

Beschlussvorlage Nr. 129/2021 - öffentlich -

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungstermin</u>	<u>TOP</u>
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Gemein- deentwicklung	11.11.2021	4.
Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr	23.11.2021	3.
Haupt- und Finanzausschuss	25.11.2021	3.
Rat	02.12.2021	16.

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Ferienwohnen" Till-Moyland für den Bereich südöstlich der Straße "Am Schloß"

1. Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 Till-Moyland befindet sich an der Moyländer Allee 16 in der Gemeinde Bedburg-Hau derzeit eine Veranstaltungsscheune mit einem Ladenlokal und einer Betriebsleiterwohnung. Die Gebäude werden zurzeit nicht genutzt und stehen leer. Der Eigentümer beabsichtigt die Umnutzung der vorhandenen Gebäude mit sieben Ferienwohnungen und einem ergänzenden Neubau mit fünf Ferienwohnungen und einer Betriebsleiterwohnung.

In den letzten Jahren hat sich durch die veränderte Rechtsprechung die Genehmigungsfähigkeit von Ferienwohnungen erheblich eingeschränkt, da das Nebeneinander an Dauer- und Ferienwohnungen im Gemeindegebiet immer wieder dazu betrug, Spannungen auszulösen, denen die Gesetzgebung damit begegnete, dass Ferienwohnungen in vielen Baugebietstypen nach Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind, weil die Nutzung von Ferienwohnungen den Charakter eines Baugebiets - etwa eines Allgemeinen Wohngebietes - deutlich verändern, was städtebaulich nicht gewünscht wird.

Dennoch besteht in der Gemeinde Bedburg-Hau weiterhin die hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen und der Nutzung der vorhandenen touristischen Infrastruktur im Gemeindegebiet, weshalb die Gemeinde Bedburg-Hau die Sicherung eines ortstypischen touristischen Wohnens vorsieht. Hierzu sind Standorte erforderlich, welche die Nutzung von Ferienwohnungen zulassen. Die städtebaulich geordnete Entwicklung von Ferienwohnungen am Schloss Moyland tragen dazu bei, die Entwicklung einer behutsam integrierten touristischen Infrastruktur zu sichern, so dass durch den Fremdenverkehr einerseits die lokale und regionale Wirtschaft gefördert wird und andererseits Ferienwohnungen aus den Baugebieten herausgehalten werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienwohnen“ Till-Moyland für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloß“ ist rd. 3,8 ha groß und umfasst in Flur 21 das Flurstück 64. Das Plangebiet wird begrenzt

- Im Nord-Osten durch ein angrenzendes bebautes Grundstück (Flur 21, Flurstück 6),
- Im Osten durch ein angrenzendes bebautes Grundstück (Flur 21, Flurstück 65),
- Im Süd-Westen durch die „Moyländer Allee“ (Flur 21, Flurstück 4) und
- Im Nord-Westen durch die Straße „Am Schloß“ (Flur 21, Flurstück 89).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienwohnen“ Till-Moyland für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloß“ sind im beigefügten Übersichtsplan dargestellt (Anhang).

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Sondergebietsfläche ohne Zweckbindung dar und muss nicht geändert werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Schloss Moyland“ wurde vom Rat der Gemeinde Bedburg-Hau am 25.03.1992 beschlossen. Für den zu überplanenden Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ferienwohnen“ Till.Moyland für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloß“ wurde am 23.09.2010 vom Rat der Gemeinde Bedburg-Hau die erste Änderung beschlossen. Erforderlich war eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Planung der Golfplatzanlage, verbunden mit der Nutzung des Restaurants „Alte Post“ als Clubhaus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ferienwohnen“ Till-Moyland für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloß“ ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbindung „Hotel und Restaurant“ fest. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 und die Geschosßflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Erlaubt sind für diesen Bereich zwei Vollgeschosse. Außerdem ist ein Baufeld festgesetzt.

Mit dem bestehenden Bau- und Planungsrecht ist die Umsetzung des beschriebenen Vorhabens nicht möglich, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist, um eine zulässige Errichtung von Ferienwohnungen im Plangebiet zu ermöglichen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gem. §2a BauGB im Vollverfahren mit der Erstellung eines Umweltberichtes auf Grund der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes als gesonderter Teil der Begründung. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt werden, da das festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbindung „Hotel und Restaurant“ überplant wird.

2. Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau beschließt gem. §2a BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ferienwohnen“ Till-Moyland für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloß“ im Vollverfahren.
- b) Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB.