



Konzept zur Sanierung des „Sondergebietes-Wochenendhausgebiet Notzingermoos“

- Sanierungskonzept Notzingermoos -

Anlagen: 1 Lageplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet-Wochenendhausgebiet Notzingermoos“ (Maßstab 1:2000)
1 Luftbild „Orthofoto 2012“ (Maßstab 1:2000)

Präambel

Der Ort Notzingermoos befindet sich am westlichen Rand des Landkreises Erding und ist Teil der Gemarkung Notzing, Gemeinde Oberding.

Am 28.07.2006 trat der Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Oberding – „Sondergebiet-Wochenendhausgebiet Notzingermoos“ – in der Fassung vom 06.03.2006 in Kraft. Ein entsprechender Lageplan über dessen Geltungsbereich sowie ein Luftbild aus dem Jahr 2012 sind diesem Sanierungskonzept beigelegt.
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung legt der Bebauungsplan in seiner Festsetzung Buchst. A, Ziffer 2.2 fest, dass ausschließlich Wochenendhäuser zulässig sind. Eine Dauerwohnnutzung wird explizit für unzulässig erklärt.

Das Landratsamt Erding ist als Untere Bauaufsichtsbehörde im Sanierungsgebiet Notzingermoos für den Vollzug der Baugesetze zuständig. Hiervon sind auch die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen von Bebauungsplänen sowie die Kontrolle der Nutzung von baulichen Anlagen umfasst.

Durch Hinweise der Gemeinde Oberding und den daraufhin seitens des Landratsamtes Erding durchgeführten Ortseinsichten wurde festgestellt, dass im Wochenendhausgebiet Notzingermoos in zahlreichen Fällen gegen das Verbot der dauerhaften Wohnnutzung verstoßen wird.

Das Landratsamt Erding beabsichtigt als Untere Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der Gemeinde Oberding durch die Sanierung wieder rechtmäßige Zustände herzustellen.

Zur Gewährleistung eines verhältnismäßigen Vorgehens und um dem Rechtsgedanken der Selbstbindung der Verwaltung sowie dem allgemeinen Gleichheitssatz gemäß Art. 3 Grundgesetz in besonderem Maße Rechnung zu tragen, wird das Landratsamt Erding angesichts der langen Historie der Siedlung zur Gleichbehandlung aller Fälle anhand des folgenden Konzepts vorgehen:

Sanierungskonzept:

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Erding wird im Sanierungsgebiet Notzingermoos (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 der Gemeinde Oberding – „Sondergebiet-Wochenendhausgebiet Notzingermoos“; dargestellt in beigefügtem Lageplan und Luftbild) in sämtlichen Fällen der dauerhaften Wohnnutzung gemäß Art. 76 Satz 2 BayBO (Bayerische Bauordnung) **Nutzungsuntersagungen aussprechen**.

Auf Antrag wird das Landratsamt Erding nach Maßgabe des nachfolgenden Kriterienkatalogs eine Zusicherung im Sinne des Art. 38 BayVwVfG (Bayerisches Verwaltungs- und Verfahrensgesetz) erteilen, wonach die Vollziehung der Nutzungsuntersagung bis zur Aufgabe der dauerhaften Wohnnutzung durch den derzeitigen Nutzer (Bewohner) ausgesetzt wird.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird von Seiten des Landratsamtes Erding auf die Anwendung von Verwaltungszwang verzichtet (formelle Duldung).

Die Aussetzung der Vollziehung der Nutzungsuntersagung **gilt nicht** für Rechts- oder Besitznachfolger.

Hinweise:

1.

In den Fällen der dauerhaften Wohnnutzung wurde zugleich der Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllt.

*Unabhängig von der Beendigung dieser dauerhaften Wohnnutzungen oder der im Einzelfall geduldeten vorübergehenden Fortsetzung bleibt der Erlass gesonderter **Bußgeldbescheide** vorbehalten.*

2.

*Weiterhin können **andere Verstöße** gegen geltendes Baurecht unabhängig von einer Duldung weiter verfolgt werden. Eine ausgesprochene formelle Duldung erfasst insoweit nur den Nutzungszweck der Gebäude, nicht jedoch deren Übereinstimmung mit dem sonstigen geltenden Baurecht.*

3.

