

Kalkar, den 18. Januar 2018

Beschlussvorlage für den **Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss**
Rat der Stadt

22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 - Erholungsgebiet Oybaum -

- Beschluss über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Beschluss über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

1. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 027 „Erholungsgebiet Oybaum“ wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 29.06.1983 rechtsverbindlich; der Bebauungsplan sollte laut seiner Begründung „die Errichtung eingeschossiger Wochenendhäuser mit ausbaubarem Dachgeschoss in variabler Bauweise ermöglichen“. Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollte „der Wochenendhauscharakter sichergestellt und eine Dauernutzung ausgeschlossen werden“. Die Festsetzungen des B-Plans von 1983 sahen eine maximale Grundfläche von 65 m² und als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächen (GRZ)- und Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,2 vor. Stellplätze waren im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Der Bebauungsplan wurde zuvor am 17.05.1983 zwar vom Regierungspräsidenten genehmigt; aufgrund von Planungs- und Verfahrensmängeln wurden jedoch zahlreiche Maßgaben und Auflagen verfügt, denen der Rat der Stadt im Zuge eines Beitrittsbeschlusses gefolgt ist. Die textlichen Festsetzungen zum Wochenendhausgebiet präzisierter der Regierungspräsident als Auflage wie folgt:

- (1) Das Wochenendhausgebiet Oybaum dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
- (2) Zulässig sind
 1. Wochenendhäuser bis zu einer Grundfläche von 65 m²
 2. Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen
 3. Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO auf den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 10 m² Grundfläche und in Angliederung an den Hauptbaukörper.
- (3) Nicht zulässig sind
 1. Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 2. Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Maßgaben und Auflagen des damaligen Regierungspräsidenten werden verwaltungsintern jeweils als separate Änderung des B-Plans geführt; ab der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 027 wurden die ersten, tatsächlichen Änderungen in einem (vereinfachten) Verfahren bearbeitet. Während die 19. und 21. Änderung lediglich kleinteilige, auf einzelne Grundstücke bezogene Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen vorsahen, umfasste die 20.

Änderung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Am 19.09.2002 beschloss der Rat der Stadt im Zusammenhang mit der 20. Änderung unter anderem die nachstehend genannten textlichen Festsetzungen:

- (1) Das Wochenendhausgebiet Oybaum dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
- (2) Zulässig sind
 1. Wochenendhäuser mit einer Dachneigung von mehr als 28° bis zu einer Grundfläche von 65 m²,
 2. Wochenendhäuser mit einer Dachneigung bis 28° bis zu einer Grundfläche von 90 m²,
 3. Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen,
 4. Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO auf den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 10 m² Grundfläche in Angliederung an den Hauptbaukörper,
 5. Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO, die nicht in Angliederung an den Hauptbaukörper errichtet werden, bis zu einer Grundfläche von 12 m² auf den Baugrundstücken.
- (3) Nicht zulässig sind
 1. Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
 2. Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

Aktuell liegt der Verwaltung ein Antrag von Eigentümern eines Grundstücks im Erholungsgebiet Oybaum vor, wonach nun weitere Änderungen in ein planungsrechtliches Verfahren eingebracht werden sollen. Durch die Änderung der Maße der baulichen Nutzung und der Grundfläche von Nebenanlagen sowie der Zulässigkeit von Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann ein Rückbau der Anlagen, die derzeit nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, vermieden werden. Die Vorgaben sollen wie folgt aufgeführt und, wie in den Anlagen 2 und 3 dargestellt, geändert werden:

- (1) Das Wochenendhausgebiet Oybaum dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern
- (2) Zulässig sind
 1. Wochenendhäuser mit einer Dachneigung von mehr als 30° bis zu einer Grundfläche von 65 m²,
 2. Wochenendhäuser mit einer Dachneigung bis 30° bis zu einer Grundfläche von 95 m²,
 3. Garagen und Stellplätze (einschl. Carports) auf den überbaubaren Grundstücksflächen,
 4. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, die in Angliederung an den Hauptbaukörper errichtet werden, bis zu einer Grundfläche von 10 m² auf den Baugrundstücken,
 5. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, die nicht in Angliederung an den Hauptbaukörper errichtet werden, bis zu einer Grundfläche von 15 m² auf den Baugrundstücken.
- (3) Nicht zulässig sind
Garagen und Stellplätze (einschl. Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Punkt 4 der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum – wird durch diese 22. Planänderung nicht ersetzt.

In seiner Sitzung am 13.07.2017 hat der Rat der Stadt Kalkar den Beschluss über die Durchführung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 027 - Erholungsgebiet Oybaum - gefasst (s. Ds.-Nr.: 10 / 366). Gleichzeitig wurde der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Diese haben im Zeitraum vom 07.08.2017 bis 21.08.2017 einschließlich stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit wurden fünf Stellungnahmen zu den Themen Größe der baulichen Anlagen und dauerhaftes

Wohnen vorgetragen. Seitens der Träger öffentlicher Belange ist eine Stellungnahme zum Thema Artenschutz vorgetragen worden.

In seiner Sitzung am 21.09.2017 hat der Rat der Stadt Kalkar den Beschluss über die Abwägung der in der ersten Beteiligungsphase vorgebrachten Stellungnahme gefasst (s. Ds.-Nr.: 10 / 401). Gleichzeitig wurde der Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Diese haben im Zeitraum vom 20.10.2017 bis 20.11.2017 einschließlich stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit wurden sechs Stellungnahmen und eine Stellungnahme mit Unterschriftenliste mit 101 Unterschriften zum Thema dauerhaftes Wohnen vorgebracht. Seitens der Träger öffentlicher Belange ist keine Stellungnahme vorgetragen worden. Der Umgang mit diesen Stellungnahmen ist in der Anlage 1 dargestellt.

Da über die o.g. Sachverhalte hinaus keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden, wird seitens der Stadtverwaltung empfohlen, die 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 - Erholungsgebiet Oybaum - im nächsten Verfahrensschritt als Satzung zu beschließen.

2. Kosten und Deckung der Kosten:

Es entstehen der Stadt Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Die Deckung der Bekanntmachungskosten erfolgt aus Haushaltsmitteln für sonstige ordentliche Aufwendungen (Zeile 16) aus dem Produkt 090101 – Räumliche Planung und Entwicklung grundstücksbezogener Ordnungsmaßnahmen –.

3. Beschlussvorschlag:

Zu den Anregungen wird, wie in der Anlage 1 zur Drucksache dargestellt, Stellung genommen.

Die 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 - Erholungsgebiet Oybaum - wird entsprechend der Anlagen 2 und 3 zur Drucksache beschlossen.

Zielstellung ist die Aufhebung und Neufestsetzung von Maßen der baulichen Nutzung und der Grundfläche von Nebenanlagen sowie die Zulässigkeit von Garagen im Erholungsgebiet.

Dr. Schulz