

1. Situation

1.1. Gebietsdaten:

Gebietsgröße: gesamtes Gebiet: ca. 22 ha, 320 Flurstücke
außerhalb der Klarst.- und Abrundungssatzungen: ca. 21ha, 255 Flurstücke

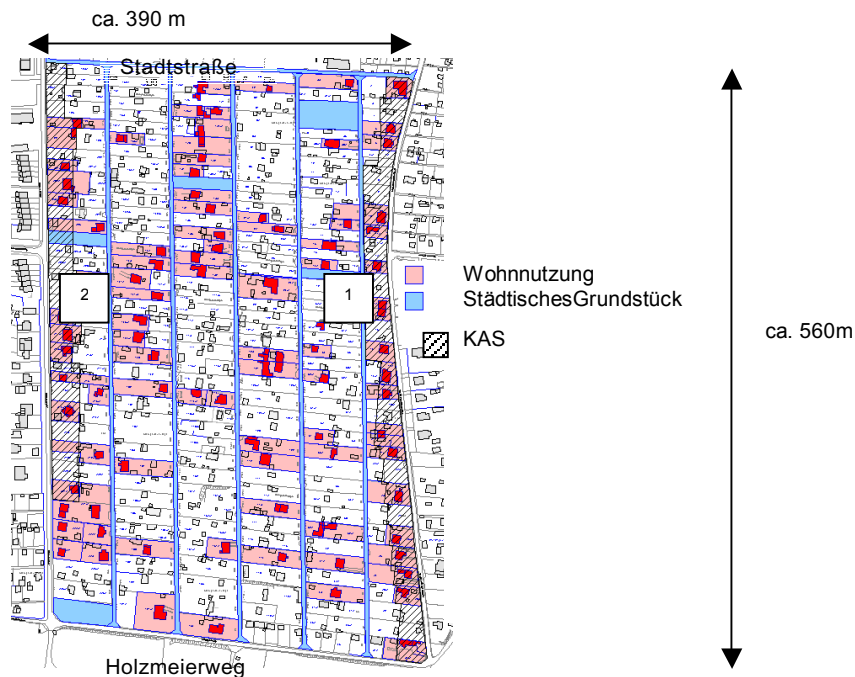
Nutzung: vorrangig Garten und Erholung, ca. 68 Grundstücke mit Wohnnutzung
(davon ca. 16 Grundstücke ohne Baugenehmigung für das Wohnen)

Nutzungswunsch lt. Befragung 1998 ca.:

61 Grundstücke mit Wohnbauwunsch	(18 %)
82 Grundstücke mit Wunsch nach Erhalt Gartennutzung	(27 %)
92 bereits mit Wohnhaus bebaut	(31 %)

privat veranlasste Befragung (01/2003) ist noch nicht abgeschlossen, (Tendenz: weniger (Neu)bauwillige)

1.2. Übersichtsplan:



1.3. Planungs- und bauordnungsrechtliche Situation:

- Lage des Gebiets am Rand der Wohnbebauung Schilfweg/Beckhauer-Straße/Flussweg
- historisch entstandene Gartennutzung mit einzelnen Wohnhäusern
- Beurteilung als Splittersiedlung im Außenbereich gem. § 35 BauGB
- am östlichen/westlichen Rand: Innenbereiche mit Klarstellungs- und Abrundungssatzung (KAS)
KAS Nr. 1/98 Beckhauer-Straße/ südlicher Abschnitt
KAS Nr. 2/98 Flussweg/ südlicher Abschnitt
- Unzureichende Erschließung des Gebietes:
unbefestigte Wege (Einbahnstraßen, Engstellen < 3,5m) über Beckhauer-Str.
keine Elektro-, Trinkwasser-, Löschwasser- und Abwassererschließung
Die vorhandene Erschließung des Gesamtgebietes Abfindung ist derzeit bezüglich Verkehrserschließung,
Elektroenergie sowie Trink- und Löschwasser und Abwasserentsorgung für die Zulassung von weiteren Wohngebäuden nicht gegeben.
- erfolgte Genehmigung von Lauben bis ca. 40 m² (mit Auflage: „darf nicht dem dauerhaften Wohnen dienen“) und Garagen und einzelne angemessene Erweiterung von zulässigen Wohngebäuden
- Ablehnung von mehreren Einfamilienhaus-Bauanträgen nach § 35 BauGB (im Widerspruchsverfahren von Regierungspräsidium (RP) bzw. Verwaltungsgericht bestätigt)
- De facto: Fälle von Umnutzung von Gartenlauben zu Wohnen, (An-)Bauten ohne Genehmigung

- ▶ anhängige Verfahren (in einem Fall ausgesprochene und vom RP bestätigte Beseitigungsverfügung)
- ▶ Nutzungsuntersagungen liegen im Entwurf vor
- ▶ in weiteren Fällen Handlungsbedarf zur Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes