



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 27 A "Erweiterung Lingese Talsperre",
 Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	23.09.2015			
Rat	29.09.2015			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

Sachverhalt:

Der seit dem 02.10.1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“ sichert im Bereich der Linger Straße das bestehende Wochenendhausgebiet sowie den vorgelagerten Campingplatz planungsrechtlich ab. Im nördlichen Bereich befinden sich drei Wochenendhäuser sowie Teilbereiche des Campingplatzes außerhalb des Plangebietes. An der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 27 in nördlicher Richtung verlief bis zur kommunalen Gebietsreform von 1975 die Gemeindegrenze zu Klüppelberg. Bis zu dieser Zeit lagen somit die drei Wochenendhäuser und Teilflächen des Campingplatzes nicht auf dem Gemeindegebiet. Die betreffenden Grundstücke liegen planungsrechtlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit der Vorhaben richten sich nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Für das südliche und mittlere Haus liegen keine Baugenehmigungen vor. Für das nördlichste Haus wurde 1957 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wochenendhauses erteilt. In den letzten Jahrzehnten wurden teilweise illegale An- und Umbauten an den bestehenden Wochenendhäusern getätigt. Die drei Wochenendhäuser sind in den 1950er Jahre errichtet worden und seit Anfang der 2000er Jahre an die jetzigen Eigentümer verkauft worden. Für den vorgelagerten Campingplatz ist in seinem

Bestand eine Baugenehmigung erteilt worden, sodass für den bereits vollständig genutzten Bereich keine Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB besteht.

Nunmehr liegen der Gemeinde von den Grundstückseigentümern Anträge zur Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 27 vor mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Legalisierung des Gebäudebestandes als Wochenendhaus zu schaffen. Ein dauerhaftes Wohnen ist in den Wochenendhäusern baurechtlich unzulässig, welches auch im weiteren Baugenehmigungsverfahren nicht legalisiert werden kann.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualifizierte Bauleitplanung liegen vor. Der seit 1982 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung dar.

Die im Flächennutzungsplan seither enthaltene Entwicklungsabsicht einer baulichen Nutzung für diesen Bereich soll nun nachträglich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung Wochenendhausgebiet, jedoch ohne öffentliche Verkehrsflächen, konkretisiert werden.

Ziel ist es daher den Entwicklungsabsichten in diesem Bereich Rechnung zu tragen und den Bestand der baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern und in einem späteren Baugenehmigungsverfahren zu legalisieren. Für die bereits bestehenden Gebäude sollen im jetzigen Umfang überbaubare Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke soll durch Festsetzungen eines Geh- und Fahrrechtes im Bebauungsplan und im Rahmen der zu bestellenden Zuwegungsbaukosten gelöst werden. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung, als auch die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen müssen in einem späteren Baugenehmigungsverfahren durch Übernahme von Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 A „Erweiterung Lingese Talsperre“ ist den beigefügten Anlagen entnehmbar.

Die Grundstückseigentümer beauftragen ein externes Planungsbüro. Hierauf basierend wird dann das förmliche Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die mit der Planung entstehenden Kosten für den Bebauungsplan und seinen Fachbeiträgen sowie weitere erforderliche Maßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden vollständig von den Grundstückseigentümern übernommen. Der Gemeinde Marienheide entstehen hierfür keine Kosten. Sie führt nur das eigentliche Verwaltungsverfahren durch.

Anlagen:

- Übersichtsplan aus dem der Geltungsbereich der Bauleitplanung hervorgeht
- Anträge auf Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 A „Erweiterung Lingese Talsperre“ aufzustellen. Ziel ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Legalisierung des Gebäudebestandes als Wochenendhäuser zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung ist in dem beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.