ferienwohnungen am Gesamtbestand\*  
ohne gewerbliche Einheiten in %

- 0
- bis 15
- 15 bis 25
- 25 bis 35
- 35 bis 50
- 50 bis 75
- 75 bis 99
- 100
- Nichtwohngebäude

Hotel (einschließlich zugehöriger Betten-/  
Appartementhäuser)

Pension

\*Der Gesamtbestand ergibt sich aus der Zahl der Wohnungen (WE) und der Ferienwohnungen (Fewo) in Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden.

Zu beachten ist, dass in Einzelfällen die Angaben der Eigentümer auf Grundlage von Plausibilitätsprüfungen durch das Bauamt und Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft geändert wurden.

Bestand Ferienwohnungen gemäß Bestandsaufnahme Wimes 2010 und 2013 sowie Eigentümerbefragung 2015. Gemäß Plausibilitätsprüfung durch das Bauamt und das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft wurden nach Inkrafttreten der Veränderungssperre im Februar 2013 in Nutzung genommenen Ferienwohnungen nicht berücksichtigt.

Der Plan stellt die Verteilung der Ferienwohnungen in Warnemünde dar. Aus dem Plan lassen sich keine einzelhausbezogenen Informationen und keine Ansprüche hinsichtlich des Bestandsschutzes von als Ferienwohnungen genutzten Wohnungen ableiten.

Bearbeitungsstand: Mai 2016

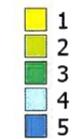
Wimes  
Stadt- und Regionalentwicklung



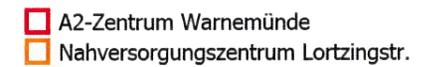


**HANSESTADT ROSTOCK**  
**Seebad Warnemünde**

**Standorte Einzelhandel**  
**Anzahl der Ladengeschäfte**



**Grenzen zentraler**  
**Versorgungsbereiche**



Anlage 7

N  
Bearbeitungsstand: Mai 2016



HANSESTADT ROSTOCK  
**Seebad Warnemünde**

**LEGENDE**

 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss  
Bebauungsplan

**Gebäudeart**

-  Einfamilienhaus
-  Mehrfamilienhaus
-  Wohn- und Geschäftshaus
-  Geschäftshaus/Gewerbe
-  Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
-  Verwaltung
-  Hotel (einschließlich zugehöriger Betten-/Appartementhäuser)
-  Pension
-  Sonstiges



Anlage 8

 Bearbeitungsstand: Mai 2016

## **Definitionen der Betriebs-/Berherbergungsarten**

entsprechend Touristischer Informationsnorm (TIN) des Deutschen Tourismusverbandes

### **Aparthotel / Apartmenthotel**

Ein Aparthotel oder Apartment-Hotel ist ein Hotel, in dem die Unterbringung in Studios oder Apartments erfolgt.

### **Ferienhaus**

ist eine separate Unterkunft (freistehendes Haus, Reihen- oder Doppelhaus) mit eigenem Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung, in der zum vorübergehenden Aufenthalt Gäste gegen Entgelt aufgenommen werden.

### **Ferienwohnung**

ist eine abgeschlossene Einheit innerhalb eines Hauses mit eigenem Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung, in dem zum vorübergehenden Aufenthalt Gäste gegen Entgelt aufgenommen werden. Die zum Objekt zugehörige Terrasse oder der Balkon steht den Gästen für die Dauer ihres Aufenthaltes zur Verfügung.

### **Gästehaus**

Ein Gästehaus ist ein Beherbergungsbetrieb, der Unterkunft normalerweise für mehr als eine Nacht und in der Regel keine Speisen anbietet.

### **Hotel**

Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.

### **Hotel garni**

Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

### **Jugendherberge**

Eine Jugendherberge ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem in erster Linie junge Leute zu meist kurzfristigem Aufenthalt aufgenommen und in dem Speisen und Getränke nur an Hausgäste abgegeben werden. Jugendherbergen bieten Programme und Aktivitäten für zwanglose pädagogische oder der Erholung dienende Zwecke an.

### **Pension**

Eine Pension ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem Unterkunft normalerweise für mehr als eine Nacht und Speisen überwiegend Hausgästen angeboten werden.

### **Privatunterkunft / Privatzimmer**

Ein Privatzimmer ist eine Unterkunft in einem privaten Haus, die nicht erlaubnispflichtig und mit maximal acht Betten ausgestattet ist.