

Kläger bekommt Recht: Dauerwohnen in Wochenendhausgebiet unzulässig



Das Wochenendhaus-Sondergebiet in Unterstaudach bei Hofkirchen: Einige Anwohner leben dort dauerhaft – zu unrecht, wie der Bayerische Verwaltungsgerichtshof festgestellt hat.
-Foto: Elsberger

Hofkirchen

Schlappe für den Markt Hofkirchen: Er wollte das Wochenendhaus-Sondergebiet Unterstaudach in ein Wohngebiet umzuwandeln, in dem man auch unter der Woche leben kann. Das wollte aber ein Nachbar nicht.

Schließlich traf man sich in der Sache vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (VGH) – und dort ist der Markt unterlegen. Er legte Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht ein – und unterlag jetzt erneut. Das bestätigt der Münchner Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Patzelt dem Vilshofener Anzeiger. Er vertritt Nachbarn.

„Für Dauerwohnen ist das Gebiet schon erschließungstechnisch nicht geeignet und ausgestattet“, fasst Dr. Patzelt den Fall zusammen. Ferner liege es abseits anderer Siedlungsbereiche in der unberührten Landschaft. „Eine direkte Umwandlung in ein Wohngebiet durch einen Änderungsbebauungsplan war rechtlich offensichtlich unzulässig und vom Landratsamt beanstandet worden. Man kann nicht weitab von allen Versorgungseinrichtungen ein neues Wohngebiet zulassen“, so der Anwalt. Er wirft der Marktgemeinde vor, diese rechtlichen Vorgaben zu umgehen und ihr Ziel „über vermeintliche rechtliche Tricks erreichen“ zu wollen.

Nach Darstellung von Dr. Wolfgang Patzelt wolle der Markt den alten Bebauungsplan schrittweise aufheben, um dann später über eine Außenbereichssatzung und Einzelbaugenehmigungen Dauerwohnrecht zu schaffen. „Der VGH hatte das Vorgehen der Marktgemeinde scharf kritisiert und die Teilaufhebung des Bebauungsplans für unwirksam erklärt“, fährt der Anwalt fort. Und: Der VGH habe festgestellt, dass sich das Ziel der Marktgemeinde nicht rechtmäßig erreichen lasse.

So lautete das Urteil des VGH vom 9. Juni 2021. Es konnte aber nicht rechtskräftig werden, da der Markt Hofkirchen beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde eingelegt hat – „entgegen der Empfehlung des eigenen Rechtsanwalts“, wie Dr. Wolfgang Patzelt meint zu wissen. „Dr Markt wollte nicht eingestehen, dass sein Vorhaben gescheitert war. Erneut wurden erheblich Steuergelder aufgewandt, um einen bereits verlorenen Kampf weiter zu führen“, führt er weiter aus. Da das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde jetzt jedoch zurückgewiesen habe, sei das Urteil des VGH rechtskräftig und

müsse in Hofkirchen ortsüblich bekannt gemacht werden.

„Der Markt Hofkirchen ist mit seinem rechtswidrigen Vorhaben endgültig gescheitert. Der VGH wird nun die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen für Dauerwohnen aufheben und den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau, zum Erlass von Nutzungsuntersagungen gegenüber den illegalen Dauerwohnnutzungen verurteilen“, gibt Dr. Wolfgang Patzelt den weiteren Fahrplan bekannt und betont: „Es steht nun rechtskräftig fest: In Untersaudach war seit Baurechtsschaffung durch den ersten Bebauungsplan noch nie etwas anderes als eine Wochenendhaus-Nutzung zulässig. Der Änderungsbebauungsplan, mit dem der Markt Hofkirchen den Bebauungsplan im Nordteil vollständig aufgehoben hat, war unwirksam.“

In seiner Stellungnahme führt der Rechtsanwalt zudem aus: „Das Landratsamt Passau hatte vier Eigentümern unmittelbar nach der Aufhebung der Wochenendhausnutzung Baugenehmigungen für ein Dauerwohnen erteilt.“ Seine Mandanten, ebenfalls Eigentümer eines Wochenendhauses im Sondergebiet (mit korrekter Nutzung), hatten auf Aufhebung der Baugenehmigungen geklagt. „Weitere vier Eigentümer wohnen in Unterstaudach seit Jahren dauerhaft – ganz ohne Wohnbaugenehmigung. Unsere Mandanten hatten darauf geklagt, dass das Landratsamt diese illegalen Wohnnutzungen untersagt“, erläutert Dr. Patzelt.

Der VGH habe die Entscheidung vom Bundesverwaltungsgericht abgewartet. Nun stehe aber fest: Wohnen war und ist unzulässig.

Und was bedeutet das konkret: „Jede Wohnnutzung wird künftig vom Landratsamt untersagt werden“, so der Rechtsanwalt. Damit sei der Versuch einzelner Eigentümer, „ihr seit jeher als Wochenendnutzung festgesetztes Baurecht auf Wohnnutzung zu erweitern und damit den Grundstückswert erheblich zu steigern“, gescheitert. Wer dort weiterhin widerrechtlich wohne, habe staatliche Sanktionen zu erwarten.

Eine Stellungnahme so kurz nach dem Urteil wollte

Bürgermeister Josef Kufner gegenüber dem VA nicht abgeben. Er erklärte, dass die Gemeinderäte bereits über den neuen Sachstand informiert seien. Zudem werde er das Thema bei der nächsten Marktratssitzung am 26. April ansprechen.

Quelle: pluspnp.de -va

Mehr im Vilshofener Anzeiger vom 12.04.2022 oder unter [PNP Plus nach einer kurzen Registrierung](#)