



Gemeinde Langgöns
Gemeindevorstand
- Bauamt -

St.-Ulrich-Ring 13
35428 Langgöns
Tel.: (0 64 03) 90 20 – 24 od. – 25
Fax: (0 64 03) 90 20 – 51

Protokoll

Aktenzeichen:
D3/610-206-6 /br

Dateinamen:
11-01-17 AV.doc

Sachbearbeiter:
Martin Bramer

Datum:
19. Januar 2011

Anliegerversammlung Wochenendgebiet Espa

Termin: 12. Januar 2011, 19:00 – 21:15 Uhr

Ort: Bürgerhaus Espa, Weidenweg 5a

Teilnehmer: ca. 150 Eigentümer

Frau Nachtigall vom Regierungspräsidium Gießen

Herr Christophel und Frau Benavides vom Planungsbüro Seifert, Linden

Bürgermeister Röhrig, VA Bramer von der Gemeinde Langgöns

Bürgermeister Röhrig begrüßt die Anwesenden und erläutert kurz die Thematik.

Herr Bramer erläutert die derzeit bestehenden baurechtlichen Grundlagen. Das Gebiet ist mit 2 Bebauungsplänen überplant:

- Bebauungsplan Nr. 2 „Wochenendhausgebiet“ vom 20.02.1969, der in einem Bauantragsverfahren mit Widerspruchsverfahren Ende 2005 vom Regierungspräsidium als unwirksam festgestellt wurde. Seit dem gilt der Bereich als unbeplanter Innenbereich – Einfügegebot § 34 BauGB.

- Bebauungsplan Nr. 4 „Am Esperwäldchen“ vom 17.07.1973 ist noch rechtskräftig. Festsetzungen: Sondergebiet Wochenendhausgebiet; 80 m² Grundfläche als Höchstgrenze; Eingeschossige Bauweise. 2005 wurden einige Befreiungsmöglichkeiten hinsichtlich zusätzlicher Überbauung (20 m²) mit Wintergärten und weiterer Stellplatz zugelassen.

Für das Wochenendgebiet in Espa wurden bisher nur Baugenehmigungen für Wochenendnutzung erteilt. Von der Gemeinde wird seit Jahren zugelassen, dass sich hier Personen auch mit dem Erstwohnsitz anmelden können.

Frau Nachtigall erläutert, dass aus Anlass einer Beschwerde festgestellt wurde, dass über 80 % der Bewohner ihren Erstwohnsitz dort gemeldet haben und damit ca. 70 % der Gebäude zum dauernden Wohnen genutzt werden. Faktisch handelt es sich nicht mehr um ein Wochenendhausgebiet, weil der überwiegende Teil der Grundstücke zum Dauerwohnen genutzt wird. Damit liegt bei dem überwiegenden Teil der Gebäude eine illegale Nutzung vor, gegen die die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Gießen einzuschreiten hätte. Das Regierungspräsidium Gießen hat die Gemeinde aufgefordert zu prüfen, anstelle des festgesetzten Sondergebiets Wochenendhausgebiet ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Herr Christophel erklärt, dass ein neuer Bebauungsplan für den Bereich aufgestellt werden sollte, mit dem Ziel die überwiegend dauerhafte Wohnnutzung durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich abzusichern. Der vorhandene Gebietscharakter soll hinsichtlich der Ausnutzung durch Festsetzung einer sich weitestgehend an der tatsächlichen Bebauung orientierenden Grundflächenzahl (GRZ) mit hoher Differenzierung in einzelne Teilbereiche erhalten werden. Die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlage (z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, Tankstellen usw.) sollen für unzulässig erklärt werden. Der Bebauungsplan wird mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt und im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Das Plangebiet kann als erschlossen bezeichnet werden. Die Dimensionierungen von Wasser- und Abwasserleitungen sind für die vorhandene und die aufgrund des neuen Bebauungsplans noch zusätzlich mögliche Anwohnerzahl ausreichend bemessen. Alle Grundstücke sind an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Aktuell besteht kein Sanierungsbedarf im Bereich von Wasser- und Abwasser. Die Wasserleitungen sowie die vorhandenen Hydranten sind auch für die erforderlichen Brandschutzvorkehrungen ausreichend. Die Verkehrswege können als ersterschlossen bezeichnet werden. Die Erschließungsbeiträge wurden von den Anwohnern bereits bei Anlage des Wochenendhausgebiets entrichtet. Somit werden aufgrund der Ausweisung des Bebauungsplans und der damit abzusichernden erforderlichen Erschließung des Baugebiets keine zusätzlichen Kosten für die Anwohner anfallen.

Die anschließenden Fragen der Anlieger befassen sich vor allem mit

- a) den möglichen Kosten für die Eigentümer,
- b) der Gebietsfestsetzung (reines oder allgemeines Wohngebiet) und
- c) der verkehrlichen Erschließung.

Die einzelnen Fragen werden durch die Podiumsteilnehmer beantwortet.

a) Für die Eigentümer werden keine Kosten entstehen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans stehen. Beiträge hinsichtlich des Ausbaus der Straßen/Wege entstehen erst mit einer grundhaften Erneuerung oder Umgestaltung der Verkehrsanlagen (Straßenbeiträge).

b) Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird vorgeschlagen, weil im Gebiet auch geringfügige gewerbliche Nutzungen (Büro zur Eigennutzung, Hausmeisterservice etc.) gemeldet sind und auch in diesem Umfang zulässig sein sollten.

c) Die Verkehrliche Erschließung wird im derzeitigen Zustand als ausreichend angesehen. Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht geplant und werden erst nach evtl. notwendigen Kanal-/Wasserleitungssanierungen anstehen.

Bürgermeister Röhrig erklärt, dass der Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan zur Umwandlung des bestehenden Wochenendhausgebietes in ein allgemeines Wohngebiet durch die Gemeindevertretung am 03.02.2011 gefasst werden soll.

Aufgestellt: Langgöns, 19.01.11

(Bramer)
Verwaltungsangestellter