

**Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“****Aufhebungsverfahren**

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB,  
sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB

- 1 -

lfd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Abwägung	Beschluss
T 1	Oberbergischer Kreis	06.06.2008	<p>a) Es wird darauf hingewiesen, dass die als Parkplatz dargestellte Fläche im südlichen Bereich des Campingplatzes an der L 97 Nähe Oberwipper als Altablagerung im Altlast-Verdachtsflächenkataster des Oberbergischen Kreises verzeichnet ist.</p> <p>b) Es wird auf die erforderliche Einhaltung der Gewässerrandstreifen gem. § 90 Landeswassergesetz hingewiesen.</p> <p>c) Die erforderlichen Verbesserungen zur gesamten Erschließung, die ausreichender darzustellen sind, müssen das Befahren mit Rettungsfahrzeugen sicherstellen.</p>	<p>a) Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen im Bereich des besagten Parkplatzes. Der heutige Bestand wird auch zukünftig beibehalten. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich somit nicht.</p> <p>b) Nach Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt eine planungsrechtliche Beurteilung gem. §§ 34 und 35 BauGB. Die Genehmigung von Bauvorhaben liegt in diesen Gebieten in eigener Zuständigkeit des Oberbergischen Kreises. Bei sonstigen gemeindlichen Maßnahmen in der Nähe der Gewässer wird auf den Hinweis geachtet.</p> <p>c) Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Bebauungsplanes bzw. der Erstellung von Satzungen gem. § 34 BauGB ist es Ziel, die verkehrliche Situation zu verbessern. Hierbei ist es selbstverständlich, dass konkrete Planungen mit den betroffenen Behörden abgestimmt werden. Erste Gespräche haben bereits stattgefunden, weitere werden folgen.</p>	<p>a) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wurde bereits auf die Situation hingewiesen.</p> <p>b) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>c) Der Anregung soll entsprochen werden.</p>
B 1	Anwohner	30.10.2007	<p>a) Es wird auf die Problematik des Satzungsverfahrens für die Eigentümer eines bisher unbebauten Teiles hingewiesen. Mittels geeigneter</p>	<p>a) Es steht den Grundstückseigentümern frei mit sonstigen Dritten derartige Vereinbarungen zu schließen. Die Gemeinde wird solche Vertragswerke jedoch nicht abschließen. Sie ist der Auffassung, dass planungsrechtliche Bestimmungen</p>	<p>a) Der Anregung soll nicht gefolgt werden.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Abwägung	Beschluss
			<p>Vereinbarungen soll das Risiko, dass die Grundstücke zukünftig eventuell nicht mehr bebaubar sind, minimiert werden.</p> <p>b) Es wird befürchtet, dass durch Aufhebung des Bebauungsplanes die Grundstücke zum Außenbereich werden und nicht mehr bebaubar sein könnten.</p> <p>c) Es wird darauf hingewiesen, dass im Vertrauen auf den Fortbestand des Bebauungsplanes bereits Zahlungen für die technische Infrastruktur geleistet wurden.</p> <p>d) Es wird auf das Abwägungserfordernis hingewiesen. Hierbei stelle das Nutzungsinteresse an Grund und Boden einen abwägungsbeachtlichen privaten Belang dar. Deswegen wird auf die Alternative zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes verwiesen. Sodann wird auf Details der Erschließungssituation und die Eigentumsverhältnisse eingegangen.</p>	<p>ausreichend sind und von kommunaler Seite nicht in Nachbarrechte eingegriffen werden sollte.</p> <p>b) Es handelt sich um einen sogenannten schlichten Bebauungsplan. Ergänzend zu den Festsetzungen des Planes werden deswegen heute schon gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Bestimmungen des § 34 und in diesem Fall des § 35 BauGB herangezogen. Um jedoch auch zukünftig an dieser Stelle des Bebauungsplanes eine Bebauung zu ermöglichen, soll das Areal durch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den baulichen Zusammenhang einbezogen werden.