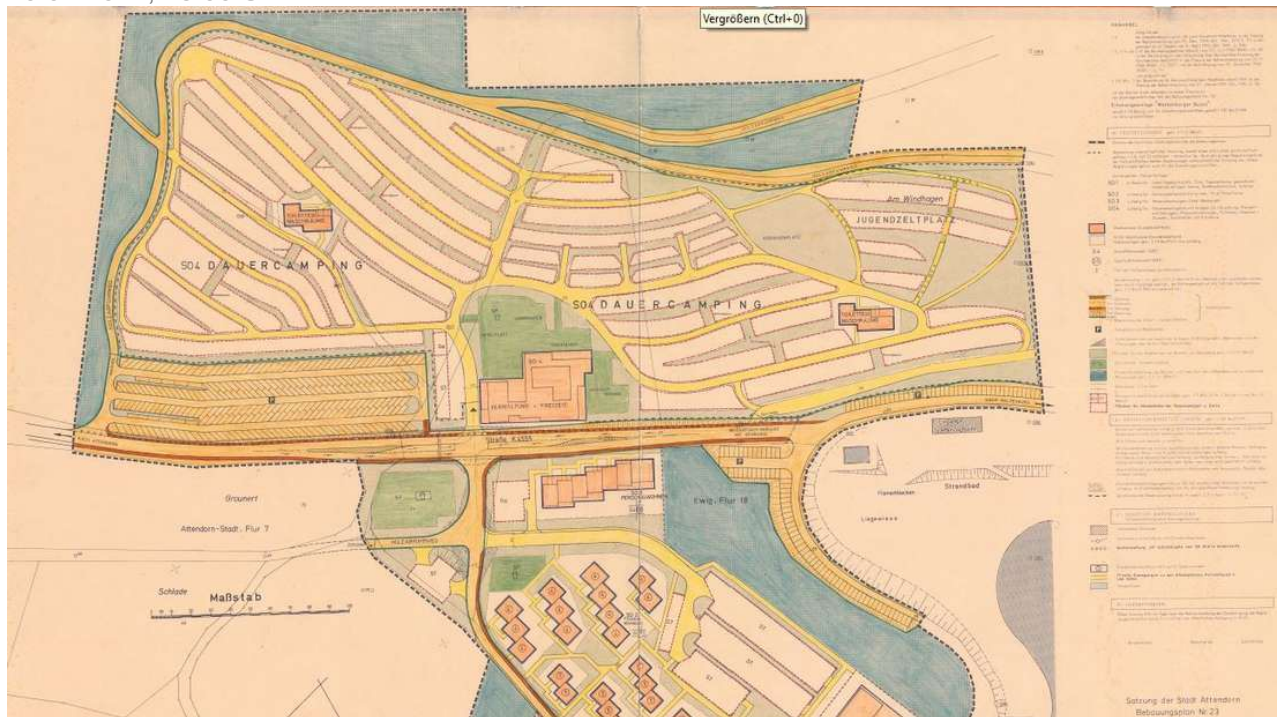


## Baubeginn in der Waldenburger Bucht ohne neuen Bebauungsplan?

10.04.2022, 15:00 Uhr



Der Bebauungsplan Nr. 23 zur Erholungsanlage Waldenburger Bucht stammt aus dem Jahr 1976 und sieht in den meisten Bereichen nur Dauercamping vor. © Privat

**An einem malerischen Stück des Biggesees soll schon bald ein neues Ferienparadies mit Mini-Häusern, so genannten Tiny-Häusern, Baumhäusern und vielem mehr entstehen. So plant es die Firma EuroParcs aus den Niederlanden. Und wenn es nach deren Verantwortlichen geht, dann sollen die Bauarbeiten so schnell wie möglich beginnen – vielleicht sogar zu schnell, wie jetzt eine Recherche des SauerlandKurier ergeben hat.**

Attendorn - Den Dauercampers vor Ort wurde gekündigt, die Wintercamper mussten drei Wochen vor Ablauf ihrer Verträge den Campingplatz Waldenburg verlassen. EuroParcs hatte Anfang des Jahres in seinem Kündigungsschreiben an die Dauercamper angekündigt, „dass die Umbaumaßnahmen des Campingplatzgeländes [...] voraussichtlich im April dieses Jahres starten“ werden. Allerdings gibt es Schwierigkeiten mit den baurechtlichen Rahmenbedingungen.

