

Interessengemeinschaft Feriendorf
Hilchenbach-Müsen e.V. (IGFM)
Guido Frommann
Haldenweg 8
57271 Hilchenbach



<http://www.feriendorf-müsen.de>

Hilchenbach, 07.04.2022

Protokoll der Versammlung

Termin Samstag, 02.04.2022
Bürgerhaus Müsen

Tagesordnung:

1. Begrüßung der Mitglieder und Nichtmitglieder durch den Vorstand der IGFM
2. Informationen vom Vorstand zur Gesamtsituation im Feriengebiet Hilchenbach-Müsen.
3. Facherläuterung des Städteplaners Gerhard Kunze.
4. Abstimmung zur Umwandlung des Sondergebietes in ein Wohngebiet.
5. Sonstiges

Zu Top 1:

Begrüßung der Mitglieder, Nichtmitglieder und eingeladenen Eigentümer, Anwohner sowie des Städteplaners Gerhard Kunze zur Versammlung durch 1. Vorsitzenden Guido Frommann. Es wurden keine weiteren Anträge zur Tagesordnung gestellt.

Anwesende Hausbesitzer insgesamt: 83
Davon vertreten durch Vollmacht: 24

Zu Top 2:

Herr Frommann verkündet das Ergebnis der Abstimmung der letzten Mitgliederversammlung vom 22.03.2022. Hier wurde einstimmig beschlossen, das Feriendorf, welches in einem sogenannten „S-Gebiet“ liegt, in ein „W-Gebiet“ umzuwandeln.

Hierzu hatte Herr Heuer, der in Vertretung der Familie Krey anwesend war, einige Fragen. Zum einen nutze die Familie das Haus nur als reines Ferien / Wochenendhaus und habe auch keine nichtbebauungsplankonformen Umbauten vorgenommen. Mit der nun angestrebten Umwandlung in ein Wohngebiet befürchtet Herr Heuer Nachteile bzw. einen Planschaden zu erleiden. Aufgrund seines derzeitigen Wissensstandes und auch anderer Interessen als die der Dauerbewohner sei es ihm so nicht möglich, ohne weiteres für eine Umwandlung zu stimmen. Des Weiteren sei ihm nicht ganz klar, worüber überhaupt abgestimmt wird. Er stellt die Frage, ob Herr Kunze den Auftrag durch die IGFM bekommt oder von allen Eigentümern und wer die Kosten des Verfahrens übernimmt?

Interessengemeinschaft Feriendorf
Hilchenbach-Müsen e.V. (IGFM)
Guido Frommann
Haldenweg 8
57271 Hilchenbach



<http://www.feriendorf-müsen.de>

Herr Frommann erläutert, dass bereits am 05.10.2021 eine Anwohnerversammlung (siehe Protokoll) zu diesem Thema stattgefunden hat bei der einstimmig für eine Anpassung des Bebauungsplan- Nr.20 gestimmt wurde. Leider ist das an erster Stelle stehende Ziel, nämlich das Dauerwohnen zu legalisieren, nach § 34 BauGB **nicht möglich**. Um das Dauerwohnen **rechtssicher** zu machen, ist eine Bebauungsplanänderung zwingend erforderlich.

Diesem stehen die Stadt Hilchenbach und Kreis Siegen-Wittgenstein **sehr positiv** gegenüber. Bei mittlerweile 163 Erstwohnsitzanmeldungen ist dies auch der einzig richtige Weg, so Frommann.

Die Meinung mancher Bewohner, man habe doch ein **Gewohnheitsrecht**, ist in diesem Falle jedoch nicht anwendbar. Dies geht nur, wenn die Entstehungsursache unbekannt ist. Da das Dauerwohnen aber nie im Bebauungsplan vorgesehen war, trifft dies nicht zu.

Herr Gieseler meldet sich zu Wort und berichtet von einem alten Schriftstück der Stadt Hilchenbach, wo das Dauerwohnen zugelassen wird.

So ein Schreiben ist Herrn Frommann bei der bisherigen Recherche noch nicht untergekommen.

Herr Siegfried merkte auf den Einwand von Herrn Gieseler an, dass die meisten Hausbesitzer ein Schreiben der Stadt Hilchenbach unterzeichnet haben, was die Dauernutzung untersagt. In Richtung Herrn Heuer betonte er, dass auch die Ferienhausnutzer von den Dauerbewohnern profitieren z.B. gepflegtes Umfeld, Wertsteigerung der Häuser etc. Natürlich soll eine Umwandlung die Interessen der Dauerbewohner und der Ferienhausnutzer abdecken. Dem stimmte Herr Heuer zu, der nicht als Verhinderer verstanden werden will. Er sieht lediglich seine Art der Nutzung durch eine Umwandlung in ein **Wohngebiet** bedroht.

Zu Top 3:

Aufgrund der zahlreichen Fragen begann Herr Kunze mit der Facherläuterung und stellte klar, dass von einer Umwandlung in ein **allgemeines Wohngebiet** so keine Rede sein kann. Es besteht die Möglichkeit in ein **reines Wohngebiet** oder ein **besonderes Wohngebiet** umzuwandeln. Dies ergab sich in dem Gespräch am 14.03.2022 mit Vertretern der Stadt Hilchenbach und dem Kreis Siegen-Wittgenstein, die dem Verfahren offen gegenüberstehen. Als Beispiel nannte Herr Kunze ein Feriendorf in Wiehl, welches sogar in ein **reines** und **besonderes W-Gebiet** erfolgreich umgewandelt wurde. Ein besonderes Wohngebiet ist vom Gesetzgeber in die BauNVO aufgenommen worden für Gebiete, die einen besonderen Charakter aufweisen, wie eben das Feriendorf in Müsen.

