Oberbergischer Kreis

Der Landrat

Kreis- und Regionalentwicklung
Dienstgebäude: Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

→ Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle Rathaus.
→ Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes

GEMEINDE MARIENHEIDE
Der Bürgermeister
Eing. 10. Juni 2008
61

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

An den
Bürgermeister der
Gemeinde Marienheide
Postfach 12 20
51704 Marienheide

Auskunft erteilt:	Herr Eberz
Zimmer-Nr.:	1.08
Geschäftszeichen:	61/1
Durchwahl:	
Tel. (0 22 61) 88-	6113
Fax (0 22 61) 88-	6104
Datum:	06.06.2008

–

Bauleitplanung der Gemeinde Marienheide
hier: **BP. Nr. 27 "Lingese Talsperre" - Aufhebung**
-erneute Beteiligung gemäß § 4, Absatz 1 BauGB-
Ihr Schreiben vom 06.05.2008; Az.: 61 26-27/schr
Meine Stellungnahme vom 29.01.2008; Az.: 61/1

Wie bereits in meiner vg. Stellungnahme dargestellt, bestehen gegen die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Lingese Talsperre" von Seiten des Oberbergischen Kreises keine grundsätzlichen Bedenken. Aus der Sicht der von hier aus zu vertretenden fachplanerischen Belange wird zu der Planung wie folgt Stellung genommen:

aus landschaftspflegerischer Sicht
Für die Durchführung der Umweltprüfung, die Erarbeitung des Umweltberichtes und die Abwägung ist festzustellen, dass hier derzeit keine besonderen landschaftspflegerischen Daten, Informationen oder Anforderungen für bzw. an die Planung und den Planungsbereich vorliegen. Mit der Endwurfsfassung der Begründung und des Umweltberichtes ist den im Plangebiet tangierten und zu berücksichtigenden landschaftspflegerischen Belangen entsprochen. Die Notwendigkeit einer weitergehenden Detaillierung von Umweltbericht und Umweltprüfung ist somit derzeit nicht erkennbar bzw. nicht erforderlich.

aus bodenschutzrechtlicher Sicht
Es wird darauf hingewiesen dass die als Parkplatz dargestellte Fläche im südlichen Bereich des Campingplatzes an der Landstraße L 97 Nähe Oberwipper als Altablagerung im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises verzeichnet ist.

Kreissparkasse Köln	Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt	Postbank Köln	Telefon (0 22 61) 88-0*
Kto. 0 341 000 109	Kto. 190 413	Kto. 456-504	Telefax (0 22 61) 88-1033
BLZ 370 502 99	BLZ 384 500 00	BLZ 370 100 50	Telex 8 84 418
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09	IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413	IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504	
Swift COKSDE 33	Swift WELADED 1 GMB	Swift BIC PB NKD EFF	

Bitte beachten Sie: Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

Besuchszeiten: Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

aus wasserwirtschaftlicher Sicht
Es wird auf die erforderliche Einhaltung der Gewässerrandstreifen gemäß § 90 Landeswassergesetz hingewiesen.

aus polizeilicher Sicht
In der Begründung unter Punkt 8 -Erschließung- werden erforderliche Verbesserungen nicht bzw. nicht ausreichend dargestellt. Aus polizeilicher Sicht ist ein Ausbau der gesamten Erschließung zumindest auf ein Niveau zu bringen, das ein Befahren mit Rettungsfahrzeugen sicherstellt. Um rechtzeitige Abstimmung der konkreten Planung mit den zu beteiligenden Behörden wird gebeten.

Darüber hinaus werden derzeit keine weiteren Anregungen zur Planung vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Niewöhner)

Per Telefax: 0 22 64 / 40 44-277
Gemeindeverwaltung
Herrn Hombitzer
Hauptstraße 20

51709 Marienheide

30. Oktober 2007
GA/sf

hier: Stellungnahme zu den geplanten Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sowie zum geplanten Aufhebungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 27 „Lingesetalsperre“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Hombitzer,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unsere gemeinsame Unterredung in Ihrem Hause am 24.10.2007 sowie unsere Telefonate vom 29. und 30.10.2007.

Die von Ihnen für den Bauplanungsausschuss vorbereitete Beschlussvorlage geht Ihrer Aussage nach dahin, über den Aufhebungsbebauungsplan sowie über Satzungen gem. § 34 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB abzustimmen.

In unserem persönlichen Gespräch vom 24.10.2007 hatte meine Mandantschaft die grundsätzliche Bereitschaft erklärt, Straßen und Wege zur Verfügung zu stellen, um die Gemeinde Marienheide zu unterstützen. Klar war jedoch auch, dass im Rahmen dieser Unterstützung für meine Mandantschaft eine gewisse Rechtssicherheit bestehen muss, insbesondere dahingehend, dass auch ihre Grundstücke der Bebaubarkeit zugeführt werden können. Die Problematik der Klarstellungssatzung hatten wir in diesem Zusammenhang ausführlich diskutiert, ähnlich verhält es sich mit der Ergänzungssatzung. Unabhängig hiervon können Nachbarn Einfluss auf die Rechte meiner Mandanten nehmen (insbes. durch Widerspruch und Klage gegen Bauvoranfragen/-genehmigungen).

Die Unterzeichnende hatte deshalb den Vorschlag unterbreitet, dass die Mandanten

mit den Nachbarn entsprechende schuldrechtliche Vereinbarungen abschließen, in denen diese einen Rechtsmittelverzicht erklären. Entsprechende Vereinbarungen sollten jedoch auch zwischen den betroffenen Eigentümern und der Gemeinde Marienheide, insbes. auch im Hinblick auf mögliche Normenkontrollklagen, abgeschlossen werden.

Letztendlich würde von derartigen wechselseitigen Vereinbarungen, die gegebenenfalls in Form einer Bedingung von der Wirksamkeit/dem Abschluss der jeweils anderen abhängig gemacht werden könnten, jede Partei profitieren.

Ich bitte darum, diesen Vorschlag zu besprechen und mir entsprechend Nachricht zu geben.

II.

Aufhebungsbebauungsplan

Höchst vorsorglich trage ich zum geplanten Aufhebungsbebauungsplan der Gemeinde Marienheide betreffend des Bebauungsplans Nr. 27 „Lingesetalsperre" bereits jetzt wie folgt vor:

1. Der im Augenblick gültige Bebauungsplan weist für die im Eigentum meiner Mandantschaft stehenden Grundstücke eine Bebauung mit Wochenendhäusern aus. Durch den nunmehr geplanten Aufhebungsbebauungsplan wäre dieser Bereich unbeplanter Bereich. Auf Grund der Größe ist damit zu rechnen, dass er als Außenbereich gem. § 35 BauGB eingestuft wird. Dies bedeutet, dass eine Wohnbebauung regelmäßig nicht möglich ist.

2. Unsere Mandantschaft hat im Vertrauen auf den Fortbestand des Bebauungsplanes Aufwendungen getätigt. So hat im Jahre 2005 die Gemeinde den Bau eines Abwasserkanals betrieben, der in Eigenleistung von den Eigentümern der Grundstücksflächen im Bebauungsplan gebaut wurde und nach Fertigstellung – Mitte des Jahres 2006 – von der Gemeinde übernommen wurden. An dieser Finanzierung hat sich unsere Mandantschaft mit [redacted] beteiligt,

daneben hat sie gemäß Veranlagungsbescheid über den Anschlussbeitrag für den Anschluss ihres Grundstücks an die gemeindliche Abwasseranlage vom 08.12.2005 einen Betrag von [redacted] bezahlt. Nach Bauende des Kanals erwartete die Gemeinde Marienheide, den Verlauf des Kanals als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen. Auch dieser Bitte kam unsere Mandantschaft nach, was selbstverständlich weitere Kosten auslöste. Für die Grundbesitzabgabenbescheide wurde i. Ü. sämtlich die Grundsteuer B, also die für bebaubare Grundstücke geltende Grundsteuer, in Ansatz gebracht. Weitere Kosten entstanden durch die Vermessung der Grundstücke.