</p> <p>c) Dieses ist der Gemeinde bekannt und entsprach zum damaligen Zeitpunkt der herrschenden Rechtslage. Seitens der Grundstückseigentümer wurde damals, obwohl möglich, kein Gebrauch von den Bauoptionen gemacht. Sofern sich herausstellen sollte, dass eine Bebauung zukünftig tatsächlich ausscheidet ist dieses Thema anschließend rechtlich zu bewerten.</p> <p>d) Die Ausführungen sind in großen Teilen nachvollziehbar. Deswegen wird man dennoch nicht darum herum kommen den funktionslosen Bebauungsplan aufzuheben. Ein neuer Bebauungsplan könnte dann aus regionalplanerischen Gründen nur eine erneute Ausweisung eines Wochenendhausgebietes zum Inhalt haben. Dieser ist politisch wegen der bisherigen schleichend eingetretenen Entwicklung der Dauerwohnsitze nicht gewollt.</p>	<p>b) Die bauliche Nutzung soll zukünftig über eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht werden.</p> <p>c) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>d) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll nicht erfolgen.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Ergebnis
			<p>Auch wird dargestellt, dass mit oder ohne Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes die regionalplanerischen Ziele unterlaufen werden.</p> <p>e) Es wird ausgeführt, dass die privaten Belange untereinander gerecht abzuwägen sind. In diesem Zusammenhang wird dargelegt, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes diejenigen, die ihre Häuser illegal als Dauerwohnsitz nutzen, belohnt und diejenigen, die sich korrekt verhalten haben, bestraft werden. Deswegen wird ange-regt, den Bebauungsplan nicht aufzuheben, sondern die illegalen Nutzungen zu unterbinden.</p> <p>f) Es wird darauf hingewiesen, dass die jetzige Planung rechts-widrig sei und einer Normenkon-trolle nicht standhalte. In diesem Zusammenhang wird auf even-tuelle Regressansprüche auf-merksam gemacht.</p>	<p>e) Über Jahre hat sich schleichend eine Umnut-zung der dortigen Wochenendhausgebiete erge-ben. Weil heute der weitaus größte Teil der Haus-besitzer dort ihren Dauerwohnsitz unterhalten, ist der Bebauungsplan funktionslos geworden. Basie-rend auf einem sogenannten schlichten und dann auch noch funktionslosen Bebauungsplan Ord-nungsmaßnahmen zu ergreifen erscheint wenig aussichtsreich. Sofern man die bisherige vorgege-bene Nutzung aufrecht erhalten möchte, so geht dieses nur durch die Neuaufstellung eines neuen qualifizierten Bebauungsplanes mit der Vorgabe von Wochenendhausgebieten. Dieser ist aber im Rahmen der Abwägungspolitik nicht gewollt.</p> <p>f) Die Aufhebung des Bebauungsplanes wurde im Auftrag der Gemeinde durch eine renommierte externe Anwaltskanzlei geprüft. Dieses trifft auch für etwaige Entschädigungsansprüche zu. Wesent-liche Gründe, die gegen die Handhabung der Ge-meinde sprechen, wurden nicht offenkundig.</p>	<p>e) Der Anregung wird nicht entsprochen und das Aufhebungsverfahren fortgeführt.</p> <p>f) Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird in der begonnenen Weise fortgeführt.</p>
B 2	Anwohnerin	07.12.2007	<p>Durch die geplante Einbahnstra-ßenregelung wird die Zufahrt zu den Grundstücken „Vorm Hül-sen“ 5, 7 und 9 unmöglich und eine notwendige, gesicherte Erschließung für die erforderliche Bauleitplanung ist daher nicht gegeben. Alternativ könnte der Weg als Sackgasse mit</p>	<p>Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes mit der Nutzungsvorgabe als Wochenendhausgebiet stellen sich andere Anforderungen an die Erschlie-ßung des Baugebietes Kattwinkel. Die Straßen sind nicht breit genug und teilweise noch nicht einmal befestigt. Zudem steht die erforderliche Löschwas-sermenge in einer Größe von 800 l/min./2 h nicht zur Verfügung. Dieses macht Verbesserungen an der Erschließung erforderlich. Die</p>	<p>Der Anregung wird insoweit entsprochen, dass geprüft werden soll, ob ein Teil des Straßenstückes auch zukünftig im Begeg-nungsverkehr betrieben werden kann. Hierbei handelt es sich um das untere Teilstück der Straße „Vorm Hülsen“ bis zum Abzweig des besagten privaten Er-schließungsstückes. Die Kostenbeteili-gung an der Gemeinschaftszahlung ist</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Ergebnis