Um das Dauerwohnen rechtlich sicher zu machen, muss als erstes eine „Abfrage der Landesplanerischen Zielsetzung“ an den RP in Arnsberg gestellt werden. Diesem muss erst zugestimmt werden, bevor die Erarbeitung eines FNP und eine B-Plan Änderung beginnen kann. Hierzu ist eine umfangreiche Bestandsaufnahme erforderlich. Es muss ein Regelverfahren durchgeführt werden mit Umweltbericht, Artenschutzprüfung und Ausgleich (siehe Homepage Leistungsangebot). Da man noch ganz am Anfang stehe wäre es verfrüht, über Inhalte bzw. entstehende Erschließungskosten zu sprechen. Dennoch ist die Zielsetzung klar:

- Erhaltung Erstwohnsitz

Interessengemeinschaft Feriendorf
Hilchenbach-Müsen e.V. (IGFM)
Guido Frommann
Haldenweg 8
57271 Hilchenbach



<http://www.feriendorf-müsen.de>

- Erhaltung Feriennutzung/Vermietung

Das Verfahren wird sicherlich 1 bis 2 Jahre in Anspruch nehmen, man sei aber auf einem guten Weg. „Wir wissen was Sie wollen“ so Herr Kunze, durch die Abfrage der letzten Anwohnerversammlung und müssen nun unsere Hausaufgaben machen.

Auf die Frage, welche Kosten entstehen, wer Sie zahlt und von wem Herr Kunze eigentlich beauftragt wird antwortet Herr Frommann, dass sich das Angebot von Herrn Kunze auf ca. 50.000,00 € beläuft. Natürlich soll die Stadt Hilchenbach Herrn Kunze beauftragen und auch die Verfahrenskosten tragen. Dennoch ist über eine Kostenbeteiligung seitens der IGFM/Anwohner nachzudenken, da die Stadt und der Kreis sich bislang wohlwollend äußern. Die Historie des Dorfes soll nicht Außeracht gelassen werden und bei der Neugestaltung des B-Planes sollen die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt werden.

Frau Freudenberg bat Herrn Frommann noch einmal klar anzusprechen, warum dieses Verfahren angestoßen werden soll und was die Alternative ist.

Herr Frommann erläuterte dass bereits im Jahre 1999 eine Begehung des Kreises Siegen-Wittgenstein stattgefunden habe. Damals wurden aufgrund von Verstößen, die nicht im Sinne des B-Plan sind, zahlreiche Rückbauverfügungen erteilt. Das **Dauerwohnen wurde dabei Außerachtgelassen**. In der jüngsten Vergangenheit hatte es von einzelnen Personen immer wiederkehrende Eingaben beim Kreis gegeben. Als Genehmigungsbehörde ist der Kreis verpflichtet, dies im Sinne des B-Plans zu überprüfen und droht mit den Maßnahmen, die in dem Schreiben an alle Eigentümer beschrieben sind.

Die Alternative wäre ein wahrscheinlich sehr langer Rechtsstreit, wenn das vom Kreis angedrohte Verfahren in Gang gesetzt würde. Dies hätte einen massiven Wertverlust der Häuser zur Folge, da der Kreis z.B. verfügen könne, keine weiteren Erstwohnsitzanmeldung mehr zuzulassen. Demzufolge kann man gar nicht von einer Alternative sprechen.

Zu Top 4

Da es keine Wortmeldungen mehr gab, rief Herr Frommann zur Abstimmung auf: ob das Verfahren zur Umwandlung in ein W-Gebiet eröffnet werden soll.

Dafür stimmten: 79
Dagegen stimmten: 1
Enthaltungen: 3

Herr Frommann bedankte sich für die Abstimmung und erklärte, sobald es Neuigkeiten zum Umwandlungsprozess gäbe, werden die Anwohner darüber informiert, um immer auf dem aktuellen Stand zu sein.

Interessengemeinschaft Feriendorf
Hilchenbach-Müsen e.V. (IGFM)
Guido Frommann
Haldenweg 8
57271 Hilchenbach



<http://www.feriendorf-müsen.de>

Zu Top 5

Herr Frommann bat die anwesenden Nichtmitglieder noch um eine kleine Spende, da die Kosten der Anmietung des „Bürgerhaus Müsen“ die IGFM übernimmt.

Die Aufräumaktion „Tennisplatz“ soll am Ostersonntag, den 16.04.2022 ab 10:00 Uhr stattfinden, für das leibliche Wohl ist gesorgt. Interessierte Helfer können sich in eine Liste im Ausgangsbereich eintragen.

Nachdem es unter Punkt Verschiedenes keine Wortmeldungen mehr gab, bedankte sich der 1. Vorsitzende Guido Frommann bei Herrn Kunze für sein Kommen und bei den Anwesenden für die Aufmerksamkeit er beendete die Versammlung um 17:15 Uhr und wünschte allen Anwesenden ein schönes Wochenende.



Guido Frommann
1.Vorsitzender



Jens Röser
1.Schriftführer