*Zur Information der örtlich Betroffenen wird dieses Sanierungskonzept für die Dauer eines Monats **ortsüblich bekannt gemacht**.*

Kriterienkatalog zur Duldung:

Eine Zusicherung im Sinne des Art. 38 BayVwVfG, wonach die Vollziehung der Nutzungsuntersagung auf Antrag bis zur Aufgabe der dauerhaften Wohnnutzung durch den derzeitigen Nutzer (Bewohner) ausgesetzt wird, unterliegt folgenden Kriterien:

1. Stichtagsregelung

Die Dauerwohnnutzung des jeweiligen Gebäudes muss **vor dem Stichtag** aufgenommen worden sein.

Als Stichtag wird der **28.07.2006** festgelegt, da an diesem Tag der Bebauungsplan „Sondergebiet-Wochenendhausgebiet Notzingermoos“ in der Fassung vom 06.03.2006 in Kraft trat.

2. Begriff der dauerhaft begründeten Wohnnutzung

Eine im Sinne von Nummer 1 **dauerhaft begründete Wohnnutzung** vor dem Stichtag wird angenommen, wenn der momentane Bewohner oder dessen Vorgänger vor dem Stichtag mit erstem Wohnsitz in dem Gebäude gemeldet war und eine derartige Meldung seitdem fort dauert.

Kurzzeitige Unterbrechungen einer durchgehenden Wohnsitzmeldung sind bis zu einer Dauer von sechs Monaten schadlos.

Will sich ein Bewohner Zeiten, in denen ein Vorbewohner mit erstem Wohnsitz in dem Gebäude gemeldet war, anrechnen lassen, so hat er dessen Meldung nachzuweisen.

Ergibt sich die Aufnahme oder Fortdauer der dauerhaften Wohnnutzung aus anderen Tatsachen, sind diese dem Landratsamt Erding nachzuweisen.

Bestehen Zweifel an der Begründung der Dauerwohnnutzung vor dem Stichtag oder deren Fortführung, sind diese vom Bewohner auszuräumen.

3. Soziale Aspekte

Soziale Aspekte bleiben bei der Beurteilung des Vorliegens der Duldungsvoraussetzungen außer Betracht.

4. Personenbezogenheit der Zusicherung

Die Zusicherung ist **personenbezogen** und wird **auf Lebenszeit** erteilt.

Sie erlischt regelmäßig mit der Aufgabe der Dauerwohnnutzung. Eine Rechtsnachfolge in die Zusicherung ist ausgeschlossen.

5. Auswirkungen der Zusicherung auf weitere Bewohner

Ein Gebäude kann nur **einer Nutzungsart** (Dauerwohnen **oder** zeitweises Wohnen) unterliegen. Daher kann ein Gebäude von weiteren Bewohnern zum Dauerwohnen genutzt werden, solange mindestens **ein** Bewohner vorhanden ist, für den eine formelle Duldung aufgrund Zusicherung besteht.

6. Härtefallregelung

Eine **Ausnahmeregelung** kann getroffen werden, wenn ein besonders atypischer Fall vorliegt oder die Aufgabe der Nutzung für den Bewohner eine besondere Härte darstellen würde.

Eine besondere Härte liegt vor, wenn der Bewohner durch die Aufgabe der Dauerwohnnutzung in übermäßig harter und unzumutbarer Weise oder in höherem Maße unbillig betroffen wäre als andere Bewohner, auf die dieses Konzept Anwendung findet.

Ausnahmen auf Grund eines atypischen Falles oder eines Härtefalles führen in der Regel nicht zu einer Duldung auf Lebenszeit, sondern zu einer kalendermäßig befristeten Duldung. Die Befristung soll einen Zeitraum von fünf Jahren nicht überschreiten.

Das Vorliegen der Gründe zur Erteilung einer Ausnahmeregelung ist dem Landratsamt Erding durch den Bewohner nachzuweisen.

7. Inhalt der Zusicherung

Mit der Zusicherung werden die zum Dauerwohnen genutzten Gebäude und Gebäudeteile des baulichen Bestandes festgelegt.

Eine Erweiterung bzw. Umgestaltung des baulichen Bestandes ist unzulässig und wird von der Zusicherung nicht erfasst. Maßnahmen zur Renovierung oder zur energetischen Sanierung entsprechend Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. d), e) und f) BayBO sind hiervon ausgenommen.


Gewerbliche oder anderweitige Nebennutzungen werden von der Zusicherung ebenfalls nicht erfasst.

8. Erlöschen der Zusicherung

Erlischt die Zusicherung, beispielsweise aufgrund der Aufgabe der Nutzung durch den Duldungsinhaber, einer ausgesprochenen kalendermäßigen Befristung, der Zerstörung des Gebäudes oder durch Todesfall, oder wird sie aufgehoben, beispielsweise durch die Rücknahme oder den Widerruf der ergangenen Zusicherung, so haben **sämtliche** Bewohner des Gebäudes das Dauerwohnen unverzüglich aufzugeben.

