

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
vom 30.05.2018**

„Wochenendhausgebiete in Bremen“

Die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet.

Etliche Kommunen in Deutschland haben neben Kleingartengebieten auch Wochenendhausgebiete ausgewiesen. Gerade in landschaftlich reizvollen Gegenden finden sich Wochenendhausgebiete. Wochenendhäuser dienen Menschen, gerade in Großstädten, als Ort der Freizeit und der Naherholung. Dort können sie das Wochenende und ihre Freizeit naturnah verbringen. Gerade für Stadtkinder ist dies eine sinnvolle Erfahrung. Es erspart zudem lange Anfahrtszeiten und minimiert Reiseverkehr und damit auch Verkehrsemissionen, wenn Städterinnen und Städter nicht erst weit weg fahren müssen, um ein Wochenende in der Natur verbringen zu können, sondern dies sogar innerhalb des Stadtgebietes möglich ist. Daher gibt es seit längerer Zeit von einigen Kleingartengebieten in Bremen den Wunsch, in ein Wochenendhausgebiet umgewandelt zu werden, da das Übernachten im Kleingartengebiet nicht erlaubt ist.

Ein Wochenendhausgebiet kann mittels Bebauungsplan als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt werden. Laut dem Bundesverwaltungsgericht ist eine dauerhafte Wohnnutzung dort nicht zulässig, da ein Wochenendhausgebiet, dem Begriff der Erholung entsprechend, auf das zeitweilige Freizeitwohnen ausgerichtet ist. Es können daher nicht beliebige Nutzungsarten zugelassen werden, sondern nur solche, die der Erholung zu dienen.

Wir fragen den Senat:

1. Welche Kleingartenvereine in Bremen möchten gerne in Wochenendhausgebiete umgewandelt werden und haben entsprechende Anträge gestellt?
2. Welche rechtlichen Voraussetzungen gibt es für die Ausweisung von Wochenendhausgebieten?
3. Welche Kriterien für die Versorgung gelten für Wochenendhausgebiete?
4. Welche Kriterien gelten für die Entsorgung innerhalb von Wochenendhausgebieten?
5. Welche Kriterien zur verkehrlichen Erreichbarkeit gelten für Wochenendhausgebiete?
6. Welche Größenbeschränkungen gelten für Wochenendhausgebiete und auch für Wochenendhäuser?
7. Welche Sicherheitsaspekte müssen bei Wochenendhaussiedlungen beachtet werden?

8. Welche Flächen eignen sich in Bremen zur Ausweisung von Wochenendhausgebieten?
9. Welche Kleingartengebiete in Bremen eignen sich für die Umwandlung in Wochenendhausgebiete?
10. Wie kann ausgeschlossen werden, dass Wochenendhausgebiete in Wohngebiete umgewandelt werden?
11. Wie bewertet der Senat die Ausweisung von Wochenendhausgebieten in Bremen?

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche Kleingartenvereine in Bremen möchten gerne in Wochenendhausgebiete umgewandelt werden und haben entsprechende Anträge gestellt?

Am 8. September 2008 ist ein erster Antrag auf Umwandlung in ein Wochenendhausgebiet vom Kleingartenverein „Auf den Ruten“ e.V. in Woltmershausen bei der Stadtgemeinde eingereicht worden. Ein zweiter Antrag folgte am 4. Juli 2010 vom Kleingartenverein Min Land in Walle, ein dritter von der Wegegemeinschaft Karl Beckhusenweg/Heinrich Klenckeweg in Findorff und der vierte vom KSV Waller Feldmark am 7. Juni 2010.

Der Antrag des Vereins „Auf den Ruten“/Woltmershausen mündete in einem Planaufstellungsbeschluss der Baudeputation im Dezember 2009. Das Verfahren zur Umwidmung des Bereichs „Auf den Ruten“ wird wegen seiner Lage in einem Überschwemmungsgebiet nicht weiterverfolgt. Für die restlichen Anträge gab es bislang keine Verfahrensbeschlüsse.

2. Welche rechtlichen Voraussetzungen gibt es für die Ausweisung von Wochenendhausgebieten?

Die Ausweisung von Wochenendhausgebieten bedarf jeweils der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Kleingärten gehören zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Wochenendhausgebiete gehören dagegen zu den Baugebieten und werden als Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich um eine baurechtlich bzw. planungsrechtlich wesentliche Veränderung, die umfassende Klärungs- und Abwägungsprozesse voraussetzt.

3. Welche Kriterien für die Versorgung gelten für Wochenendhausgebiete?

Die Fragen 3 bis 5 werden gemeinsam beantwortet.

4. Welche Kriterien gelten für die Entsorgung innerhalb von Wochenendhausgebieten?

Die Fragen 3 bis 5 werden gemeinsam beantwortet.

5. Welche Kriterien zur verkehrlichen Erreichbarkeit gelten für Wochenendhausgebiete?

Da Wochenendhausgebiete zu den Baugebieten gehören, muss die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Die Zuwegung muss so beschaffen sein, dass das Grundstück von Fahrzeugen erreicht werden kann, die im öffentlichen Interesse zu den Grundstücken gelangen müssen, zum Beispiel Kraftfahrzeuge der Feuerwehr, der Polizei sowie Kranken- und Notarztwagen.

Die Zuwegungen müssen deshalb befestigt und bis 16 t tragfähig sein (auch ggf. vorhandene Brücken) und eine Mindestbreite von 3 bis 4 m mit den erforderlichen Ausweich- und Wendemöglichkeiten aufweisen. Hinzu kommen eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Versorgung mit Wasser und Strom und die unschädliche Beseitigung der Abwässer und der festen Abfallstoffe. Die Herstellung oder Ertüchtigung dieser Infrastruktur muss organisiert und finanziert werden. Bei einer von der Stadtgemeinde unterstützten Umnutzung von Kleingarten- in Wochenendhausgebiete kann unter Umständen ein Anspruch auf Durchführung einer gebietsadäquaten Erschließung erwachsen. Die Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen sind im Wesentlichen auf die Anlieger umzulegen.

6. Welche Größenbeschränkungen gelten für Wochenendhausgebiete und auch für Wochenendhäuser?

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung vorhandener Gebäude oder die Neuerrichtung von Gebäuden in einem Wochenendhausgebiet getroffen. Auch die Fragen der Zulässigkeit von Gebäudegrößen oder die Zulässigkeit von Carports oder Garagen können im Bebauungsplan geregelt werden. Bei der Festlegung der Gebäudegrößen ist nach § 10 BauNVO die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und nach der besonderen Eigenart des Gebiets zu begrenzen. Eine Obergrenze legt die BauNVO nicht fest. Soweit das Wochenendhausgebiet aus eher kleineren Grundstücken besteht, entsprechen auch nur kleinere Gebäudegrößen dem Nutzungszweck einer Wochenenderholung. Es muss sichergestellt sein, dass eine maßvolle, aufgelockerte Bebauung entsteht, die dem Gebietscharakter eines Erholungsgebietes entspricht.

7. Welche Sicherheitsaspekte müssen bei Wochenendhaussiedlungen beachtet werden?

Hinsichtlich der statischen Belange und des Brandschutzes gelten die gleichen Anforderungen an Wochenendhäuser wie an Wohngebäude. Ebenso sind Belange des Schall- und Wärmeschutzes zu beachten. Zum Schutz der Gesundheit vor Lärmimmissionen aus Gewerbe oder Verkehr gelten in Wochenendhausgebieten die gleichen Orientierungswerte wie in reinen Wohngebieten.

8. Welche Flächen eignen sich in Bremen zur Ausweisung von Wochenendhausgebieten?

Zur Ausweisung von Wochenendhausgebieten eignen sich insbesondere solche Flächen, bei denen die öffentlich-rechtliche Erschließung bereits vorhanden ist oder ohne großen Aufwand ertüchtigt werden kann. Dadurch sollen auch unwirtschaftliche Aufwendungen vermieden werden, also solche, die im Verhältnis zum angestrebten Zweck unangemessen hoch sind oder denen keine entsprechende Förderung der Belange der Allgemeinheit gegenübersteht, die also für eine geordnete städtebauliche

Entwicklung von geringer Bedeutung sind und nur einem kleinen Nutzerkreis zu Gute kommen.

Für das in Frage kommende Gebiet sollten auch langfristig keine anderen Siedlungsentwicklungen in Betracht kommen, um diese Entwicklung nicht zu verhindern oder zu erschweren.

Die Fläche muss außerhalb der Überschwemmungs- und Hochwasserschutzgebiete liegen, möglichst auch außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten und dem Nutzungszweck der Erholung entsprechend nicht erheblich durch Lärm belastet sein. Für die Flächen gilt zusätzlich, dass sie sich nicht mitten in einem Kleingartengebiet befinden sollten, um die unterschiedliche Intensität der baulichen Nutzung städtebaulich und gegenüber nicht einbezogenen Nachbarn rechtfertigen zu können.

Die Umwandlung in ein Wochenendhausgebiet ist nur selten geeignet, um übergroße Bebauung in einem Kleingartengebiet zu legalisieren.

9. Welche Kleingartengebiete in Bremen eignen sich für die Umwandlung in Wochenendhausgebiete?

Für Kleingartengebiete, in denen schon für längere Zeit die Nachfrage nach Kleingärten das bestehende Angebot bei weitem nicht ausschöpft, z.B. im Bereich Walle/Gröpelingen, könnte das zusätzliche Angebot von Wochenendhausgebieten zu einer Belebung der Nachfrage und damit zu einer Belebung der Anlagen insgesamt beitragen.

Der Senat hat bisher keine weiteren Gebiete benannt, die sich für eine Umwandlung in Wochenendhausgebiete eignen. Zuletzt sind Grundstücke im Bereich Blocklander Hemmstraße/Waller Straße als Wochenendhausgebiete ausgewiesen worden, mit Ausnahme des Abschnitts im Bereich der Blockland-Deponie. Mittelfristig sollen die Rahmenbedingungen nochmal dahingehend überprüft werden, ob sich auch dieser Grundstücksbereich für eine entsprechende Ausweisung eignen könnte. Dies müsste bei Bedarf vertieft untersucht werden.

10. Wie kann ausgeschlossen werden, dass Wochenendhausgebiete in Wohngebiete umgewandelt werden?

Der Begriff des Wohnens erfasst eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit. Im Wochenendhaus ist gerade kein dauerhafter, sondern immer nur ein zeitlich begrenzter Aufenthalt zulässig. Das wesentliche Unterscheidungskriterium ist die Dauer der Nutzung und damit auch die Nutzungsintensität im Baugebiet.

Tatsächlich ist eine rechtssichere Unterscheidung zwischen dauerhaftem Wohnen und Wochenend- und Feriennutzung durch Kontrollen nahezu unmöglich und praktisch behördlich kaum umsetzbar.

Durch die bisherige Praxis in Bremen, die zulässige Gebäudegrundfläche in einem Wochenendhausgebiet im Bebauungsplan auf 40 m² zu begrenzen, wird erreicht, dass die Gebäude eher ihrem Zweck entsprechen als dass sie zum Dauerwohnen geeignet sind. Gänzlich ausschließen lässt sich eine unzulässige Zweckentfremdung von Wochenendhäusern hierdurch aber nicht.

11. Wie bewertet der Senat die Ausweisung von Wochenendhausgebieten in Bremen?

Der Schwerpunkt der planerischen Aktivitäten liegt derzeit deutlich im Wohnungsbau sowie in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für Kitas und für gewerbliche Entwicklungen.

Dessen ungeachtet wird der Senat in geeigneten Einzelfällen eine Belebung von Kleingartengebieten durch die Umwandlung zum Wochenendhausgebiet prüfen und ggfs. die dazu erforderlichen Veränderungen des Bebauungsplanes der Bremischen Bürgerschaft vorschlagen. Dazu wird z.Zt. das Gebiet Waller Feldmark geprüft.