			<p>Wendemöglichkeit ausgebildet werden. Von der Umwandlung des Baugebietes profitieren nur die Dauerwohnnutzer, die dadurch entstehenden Kosten für die Verbesserung der Erschließung und der Löschwasserversorgung müssen aber alle Anwohner tragen.</p>	<p>Kosten für die Bereitstellung des Löschwasserschutzes erfolgt wie an anderen Stellen durch die Gemeinde. Die Solidargemeinschaft der dortigen Bewohner hat zudem zugesichert, dass sie die Hälfte der Straßenbaukosten, max. 67.500,00 €, tragen wird. Dieses obliegt allerdings im Einzelfall der Freiwilligkeit, hat aber zur Folge, dass andere Grundstückseigentümer dann eine höhere Summe zahlen müssen. Die Anregung, bis zur Einmündung des besagten Stichweges, in Form einer Sackgasse den Begegnungsverkehr beizubehalten, steht gemeindeseitig nichts entgegen. Allerdings bedarf dieses Thema einer Absprache mit den betroffenen Behörden (siehe hierzu auch Eingabe T 1 c). Sofern dort Zustimmung signalisiert wird, kann das geplante Erschließungssystem angepasst werden. Sofern dieses nicht erfolgt, wird dennoch in Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen sichergestellt, dass die besagten Hausgrundstücke auch zukünftig erreichbar sind.</p>	<p>freiwillig und muss unter den Betroffenen geklärt werden.</p>
B 3	Anwohner	02.12.2007	<p>a) Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde hinsichtlich der Gebäudenutzung und der Einhaltung der vorgegebenen Grundstücksgröße nicht ihrer gesetzlichen Aufsichtspflicht nachgekommen sei.</p> <p>b) Es wird dargelegt, dass diejenigen, die ihre Häuser als Dauerwohnsitz nutzen, sich illegal verhalten haben und es deswegen nicht sein könne, dass solche, die sich korrekt verhalten, haben zu Kosten herangezogen werden.</p>	<p>a) Bei der Nutzung der Gebäude muss differenziert werden zwischen dem Melde- und dem Baurecht. Bei der Meldung eines Wohnsitzes handelt es sich um eine einseitige Willenserklärung zu deren Annahme die Gemeinde verpflichtet ist. Die baurechtliche Zuständigkeit liegt nicht bei der Gemeinde, sondern bei dem Oberbergischen Kreis als untere Bauaufsichtsbehörde. Zudem entsprechen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dessen Vorgaben.</p> <p>b) siehe Ausführungen zu B 2</p>	<p>a) Die Aussagen entsprechen nicht der geltenden Rechtslage bzw. den tatsächlichen Grundstücksgegebenheiten und sind deswegen unzutreffend.</p> <p>b) Die Solidargemeinschaft der Grundstückseigentümer hat eine Kostenbeteiligung an der Verbesserung des Erschließungssystems zugesagt. Dennoch beruht die Zahlungsleistung auf Freiwilligkeit. Einzelheiten hierzu müssen unter den Betroffenen geklärt werden.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Ergebnis
		22.05.2008	<p>c) Es wird gefordert, die Freifläche unterhalb der Straße „Vorm Hülsen“ von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p> <p>a) Es wird dargelegt, dass diejenigen, die sich legal verhalten haben nun für die illegale Handhabung anderer Zahlungen leisten sollen. Dieses wird abgelehnt.</p> <p>b) Es werden Vorschläge zur Erschließung vorgetragen. U.a. soll auf den Bau von Wendehämmern verzichtet werden und durch Absperrpfosten eine Teilung der Straße erzeugt werden.</p>	<p>c) Die Fläche ist im heutigen Bebauungsplan erhalten. Eine Bebauung könnte unter Beachtung des § 30 Abs. 3 BauGB erfolgen. Deswegen ist es im Rahmen der Abwägung richtig, trotz Aufhebung des Bauleitplanes nach Möglichkeiten der baulichen Nutzung zu suchen. Ansonsten würden diese Grundstückseigentümer die Hauptbenachteiligten der kommunalen Bauleitplanung sein. Deswegen ist es Ziel, diese Areale gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den baulichen Zusammenhang einzubeziehen. Dieses macht städtebaulich auch Sinn, weil hierdurch eine Arrondierung des Baugebietes erfolgt.</p> <p>a) siehe Ausführungen zu B 2</p> <p>b) Die Abkehr von einem Wochenendhausgebiet erfordert erschließungstechnische Verbesserungen. Hierbei ist stets eine ausreichende und auch für Rettungsfahrzeuge ausreichende Erschließung zu gewährleisten. Hinzu kommt, dass Müll- und Winterdienstfahrzeuge den Bereich befahren müssen. Die Beibehaltung des heutigen Straßensystems ohne Veränderungen ist daher nicht möglich. Die Straße „Vorm Hülsen“ ist zu eng und teilweise noch nicht einmal befestigt. Deswegen war es Ziel diese Straße als Einbahnstraße zu betreiben. Eine Abkehr hiervon mit Unterbrechung durch einen Sperrpfosten ist kein probates Mittel um die Missstände zu beseitigen. Vielleicht gibt es aber eine weitere Alternative (siehe hierzu B 2).</p>	<p>c) Der Forderung wird insofern nicht entsprochen, als versucht wird, die Areale bei dem zukünftigen Satzungsgebungsverfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den baulichen Zusammenhang einzubeziehen.</p> <p>a) Die Solidargemeinschaft der Grundstückseigentümer hat eine Kostenbeteiligung an der Verbesserung des Erschließungssystems zugesagt. Dennoch beruht die Zahlungsleistung auf Freiwilligkeit. Einzelheiten hierzu müssen unter den Betroffenen geklärt werden.</p> <p>b) Die erschließungstechnischen Vorschläge sind nicht umsetzungsfähig und sollen nicht weiter verfolgt werden.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Ergebnis
B 4	Anwohnerin	05.12.2007	<p>a) siehe B 3 a (02.12.2007)</p> <p>b) siehe B 3 b (02.12.2007)</p> <p>c) siehe B 3 c (02.12.2007)</p> <p>d) Die Straße „Vorm Hülsen“ soll so verbleiben wie sie ist.</p>	<p>a) siehe B 3 a (02.12.2007)</p> <p>b) siehe B 3 b (02.12.2007)</p> <p>c) siehe B 3 c (02.12.2007)</p> <p>d) siehe B 3 b (22.05.2008)</p>	<p>a) siehe B 3 a (02.12.2007)</p> <p>b) siehe B 3 a (02.12.2007)</p> <p>c) siehe B 3 a (02.12.2007)</p> <p>d) siehe B 3 b (22.05.2008)</p>
B 5	Anwohner	02.06.2008	<p>a) Es werden Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes und damit die Aufhebung des Wochenendhausgebietes erhoben.</p> <p>b) Es werden Bedenken zur Baugestaltung der Häuser, der Einfriedung selbiger und zum Straßenraum vorgetragen.</p> <p>c) Es werden Bedenken vorgebracht, falls die neuen planungsrechtlichen Instrumentarien einen größeren Spielraum ermöglichen als dieses bisher beim Bebauungsplan der Fall war.</p>	<p>a) Über Jahre hat sich schleichend eine Umnutzung des dortigen Wochenendhausgebietes ergeben. Weil heute der weitaus größte Teil der Hausbesitzer dort ihren Hauptwohnsitz unterhalten, ist der Bebauungsplan, so die Prüfung einer renommierten externen Anwaltskanzlei, funktionslos geworden. Deswegen ist die Gemeinde gehalten, den Bebauungsplan aufzuheben.</p> <p>b) Viele der angesprochenen gestalterischen Merkmale der Gebäude entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. So sind z.B. Dachgauben, Einfriedungen zulässig. Einige der angesprochenen Dinge richten sich aber auch nach dem Nachbarschaftsgesetz NRW, also privatem Recht. Sofern der Verfasser der Eingabe konkrete Beschwerde zur Verletzung öffentlich-rechtlicher Sachverhalte vorträgt, ist davon auszugehen, dass die zuständigen Behörden tätig werden.