Auf dem südlichen Gelände des Campingplatzes sollen bis zu 50 Tiny-Häuser errichtet werden. Der bisherige Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 sieht für den Bereich aber lediglich die Nutzung durch Dauercamper vor. „Demzufolge sind auf der in Augenschein genommenen Fläche nur Dauercampingplätze zulässig“, heißt es dazu in der Sitzungsvorlage der Stadt Attendorn zur Stadtverordnetenversammlung vom 30. März. Und

weiter: „Die Zulässigkeit von ortsgebundenen Tiny-Häusern ist durch die bis heute gültige Festsetzung „Dauercamping“ nicht gegeben.“

Um den von EuroParcs gewünschten schnellen Start rechtlich hinzubekommen, soll Paragraph 31 des Baugesetzbuches (BauGB) helfen, der Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich zulässt. Die Voraussetzungen hierfür sind eng geknüpft, wie zum Beispiel Gründe des Allgemeinwohls. Zudem muss die Abweichung auch „unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein“. Ob die Baubehörde in Olpe hier mitspielt und eine Befreiung von der Festsetzung „Dauercamping“ erteilt, ist offen. Denn man tauscht ja nicht einfach Campingwagen gegen Tiny-Häuser.

### **Wird die Abkürzung über Paragraph 31 BauGB tatsächlich funktionieren?**

Vielmehr ändert sich die gesamte Nutzung. Während im Rahmen des erlaubten Dauercampings die Einheiten in festen Händen sind und nur privat dauerhaft genutzt wurden, ist die Nutzung der Tiny-Häuser eine völlig andere: Bisherige Planungen gehen davon aus, dass die Eigentümer vier Wochen im Jahr in ihrem Haus verbringen können. In den restlichen elf Monaten wird das Feriendomizil tage- oder wochenweise vermietet. Bei insgesamt rund 320 auf dem gesamten Gelände geplanten Einheiten ergibt sich daraus neben einer erhöhten Lärmbelästigung auch ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen. Wird also die Abkürzung über Paragraph 31 BauGB tatsächlich funktionieren? Von dieser Antwort wird vieles abhängen.

Denn: Der eigentliche Weg eines neuen Bebauungsplanes würde den Betreiber noch monate-, wenn nicht sogar um Jahre zurückwerfen. Der Aufstellungsbeschluss und damit der erste Schritt für diesen neuen Bebauungsplan wurde in der Stadtverordnetenversammlung zwar auf den Weg gebracht. Nun müssen verschiedenste Gutachten wie zum Beispiel Umweltbericht, Artenschutzprüfungen, Immissionsschutz, Verkehr und möglicherweise Altlasten/Bodengutachten erstellt und die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. In der Regel kann das alles durchaus ein bis zwei Jahre dauern. Trotzdem stellt EuroParcs in einer Pressemitteilung in Aussicht, dass „bereits im zweiten Quartal [...] der Ausbau von Tiny und Mobile Houses im südlichen Teil des Geländes sowie die Renovierung des Zentralgebäudes beginnen“ sollen. „Die Fertigstellung des Projekts ist bis 2024 geplant.“

### **Bislang keine Anträge gestellt**

Gewagt erscheint dieser Zeitplan vor dem Hintergrund, dass bislang keinerlei Anträge beim Kreis Olpe – der Genehmigungsbehörde – eingegangen sind, wie der SauerlandKurier auf Nachfrage erfahren hat. Es wurde also bis dato keine Befreiung nach Paragraph 31 BauGB durch den Projektträger beantragt. Aufgrund der aktuellen Rechtslage, die bisher nur Dauercamping – und damit keine Tiny-Häuser – vorsieht, konnte entsprechend auch noch kein Bauantrag des neuen Betreibers EuroParcs gestellt werden.

*„Mit einem ersten Baubeginn kann bereits in den nächsten Wochen gerechnet werden.“*

- EuroParcs-Vertreter Stefan Thureau -

Stefan Thureau, Country Director Germany bei EuroParcs, erklärt auf Kurier-Nachfrage: „Wir befinden uns in ständigem Austausch mit allen relevanten Behörden, um das Fortschreiten des Projektes gemeinsam voranzutreiben.“ Er ist sich sicher: „Mit einem ersten Baubeginn kann bereits in den nächsten Wochen gerechnet werden.“

### **Schwierige Verkehrssituation**

Den wohl spannendsten Punkt in diesem Verfahren könnte das benötigte Verkehrsgutachten darstellen. Bereits 2008/09 hat es einen Belastungstest des Instituts IVV aus Aachen für die Kreuzung Heldener Straße/Waldenburger Weg gegeben. Dabei wurde diese einzige Zufahrt zur Waldenburger Bucht schon damals mit dem zweitschlechtesten Ergebnis beurteilt. Zusätzliche Verkehre wurden ohne eine grundsätzliche Veränderung der Situation in dem Gutachten mehr als kritisch gesehen. Seither hat es aber keine Entlastung des Knotenpunktes gegeben. Im Gegenteil: Ein allgemein höheres Verkehrsaufkommen plus die zu erwartenden zusätzlichen An- und Abfahrten durch das höher frequentierte Feriengebiet könnten zu Problemen führen.

