



Amtsblatt für Brandenburg

Gemeinsames Ministerialblatt für das Land Brandenburg

6. Jahrgang

Potsdam, den 14. Juli 1995

Nummer 51

Inhalt

Seite

Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr

Die Umnutzung von Wochenendhäusern
zu Gebäuden für dauerhafte Wohnnutzung 638

Beilage: Amtlicher Anzeiger Nr. 49/1995

Die Umnutzung von Wochenendhäusern zu Gebäuden für dauerhafte Wohnnutzung

Runderlaß Nr. 23/1/1995
des Ministeriums für Stadtentwicklung,
Wohnen und Verkehr
Vom 24. Mai 1995

Vorbemerkung:

Viele Wochenendhausbesitzer wünschen ihr Wochenendhaus als Wohnhaus zu nutzen. Daher werden sowohl von seiten der Bürger wie auch von seiten der Kommunen Fragen zur Zulässigkeit der Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohnhäusern gestellt.

Mit nachfolgendem Erlaß werden hierzu Arbeitshinweise gegeben.

I. Allgemeines

Entscheidend für die Beurteilung der Zulässigkeit der Nutzungsänderung eines Wochenendhauses (Bungalows) zur dauerhaften Wohnnutzung ist die jeweilige bauplanungsrechtliche Lage, d. h. ob das Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB), im Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen bzw. im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans liegt.

Wochenendhäuser, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I S. 929 der DDR), also bis zum 31. Juli 1990 rechtmäßig errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.

Aus Gründen des Rechtsfriedens ist davon auszugehen, daß auch Wochenendhäuser, die ohne Genehmigung errichtet wurden, ebenfalls Bestandsschutz genießen, da eine rückwirkende Feststellung, ob die Fünfjahresfrist gemäß § 11 Abs. 3 der Verordnung über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke und Städte bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung vom 8. November 1984 (GBl. I S. 433 der DDR) bereits abgelaufen ist, nicht möglich ist.

Falls Bestandsschutz nach den o. g. Vorschriften gegeben sein sollte, beinhaltet das jedoch nicht von vornherein die planungsrechtliche Zulässigkeit der Umnutzung in ein Wohngebäude.

Gegebenenfalls kann die Gemeinde auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus dem Anlaß der angestrebten Umnutzung eines Wochenendhauses zu einem Wohngebäude oder durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 4 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die planungsrechtliche Zulässigkeit herbeiführen oder aber auch verhin-

dern. Bei Veränderungen von bestehenden Nutzungen durch Bebauungspläne oder durch andere Satzungen nach dem Baugesetzbuch ist stets zu bedenken, daß möglicherweise nach Maßgabe der §§ 39 ff. BauGB Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Auf § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird hingewiesen.

Die Umnutzung ist generell bauaufsichtlich genehmigungspflichtig. Für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer Höhe sowie für Vorhaben der Umnutzung in Wohngebäude geringer Höhe einschließlich der zugehörigen notwendigen Stellplätze und Garagen kann bei Vorliegen der in § 69 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) genannten Voraussetzungen anstelle des Baugenehmigungsverfahrens ein Bauanzeigeverfahren durchgeführt werden.

II. Umnutzung von Wochenendhäusern, die sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden

Eine Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohngebäuden ist im Außenbereich gemäß § 35 BauGB grundsätzlich unzulässig, da es sich bei diesen Vorhaben um sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt, die grundsätzlich nicht im Außenbereich genehmigungsfähig sind. Als sonstige Vorhaben kann eine Umnutzung im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

§ 35 Abs. 3 BauGB enthält einen (nicht abschließenden) Katalog von öffentlichen Belangen, die einer Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohngebäuden entgegenstehen können. Für die planungsrechtliche Unzulässigkeit reicht aus, wenn ein öffentlicher Belang beeinträchtigt wird.

Dieses ist in der Regel schon bei unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung, der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für die Sicherheit und Gesundheit oder sonstige Folgemaßnahmen, wie für Schulen und dergleichen, gegeben.

Unwirtschaftlich sind Aufwendungen, denen keine entsprechende Förderung der Belange der Allgemeinheit gegenübersteht, die also für eine geordnete Entwicklung der Gemeinde ohne oder nur von geringer Bedeutung sind und daher allein oder überwiegend den Interessen des Bauantragstellers zugute kommen. Unwirtschaftlichkeit liegt auch dann vor, wenn der Gemeindehaushalt unzumutbar oder in einem nach der Finanzplanung ungeeignetem Zeitpunkt belastet wird oder wenn die Aufwendungen im Verhältnis zum angestrebten Zweck unangemessen hoch sind.

In der Regel werden jedoch weitere öffentliche Belange von einer Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohngebäuden beeinträchtigt. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Daher wird es immer nur ein "günstig" gelegener Einzelfall sein, wenn eine Umnutzung eines Wochenendhauses in ein Wohngebäude planungsrechtlich zulässig ist.

Die Gemeinde kann jedoch prüfen, ob sie eine Ansammlung von mehreren Wochenendhäusern im Außenbereich zu einem Wohngebiet weiterentwickeln will. Das bedarf dann jedoch der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Gemeinde kann auch prüfen, ob solche Vorhaben durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich einbezogen werden können und damit gegebenenfalls planungsrechtlich zulässig werden (vgl. V.).

Schließlich könnte auch durch eine Satzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG eine Zulässigkeit gegebenenfalls ermöglicht werden (vgl. VII.).

III. Umnutzung von Wochenendhäusern im Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung des Wochenendhauses einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, richtet sich die Zulässigkeit der Umnutzung in ein Wohngebäude **nach der Art der Nutzung** nach den Voraussetzungen, die die Baunutzungsverordnung für dieses Gebiet regelt. Die Umnutzung eines Wochenendhauses zu einem Wohngebäude für dauernde Wohnnutzung wäre dann zulässig, wenn sich das Vorhaben nach den oben genannten Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine Umnutzung könnte also vor allem dort genehmigungsfähig sein, wo bereits in der näheren Umgebung Wohnbebauung existiert, denn dann könnte sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung einfügen.