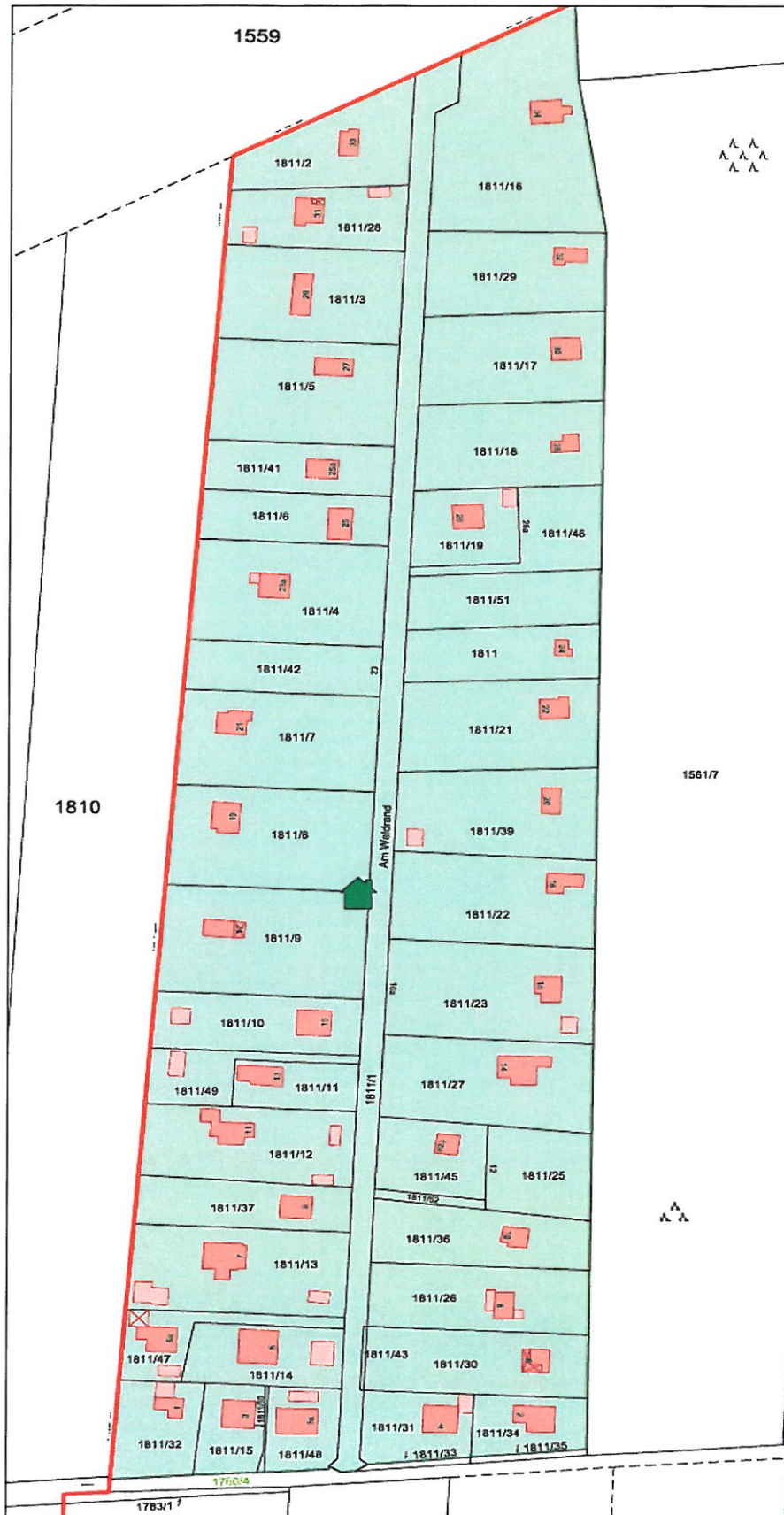
Ab diesem Zeitpunkt darf das Gebäude nur noch zum zeitweisen Wohnen genutzt werden. Nötigenfalls wird die Untersagung der Nutzung zu Dauerwohnzwecken mit Verwaltungszwang durchgesetzt.

Erding, 09.08.2013


Martin Bayerstorfer
Landrat

Anlage 1:

Lageplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet-
Wochenendhausgebiet Notzingermoos“ (Maßstab 1:2000)



Anlage 2:
Luftbild „Orthofoto 2012“ (Maßstab 1:2000)

