



Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 1, Abs. 3 Baunutzungsverordnung –BauNVO-)

Kein Anspruch auf dauerhaftes Wohnen im Wochenendhaus!

1. Einleitung

Dieses Merkblatt soll den interessierten Bürgern eine Orientierung geben, welche planungsrechtlichen Vorschriften bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Wochenendhäusern generell und speziell zum Dauerwohnen zu beachten sind.

Im Grundsatz gilt, dass Wochenendhausgebiete ausschließlich der Erholungsnutzung dienen. Zu diesem Zweck sind sie in der Regel planvoll angelegt worden. Eine Umnutzung zum Dauerwohnen ist nicht beabsichtigt.

Dass es hier und dort dennoch zu faktischen Umwandlungen gekommen ist und sich diese teilweise auch verfestigt haben, führt nicht zu deren Legalität und auch nicht zur Abkehr vom eigentlichen Nutzungszweck der Erholungsnutzung. Dies ist stets bei der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben zu beachten.

Der Begriff des Wohnens erfasst eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit; die Wochenend- und Feriennutzung ist gerade nicht auf Dauer angelegt (VG Potsdam, Urteil vom 28.08.2001 – 5 L 212/01). Das wesentliche Unterscheidungskriterium ist vielmehr die Dauer der Nutzung und damit auch die Nutzungsintensität im Baugebiet. Im Wochenendhaus ist immer nur ein zeitlich begrenzter Aufenthalt zulässig. Nur dieser rechtfertigt die naturnahe Lage und die geringeren Erschließungserfordernisse.

2. Rechtslage

Baunutzungsverordnung, § 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen

Absatz 3: In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen

Nutzungsänderung

Die Nutzungsänderung eines Wochenendhauses zu einem Wohnhaus bedarf nach § 63 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einer Genehmigung. Diese Genehmigung wird im Gebiet der Stadt Elsfleth grundsätzlich nicht erteilt.

Die wegen Fehlens der erforderlichen Baugenehmigung formell illegale Umnutzung des genehmigten Wochenendhauses zu einem Wohngebäude ist wegen Unvereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht auch materiell rechtswidrig.

Urteil

Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen Urteil verkündet am 23.10.2006 Aktenzeichen: 7 A 4947/05
Rechtsgebiete: BauGB, BauNVO Vorschriften: § 29 Abs. 1 BauGB, § 34 BauGB, § 10 BauNVO

Aus der Zweckbestimmung eines Wochenendhauses ergibt sich, dass es zum zeitlich begrenzten, also nicht dauerhaften Aufenthalt dient. 2. **Wird ein Wochenendhaus dauerhaft** als Lebensmittelpunkt der



betreffenden Bewohner und damit als Wohngebäude genutzt, **liegt eine Nutzungsänderung** im Sinne von

§ 29 Abs. 1 BauGB vor. 3. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB kann auch aus einer größeren Ansammlung von Wochenendhäusern (hier: faktisches Wochenendhausgebiet mit 50 Wochenendhäusern auf 2,4 ha Fläche) bestehen. 4. Werden illegale Nutzungen nur in der Form geduldet, dass die Duldung an die Person des jeweiligen Nutzers gebunden und mit dem Vorbehalt einer anderweitigen Entscheidung bei geänderter Sachlage verbunden ist, **hat sich die Behörde nicht auf Dauer mit diesen Nutzungen abgefunden**. 5. Wird dem Bewohner eines genehmigten Wochenendhauses die Nutzung zu dauerhaften Wohnzwecken untersagt, ist dieses Gebot hinreichend bestimmt.

3. Bebauungsplan

Aus dem Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung Oberhammelwarden –Erholungsgebiet Erlenteich- vom 18.02.1983 Auszug:

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G	
PLANZEICHEN	FESTSETZUNGEN
SW	WOCHENENDHAUSGEBIET
⊙	EINGESCHOSSIG - ZWINGEND
GRZ = 0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ = 0,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
△	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
0	OFFENE BAUWEISE

Aus den textlichen Festsetzungen

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf maximal 75 qm festgesetzt.

4. Fazit

Auch wenn in der Praxis eine Umnutzung von Wochenendhäusern zu Dauerwohnzwecken gegeben ist, wird die Stadt Elsfleth keine Umwandlung in ein reines Wohngebiet oder andere Art der baulichen Nutzung vornehmen.

Die Nutzung zum Dauerwohnen wird lediglich geduldet. Es besteht kein Rechtsanspruch.

Hintergrund ist die Planungshoheit der Gemeinde. Insbesondere die Folgekosten einer Umwandlung wären unüberschaubar und im Hinblick auf die demografische Entwicklung nicht nachvollziehbar.

- Bauanträge werden grundsätzlich nur entgegengenommen, wenn das Bauvorhaben als Wochenendhaus benannt wird.