

G E S P R Ä C H S V E R M E R K – geändert/ergänzt

Datum	14. März 2022
Ort	Rathaus Hilchenbach
Thema	Umwandlung des Ferienhausgebietes Müsen in ein Wohngebiet
Personen	Institution
Frau Plaschke	Kreis – Amtsleiterin Bauaufsicht
Herr Güttler	Kreis – Bauaufsicht - Sachgebietsleiter
Frau Katz	Kreis – Bauaufsicht
Herr Kunze	Stadtplaner HKS, beauftragt durch die IGFM
Herr Frommann	Interessengemeinschaft Feriendorf Müsen
Herr Rühl	Interessengemeinschaft Feriendorf Müsen
Herr Kleber	Stadt Hilchenbach – Dez III
Frau Setzer	Stadt Hilchenbach - Stadtplanung

Ergebnisprotokoll

Interessengemeinschaft Feriendorf Müsen

- Die IGFM hat 72 Mitglieder, es werden daher nicht alle Bewohner durch sie vertreten. Die Mehrheit möchte rechtssicheres Dauerwohnen, der Gebietscharakter soll aber gewahrt bleiben. Insbesondere gewerbliche Nutzungen werden abgelehnt. Eine Beschränkung z.B. hinsichtlich der Nebenanlagen und der Anlage von Stellplätzen auf den Grundstücken wäre weiterhin in Ordnung, damit vom Grundsatz her der Charakter des Gebiets nicht verändert wird.
- Derzeit werden von 130 Gebäuden nur 2 als Ferienhäuser vermietet.
- Die Interessengemeinschaft wird in der nächsten Woche im Rahmen einer Mitgliederversammlung über das Ergebnis dieses Gesprächs informiert, anschließend wird eine Anwohnerversammlung einberufen. Diese soll im Laufe des April stattfinden, eine Information erfolgt dann an den Kreis und die Stadt.

Herr Kunze

- **Das Büro HKS wurde von der Interessengemeinschaft Feriendorf Müsen zu dem Gesprächstermin eingeladen.**
- Das Büro HKS führt derzeit in Wiehl eine Umwandlung eines Ferienhausgebietes in ein Wohngebiet durch, wobei hier der FNP geändert und dann das Gebiet nach § 34 BauGB ausgewiesen werden soll. Die Voraussetzungen sind anders, da nur ein einfacher B-Plan vorliegt.
- Für die Umwandlung in ein Wohngebiet muss der FNP geändert werden, hierzu muss eine landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnberg erfolgen. Ohne die Zustimmung der BezReg ist ein Planverfahren nicht möglich, mit allen Konsequenzen für die Dauerbewohner. Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung sollte das mögliche Konzept dargestellt sowie auf die Historie eingegangen werden.
- Für die Planung ist eine umfangreiche Bestandsaufnahme erforderlich sowie eine Prüfung hinsichtlich der erforderlichen Erschließung für ein Wohngebiet.
- Es muss das Regelverfahren durchgeführt werden, mit Umweltbericht, Artenschutzprüfung und Ausgleich.

- Möglich wäre neben der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auch die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes.
- Hinsichtlich der erforderlichen Erschließung muss auch insbesondere die Beseitigung des Niederschlagswassers berücksichtigt werden, evtl. sind Gutachten erforderlich. Den Bewohnern muss klar sein, dass hier hohe Kosten entstehen können.

Kreis Siegen-Wittgenstein

- **Anhand der vorliegenden Grundrisse und Ansichten, erscheint eine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit als Wohnhaus insbesondere hinsichtlich der Raumhöhen, gegeben zu sein. Eine detaillierte und vollumfängliche Prüfung bleibt einem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.**
- Derzeit haben 163 Bewohner ihren Erstwohnsitz im Ferienhausgebiet angemeldet, die überwiegende Mehrheit nutzt also die Ferienhäuser zum Dauerwohnen. Dies hat Folgen, die anhand der Vielzahl an Beschwerden zu erkennen sind, z.B. hinsichtlich der Müllproblematik, der Errichtung von Nebenanlagen oder der Anlage von Stellplätzen auf den Grundstücken. **Aufgrund der vermehrten Beschwerden ist grundsätzlich ein bauordnungsbehördliches Einschreiten geboten. Das Dauerwohnen kann dabei nicht außer Acht gelassen werden.**
Der Kreis wird die Anwohnergemeinschaft bis Ende April noch abwarten sowie das Ergebnis der noch durchzuführenden landesplanerischen Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg.
- **Hinsichtlich der Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ist im Rahmen des jeweiligen konkreten Bauantragsverfahrens zu entscheiden.**
- **Es wird deutlich gemacht, dass eine Legalisierung des Dauerwohnens unter gleichzeitiger Beibehaltung des Feriendorfcharakters nicht möglich sein wird. Eine Legalisierung funktioniert nur über eine planungsrechtliche Änderung, mit der dann je nach Ausweisung aber auch andere Nutzungen zulässig wären.**

Stadt Hilchenbach

- Um das Dauerwohnen rechtssicher zu ermöglichen, muss das Sondergebiet im Rahmen einer B-Planänderung in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Eine Ausweisung nach § 34 BauGB ist nicht möglich, da dann der Gebietscharakter nicht mehr beibehalten werden kann. Möglich ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, ein Reines Wohngebiet scheidet aus, da dort keine Ferienhäuser zulässig sind.
- Eine Rückkehr zu einem reinen Ferienhausgebiet ist heute nicht mehr möglich und auch nicht gewünscht. Die Planänderung zu einem Wohngebiet wird hoffentlich zu einem friedlicheren Miteinander führen.
- Hinsichtlich der erforderlichen Änderung des FNP besteht die Problematik des von der BezReg berechneten Wohnbauflächenüberhangs. Bisher hat die BezReg gefordert, dass an anderer Stelle Wohnbauflächen zurückgenommen wird. Dies wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans zugesagt, allerdings nicht in der seitens der BezReg erforderlichen Flächengröße. Die Rücknahme eines geplanten Neubaugebietes sollte durch die FNP-Änderung nicht gefährdet werden. Hierzu muss dann auch eine politische Entscheidung getroffen werden.
- Sowohl der gültige Regionalplan als auch der Neuaufstellungsentwurf stellen das Gebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Dies kann sich positiv auf die Prüfung seitens der BezReg auswirken.
- Für ein Wohnbaugebiet ist der Ausbau bzw. die Änderung der Erschließung erforderlich. Hier können auf die Bewohner Kosten in noch nicht bezifferbarem Ausmaß zukommen. Auch besteht die Möglichkeit, dass durch Verbreiterung der Fußwege (Stichwort: Brandschutz) private Grundstücksflächen benötigt werden. Die Stadt hat kein Interesse, alle Wege als öffentliche Erschließung zu übernehmen, außer der Haupteerschließung sollten daher die übrigen Fußwege als Privaterschließung ausgeführt werden. Problematisch ist, dass die Lage der einzelnen Leitungen nicht bekannt ist, dies kann nur durch eine umfangreiche Bestandsaufnahme geklärt werden.
- Die Gefahr besteht, dass insbesondere durch eine geänderte Erschließung, Begehrlichkeiten geweckt werden, z.B. hinsichtlich der Vergrößerung der Gebäude oder Anlage von Stellplätzen auf den Grundstücken. Der Gebietscharakter sollte daher so wenig wie möglich geändert werden. Hierzu ist im Planverfahren eine umfangreiche Bestandsaufnahme erforderlich.

Weiteres Vorgehen:

1. Die Interessengemeinschaft führt eine Anwohnerversammlung durch, legt die umfangreichen Planungsschritte dar und stellt klar, dass Kosten, insbesondere für den Erschließungsausbau, anfallen werden.
2. Anschließend kann die landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg durch die Stadt erfolgen.
3. Der Kreis erhält jeweils Sachstandsberichte zur Anwohnerversammlung (spätestens Ende April) sowie zur Abstimmung mit der BezReg.

Im Auftrage

Setzer
III / Stadtplanung

geändert und ergänzt: 23.03.2022