III.

Rechtliche Wertung

1. Gem. § 1 Abs. 7 i. V. m. 1 Abs. 8 BauGB sind auch bei der Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

   Hierbei gehören alle von der Planung berührten, mehr als nur geringfügigen privaten Nutzungsinteressen an Grund und Boden zu den **abwägungsbeachtlichen privaten Belangen**. Insbesondere gehören hierzu die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Da durch die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 27 „Lingesetalsperre" die Grundstücke meiner Mandanten wesentlich betroffen sind (vgl. oben unter II.) sind deren Belange abwägungsbeachtlich. Durch den Aufhebungsbebauungsplan stellt sich meine Mandantschaft schlechter als bei Beibehaltung des alten Bebauungsplans, da eine Wochenendhausbebaubarkeit nicht mehr gegeben ist und ihre Grundstücke aller Voraussicht nach dem Außenbereich zugeschlagen werden, in dem bekanntlich Wohnbebauung regelmäßig ausgeschlossen ist. Nur am Rande sei angemerkt, dass durch diese Planungsentscheidung erhebliche wirtschaftliche Schäden ausgelöst werden, da die Grundstücke meiner Mandantschaft ohne den bestehenden Bebauungsplan erheblich an Wert verlieren. Die Abwägungsbeachtlichkeit dieser Belange steht sicherlich außer Streit.

2. Die Abwägung hat die Grundsätze der Erforderlichkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit zu wahren. Von wesentlicher Bedeutung ist der Grundsatz

der Verhältnismäßigkeit. Unmittelbare Folge dieses Grundsatzes ist die im jeweiligen Planungsfall notwendige Prüfung von Planalternativen, um dadurch eine die verschiedenen berührten Belangen berücksichtigende und insofern verhältnismäßige Lösung zu erreichen. Der Verzicht auf die Einbeziehung von Planalternativen stellt einen Abwägungsfehler dar.

Als **Alternative** kommt hier die **Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes** in Betracht.

Dieser wird von der Gemeinde Marienheide deshalb nicht favorisiert, da die erschließungstechnische Infrastruktur für ein Wohngebiet nicht ausreichend ist und die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle mit den regionalplanerischen Vorgaben nicht vereinbar ist.

Hierzu ist festzustellen, dass die bestehende Löschwasserversorgung im Hinblick auf die tatsächliche Dauernutzung bereits jetzt nicht in der Lage ist, das gesamte Gebiet ausreichend zu versorgen. Das bedeutet, dass auch dann, wenn lediglich ein Aufhebungsbebauungsplan beschlossen wird, die Löschwasserversorgung unzureichend ist. Hinsichtlich der etwaig notwendigen Investitionen im Erschließungsbereich darf darauf hingewiesen werden, dass das fragliche Gebiet maßgeblich durch die privaten Straßen meiner Mandantschaft erschlossen wird. So findet auch eine Straßenreinigung durch die Gemeinde Marienheide nicht statt.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind hierbei durchaus Alternativen vorstellbar. So ist vorstellbar, die Straßen und Wege in Eigenregie zu organisieren, was die befürchteten Investitionen im Erschließungsbereich erheblich minimieren würde. So war im gemeinsamen Gespräch mit den Beteiligten am 24.10.2005 seitens meiner Mandantschaft bereits Entgegenkommen dahingehend signalisiert worden, dass ein Beitrag zu erforderlichen Leistungen der Straßenentwässerung erbracht werden könnte. Im Bereich Abwasserkanal sind die Anlagen 2005 neu hergestellt worden, so dass diesbezüglich keine weiterer Investitionsbedarf besteht.

Unabhängig hiervon ist es jedoch so, dass in jedem Fall, egal ob ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird oder lediglich ein Aufhebungsbebauungsplan beschlossen wird, finanzielle Investitionen erforderlich sein werden.

Daneben wird vorgebracht, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes die regionalplanerische Zielsetzung unterlaufe. Tatsächlich ist es jedoch so, dass die regionalplanerische Zielsetzung in jedem Fall unterlaufen wird, unabhängig davon

ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird oder der jetzige Bebauungsplan lediglich aufgehoben wird.

Damit stellt sich die Alternative der Aufstellung eines Bebauungsplanes meinen Mandanten gegenüber als verhältnismäßiger als die nunmehr geplante Maßnahme dar.

3. Selbst unter Heranziehung und Abwägung des öffentlichen Belangs der Wirtschaftlichkeit der Planung mit den privaten Belangen, den aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen meiner Mandanten, ist unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Gleichgewichtigkeit der Belange die hervorgehobene Bedeutung des Grundeigentums im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht. Unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und unter Berücksichtigung der Möglichkeiten, hier alternativ Bauleitplanung durchzuführen, ist dem privaten Interesse meiner Mandanten der Vorrang einzuräumen, zumal durch die Entscheidung für einen Aufhebungsbebauungsplan die Grundstücke meiner Mandantschaft von der Privatnützigkeit gänzlich ausgeschlossen werden.

4. Im Rahmen der Abwägung sind auch die privaten Belange untereinander gerecht abzuwägen. Hier steht auf der einen Seite das Interesse derer, die gegen die Vorgaben des Bebauungsplanes verstoßen haben und diesen quasi „außer Kraft gesetzt haben" indem sie Wochenendhäuser zum Dauerwohnen benutzen, auf der anderen Seite die Interessen derer, die im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes ein Wochenendhaus gebaut haben und dieses auch als solches nutzen sowie die Interessen meiner Mandantschaft, die im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes Vermögensdispositionen getroffen hat und sich nunmehr einer erheblichen Verschlechterung ihrer eigentumsrechtlichen Position ausgesetzt sieht. Durch den geplanten Aufhebungsbebauungsplan werden diejenigen, die gegen die Fertigstellung des Bebauungsplans verstoßen, belohnt, andere Bürger die sich an den Bebauungsplan gehalten haben, bestraft. Für meine Mandanten bedeutet die Aufhebung des Bebauungsplans, wie dargelegt, eine erhebliche Einschränkung der aus dem Grundeigentum und deren Nutzung resultierenden Interessen. Stellt man diese Belange gegenüber, so ist klar, dass den privaten Interessen meiner Mandantschaft der Vorrang einzuräumen ist.

Wägt man die privaten Belange gegeneinander ab, so kommt man zu dem Ergebnis, dass nicht der bestehende Bebauungsplan aufzuheben ist, sondern vielmehr die bebauungsplanwidrige Nutzung unterbunden werden muss. Dies muss auch Ergebnis der Verhältnismäßigkeitsprüfung sein.

5. Werden die Anforderungen des Abwägungsgebotes nicht erfüllt, und wird dadurch die zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums verfehlt, ist die Planung rechtswidrig und einem Normenkontrollverfahren nicht stand.

6. Daneben behalten wir uns ausdrücklich die Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Planungsschadenrecht sowie eigentumsähnlicher Ansprüche vor.

7. Ich bitte darum, mich über den weiteren Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden zu halten, insbesondere mir die Beschlüsse kurzfristig zur Kenntnisnahme zu geben.

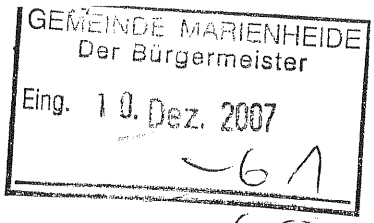
8. Ergänzenden Sachvortrag behalte ich mir ausdrücklich vor.

9. Für Gespräche zur weiteren Vorgehensweise stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Marienheide
Bauamtsleiter
Herr Armin Hombitzer

51709 Marienheide



60 Freitag, 07. Dezember 2007

Gespräch vom 21.11.2007 – Gesprächspartner Herr Hombitzer, Bauauschuss,

Sehr geehrter Herr Hombitzer,

ich danke Ihnen, dass Sie mir Ihre Zeit gewährt haben, um meine Bedenken zur Vorplanung der Zuwegung „Vorm Hülsen" Ihnen persönlich darzustellen und die ich im folgenden nochmals schriftlich zusammenfasse.

Themen:

1. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 von 1967 und Umwandlung in einen „ungeplanten Bereich", um eine Dauernutzung der Häuser zu ermöglichen.
2. Unabdingbare Voraussetzung für die Nutzungsänderung ist u. a. ein gesicherter Plan für die Zuwegung
   a. für Fahrzeuge im öffentlichen Interesse (Feuerwehr, Polizei, Arzt) und
   b. Anlieger.

   Eine gesicherte Planung der Erschließung für die neue Zuwegung liegt nicht vor!
3. Begründung:
   Die geplante Umwandlung in eine Einbahnstraße (Verlauf: von oben den Berg hinab), macht es den Häusern 5, 7 und 9 durch den extrem spitzen Winkel am Berg unmöglich, in ihre Zufahrt zu den Grundstücken einzufahren. Nach Informationen des Straßenverkehrsamtes Gummersbach ist diese Sachlage der Gemeinde Marienheide und dem Bauausschuss bekannt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Vorplanung (Einbahnstraße) so nicht möglich ist (vgl. EAE) und daher die Voraussetzung für die Nutzungsänderung nicht gegeben ist.
4. Überlegenswerte Lösungsmöglichkeit:
   Der bisher ungewidmete Weg (Privatweg der Gemeinde Marienheide, Einfahrt „Vorm Hülsen" bis zur Waldgrenze) wird als Sackgasse geplant. Die Anlieger stellen ihre Einfahrten als Ausweichen zu Verfügung. Eine Wendemöglichkeit wird angelegt (Platz ist dafür ausreichend vorhanden).
5. Zur Erinnerung:
   Seit 46 Jahren gelten für den Weg „Vorm Hülsen" keine Verkehrsregeln. Er ist ungewidmet, da weder ein Ortsschild noch andere Verkehrszeichen je vorhanden waren noch sind.

Seit 36 Jahren ist der Gemeinde Marienheide die Dauernutzung von Wochenendhäusern in dem Gebiet bekannt und geduldet worden, mit dem eigennützigen Vorteil eines höheren Steueraufkommens sowie höherer Zuwendungen pro Einwohner vom Land. Während dieser gesamten Zeit hat die Gemeinde Marienheide den Bebauungsplan Nr. 27 ignoriert, vgl. Inhalt BBauG §9 (1) 1a,b,c,f,3,8 und 15 in Verbindung mit der 1. DVO §4 zum BBauG und dem §103 der BauONW.

6. Nach neuesten Informationen soll vor der Umwandlung des Bebauungsplanes Nr. 27 durch die Dauernutzer und Wochenendnutzer ein Betrag in Höhe von € 185.000,00 für eine Löschwasserstelle, eine neue Stichstraße und eine neue Trasse mit Einbahnregelung „Vorm Hülsen" investiert werden.

Da die Umwandlung des Bebauungsplanes Nr.27 in dieser Form

a) nur den Antragstellern (Dauernutzern),

b) der Erstellung von 12-14 neuen Baugrundstücken zu Gute kommt und

c) kein öffentlich gesicherter Plan für die Zuwegung „Vorm Hülsen" vorliegt,

bitte ich dieses Schreiben als Einspruch gegen die Umwandlung des Bebauungsplanes Nr. 27 insbesondere gegen die Planung zur neuen Zuwegung zu notieren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern unter der o.a. Rufnummer zur Verfügung.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung

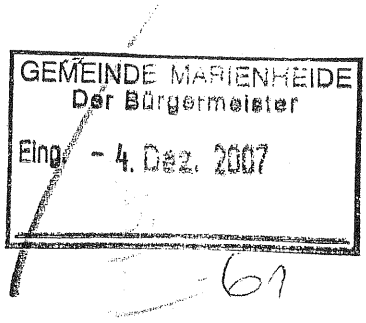
Mit freundlichem Gruß

Kopie an den Bürgermeister Uwe Töpfer

Den 2.12 2007

An den
Bürgermeister der Gemeinde
Marienheide
Herrn U. Töpfer
Postfach 1220

51704 Marienheide



Betr.: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lingesetalsperre"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

da wir leider nicht postalisch an unserer Heimatanschrift über die Bürgerversammlung am 29.9.07 informiert wurden, wende ich mich heute mit diesem Schreiben an Sie, um Ihnen meine Bedenken und Anregungen zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes mitzuteilen.

Meine Frau und ich sind seit über 27 Jahre Besitzer des Grundstückes „Vorm Hülsen [redacted]" in Kattwinkel, wo wir im Jahre 1980 ein Wochenendhaus errichtet haben. Zum damaligen Zeitpunkt und längere Zeit später noch war der ausschließlich als Ferienhausgebiet deklarierte Bereich nicht als Dauerwohnsitz genutzt. Erst später fand teilweise eine derartige Nutzung statt und erst in den letzten ca. 5 Jahren setzte eine rege Bautätigkeit von ganz offensichlich als Dauerwohnsitz genutzten Häusern mit relativ kleinen Grundstücksgrößen ein. Zweifelsfrei ist hier das Bauamt der Gemeinde seiner gesetzlichen Aufsichtspflicht in keiner Weise weder hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksgrößen von mindestens 800qm noch der Duldung als Dauerwohnsitz nachgekommen. Wie ein Gemeinderatsmitglied wohl richtig in der Lokalpresse zitiert wurde, hat „... die Gemeinde sich jahrelang um die Verantwortung gedrückt".

Wie ich erst vor wenigen Tagen von einem Nachbarn erfahren habe, wurde die Gemeinde Marienheide sowohl von der Kreisaufsicht als auch von der Bezirksregierung aufgefordert, für die illegale Dauernutzung der Gebäude eine Lösung zu finden. Falls die Gemeinde die weitere Dauernutzung zulässt, muss sie demnach ihre Planung und somit Ihre Infrastruktur der nun eingetretenen Situation anpassen. Ohne auf die Details der Infrastruktur einzugehen, ist zu erwarten, dass erhebliche finanzielle Kosten auf alle Anlieger im Ferienhausgebiet Kattwinkel zukommen, sowohl auf jene, die sich an die Bau- und Nutzungsvorschriften streng gehalten haben, als auch auf die, die ihre Häuser illegal als Dauerwohnsitz nutzen. Dies würde bedeuten, dass die legalen Nutzer für die Bereitstellung der Infrastruktur für die illegale Nutzung mitbezahlen müssten. Falls dies gar nach der Grundstücksgröße erfolgt, müssten die legalen Nutzer wesentlich höhere Beträge aufbringen als die Besitzer der Häuser, die illegal als Dauerwohnsitz dienen. Dies würde ich entschieden ablehnen. Hier ist der Rat der Gemeinde aufgerufen, eine gerechte Lösung zu beschließen.

Weiter habe ich erfahren, dass der Rat der Gemeinde auf seiner nächsten Sitzung am 11.12.07 über einen „Königsweg" abstimmen werde. Es sei vorgesehen, den bisherigen Bebauungsplan Nr. 27 „Lingesetalsperre" aufzuheben und den Bereich künftig als „ungeplant" auszuweisen. Dies wäre verbunden mit einem sofortigen Baustopp, d.h. es ist keine Ausdehnung des Gebietes nach aussen möglich, nur Baulücken (beiderseits durch bebaute Grundstücke begrenzt) dürfen noch bebaut werden. Da in Kattwinkel nur noch weniger als 5 derartige Baulücken vorhanden sind, müsste die Infrastruktur bezüglich des Straßenbaus nicht verändert werden. Auch die dringend notwendige Befahrung der Straße „Vorm Hülsen" in beiden Richtungen könnte beibehalten werden. Die Einrichtung von Einbahnstraßen oder Sackgassen mit Wendeplätzen wäre überflüssig. Damit ließen sich wesentliche Kosten der Infrastruktur beim Straßenbau einsparen. Voraussetzung dafür ist aber der sofortige Baustopp, der auch für die Wiesen im oberen (horizontal verlaufenden) Teil der Straße „Vorm Hülsen" Geltung haben muss, da es sich dabei um eine „Ausdehnung des Gebietes nach aussen" handeln würde. Dieses Gebiet war meines Wissens bisher nicht als Ferienhausgebiet im derzeit noch gültigen Bebauungsplan ausgewiesen. Auch darf es nicht geschehen, dass diese Wiesen zu „Baulücken" deklariert werden, wenn auch im Gegenzug die Gemeinde auf diesem Gebiet den Platz für den Bau einer Löschwasserentnahmestelle erwerben könnte, die für die künftige Infrastruktur erforderlich wäre. Dazu gäbe es sicher auch noch andere Möglichkeiten.

Mit diesem Schreiben geht es mir vor allem darum, dass die legalen Nutzer der Ferienhäuser weiterhin Bestandsschutz genießen und damit sich nur marginal an den Kosten der noch zu planenden Infrastruktur beteiligen müssen, die im Wesentlichen nur durch die illegalen Nutzer verursacht wurden. Sollte dies künftig mit dem geplanten „Königsweg" nicht gewährleistet sein, dann müsste geprüft werden, ob nicht Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können

Abschließend würde ich es sehr begrüßen, wenn künftig die Tagesordnungen, Beschlussvorlagen und Beschlüsse der öffentlichen Sitzungen des Rates der Gemeinde Marienheide im Bürgerportal (Internet) veröffentlicht werden könnten. Auf diese Weise könnten auch die legalen Nutzer der Ferienhäuser in Marienheide kostenlos und aktuell in Ihren Heimatorten informiert werden. Wäre es möglich, mir das Protokoll der nächsten Sitzung zu schicken, da ich selbst nicht anwesend sein kann.

Mit freundlichem Gruß

seit 19.09.07

Einladung immer

Den 24. Mai 2008

An die
Gemeindeverwaltung Marienheide
z.H. von Herrn A. Hombitzer

51704 Marienheide

GEMEINDE MARIENHEIDE
Der Bürgermeister
Eing. 27. Mai 2008
61

Betr.: Ihr Schr. v. 11.12.07 mit AZ ho/scho

wl. / lb. 27/05.08

Sehr geehrter Herr Hombitzer,

für Ihr ausführliches Schreiben v. 11.12.2008 möchte ich Ihnen - wenn auch etwas verspätet - herzlich danken. Ich hatte mir fest vorgenommen, in der Sache „Bebauungsplan Nr.27" Sie einmal persönlich zu sprechen, doch war es mir bisher wegen zahlreicher anderer Termine noch nicht möglich, einen Gesprächstermin mit Ihnen zu vereinbaren, da ich mich eben meist nur an Wochenenden in Kattwinkel aufhalte.

Anbei übersende ich Ihnen zur Kenntnisnahme eine Kopie meines Schreibens an die Sprecher der Interessengemeinschaft der illegalen Dauerwohnnutzer im Wochenendhausgebiet Kattwinkel. Ich bedauere sehr, dass ich bei der Informationsveranstaltung am 31.5.08 mein Anliegen, dem sich sicher auch andere legale Nutzer anschließen würden, nicht selbst vortragen kann, hoffe aber, dass meine schriftliche Stellungnahme dort zur Kenntnis genommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Den 22. Mai 2008

An die
Sprecher der Intessengemeinschaft
„Kattwinkel"
T. Horstkamp und T. Winterberg
Am Busch 8 bzw. 19

51709 Marienheide

Betr.: Dauerwohnungsnutzung im Wochenendhausgebiet Kattwinkel

Sehr geehrter Herr Horstkamp, sehr geehrter Herr Winterberg,

am 2.5.2008 erhielt ich ein nichtdatiertes und ohne Unterschrift der Verfasser versehenes Schreiben, in welchem Sie beide als Ansprechpartner in der o.g. Angelegenheit genannt werden. Zunächst danke ich für den Hinweis, dass am 31.5.2008 im Sängerheim Linge die Gemeindeverwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die betroffenen Grundstücksbesitzer über den aktuellen Sachstand informieren wird. Da ich leider wegen einer schon länger zugesagten Verpflichtung diesen Termin nicht wahrnehmen kann, möchte ich Ihnen nachfolgend meine Stellungnahme zu dem vom Rat der Gemeinde Marienheide am 11.12.2007 gefassten Aufstellungsbeschluss mitteilen.

Meine Frau und ich sind seit über 28 Jahren Besitzer des Grundstückes „Vorm Hülsen[redacted]" in Kattwinkel, wo wir im Jahre 1980 ein Wochenendhaus errichtet haben. Zum damaligen Zeitpunkt und längere Zeit später noch war der ausschließlich als Ferienhausgebiet deklarierte Bereich nur in wenigen Einzelfällen als Dauerwohnsitz genutzt. Erst später fand teilweise eine derartige Nutzung statt und erst in den letzten ca. 5 Jahren setzte eine rege Bautätigkeit von ganz offensichlich als Dauerwohnsitz genutzten Häusern ein. Zweifelsfrei ist hier sowohl die zuständige Baugenehmigungsbehörde als auch die Gemeinde ihrer gesetzlichen Aufsichtspflicht in keiner Weise hinsichtlich der erforderlichen Duldung als Dauerwohnsitz nachgekommen. Wie ein Gemeinderatsmitglied wohl richtig in der Lokalpresse zitiert wurde, hat „... die Gemeinde sich jahrelang um die Verantwortung gedrückt".

Da die Gemeinde den bisherigen Bebauungsplan nun aufgehoben hat und weitere Dauerwohnungsnutzung zulassen wird, muss sie auch ihre Planung und somit die Infrastruktur der nun eingetretenen Situation anpassen. Ohne auf die Details der Infrastruktur einzugehen, ist zu erwarten, dass erhebliche finanzielle Kosten auf alle Anlieger im Ferienhausgebiet Kattwinkel zukommen, sowohl auf jene, die sich an die Bau- und Nutzungsvorschriften streng gehalten haben, als auch auf die, die ihre Häuser illegal als Dauerwohnsitz nutzen. Dies würde bedeuten, dass die legalen Nutzer hinsichtlich der Bereitstellung der Infrastruktur für die illegale Nutzung mitbezahlen müssten.

Obwohl schon jetzt gegenüber früheren Jahren eine sehr starke Beeinträchtigung des Erholungswertes der Feriengrundstücke durch die zahlreichen Nutzer der Dauerwohnsitze festzustellen ist, beabsichtige ich, keine rechtlichen Schritte gegen die Legalisierung der Dauerwohnungsitze zu unternehmen. Da ich aber grundsätzlich für die Beibehaltung des Erholungscharakters der Wochenendhäuser bin, ist für mich nicht hinnehmbar, auch noch Kosten für diese „Legalisierung" zu bezahlen. Ihrer Aufforderung, bis zum 13.6.08 den Betrag i.H. von 1207,00 EUR zu überweisen, werde ich daher nicht nachkommen. Es ist keineswegs ersichtlich, welche rechtliche Grundlage zur Forderung dieses Geldbetrages von den legalen Nutzern der Feriengrundstücke besteht.

Leider kann ich mich auch nicht mit Ihrem Vorschlag für die Einbahnstraßen-Regelung für die Straße „Vorm Hülsen"(abwärts) anschließen. Sämtliche Grundstücke auf der (bergwärts) linken Seite müßten dann rückwärts einparken, was teilweise erhebliche Umbauten der Einfahrt erfordern würde. Vor allem im Winter bei glatter Straße würde die starke Steigung (ca. 14%) gerade bei meinem Grundstück für die abwärts fahrenden Fahrzeuge eine große Gefahr darstellen. Schon oft wurde mein Gartenzaun zum „Abbremsen" mißbraucht! Eine wesentlich intelligentere und sicherere Lösung wäre folgende:
Die Straße „ Vorm Hülsen" bleibt in beiden Richtungen befahrbar bis zum Beginn des oberen horizontal verlaufenden Teilabschnittes beim Haus-Nr. 15 (Parzelle 467, [redacted]) oder bis zur Einmündung der neu zu bauenden Straße. Dort könnte die Straße durch einen abschließbaren und umlegbaren Metallpfosten (Kosten ca. 300 EUR) in 2 Teile, die je für sich in beiden Richtungen befahren werden könnten, unterteilt werden. Nur Polizei, Feuerwehr und Müllabfuhr erhalten Schlüssel. In Ausnahmefällen, z.B. bei Umzügen oder größeren Anlieferungen kann ein Schlüssel bei der Gemeinde entliehen werden. Dies wäre die billigste und effektivste Lösung, wie sie auch in vielen Großstädten in dicht besiedelten Wohngebieten heute bereits üblich ist. Der aufwendige und teuere Bau eines „Wendehammers" entfällt somit. Diese Maßnahme würde die effektivste und billigste Lösung auch im Sinne einer Verkehrsberuhigung der Straße „Vorm Hülsen" darstellen. Im übrigen sind mir in den letzten fast 30 Jahren keine Situationen bekannt, in denen es in dieser Straße zu ernsthaften Verkehrsproblemen beim Ausweichen von Fußgängern oder entgegen kommmenden Fahrzeugen kam. Bei rücksichtvollem und vorherschauendem Fahren haben sich stets Ausweichmöglichkeiten gefunden! Eine Verbreiterung der Straße ist nicht erforderlich. Zwei oder drei zusätzliche Ausweichstellen würden völlig ausreichen.

Bezüglich der Anlage eines 50 000 EUR teueren Löschwasserteiches, schlage ich vor, eine wesentlich billigere Lösung direkt am Flußlauf der Lingese in Betracht zu ziehen. Da mein Grundstück direkt an den Fluß grenzt, ließe sich eine preiswertere Lösung sicher finden.

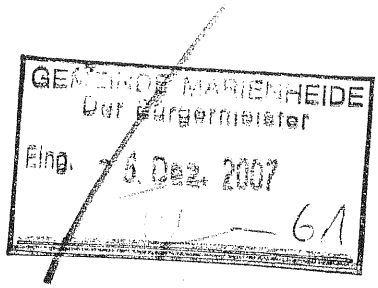
Im übrigen bin ich strikt gegen die Erteilung weiterer Baugenehmigungen an den „Randgebieten" von Kattwinkel, nur Baulücken (beiderseits durch bebaute Grundstücke begrenzt) sollten eine Ausnahme bilden.

Ich würde es sehr begrüßen, wenn Sie meine Vorschläge bei der Diskusion berücksichtigen würden und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Kopie an die Gemeindeverwaltung Marienheide

5.12.2007



An den
Bürgermeister der Gemeinde
Marienheide
Herrn Uwe Töpfer

51704 Marienheide

Betr.: Bebauungsplan Nr. 27 - hier KATTWINKEL

Sehr geehrter Herr Töpfer,

als Eigentümerin des nur als Ferienhaus genutzten Grundstückes „Vorm Hülsen[redacted]" in Kattwinkel wurde ich leider bisher noch nicht von der Gemeinde Marienheide über die beabsichtigte Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 27 informiert. Erst vor kurzem erfuhr ich, dass der Bebauungsplan in der nächsten Sitzung des Gemeinderates am 11.12.07 geändert bzw. aufgehoben werden soll.

Das Ferienhausgebiet Kattwinkel darf nach dem bisher gültigen Bebauungsplan nicht als Dauerwohnsitz genutzt werden. In den letzten Jahren wurden jedoch immer mehr Grundstücke – mit offensichtlicher Duldung der Gemeindeverwaltung – zu illigalen Dauerwohnsitzen umgewidmet, obwohl dazu die gesetzliche Grundlage nicht gegeben war. Die Gemeindeverwaltung hat sich somit jahrelang um die Verantwortung gedrückt. Um nun diesen Zustand zu legalisieren, soll anscheinend in der nächsten Ratsitzung am 11.12.07 der bisherige Bebauungsplan aufgehoben und als „Königsweg" der Bereich künftig als „ungeplant" ausgewiesen sowie ein sofortiger Baustopp an den Randgebieten mit Ausnahme einiger weniger Baulücken (zwischen bestehenden, bereits bebauten Grundstücken) verfügt werden. Gleichzeitig seien aber auch Maßnahmen zur Gewährleistung einer für Wohngebiete erforderlichen Infrastrukur notwendig. Da zu erwarten ist, dass die Gemeinde die Kosten für diese Verbesserung der Infrastruktur auf alle Anlieger umlegen wird und dies auch noch evtl. nach der Grundstücksgröße erfolgt, wäre ich als legale Nutzerin meines Ferienhauses gezwungen, erhebliche finanzielle Aufwendungen für die illegale Dauerwohnsitz-Nutzung anderer Grundstückseigentümer aufzubringen. Einem solchen Vorgehen müßte ich gemeinsam mit den anderen legalen Nutzern entschieden widersprechen.

Da im Ferienhausgebiet Kattwinkel an der Straße „Vorm Hülsen" nur noch 3 oder 4 Baulücken bestehen, wäre es nicht erforderlich, infrastrukturelle Maßnahmen bezüglich einer neuen Zufahrtsstraße bzw. hinsichtlich der Fahrtrichtung vorzunehmen. Die Straße kann so verbleiben wie sie ist, und keine zusätzlichen Kosten sind erforderlich. Voraussetzung dafür

ist jedoch, dass im Rahmen des „Königsweges“der sofortige Baustopp auch auf das Randgebiet der Wiesen (Parzelle 468) im oberen horizontal verlaufenden Teil der Straße „Vorm Hülsen“ sich erstreckt, das ja im bisher gültigen Bebauungsplan auch nicht als Ferienhausgebiet ausgewiesen war. Diese Wiesen dürfen nicht als „Baulücken“ deklariert werden, auch wenn die Gemeinde als evtl. Gegenleistung ein Grundstück für den Bau eines Löschwasserteiches erwerben könnte.

Es wäre sehr schön, wenn die Gemeinde Marienheide künftig auch die legalen Nutzer des Ferienhausgebietes an ihrem Hauptwohnsitz über derartig einschneidende Maßnahmen informieren würde.

Mit freundlichen Grüßen

An den Bürgermeister Herrn Töpfer 02.06.2008

der Gemeinde Marienheide

Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“
Einspruch zum Aufhebungsbeschluss vom 11.12.2007

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Töpfer,

gegen den im Betreff genannten Beschluss erhebe ich Einspruch weil die Rechte sowie der Vertrauensschutz der Wochenendsiedler, die sich konform dem geltenden Recht verhalten haben, mit Füßen getreten werden soll.
Vor vielen Jahren habe ich das Wochenendgrundstück Wernscheider Berg [redacted] erworben, welches im Erholungsgebiet liegt und bin davon ausgegangen, dass das übergeordnete Recht des Erholungsgebietes Bestandschutz hat.
Im Laufe der Jahre wurde das Wochenendgebiet immer mehr zum quasi Wohngebiet weil die Gemeinde, sowie die übergeordneten Behörden in dieser Sache weitgehend untätig waren. Es wurden sogar Gewerbeanmeldungen akzeptiert. Außerdem wurde der bestehende Bebauungsplan Nr. 27 ausgehöhlt indem abweichende Bebauungen genehmigt bzw. sanktioniert wurden. Gemeint sind Bebauungsfläche, Dachgauben und Farbe der Dacheindeckung. Auch wurden bezüglich der Grundstückseinfriedung bzw. der Verkehrsfläche Eigenmächtigkeiten einzelner Grundstückseigentümer toleriert. Es wird teilweise z. B. die eigene Grenze in den Verkehrsraum verlegt, die Hecke auf die Grenze bepflanzt, so dass die Bepflanzung bis zur Asphaltdecke reicht, oder es wird der Seitensteifen mit Steinen oder Balken belegt, so dass er nicht zum Ausweichen bei Gegenverkehr zur Verfügung steht.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird es logischerweise einen neuen Plan geben der eine Dauerbewohnung zulässt. Hierzu soll §34 als „Königsweg“ dienen. Als Wochenendsiedler, der sich konform der Vorschriften verhalten hat, betrachte ich diesen „Königsweg“ als Schleichweg und unzulässige Umgehung bzw. Aushöhlung des Erholungsraumes. Für die Gemeinde stellt dies eine komfortable Lösung dar, denn sie bekommt Einwohner als Hauptwohnsitz, in einem Erholungsgebiet das dies regulär nicht zulässt.

Bezüglich des neuen Bebauungsplanes oder was auch immer kommen wird, wurde von der Gemeinde erklärt, dass auch die wesentlichen Punkte des alten Bebauungsplans 27, die sich auf den Hausbau beziehen, in der neuen Konstellation nicht mehr gelten sollen. Es wurde erklärt, dass sich das neue Baurecht nach der Nachbarschaftsbebauung richten soll. In einem Gespräch mit den selbsternannten Sprechern der Wochenendsiedlung

Wernscheid, Frau Schola Thormann und Herrn Stamm sieht dies ganz anders aus. Demnach soll der Bebauungsplan von der Grundfläche hochgesetzt werden von 90 m² auf 120 bis 140 m², die Dachneigung von 20 bis 30° auf 0 bis 35 oder 38°, ein Kniestock von 80 cm und Dachgauben erlaubt werden. Für den Fall, dass derartige Veränderungen umgesetzt würden, werden die Wochenendsiedler doppelt bestraft. Denn diese Bebauung könnte zu einem Dreifamilienhaus werden, ganz zu schweigen von gewerblichen Aktivitäten die ja jetzt schon in dem Wochenendgebiet toleriert werden. Neben dem zusätzlichen Lärm, wird es noch mehr parkende Autos auf dem Ringweg geben, mit der Folge, dass der Rand der Asphaltdecke noch mehr zerstört wird, wie gegenüber des Hauses Wernscheider Berg 7 zu sehen ist.

Wenn die Gemeinde einen Weg finden würde, der den derzeitigen Status des widerrechtlichen Erstwohnsitzes, unter Beibehaltung der wesentlichen Punkte des Bebauungsplanes Nr. 27, legalisiert, so würde ich dies begrüßen. Eine einseitige Benachteiligung der Wochenendsiedler wird bei mir den Wunsch nach einer rechtlichen Überprüfung zur Folge haben.
Bei Ihrer Betrachtung der Gesamtlage bitte ich zu berücksichtigen, dass es nicht nur eine wirtschaftliche Betrachtung gibt, sondern auch eine Betrachtung nach dem Erholungswert des Grundstücks. Der Erholungswert des Grundstücks ist für einen Wochenendsiedler nicht bestimmt vom materiellen Wert, sondern nach dem Empfinden auf dem Grundstück. Das Empfinden wird primär nicht davon beeinflusst ob das Grundstück mit Haus 150.000€ oder 200.000€ Wert hat sondern nach dem Umfeld und hier nach dem Lärm oder anderen Störungen.

Freundliche Grüße

Gemeinde Marienheide
Bauamt/ Hr. Hombitzer
Hauptstraße 20
51709 Marienheide

17.07.2008

Umwandlung des Wochenendhausgebietes Kattwinkel

Sehr geehrter Hr. Hombitzer,

Hiermit möchte ich auf Ihr Angebot aus der Versammlung vom 31.05.2008 im Linger Sängerheim zurück kommen und einen Vorschlag zur Veränderung der Straßenführung machen.

Geplant ist derzeit die Straße „Am Busch" zu verlängern und durch das Flurstück 694 mit der vor meinem Grundstück (Flurstück 494) quer verlaufenden Straße „Vorm Hülsen" zu verbinden.

Der anhängenden Flurkarte entnehmen Sie bitte folgenden Vorschlag:

- Führung des neuen Straßenteilstücks entlang des Flurstücks 692
- Erstellung des geplanten Löschwasserbehälters auf meinem Flurstück 494

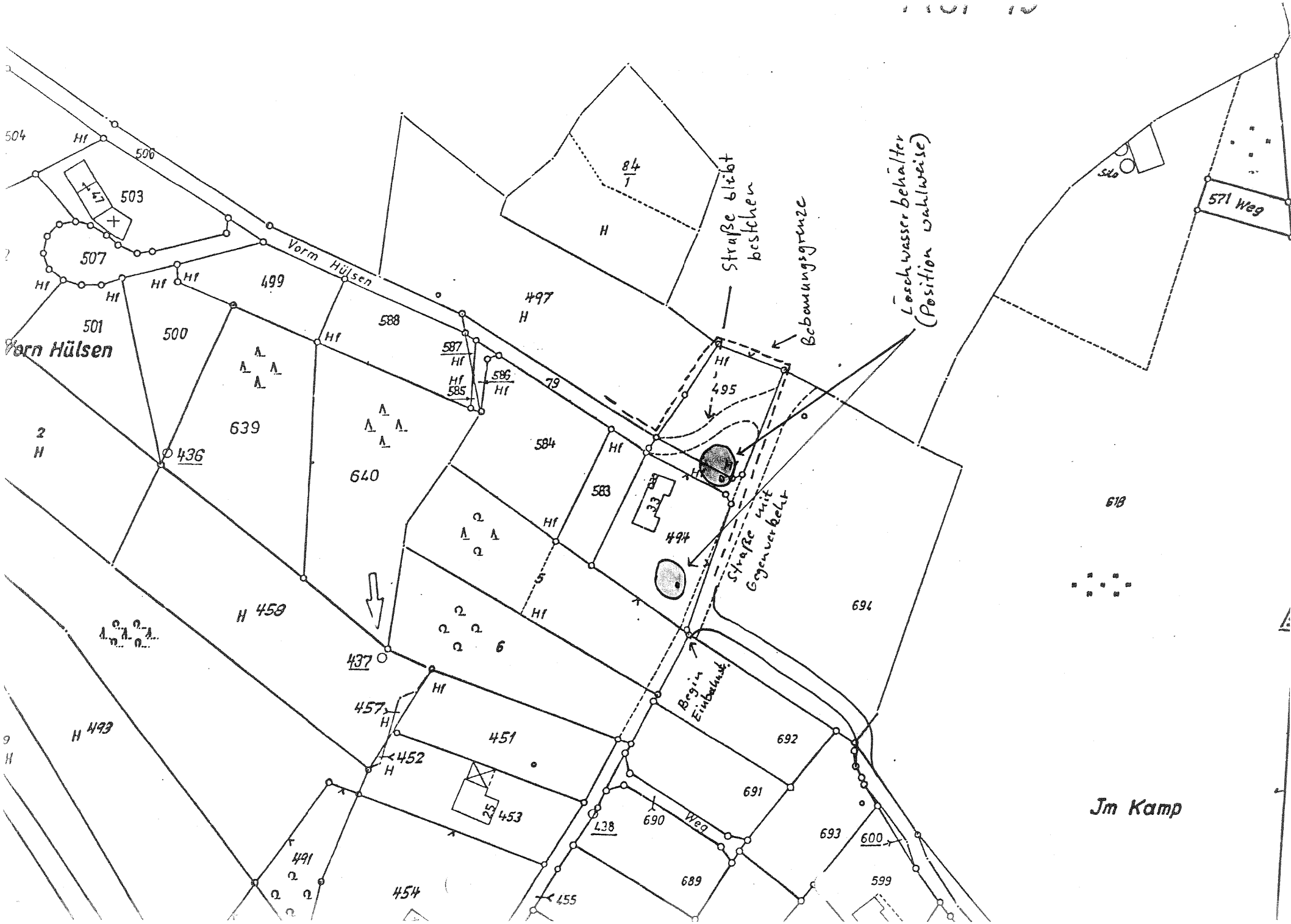
Eine Umsetzung meines Vorschlages hätte zur Folge das die landwirtschaftliche Grünfläche des Flurstückes 694 wesentlich geringer beeinträchtigt würde.
Ebenso dürfte das neue Straßenteilstück wesentlich kürzer und somit Kostengünstiger sein.

Im Gegenzug dazu würde ich es begrüßen wenn die Straßenführung auf meinem Flurstück 495 in der jetzigen Form erhalten bliebe. Da man somit auf eine Erstellung des kleinen Straßenstückes zwischen Flurstück 494 und 495 verzichten könnte, würden sich ebenfalls Kosten einsparen lassen.

Des weiteren bitte ich darum, die Bebauungsgrenze um das Flurstück 495 herum zu legen.

Ich würde mich freuen von Ihnen zu hören.

Mit freundlichem Gruß


Vorm Hülsen
Straße bleibt bestehen
Bebauungsgrenze
Löschwasser behälter (Position ca. Angabe)
Straße mit Gegenverkehr
Beginn Einbahnstr.
Im Kamp
Weg
571 Weg
504
503
507
501
500
499
497
588
587
586
585
584
583
495
494
639
640
436
437
458
493
457
452
451
453
454
491
455
692
691
690
689
693
600
599
694
618
79
33
25
6
5
2
9

An den Bürgermeister
der Gemeinde Marienheide
Fachbereich Bauen, Planen, Wohnen
z. Hd. Herrn Hombitzer
Postfach 12 20
51704 Marienheide

Vorab per Fax: 02264 - 4044 261

Datum: 29.05.2008
Unser Zeichen: 184/08T29 A

Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“

Sehr geehrter Herr Hombitzer,

im Rahmen der Aufhebung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lingese Talsperre“ vertreten wir die rechtlichen Interessen von Herrn [redacted] Die auf uns ausgestellte Vollmacht vom 28.05.2008 liegt anbei (**Anlage**).

Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 12, Flurstücke 522 und 523. Die Adresse lautet: Wernscheider Berg, 51709 Marienheide. Nach Auskunft unseres Mandanten sollen sich diese Grundstücke im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 27 befinden. Unser Mandant beabsichtigt, die beiden Flurstücke mit einem Wohnhaus zu bebauen.

Laut Ihrer telefonischen Auskunft vom 28.05.2008 soll der Bebauungsplan Nr. 27, der momentan ein Wochenendhausgebiet gem. § 10 Abs. 1 BauNVO festsetzt, aufgehoben werden. Hintergrund sei, dass die Eigentümer der sich im Plangebiet befindlichen Wochenendhäuser diese Häuser als Dauerwohnsitze nutzen würden. Diese Nutzung sei illegal. Allerdings habe die Gemeinde Marienheide diese illegale Nutzung seit vielen Jahren geduldet.

Vor diesem Hintergrund regen wir im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB an, den Bebauungsplan Nr. 27 nicht aufzuheben, sondern zu ändern. Der geänderte Bebauungsplan sollte ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festsetzen. In

diesem geänderten Bebauungsplan könnte festgesetzt werden, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplan werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Damit würde der naturverbundene Charakter des Wohngebietes mit seiner besonderen Prägung durch die Nähe zu der Talsperre gewahrt bleiben.

Die geänderte Festsetzung als reines Wohngebiet hätte zudem den Vorteil der Legalisierung der bislang illegalen Nutzungen. Mit der Festsetzung als reines Wohngebiet könnten dauerhaft rechtmäßige Zustände wiederhergestellt werden.

Außerdem erlauben wir uns den Hinweis auf § 42 BauGB. Würde die momentan zulässige Nutzung als Wochenendhausgebiet durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 aufgehoben werden, könnten die davon betroffenen Eigentümer gem. § 42 BauGB Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde Marienheide verfolgen. Das könnte zu einer nicht unerheblichen Belastung des städtischen Haushalts führen.

Demgegenüber hätte die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 zur Folge, dass die Gemeinde Marienheide gegen alle illegalen Nutzer der Wochenendhäuser Nutzungsuntersagungsverfügungen erlassen *müsste*. Bei formell und materiell illegalen Nutzungen steht dem Bauaufsichtsamt kein Entschließungsermessen zu, ob es einschreitet (vgl. OVG Münster, Urteil vom 22.03.1983 – 7 A 2029/81, BRS 40 Nr. 239; Gädtke/Temme/Heintz/ Czepuk, BauO NRW Kommentar, 11. Aufl. 2008, § 61 Rn. 42).

Hinzu kommt, dass Sie in einer Vielzahl von Fällen illegaler Nutzung als Dauerwohnsitz diese Nutzungsuntersagungsverfügungen auch werden durchsetzen müssen. Diese Durchsetzung der Nutzungsuntersagungsverfügungen dürfte bereits deswegen unmöglich sein, weil die Gemeinde Marienheide dann bei jedem einzelnen Wochenendhaus akribisch überprüfen und gerichtsfest dokumentieren müsste, dass und in welchem Umfang jedes einzelne Wochenendhaus auch über die Wochenenden und Ferien hinaus zu Dauerwohnzwecken genutzt wird. Diese Überprüfungs- und Dokumentationstätigkeiten würden einen erheblichen Verwaltungs- und damit finanziellen Aufwand für dir Gemeinde Marienheide bedeuten, der besser und städtebaulich sinnvoller für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 in ein reines Wohngebiet genutzt werden sollte.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 in ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO - auch wegen der dadurch erfolgten städtebaulichen Aufwertung der Gemeinde Marienheide - ausschließlich Vorteile für die Gemeinde Marienheide mit sich bringen würde.

Mit freundlichen Grüßen

An den Bürgermeister der Gemeinde Marienheide

Fachbereich Bauen, Planen, Wohnen
z. Hd. Herrn Hombitzer
Postfach 12 20
51704 Marienheide

Datum: 30.06.2008
Unser Zeichen: 184/08T29 A

Innenbereichssatzung Wernscheider Berg

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Hombitzer,

Sie hatten uns freundlicherweise in den letzten Tagen mehrfach Auskünfte im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 erteilt. Dafür möchten wir uns auf diesem Wege nochmals bedanken.

Bei unserem Telefonat am 24.06.2008 hatte ich um Mitteilung gebeten, warum die Flurstücke 522 und 523 innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 27 liegen, diese beiden Flurstücke aber aus dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortteils Wernscheider Berg herausgenommen wurden. Wenn ich Sie richtig verstanden habe, sei der Grund für die Herausnahme dieser beiden Flurstücke aus der Innenbereichssatzung, dass diese Flurstücke sehr stark bewaldet seien und daher eine Einbeziehung dieser Flurstücke in eine Innenbereichssatzung nicht in Betracht kommt. Diese Grundstücke lägen insbesondere wegen ihrer enormen Bewaldung im Außenbereich.

Wir wären Ihnen sehr verbunden, wenn Sie uns die Gründe für die Herausnahme dieser beiden Flurstücke aus dem räumlichen Geltungsbereich der Innenbereichssatzung schriftlich bestätigen könnten.

In diesem Zusammenhang regen wir außerdem an, den räumlichen Geltungsbereich dieser Innenbereichssatzung um die Flurstücke 520 – 524 zu erweitern. Rechtsgrundlage für diese Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches ist § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB. Danach

kann die Gemeinde durch Satzungen einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Ein solcher Fall liegt vor. Die unmittelbar südlich angrenzenden Flurstücke sind ausnahmslos durch eine bauliche Nutzung geprägt. Eine Abrundungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, die die Flurstücke 520 – 524 einschließt, ist damit bauplanungsrechtlich zulässig.

Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Aufhebung des

Bebauungsplanes Nr. 27 „Lingese Talsperre“

Niederschrift

über den öffentlichen Erörterungstermin gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung, welche am Samstag, 31.05.2008 um 10.00 Uhr im Sängerheim in Linge stattfand.

Die Namen und Anschriften der anwesenden Bürger sind der beigefügten Teilnehmerliste zu entnehmen.

Die Verwaltung wird durch Herrn Bürgermeister Töpfer, Herrn Hombitzer und Frau Schreiber (Protokollführerin) vertreten.

Herr Horstkamp, einer der Ansprechpartner der Anwohner aus Kattwinkel und Mitinitiator der Informationsveranstaltung, begrüßt die anwesenden Personen. Er erklärt den Grund und den weiteren Ablauf der Informationsveranstaltung und den hierin eingebundenen Erörterungstermin und erteilt Herrn Bürgermeister Töpfer das Wort.

Nach der Begrüßung der Anwesenden erklärt Herr BM Töpfer die Thematik, dass eine Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lingese Talsperre“ vorliegt und es erforderlich ist, durch ausdrückliche Aufhebung des Planes für Rechtsklarheit zu sorgen.

Anschließend erläutert Herr Hombitzer die Historie, den Inhalt und den weiteren Ablauf des Bauleitplanverfahrens. Er weist darauf hin, dass parallel zum Aufhebungsverfahren für die Ortsteile Wernscheid und Kattwinkel Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB erstellt werden, durch welche die Ortschaften rechtlich dem Innenbereich zugeordnet werden, d.h. dort Bauvorhaben zulässig sein werden, die sich in die nähere Umgebung einfügen. Das Erschließungssystem für Kattwinkel bedarf dabei Verbesserungen in der Form, dass ein neues Straßenteilstück gebaut, zwei Kurvenbereiche verbreitert und ein Teilstück asphaltiert wird. Die aufzubringenden Kosten belaufen sich auf 135.000,00 €, wovon die Anlieger die Hälfte, also 67500,- €, tragen sollen.
Zur erforderlichen Löschwasserversorgung muss in jedem Ortsteil ein Löschwassersubstitut gebaut werden. Die Finanzierung von jeweils 50.000,00 € übernimmt die Gemeinde.
Die Darstellung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan bleibt bestehen.

Herr Hombitzer bittet anschließend darum Fragen und Anregungen zu äußern.

Die Frage von Frau [redacted], ob auch Gewerbe zulässig sein wird, verneint Herr Hombitzer, da sich dieses gem. § 34 BauGB nicht einfügen werde.

Frau [redacted] spricht sich gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes aus und beantragt die Beibehaltung der Festsetzung des Wochenendhausgebietes.

Herr [redacted] befürchtet, dass sich nach schleichender Duldung von Dauerwohnen und Anmeldungen mit 1. Wohnsitz dort später auch Gewerbe ansiedeln bzw. ausgeübt wird.

Herr BM Töpfer erläutert die Unzulänglichkeiten des heutigen Meldeverfahrens in Deutschland. Er hebt die Vorteile der Planung durch die verbesserte Infrastruktur hervor und stellt nochmals klar, dass durch den Bau der Löschwasserbehälter keine Kosten für die Anwohner entstehen.

Die von Herrn [redacted] schriftlich angeregte und in der Veranstaltung verlesene Erschließungsalternative wird seitens der Verwaltung noch mit den zuständigen Dienststellen geprüft.

Herr Hombitzer stellt auf Nachfrage klar, dass kein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden wird, da die angestrebten Dinge mit den Zielen der Regionalplanung nicht vereinbar sind. In den geplanten Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB sollen zwar einzelne Festsetzungen getroffen werden, jedoch nicht annähernd so viele wie in einem Bebauungsplan.

Über die Anregungen, die während des Beteiligungsverfahrens geäußert werden, wird im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beraten und im Rat der Gemeinde nach Abwägung ein Beschluss gefasst.

Seitens der Anwohner wird die Ausweisung einer 30 km Zone beantragt. Die Prüfung einer möglichen Umsetzung wird zugesagt.

Konkrete Anregungen, die Gegenstand der politischen Abwägung werden müssen, werden mit Ausnahme des v.g. Antrages auf Beibehaltung eines Wochenendhausgebietes nicht vorgetragen.

Der Erörterungstermin endet um 11.10 Uhr.

Schreiber
.....
(Schreiber)

ges. .....
(Hombitzer)