



LAND BRANDENBURG

Ministerium für
Infrastruktur und
Landwirtschaft

Ministerium für Infrastruktur und
Landwirtschaft

I Postfach 60 11 61

I 14411 Potsdam

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Bearb.: Herr Finkeldei
Frau Petraschk

Gesch-Z.: 23.1 / 23.5

Hausruf: 0331-866-8321 / -8314

Fax: 0331-275482231

Internet: www.mil.brandenburg.de
catrin.petraschk@mil.brandenburg.de
joerg.finkeldei@mil.brandenburg.de

Tram 90-93, 96, 98

Potsdam Hauptbahnhof: DB und S-Bahn 7

An die
Landkreise und kreisfreien Städte des Landes Brandenburg

Potsdam, 22.2.2010

Ansammlung von Wochenendhäusern als faktisches Wochenendhausgebiet (gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauNVO)

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung eines Gebietes, welches ausschließlich oder zum überwiegenden Teil mit Wochenendhäusern bebaut ist, führt oft zu Unsicherheiten und teilweise auch gegensätzlichen Auffassungen, bezüglich der Anwendbarkeit des § 34 BauGB. Auch in der Rechtsprechung finden sich dazu unterschiedliche Entscheidungen. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft sieht sich daher veranlasst, bauplanungsrechtliche Hinweise für die Beurteilung von Wochenendhausgebieten zu geben. Damit soll sowohl den örtlichen Entscheidungsträgern als auch den unteren Bauaufsichtsbehörden eine Entscheidungshilfe gegeben werden.

Durch diese Hinweise soll erreicht werden, dass bestehende Wochenendhausgebiete vor einer weiteren Überformung insbesondere durch Wohnnutzung geschützt werden, da bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der Nutzung die Zulässigkeitsregelungen des § 10 Abs. 2 und 3 BauNVO Anwendung finden. Dies ist vor allem im Hinblick auf die Störanfälligkeit von Bedeutung und auch für die Anforderungen an den Umfang der Erschließungsanlagen. Im Hinblick auf das Maß der Nutzung gelten zwar im Grundsatz die Einfügensregelungen des § 34 Abs. 1 BauGB, bei Wochenendhausgebieten ist jedoch zu beachten, dass sich die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser an der besonderen Eigenart des Gebiets zu orientieren hat (§ 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO). Das Maß der Bebauung ist demnach unmittelbar mit der Nutzungsart verbunden. Auch wenn in der BauNVO keine absoluten Werte vorgegeben werden, so wider-

sprechen doch übermäßig große Baukörper (Villen etc.) grundsätzlich der Eigenart des Gebiets und fallen somit aus dem Beurteilungsrahmen. In Kommentierung und Rechtsprechung werden für Wochenendhäuser Grundflächen von 60 m² bis 110 m² genannt (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 10. Auflage, § 10 Rn 26, 27 m. w. Nw.).

1. Schon seit längerem wird vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft die Auffassung vertreten, dass im Einzelfall auch eine Ansammlung von Wochenendhäusern ein faktisches Wochenendhausgebiet i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauNVO darstellen und damit auch einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB bilden kann.

Diese Auffassung wird durch Teile der Rechtsprechung bestätigt (OVG Nordrhein-Westfalen, Ur. vom 23. Oktober 2006 - 7 A 4947/05; OVG Thüringen, Ur. vom 28. Mai 2003 - 1 KO 42/10). Hierzu ist jedoch anzumerken, dass die Verwaltungsgerichte Brandenburgs in ihren Entscheidungen diese Auffassung bisher nicht bestätigt haben. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft steht aber nicht grundsätzlich im Widerspruch zu der bisher ergangenen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die Einschätzung, dass bestimmte Wochenendhausgebiete keine faktischen Sondergebiete sind und damit auch keine Innenbereichsqualität besitzen, wird auf den jeweiligen Einzelfall bezogen durchaus geteilt.