</p> <p>c) Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sollen für die zur Diskussion stehenden Bereiche Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt werden. Hierin wird in Form einer deklaratorischen Satzung nur das Notwendigste geregelt. Ansonsten gilt das Einfügungsgebot in die Nachbarschaft. Die befürchtete extreme Entwicklung dürfte hierauf basierend nicht zu erwarten sein.</p>	<p>a) Die Aufhebung des Bebauungsplanes soll fortgeführt werden.</p> <p>b) Die getätigten Aussagen haben keinen Einfluss auf die Aufhebung des Bebauungsplanes. Vielmehr sind diese in Zusammenhang mit der Erstellung der anschließenden Satzungen von Bedeutung.</p> <p>c) Die Aussagen und Befürchtungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Erstellung der Folgesatzungen ist ggf. hierauf zu reagieren.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Ergebnis
			<p>d) Es wird gewünscht, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht nur unter wirtschaftlichen Aspekten, sondern auch unter dem Erholungsaspekt betrachtet wird.</p>	<p>d) Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan spielen alle Gründe, die für oder gegen eine Planung sprechen, eine Rolle. Dieses trifft auch für den Erholungswert zu.</p>	<p>d) Ziel der gemeindlichen Planung ist die Aufhebung des Bebauungsplanes ohne nachhaltige Beeinträchtigung des Erholungswertes für die im Baugebiet lebenden Menschen.</p>
B 6	Anwohner	24.05.2008	<p>Es wird angeregt, die Straßenführung im Bereich des Grundstückes des Antragstellers in alter Lage zu belassen. In diesem Zusammenhang werden Grundstücksteile für die Unterbringung eines Löschwasserbehälters angeboten.</p>	<p>Die Veränderung des dortigen Straßensystems dient zum einen zur besseren Erschließung des Baugebietes. Zum anderen werden aber auch im Zusammenhang mit der Flurbereinigung Wegeführungen verändert. In diesem Fall kooperieren die betroffenen Behörden miteinander. Die Agrarbehörde weist Streifen zur Verbreiterung von Wegen aus. Gleichzeitig verbessern beide gemeinsam ein Straßenteilstück, das für die Benutzung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen bisher völlig ungeeignet ist. Es baut die Gemeinde ein neues Teilstück zur Verbesserung der Erschließungssituation und die Agrarbehörde finanziert die Weiterführung und Begradigung der dortigen Straße sowie den Rückbau der alten engen Kurve. Dieses ist aus erschließungstechnischer Sicht zu befürworten, zumal die landwirtschaftlichen Flächen im Hinterland hierüber angefahren werden.</p> <p>Die Anordnung des Löschwasserbehälters bietet sich auf dem unbebauten Grundstücksteil zwischen der heutigen Grenze des Bebauungsplanes und der zukünftigen Straße geradezu an. Es handelt sich um einen nicht mehr sinnvoll nutzbaren Teil nach Bau der Straßenfortführung und ist von der Feuerwehr sofort und unproblematisch erreichbar.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>



Ifd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Ergebnis
B 8	Niederschrift öffentlicher Erörterungstermin	31.05.2008	<p>a) Eine Eigentümerin eines Hausgrundstückes spricht sich gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes aus und beantragt die Beibehaltung als Wochenendhausgebiet.</p> <p>b) Es wird die Ausweisung einer 30 km/h Zone für die Baugebiete beantragt.</p>	<p>a) siehe Stellungnahme zu B 5 a</p> <p>b) Das Erschließungssystem der Baugebiete ist noch abschließend mit den zuständigen Behörden zu erörtern. Hierbei soll auch die Einrichtung von 30 km/h Zonen vertieft werden.</p>	<p>a) Die Aufhebung des Bebauungsplanes soll fortgeführt werden.</p> <p>b) Es sollen Gespräche mit den zuständigen Behörden geführt werden um die Einrichtung von 30 km/h Zonen zu ermöglichen.</p>