Eine größere Ansammlung von Wochenendhäusern kann einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB darstellen. Das kann sowohl abgesetzt von anderer Bebauung als auch damit direkt in Verbindung der Fall sein.

Wesentlich ist hier, ob das betreffende Wochenendhaus- oder Ferienhausgebiet nach seiner Größe und Zahl der vorhandenen Häuser ein städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Sind in solchen Gebieten nur Wochenend- oder Ferienhäuser vorhanden, liegt ein Fall des § 34 Abs. 2 BauGB

vor (die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der in der Baunutzungsverordnung genannten Baugebiete, hier § 10 BauNVO). Dann richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach der Nutzungsart danach, was nach der Baunutzungsverordnung in diesem Gebiet zulässig ist.

Das heißt, in diesen Fällen sind in den Gebieten nur Wochenend- oder Ferienhäuser und keine Wohngebäude zulässig. Eine Umnutzung in Wohngebäude für dauernde Wohnnutzung ist daher hier ausgeschlossen.

Soll sie dennoch von der Gemeinde ermöglicht werden, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dann aber muß die Gemeinde die zusätzlichen Anforderungen an Erschließung und Folgemaßnahmen beachten. Gegebenenfalls kann sie diese Aufgaben auch durch städtebaulichen Vertrag auf die Antragsteller übertragen.

Befinden sich im nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sowohl Wochenend- als auch schon bereits Wohnhäuser zum dauerhaften Wohnen, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben der Umnutzung zum Wohnen nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß dort auch die bislang als Wochenend- oder Ferienhäuser genutzten Gebäude in Wohngebäude geändert oder erweitert werden können.

Die Größe der Häuser richtet sich nach der Größe der in der Umgebung vorhandenen Gebäude, so daß für eventuelle Erweiterungen ein nur begrenzter Spielraum gegeben ist.

IV. 1. Ausnahmen nach § 34 Abs. 2, 2. Halbsatz BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB

Die Regelungen nach § 34 Abs. 2, 2. Halbsatz BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können für Fälle der Umnutzung von Wochenendhäusern in Wohngebäude nicht zur Anwendung kommen. Denn in den Baugebieten, in denen Wohnbebauung ohnehin zulässig ist, betreffen die Ausnahmen andere Nutzungen. Die übrigen Baugebiete der Baunutzungsverordnung lassen eine Umwandlung von Wochenendhäusern zu Wohnhäusern als Dauerwohnung nicht zu.

2. Befreiungen nach § 34 Abs. 2, 2. Halbsatz BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1a BauGB-MaßnahmenG

Die Befreiung ist eine Ermessensentscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde. Eine Befreiung kann dann erteilt werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Gemäß § 4 Abs. 1a Satz 3 BauGB-MaßnahmenG sind die Sätze 1 und 2 des § 4 Abs. 1a BauGB-MaßnahmenG auf Befreiungen nach § 34 Abs. 2,

Halbsatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Nach § 4 Abs. 1a BauGB-MaßnahmenG liegen Gründe des Wohls der Allgemeinheit in Sachen des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch bei dringendem Wohnbedarf vor. Bei dem Vorliegen von dringendem Wohnbedarf kann auch in mehreren vergleichbaren Fällen befreit werden. Für die Annahme dringenden Wohnbedarfs reicht ein individueller Wohnbedarf aus.

Dringender Wohnbedarf kann dann angenommen werden, wenn die Nachfrage weder aus dem Bestand an Wohnungen innerhalb der Kommune noch aus der Bebauung des zur Verfügung stehenden Baulandes gedeckt werden kann.

In Gebieten, die nach der Zweiten Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf vom 6. Dezember 1993 (GVBl. II S. 772) als Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf von der Landesregierung ausgewiesen wurden, kann generell vom Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs ausgegangen werden. Falls die Möglichkeit einer Befreiung erwogen wird, sind deren Auswirkungen zu bedenken. Hierzu gehört z. B. eine negative Vorbildfunktion des Vorhabens, die bodenrechtliche Spannungen auslösen kann. Daher sollte im Zusammenhang mit einer Befreiung eine eventuelle Planungsbedürftigkeit überdacht werden. Grundsätzlich sollte die Kommune prüfen, ob sie die durch eine Vorbildfunktion ausgelöste Entwicklung städtebaulich befürwortet oder ablehnt und dementsprechend ihr Einvernehmen zum Antrag auf Umnutzung erteilen oder ablehnen.

3. Abweichungen nach § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 4 Abs. 1a Satz 1 BauGB-MaßnahmenG

Befindet sich ein Wochenendhaus im Innenbereich, ist aber seine Umnutzung zu einem Gebäude für dauernde Wohnnutzung von einer nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unzulässigen Erweiterung oder baulichen Änderung abhängig oder ist in diesem Innenbereichsgebiet eine Wohnbebauung nicht zulässig, kann die Möglichkeit geprüft werden, ob eine Abweichung zugelassen werden kann.

Nach § 34 Abs. 3 Nr. 1 BauGB können unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Zulassung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist. Es liegt also eine einzelfallbezogene Ermessensvorschrift vor. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 4 Abs. 1a BauGB-MaßnahmenG muß das Vorhaben Wohnzwecken

dienen bzw. dringendem Wohnbedarf dienen. Das wird ja mit der Umnutzung angestrebt. Darüber hinaus muß jedoch das Vorhaben städtebaulich vertretbar sein. Weiterhin muß die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein und die Erschließung muß gesichert sein. Das Vorliegen bzw. das Nichtvorliegen dieser Voraussetzungen kann nur anhand des konkreten Einzelfalls geprüft werden.

Da eine Einzelfallgenehmigung in Form einer Abweichung nur in Betracht kommt, wenn sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt, wird ein Schwerpunkt der Zulässigkeitsprüfung die Würdigung nachbarlicher Interessen sein müssen.

Die Zulassung von Wohnbebauung in einem nicht durch Wohnbebauung geprägten Bereich löst oftmals eine negative Vorbildwirkung des genehmigten Vorhabens aus. Um die durch die dann vorliegenden unterschiedlichen Nutzungen hervorgerufenen Probleme (Immissionsschutz, Infrastrukturerfordernisse) zu bewältigen, wird häufig eine die Stadtentwicklung lenkende Planung die bessere Lösung sein, da die Kommune nur durch eine Bauleitplanung die grundsätzlichen Entscheidungen hinsichtlich der Nutzung eines bestimmten Gemeindegebietes absichern kann. Die Kommune sollte also, bevor sie die Möglichkeit einer Ausnahme, Befreiung oder Abweichung in Erwägung zieht, zuvor immer überprüfen, ob für das jeweilige Vorhaben eine planerische Lösung erforderlich ist, bzw. die bessere Lösung sein kann. Zudem ist hervorzuheben, daß Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen lediglich einzelfallbezogen ergehen können.

- V. Zulässigkeit der Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohngebäuden für dauerhafte Wohnnutzung durch Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

1. Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde hat unter Beachtung der baugesetzlichen Vorschriften die Möglichkeit, durch einen Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben festzulegen. Die landesplanerischen Vorgaben sind zu beachten. Dabei hat sie im Rahmen ihres planerischen Ermessens die freie Wahl, ob sie das Gebiet auch künftig auf eine Wochenend- oder Ferienhausnutzung beschränken oder ob sie eine Wohnnutzung künftig allgemein zulassen will.

Mit dem Bebauungsplan können auch die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung vorhandener oder den Neubau von Gebäuden getroffen werden.

Die Gemeinde hat bei der Planung die berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht abzuwägen, dabei insbesondere auch die Wohnbedürfnisse der Wohnbevölkerung einzubeziehen.

In ihre Entscheidung muß die Gemeinde auch einbeziehen, daß die Wochenendhaussiedlungen unter dem Gesichtspunkt der erforderlichen Erschließung oftmals eine ungünstige Siedlungsstruktur aufweisen. Die notwendige Erschließung, die sich in einem bestimmten Planungsstadium für die Kommune zu einer Erschließungspflicht verdichten kann, wird daher häufig kostenintensiver sein, als beispielsweise die Schaffung eines optimal geordneten Baugebietes oder eine Innenbereichsverdichtung.

Bei dieser Abwägung der Stadtentwicklungsziele sind nicht nur die Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen zu berücksichtigen, sondern auch die Unterhaltungskosten sowie sonstige Kosten der Infrastruktur. Entscheidend für die planerische Entscheidung wird u. a. die Lage der Wochenendhaussiedlung im Gemeindegebiet sein.

Je entfernter die Siedlung vom eigentlichen Siedlungsschwerpunkt liegt, desto größer wird der Erschließungsaufwand der Umnutzung sein. Die Verkehrsbelastung wird steigen. Die Notwendigkeit der Schaffung neuer Infrastruktur kann erforderlich sein, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und dergleichen. Andererseits bieten bestehende Wochenendhaussiedlungen, vorausgesetzt die Nutzungs- bzw. Eigentumsverhältnisse sind geklärt, für die Wochenendhausbesitzer die Chance, im Vergleich zu einem Neubau preiswerter eigenen Wohnraum zu erlangen.

Zu bedenken ist auch, daß innerhalb dieser Siedlungen oftmals eine gut funktionierende nachbarliche Gemeinschaft existiert.

Den Eigentümern der Wochenendhäuser sollte allerdings durch die Gemeinde mitgeteilt werden, daß sie aufgrund der häufig vorliegenden ungünstigen Erschließungsbedingungen gegebenenfalls mit hohen Erschließungsbeiträgen zu rechnen haben.

2. Entwicklungssatzung und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 BauGB

Die Gemeinde kann bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Mit Rechtswirksamkeit dieser sogenannten Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB werden die bisherigen bebauten Bereiche baupla-

nungsrechtlich zum Innenbereich. Damit richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben - hier der Nutzungsänderung von Wochenendhäusern in Wohngebäude - nach den Regeln über den Innenbereich.

Bei den einzubeziehenden bebauten Außenbereichen muß es sich um eine größere Gebäudeansammlung handeln, die schon vom Ansatz her eine Entwicklung zu einem Ortsteil geboten erscheinen läßt. Einzelne Gebäude reichen hier in der Regel nicht aus. Von der Art der Nutzung macht das Gesetz keine Einschränkung, d. h. es kann sich sowohl um eine Wochenendhausbebauung handeln als auch um vorhandene gemischte Nutzungen.

Die Fläche muß nicht nur im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen sein, sondern die Satzung muß dem Flächennutzungsplan auch inhaltlich entsprechen. Weist der Flächennutzungsplan z. B. für den betreffenden Bereich Gewerbeflächen aus, so kann durch die Entwicklungssatzung keine Wohnbebauung zugelassen werden.

Damit wäre auch die Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohngebäuden für diesen Bereich trotz Einbeziehung in den Innenbereich unzulässig. Will die Gemeinde dieses dennoch ermöglichen, muß sie den Flächennutzungsplan entsprechend ändern.

Sofern es nur um einzelne Grundstücke geht, kann die Gemeinde diese nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch einfache Abrundungssatzung in den Innenbereich einbeziehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohngebäuden ist diese Satzung jedoch ungeeignet, da unmittelbar an den Bebauungszusammenhang angrenzende und diesen fortsetzende bzw. abschließende Wochenendhäuser bereits zum Innenbereich zählen, weiter räumlich davon abgesetzte aber in der Regel durch eine Abrundungssatzung nicht einbezogen werden können.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB können in der Entwicklungs- und Abrundungssatzung **einzelne Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Es sind daher nur solche Festsetzungen zulässig, die die zukünftige bauliche Nutzung in einzelnen Punkten bestimmen. Falls Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung erfolgen sollen, ist zwingend der vorhandene Gebietscharakter des Plangebietes zu berücksichtigen. Denn die Festsetzungen dürfen den Gebietscharakter nicht grundsätzlich verändern. Andernfalls ist ein Bebauungsplan erforderlich. Mit Festsetzungen über das Maß der baulichen Nut-

zung beispielsweise durch Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen oder der Grundflächenzahl kann jedoch die städtebauliche Entwicklung ebenfalls in gewissem Umfang gesteuert werden.

Eine Abrundungssatzung in Verbindung mit einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kommt in der Regel nicht in Betracht, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umnutzung von Wochenendhäusern in Gebäude zur dauerhaften Wohnnutzung zu schaffen. Daher wird dieses städtebauliche Instrument hier nicht weiter erläutert.

3. Erweiterte Abrundungssatzungen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

Nach den oben genannten gesetzlichen Bestimmungen besteht die Möglichkeit, im Außenbereich befindliche Wochenendhäuser in den Innenbereich einzubeziehen. Entsprechend dieser Regelung kann die Gemeinde über einzelne Außenbereichsgrundstücke hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB oder in die Gebiete einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB einbeziehen. Die Satzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG ist, wie auch die sonstigen Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, nur in Kombination mit einer Klarstellungs- oder einer Entwicklungssatzung zulässig.

Auch für die erweiterte Abrundungssatzung gilt, daß diese nur in wenigen Einzelfällen geeignet sein wird, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohngebäuden zu erreichen. Denn, wie bereits in bezug auf die einfache Abrundungssatzung festgestellt, werden unmittelbar an den Bebauungszusammenhang angrenzende und diesen fortsetzende bzw. abschließende Wochenendhäuser bereits dem Innenbereich zuzurechnen sein.

Weiter räumlich vom Innenbereich abgesetzte Flächen hingegen, die mit Wochenendhäusern bebaut sind, werden in der Regel durch eine erweiterte Abrundungssatzung nicht in den Innenbereich einbezogen werden können.

Die Satzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG dient der Schaffung von Bauland. Für die einbezogenen Flächen muß nach § 4 Abs. 2a Nr. 3 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt werden, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Die Ausführungen zu den Grenzen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in bezug auf die Entwicklungssatzung und Abrundungssatzung (vgl. V.2.) gelten entsprechend auch für die Festsetzungen der erweiterten Abrundungssatzung. Allerdings unter Berücksichtigung

der bereits oben dargelegten Besonderheit, daß für die einbezogenen Flächen die ausschließliche Zulässigkeit von Wohngebäuden festzusetzen ist.

Die einbezogenen Außenbereichsflächen müssen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten oder zu entwickelnden Ortsteil angrenzen. Die einzubeziehenden Flächen müssen darüber hinaus durch die überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs des Ortsteils geprägt sein.

Zu beachten ist, daß bei Kombination der erweiterten Abrundungssatzung mit einer Entwicklungssatzung die einzubeziehenden Grundstücke im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sein müssen.

Im Falle einer Kombination mit einer Klarstellungssatzung dürfen keine speziellen Darstellungen im Flächennutzungsplan einer Einbeziehung der betroffenen Flächen entgegenstehen. Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Falls im Flächennutzungsplan die einbezogene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, steht dies der Wohnnutzung der einbezogenen Flächen nicht entgegen, weil diese Flächenbezeichnung im Abgrenzungsbereich eine Auffangnutzung bildet.

Für die Rechtswirksamkeit der erweiterten Abrundungssatzung ist es unbeachtlich, wenn die Voraussetzung, daß die einbezogenen Flächen durch überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind, nicht richtig beurteilt worden ist (§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG, Einführungserlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zu Artikel 1, 2, 3 und 13 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, Nr. 5.3).

VI. Förderung der städtebaulichen Planung

Für Bebauungspläne nach § 30 BauGB sowie für Satzungen nach § 34 BauGB können auf der Grundlage der "Förderrichtlinien zur städtebaulichen Planung und Vorbereitung von Stadtentwicklungsvorhaben" vom 22. März 1993 Fördermittel beantragt werden, wenn die Planungen im Auftrag der Gemeinde von Dritten durchgeführt werden sollen. Hierbei ist zu beachten, daß die Fördermittel nur gewährt werden für Maßnahmen, die sich in ein Gesamtkonzept zur Stadtentwicklung einordnen, die der Innenentwicklung dienen sowie von besonderer Bedeutung und Dringlichkeit für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sind.

Dies bedeutet konkret, daß für eine Planungsförderung Wochenendhausgebiete in Betracht kommen, die aufgrund ihrer Lage innerhalb des Gemeindegebietes als zukünftige Wohngebiete besonders geeignet sind, also in der Regel im Innenbereich liegende Wochenendhausgebiete. Sie sollten möglichst an vorhandene

Wohnbebauung anschließen. Ihre Umnutzung in Wohngebiete muß zudem merkliche Auswirkungen auf das - potentielle - Wohnraumangebot der Gemeinde haben, also - je nach Größe der Gemeinde - nicht zu klein sein. Nähere Auskünfte zu den Fördermöglichkeiten der städtebaulichen Planungen erteilt das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen, Außenstelle Potsdam sowie beim Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr das Referat 26.

VII. Außenbereichssatzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG

Für Wochenendhäuser, die im Außenbereich liegen und nicht nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich einbezogen werden können, besteht die Möglichkeit, eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Es muß hierzu ein bebauter Bereich im Außenbereich vorliegen, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Das heißt, alleine das Bestehen von Wochenendhäusern im Außenbereich reicht für diese Satzung nicht aus. Vielmehr müssen außerdem bereits mehrere nicht landwirtschaftlich geprägte Wohnungen vorhanden sein.

Wohnbebauung von einigem Gewicht liegt bei einer Splittersiedlung solchen Umfangs vor, bei der die bodenrechtliche Situation in Richtung auf eine Bebauung hindeutet. Es darf sich also nicht nur um einen Siedlungssplitter oder einen ganz untergeordneten Siedlungsansatz handeln. Die Möglichkeit der Entwicklung eines Ortsteils im Sinne des § 19 Abs. 1 Nr. 2, § 34 BauGB ist jedoch nicht erforderlich (vgl. Einführungs-erlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zu Artikel 1, 2 und 13 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, Nr. 5.5).

Die Wochenendhaussiedlung darf jedoch nicht die Größe erreichen, die die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans hervorrufen würde, denn dann wäre die Außenbereichssatzung nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Für solche Bereiche kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, daß Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegeng gehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Allerdings muß die Satzung in entsprechender Anwendung von § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Mit dieser Satzung wird aber kein Baurecht im Sinne der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit geschaffen.

Sie erleichtert nur die Zulässigkeit, da die genannten öffentlichen Belange - und zwar nur diese - dem Vorhaben nicht entgegeng gehalten werden können.

Im übrigen sind für die Zulässigkeit der Vorhaben, d. h. auch der Umnutzung von Wochenendhäusern in Wohngebäude die Voraussetzungen für andere sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB auch weiterhin zu prüfen.

Auch bei der Außenbereichssatzung ist die Voraussetzung der ausreichend gesicherten Erschließung zu beachten.

VIII. Zur Anwendung der "Eingriffsregelung" nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die bauplanungsrechtlich begründete Änderung einer Wochenendhausnutzung in dauerndes Wohnen ist nicht als Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8a Abs. 1 BNatSchG anzusehen. Ein entsprechender Bebauungsplan bereitet zumeist keinen Eingriff vor, da dieser bereits in der Vergangenheit durch die Wochenendhausnutzung vorgenommen wurde. Soweit indes zugleich durch Erweiterung von Bauflächen oder Baugebieten Baurechte geändert werden sollen, kommt ein Eingriff durch den Bebauungsplan für die Flächen in Betracht, die zusätzlich einer baulichen Nutzung zu geführt werden sollen.

IX. Vorhandensein einer gesicherten Erschließung

Grundsätzlich ist unabdingbare Voraussetzung einer Nutzungsänderung von Wochenendhäusern in Wohngebäude, daß die Erschließung für das Vorhaben gesichert sein muß. So muß die Zuwegung gesichert sein, damit das Grundstück von Fahrzeugen erreicht werden kann, die im öffentlichen Interesse auf dem Grundstück tätig sein müssen, z. B. Kraftfahrzeuge der Feuerwehr, der Polizei sowie Kranken- und Artztwagen. Zudem muß die Strom- und Trinkwasserversorgung und die unschädliche Beseitigung der Abwässer und der festen Abfallstoffe gewährleistet sein.

Welche Voraussetzungen für die Annahme einer ausreichend gesicherten Erschließung vorliegen müssen, kann nur einzelfallbezogen beantwortet werden. Die zu fordernden Erschließungsmaßnahmen richten sich u. a. nach der vorgesehenen Nutzungsart und Nutzungsintensität sowie nach den gegebenenfalls bereits vorhandenen Erschließungsanlagen.

X. Berücksichtigung eigentumsrechtlicher Probleme

Soweit ein Wochenendhaus auf für den Nutzer fremden Grund und Boden errichtet wurde, ist im Zusammenhang mit einer angestrebten Nutzungsänderung folgendes zu beachten.

1. Bei zu DDR-Zeiten vertraglich vereinbarter Freizeitnutzung (keine Wohnnutzung) eines Wochenendgrundstückes mit Berechtigung zur Errichtung eines Wochenendhauses auf einem fremden Grundstück wurden entsprechende Verträge ab dem 1. Januar 1995 gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538) in Miet- oder Pachtverträge des BGB umgewandelt.

Der Nutzer ist vor einer Kündigung des Grundstückseigentümers weitgehend geschützt. Ist eine Umnutzung eines Wochenendhauses in ein Wohngebäude planungsrechtlich zulässig oder soll es planungsrechtlich zulässig werden, ist jedoch zu beachten, daß vom 1. Januar 2000 an der Grundstückseigentümer bereits den Vertrag kündigen kann, wenn er das Grundstück zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt und der Ausschluß des Kündigungsrechtes ihm angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen nicht zugemutet werden kann. Ferner ist eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer ab 1. Januar 2000 auch zulässig, wenn er das Grundstück einer anderen im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zuführen oder alsbald für diese Nutzung vorbereiten will.

In der Zeit vom 1. Januar 2005 bis 4. Oktober 2015 kann der Grundstückseigentümer u. a. auch kündigen, wenn er das Grundstück zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seiner Familienangehörigen benötigt, d. h. ohne die bis dann geltenden einschränkenden Bedingungen.

Diese Kündigungsregeln haben zwar keinen Einfluß auf die planungsrechtliche Zulässigkeit der Umwandlung von Wochenendhäusern in Wohngebäude, die Grundstücksnutzer sollten jedoch bei der Absicht der Gemeinde, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Umnutzung von Wochenendhäusern in Wohngebäude herbeizuführen, durch die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht werden.

2. Stellt der Nutzer eines Wochenendgrundstückes einen Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung seines Wochenendgebäudes in ein Wohngebäude zur dauernden Wohnnutzung, so ist die untere Bauaufsichtsbehörde berechtigt, die Zustimmung des Grundstückseigentümers zu seinem Bauvorhaben zu fordern (§ 68 Abs. 4 Satz 3 Brandenburgische Bauordnung). Das bedeutet, daß die Behörde das Ermessen dann in diese Richtung ausüben wird, wenn sie begründet annimmt, daß der Eigentümer widersprechen wird.

Hat der Nutzer nach dem 20. Juli 1993 eine Nutzungsänderung (Wohnnutzung statt Erholungsnutzung) gegen den Willen des Grundstückseigentümers beantragt und durchgeführt, kann eine solche Nutzungsänderung baurechtlich zwar zulässig sein, dem Grundstückseigentümer stehen dann jedoch die Kündigungsrechte nach § 553 BGB wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Sache zu.

Auch darauf sollten Antragsteller ggf. aufmerksam gemacht werden.

3. Vereinzelt wurde auch nach § 287 des Zivilgesetzbuches der DDR bei der Errichtung eines Wochenendhauses ein Nutzungsrecht an einem fremden Grundstück verliehen (dingliches Nutzungsrecht).

In diesem Falle können sowohl Grundstückseigentümer als auch Nutzer (d. h. Wochenendhausbesitzer) nach den Regelungen des Erholungsnutzungsrechtsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2548) vom jeweils anderen Teil die Annahme eines Angebots auf Bestellung eines Erbbaurechts (Laufzeit: 30 Jahre) verlangen; der Erbbauzins beträgt dann 4 % per anno.

Wurde das Wochenendhaus bisher zu Erholungszwecken genutzt, kann der Grundstückseigentümer eine Vereinbarung im Erbbaurechtsvertrag verlangen, wonach der Nutzer das Gebäude weiterhin nur zu Erholungszwecken nutzen darf. In diesem Falle wäre also eine Nutzungsänderung im Verhältnis Grundstückseigentümer - Wochenendnutzer unzulässig. Dem Grundstückseigentümer stehen gesetzliche Abwehrensprüche gegen eine anderweitige Nutzung zu.

4. Soweit das als Wohnhaus geeignete und hierzu dienende Wochenendhaus aufgrund eines Vertrages zur Nutzung von Bodenflächen mit Billigung staatlicher Stellen errichtet wurde, der Überlassende (in der Regel der Grundstückseigentümer) dieser Nutzung nicht widersprochen hat und das Wochenendhaus am 2. Oktober 1990 zu Wohnzwecken genutzt wurde, richten sich die Ansprüche des Grundstückseigentümers und des Wochenendhausnutzers nach dem am 1. Oktober 1994 in Kraft getretenen Sachenrechtsbereinigungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457).

Danach können Grundstückseigentümer als auch Nutzer die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstückes unter Zugrundelegung des halben Verkehrswertes eines vergleichbaren unbebauten Grundstückes verlangen. Auswirkungen auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer bestehenden Wohnnutzung hat diese Fallkonstellation nicht.

XI. Bauordnungsrechtliche Anforderungen

Die Umwandlung eines Wochenendhauses in ein Wohngebäude mit oder ohne Veränderung der baulichen Anlage ist eine nach § 66 BbgBO baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Deshalb muß sowohl das Gebäude selbst, seine Stellung auf dem Grundstück, als auch das Grundstück den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, die für Wohnhäuser gelten. Die Zulässigkeit der beabsichtigten Wohnnutzung läßt sich nicht auf das Rechtsinstitut des Bestandsschutzes stützen, da dieses bereits mit dem tatsächlichen Beginn einer andersartigen Nutzung endet, sofern diese erkennbar nicht nur vorübergehend ausgeübt werden soll. Wegen dieses Wegfalls ist auch § 86 BbgBO, der die Vorschriften der Bauordnung oder von Bestimmungen, die aufgrund der Bauordnung erlassen wurden, nur unter bestimmten Voraussetzungen eingreifen läßt, nicht anwendbar.

Zentrale Bedeutung kommt bei einer Nutzungsänderung den bauordnungsrechtlichen Vorschriften über das Grundstück selbst mit seinen Anforderungen an die Erschließung und die Abstandsflächen sowie den Bestimmungen über den Brand-, Wärme- und Schallschutz und die Anforderungen an die lichte Höhe, Belüftung und Belichtung von Aufenthaltsräumen und die Ausstattung von Wohnungen zu.

1. Die Erschließung des Grundstücks

Die Anforderungen an die bauordnungsrechtliche Erschließung sind allgemein in § 4 Abs. 1 BbgBO geregelt und untrennbar mit der Erschließung in bauplanerischer Hinsicht verknüpft, da sie den Anschluß des Gebäudes an die an der Grundstücksgrenze endende planungsrechtliche Erschließung zum Gegenstand haben.

a) Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks

Die Anbindung eines Grundstückes an eine öffentliche Verkehrsfläche ist gemäß § 4 Abs. 1 BbgBO gesichert, wenn entweder das Grundstück selbst in angemessener Breite an die Straße angrenzt oder bei Fehlen eines unmittelbaren Anschlusses durch eine rechtlich gesicherte Zufahrt die Erreichbarkeit der öffentlichen Zuwegung gewährleistet ist.

Ein Grundstück liegt in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, wenn es mindestens vier Meter an diese anschließt. Dadurch soll sichergestellt werden, daß die für das Grundstück erforderliche Zufahrt (§ 5 BbgBO) angelegt werden kann. Fehlt wie bei Hinterlandgrundstücken eine direkte Straßenanbindung und muß aufgrund dessen die Zufahrt über ein anderes Grundstück geführt werden, ist ihre Benutzbarkeit rechtlich abzusichern.

Dies erfolgt durch die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit (§§ 1018, 1019 BGB) in das Grundbuch.

Für den Landkreis/die Stadt als untere Bauaufsichtsbehörde ist zusätzlich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) gleichen Inhalts zu bestellen. Kann das Grundbuchamt die erforderlichen Eintragungen kurzfristig nicht vornehmen, kann eine Baugenehmigung unter Widerrufsvorbehalt erteilt werden, wenn die erforderlichen Dienstbarkeiten wirksam bestellt wurden, der Antrag auf Dienstbarkeiteintragung vorliegt und das Grundbuchamt die Eintragung nicht bereits aus Rechtsgründen abgelehnt hat. Wegen der Einzelheiten wird auf den Erlaß Nr. 3/1994 "Rechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeiten im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren" vom 30. September 1994 (ABl. S. 1576) verwiesen.

b) Die Benutzbarkeit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Zeitpunkt des Vollzugs der Umnutzung

aa) Die Trink- und Löschwasserversorgung

Bis zum Beginn der Benutzung des ehemaligen Wochenendhauses als Wohngebäude muß die Funktionsfähigkeit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen vorliegen.

Die Sicherung der Trinkwasserversorgung gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 43 BbgBO erfolgt in der Regel durch den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz.

Soll das Wasser einer Eigenversorgungsanlage als Trinkwasser genutzt werden, muß dies unbeschadet des Nachweises der notwendigen Kapazität nach § 7 Abs. 1 Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden, damit hinsichtlich seiner Güteeigenschaften die Vorgaben nach DIN 2000 und die Voraussetzungen des § 11 Bundesseuchengesetz geprüft werden. Die Möglichkeit der Eigenversorgung scheidet jedoch aus, wenn Anschlußzwang ohne entsprechende Ausnahmegewährung besteht. Ein eigener Brunnen kommt nicht in Betracht, wenn die Abwasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück oder auf Nachbargrundstücken durch abflußlose Gruben oder Kleinkläranlagen erfolgt.

bb) Abwasserbeseitigung

Anfallende Abwasser müssen in die Sammelkanalisation geleitet werden. Soweit eine

solche nicht besteht, hat die Entsorgung durch eine Kleinkläranlage zu erfolgen. Nur wenn die Installation einer Kleinkläranlage aus hydrologischen Gründen (z. B. hoher Grundwasserstand, mangelnde Abbaufähigkeit des belebten Bodens für Schadstoffe) ausscheidet, ist die Möglichkeit für die abweichende Zulassung der ansonsten unzulässigen abflußlosen Sammelgruben eröffnet. Voraussetzung für die Gewährung dieser Abweichung ist der Nachweis der regelmäßigen Entleerung und der einwandfreien und schadlosen Abwasserbeseitigung gemäß § 6 Abs. 5 der Verordnung über Bauvorschriften im bauaufsichtlichen Verfahren (BauVorV).

2. Der Gebäudeabstand zur Nachbargrundstücksgrenze gemäß § 6 BbgBO

Die Nutzungsänderung beseitigt den Bestandschutz. Dies bedeutet, daß das Wohngebäude grundsätzlich Anforderungen der Abstandsflächenregel des § 6 Abs. 4 BbgBO erfüllen muß. Ein Unterschreiten dieser Distanz ist nur unter der Voraussetzung der Gewährung einer Abweichung nach § 72 BbgBO zulässig. Bei Außenwänden ohne Feuerwiderstandsdauer ist zusätzlich der brandschutzrechtliche Mindestabstand des § 30 Abs. 3 BbgBO zu beachten. Bei der Übernahme von Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück gemäß § 7 BbgBO gelten für deren rechtliche Sicherung die diesbezüglichen Ausführungen bei der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks entsprechend.

3. Der Brand-, Wärme- und Schallschutz

a) Die Anforderungen an den Brandschutz nach den §§ 29 bis 33 BbgBO

Für die Anforderungen an den Brandschutz sind in der Regel die jeweiligen Bestimmungen für Wohngebäude niedriger Höhe, d. h. solchen, bei denen der Fußboden keines für Aufenthaltsräume geeigneten Geschosses mehr als sieben Meter über der Geländeoberfläche liegt, relevant.

Tragende Wände, Pfeiler, Stützen, Trennwände sowie Decken in Wohn- und Aufenthaltsraumbereichen sind mindestens feuerhemmend herzustellen (§§ 29 Abs. 1, 31 Abs. 2, 33 Abs. 1 BbgBO). Für Wohngebäude geringer Höhe mit maximal zwei Wohnungen gilt außerdem die Maßgabe, daß tragende Wände, Pfeiler und Stützen im Keller in ihren wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Stoffen (§ 29 Abs. 2 BbgBO) und die Kellerdecken aus feuerhemmenden Baustoffen (§ 33 Abs. 2 BbgBO) herzustellen sind.

Freistehende Wohngebäude mit nur einer Wohnung, deren Aufenthaltsräume in bis zu zwei Geschossen liegen, d. h. das normale Einfamilienhaus, sind jedoch mit Ausnahme der Trennwände zum Abschluß von Räumen mit erhöhter Brand- und Explosionsgefahr von diesen Anforderungen befreit (§§ 29 Abs. 3, 33 Abs. 4 BbgBO).

Normalerweise müssen Gebäude, wenn sie näher als 2,5 Meter zu Nachbargrenzen oder fünf Meter zu anderen Gebäuden errichtet werden, als Abschlußwand eine Brandwand haben (§ 32 BbgBO). Für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt die Erleichterung des § 32 Abs. 3 BbgBO; es genügen in diesem Fall Abschlußwände aus nicht brennbaren oder feuerhemmenden (F-30) Baustoffen. Besteht die Abschlußwand aus brennbaren Baustoffen, so muß ein Mindestabstand von fünf Metern zur Nachbargrenze oder von acht Metern zu anderen Gebäuden eingehalten werden (§ 30 Abs. 3 BbgBO).

b) Der Schall- und Wärmeschutz

Die Nutzungsänderung ist ferner nur dann genehmigungsfähig, wenn sie den Anforderungen an die Wärmedämmung für Wohngebäude entsprechen.