2. Ob eine Ansammlung von Wochenendhäusern ein faktisches Wochenendhausgebiet i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 10 Abs. 1 BauNVO und einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB bildet, hängt grundsätzlich von den Gegebenheiten des Einzelfalles ab.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist eine solche Bebauung, die, wenn sie aufgrund eines Bebauungsplanes entstanden wäre, bei einheitlicher Gebietsstruktur auch Baugebiet i. S. d. BauGB und der BauNVO wäre (Entscheidung des BVerwG vom 17. Februar 1984 - 4 C 55.81, DÖV 1984, 855 = BRS 42 Nr. 94). Damit sind vor allem die sog. faktischen Baugebiete i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB angesprochen. Da § 34 Abs. 2 BauGB grundsätzlich auf alle Baugebietstypen der BauNVO verweist, kommen als faktische Baugebiete auch Sondergebiete i. S. d. § 10 und 11 BauNVO in Betracht (vgl. zu einem faktischen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ bzw. „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ i. S. d. § 11 BauNVO OVG Thüringen, Ur. vom 19. März 2003 - 1 KO 853/01). Faktische Baugebiete können daher auch Wochenendhausgebiete, also der Erholung dienende Sondergebiete i. S. d. § 10 Abs. 1 BauNVO darstellen (ebenso HessVGH, Ur. vom 24. November 1995 - 4 UE 239/92 - BRS 57 Nr. 280; OVG Hamburg, Ur. vom 4. November 1999 - 2 E 29/96.N - BRS 62 Nr 37)

Ein Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB liegt vor, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt (ständige

Rechtsprechung seit BVerwG, Urt. vom 6. November 1968 - IV C 2.66, BVerwGE 31, 20, 21). Hierbei kommt es nur auf die äußerlich erkennbaren, also mit dem Auge wahrnehmbaren Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländebeziehungen an (vgl. BVerwG, Urt. vom 3. Dezember 1998 - 4 C 7.98, BRS 60 Nr. 81).

Ein Ortsteil im dargelegten Sinne ist ein Baukomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (vgl. BVerwG, Urt. vom 17. Februar 1984 - 4 C 55.81, a.a.O.). Diese Merkmale unterscheiden den Ortsteil von der unerwünschten Splittersiedlung im Außenbereich. Das Gebiet muss eine Vielzahl von Gebäuden mit entsprechender Kubatur auf einem räumlich klar abgegrenzten Bereich aufweisen, um das erforderliche Gewicht für die Annahme eines Ortsteils bilden zu können. Das „gewisse Gewicht“ für die Bewertung eines Bauzusammenhangs als Ortsteil ist nicht für alle Gemeinden und Siedlungsräume einheitlich, sondern nach den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Gebiet der jeweiligen Gemeinde zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. vom 17. Februar 1984 - 4 C 56.79, a.a.O., und vom 3. Dezember 1998 - 4 C 7.98).

Eine organische Siedlungsstruktur liegt vor, wenn eine Vielzahl von Gebäuden auf nebeneinander liegenden Grundstücken gleichmäßig einen eng begrenzten Bereich auffüllen. Eine derartige Anordnung stellt sich nicht als zusammenhang- oder regellose Streubebauung dar, sondern ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur.

Laut Rechtsprechung fällt unter den Begriff der Bebauung i. S. von § 34 Abs. 1 BauGB nicht jede beliebige bauliche Anlage. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabgebend sind. Prinzipiell zählen hierzu nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Diese Rechtsprechung lässt jedoch Raum für abweichende Feststellungen. Ob ein Gebäude, das nur vorübergehend dem Aufenthalt von Menschen dient, nach Art und Gewicht eine den städtebaulichen Charakter der Umgebung mitbestimmende Baulichkeit darstellt, lässt sich nur nach Maßgabe der Umstände des Einzelfalls beurteilen. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass es keine gesetzliche zeitliche Begrenzung für den Aufenthalt in einem Wochenendhausgebiet gibt, es darf allerdings keine dauerhafte Wohnnutzung stattfinden. Der Aufenthalt kann sich daher auch auf einen längeren Zeitraum (z. B. die Sommermonate) erstrecken. Er lässt sich aber weder auf die Jahreszeit noch auf die Dauer beschränken (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 10. Auflage, § 10 Rn 21).