Wie der neue Bebauungsplan in Anbetracht dieses seit Jahren ungelösten Problems wirksam werden soll, steht in den Sternen. Umso erstaunlicher scheint, dass die Verantwortlichen der Stadt einen vorzeitigen Baubeginn der Tiny-Häuser über die Abkürzung des Paragraphen 31 BauGB mitgehen wollen. Denn auch wenn das Risiko eines gescheiterten Bebauungsplan-Verfahrens letztlich bei EuroParcs liegt, würden so dennoch irreversible Fakten für die Stadt geschaffen.

Ein Problem, das auch Uwe Waschke, Leiter des Planungsamtes der Stadt Attendorn sieht. Auf die Frage, wie EuroParcs trotz der bisher fehlenden rechtlichen Bedingungen von einem Baubeginn noch im April reden kann, erklärte er: „Das machen die auf eigenes Risiko, wenn sie so vorpreschen.“

*„Zum aktuellen Zeitpunkt sehen wir keinen Anlass, den Zeitplan, also die Fertigstellung des Projekts bis Ende 2024, in Frage zu stellen.“*

- Stefan Thureau von EuroParcs -

EuroParcs-Vertreter Stefan Thureau sieht die Situation in Attendorn einfach: „Für das Baugrundstück gab es bereits einen gültigen Bebauungsplan innerhalb dessen die Verkehrssituation begutachtet und die Genehmigung für den Bau von circa 132 Wohneinheiten erteilt wurde.“ Ihm scheinen der Bebauungsplan und die Beurteilung der Verkehrssituation aus dem Jahr 1976 zu reichen, um Fakten und im ersten Schritt 50 Tiny-Häuser zu schaffen. Stefan Thureau geht noch weiter: „Zum aktuellen Zeitpunkt sehen wir keinen Anlass, den Zeitplan, also die Fertigstellung des Projekts bis Ende 2024, in Frage zu stellen.“

Die Tatsache, dass die Stadt Attendorn den Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan – mit allen notwendigen Gutachten – auf den Weg gebracht hat, zeigt, dass das nicht so einfach geht. Zumindest nicht dann, wenn es nach deutschem Recht laufen soll.

### **Klagen gegen EuroParcs in Holland**

Drohen am Biggensee womöglich Probleme, wie EuroParcs sie seit Jahren in Holland hat? Etwa in der Stadt Dronten hat Bürgermeister Aat de Jonge eine Beschwerde gegen EuroParcs eingereicht. Damit einher ging eine Strafe in Höhe von mehreren hunderttausend Euro, berichtet 2018 die niederländische Regionalzeitung de Stentor. Was war passiert? EuroParcs war neuer Inhaber eines Resorts am Veluwemeer und geriet wohl bald in Konflikt mit der Gemeinde Dronten. „Eine umfassende Sanierung des Parks wurde ohne Genehmigung begonnen“, heißt es in dem Artikel. „Anfang dieses Jahres (gemeint ist das Jahr 2018, Anmerkung der Redaktion) wurden auch etwa 70 Chalets am Strand platziert, während dies nur zwischen dem 1. April und dem 31. Oktober erlaubt ist.“ Als sich herausstellte, dass drei Baustopps nicht ausreichten, um die Arbeiten einzustellen, reichte der Bürgermeister besagte Beschwerde gegen EuroParcs ein.

Das alles scheint kein Einzelfall zu sein. Die Presse in Holland berichtet, dass zum Beispiel „2015 EuroParcs im Ferienpark Reestervallei drei Bungalows für zehn Personen baute. Dies geschah ohne Genehmigung.“ Ein weiterer Bericht titelt mit der Schlagzeile „Illegale Vorzelte in den Glampingzelten von EuroParcs Ijhorst“.

Quelle: <https://www.sauerlandkurier.de/kreis-olpe/attendorn/baubeginn-in-der-waldenburger-bucht-ohne-neuen-bebauungsplan-91467192.html>