Maßgebend sind hier die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung, die am 1. Januar 1995 in Kraft getreten ist und erhöhte Anforderungen an Wohngebäude stellt. Wichtig ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Regelung des § 3 Abs. 3 Nr. 5 der Wärmeschutzverordnung, wonach die Fenster und Fenstertüren in wärmetauschenden Flächen mindestens mit einer Doppelverglasung ausgeführt sein müssen.

Demgegenüber kommt dem Schallschutz nach der DIN 4109 nur geringe Bedeutung zu, da sowohl die Anforderungen an die Schalldämmung von Decken und Trennwänden an Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung anknüpfen, was selbst bei einer Umwandlung eines Wochenendhauses mit Erweiterung in der Regel nicht zutreffen dürfte.

4. Die Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen nach den §§ 48 bis 51 BbgBO

a) Die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen gemäß § 48 Abs. 1 BbgBO und die Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen (§ 50 BbgBO)

Wohngebäude müssen, zumindest was die Wohnfläche im Sinne von § 42 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berech-

nungen anbelangt, den Anforderungen an Aufenthaltsräume entsprechen.

§ 48 BbgBO legt hierbei die Standards der Lage, Größe, Belichtung und Belüftung für die Räume fest, die gemäß § 2 Abs. 5 BbgBO nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Die lichte Höhe dieser Räume muß mindestens 2,40 Meter betragen. Bei Aufenthaltsräumen im Dachraum muß sich diese lichte Höhe über mindestens die Hälfte der Grundfläche erstrecken, wobei Raumteile unter 1,50 Meter außer Betracht bleiben. Nur bei einem nachträglichen Ausbau von Dachräumen ist eine lichte Höhe von 2,30 Metern zulässig.

Bei Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen darf der Fußboden nicht mehr als 1,50 Meter unter der Geländeoberfläche liegen. Zudem darf die Geländeoberfläche, die sich an die Außenwände mit notwendigen Fenstern anschließt, in einer Entfernung von 2 Metern und in Breite der Aufenthaltsräume vor den notwendigen Fenstern nicht mehr als 0,50 Meter über dem Fußboden der Aufenthaltsräume liegen.

- b) Die Gewährleistung der Belichtung und Durchlüftung gemäß §§ 48 und 49 BbgBO

Aufenthaltsräume mit Wohnfunktion müssen gemäß § 48 Abs. 2 in Verbindung mit § 49 Abs. 3 BbgBO über unmittelbar ins Freie führende, senkrecht stehende Fenster verfügen, die eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht und Durchlüftung gewährleisten, wobei das Rohbaumaß der Fensteröffnungen mindestens ein Achtel der Grundfläche des Raumes betragen muß. Darüber hinaus schreibt § 49 Abs. 2 BbgBO eine entsprechende Zahl besonnener Aufenthaltsräume und ein Verbot einer ausschließlichen Nordexponierung von Aufenthaltsräumen vor.

- c) Bäder, Toiletten und Küchen (§§ 49 und 51 BbgBO)

Jede Wohnung muß mit einem Bad mit Badewanne oder Dusche und einer innenliegenden Toilette mit Wasserspülung ausgestattet sein, sofern die Abwasserentsorgung durch eine Sammelkanalisation oder Kleinkläranlage erfolgt. Fensterlose Bäder sind nur erlaubt, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

Die Voraussetzungen ihrer Zulässigkeit bestimmen sich nach der DIN 18017 Teil 1 und 3, die gemäß § 3 Abs. 3 BbgBO bauaufsichtlich eingeführt wurde (ABl. 1993, S. 1168).

Ferner muß jede Wohnung über eine Küche oder Kochnische sowie einen Abstellraum mit einer Mindestfläche von sechs Quadratmetern verfügen (§ 49 Abs. 4 BbgBO). Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind nur zulässig, wenn sie für sich lüftbar sind.

- d) Die Herstellungspflicht von Garagen oder Stellplätzen (§ 52 BbgBO)

Pro Wohneinheit bis zu einer Fläche von 100 Quadratmetern muß ein Stellplatz oder eine Garage hergestellt werden. Geht die Wohnfläche über diese Größe hinaus, ist ein weiterer Stellplatz oder eine Garage zu schaffen.

Bei der Umnutzung von Lauben zu Wohngebäuden kann die Anlage von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück Schwierigkeiten bereiten, wenn die Erschließung des Grundstücks über eine öffentliche Straße nicht vorhanden ist (siehe oben Ziffer 1a). In diesem Fall müßte der erforderliche Stellplatz auf einem anderen Grundstück nachgewiesen oder durch Zahlung eines Ablösebetrages an die Gemeinde abgelöst werden. Über die Ablösesumme und die Zahlungsmodalitäten ist regelmäßig ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Gemeinde zu schließen. Die Ablösung bedarf der Zustimmung der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Amtsblatt für Brandenburg

Gemeinsames Ministerialblatt für das Land Brandenburg

648

Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 51 vom 14. Juli 1995

Herausgeber: Minister des Innern des Landes Brandenburg.

Der Bezugspreis beträgt jährlich 100,- DM (zzgl. Versandkosten + Portokosten). Die Preise enthalten keine Mehrwertsteuer, da die Herausgabe des Amtsblattes hoheitliche Tätigkeit ist. Die Einweisung kann jederzeit erfolgen.

Die Kündigung ist nur zum Ende eines Bezugsjahres zulässig; sie muß bis spätestens 3 Monate vor Ablauf des Bezugsjahres dem Verlag zugegangen sein. Die Lieferung dieses Blattes erfolgt durch die Post. Reklamationen bei Nichtzustellung, Neu- bzw. Abbestellungen, Änderungswünsche und sonstige Anforderungen sind an die Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH zu richten.

Herstellung, Verlag und Vertrieb: Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH, Karl-Liebknecht-Straße 24–25, Haus 2, 14476 Golm (bei Potsdam), Telefon Potsdam 96 98 90