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass nach dem Urteil des BVerwG vom 17. Februar 1984 (4 C 55.81, a.a.O.) Baulichkeiten, die – anders als Gebäude, die für den ständigen Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind – ausschließlich landwirtschaftlichen oder kleingärtnerischen Zwecken dienen, für sich genommen keine Bauten sein sollen, die einen im Zu-

sammenhang bebauten Ortsteil bilden können. Diese Entscheidung ist auf Fälle, in denen eine Ansammlung von Wochenendhäusern zu beurteilen ist, nicht übertragbar. Sie betraf eine mit bis zu 20 m² großen Gartenhäusern bebaute Kleingartenanlage. Kleingärten stellen indes, auch wenn sie durchgehend mit Lauben bebaut sind, bauplanungsrechtlich Grünflächen und keine Baugebiete dar (vgl. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB). Um eine bauliche Prägung überhaupt bewirken zu können, müssen die baulichen Anlagen so ausgebildet sein, dass sie den Eindruck einer dauerhaften Nutzbarkeit vermitteln, es darf sich nicht um Behelfsbauten oder untergeordnete bauliche Anlagen handeln.

3. Aus dem Vorgenannten ergibt sich, dass eine Ansammlung von Wochenendhäusern ein faktisches Wochenendhausgebiet i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauNVO darstellt und damit auch einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB bilden kann. In einem solchen faktischen Wochenendhausgebiet ist dann auch nur eine Wochenendhausnutzung zulässig. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Bei der Beurteilung, ob es sich um ein faktisches Sondergebiet mit Innenbereichsqualität handelt oder nicht, ist es daher unerlässlich, eine umfassende Bestandserfassung des betreffenden Gebiets durchzuführen. Insbesondere muss geprüft werden, welche Anzahl und welche Art von Gebäuden vorhanden sind, wie deren Verteilung im Gebiet ist und wie diese Gebäude genutzt werden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen der genehmigten Nutzung, der tatsächlich ausgeübten Nutzung und der bauaufsichtlich geduldeten Nutzung (i. S. der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 06.11.1968 - IV C 31.66, BVerwGE 31, 22- 28). Maßstabbildend ist nur die genehmigte Nutzung und die nachweislich geduldete Nutzung. Damit ein faktisches Sondergebiet vorliegt, muss eine homogene Nutzungsverteilung vorliegen, d. h. keine signifikante Durchmischung mit anderen Nutzungsarten.

Ausschlaggebend ist also, dass das Wochenendhausgebiet aufgrund seiner Größe und Geschlossenheit sowie durch die Kubatur und bauliche Ausführung der Gebäude tatsächlich ein hinreichendes Gewicht besitzt, um einen eigenständigen Siedlungskörper zu prägen. Das Gebiet muss deshalb so strukturiert sein, dass es den Anforderungen an ein Wochenendhausgebiet i. S. v. § 10 BauNVO entspricht. Für die Gebäude gilt, dass sie eine solche Größe haben müssen, dass sie auch dem ständigen Aufenthalt dienen könnten (s.a. Seite 2, 1. Absatz letzter Satz).

4. Welche Anforderungen müssen nach dem Vorhergesagten erfüllt sein, damit ein faktisches Sondergebiet „Wochenendhausnutzung“ mit Innenbereichsqualität anzunehmen ist?

Checkliste:

- organische Siedlungsstruktur
- erforderliches Gewicht für die Annahme eines Ortsteils
- homogene Nutzungsverteilung
- maßstabbildende Bestandsbebauung (keine Behelfsbauten oder untergeordnete bauliche Anlagen)
- gebietsadäquate Hausgrößen
- ausreichende Erschließung

Schweinberger