

## Bebauungsplan Nr. 57 der Hansestadt Wipperfürth „Schnipperinger Mühle“

### I. Begründung gemäß § 2a BauGB

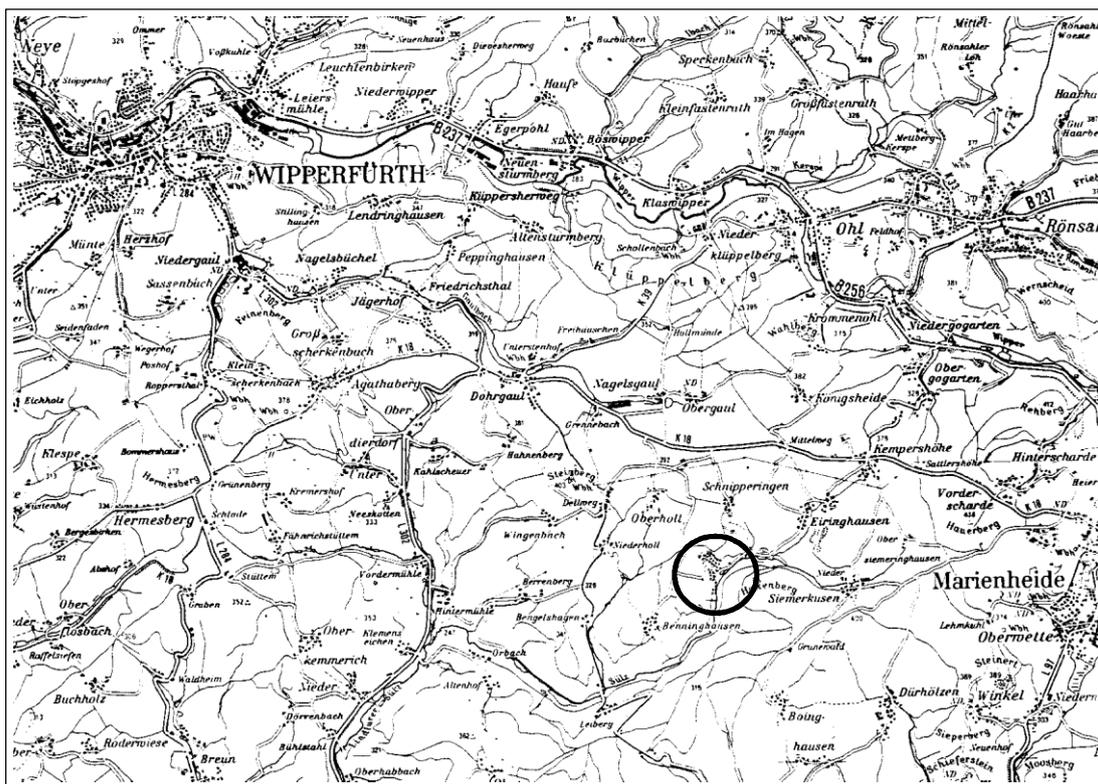
#### 1. Anlass und Grundlagen

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 19.12.1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um die bestehende Wochenendhausanlage an der Schnipperinger Mühle planungsrechtlich zu sichern und langfristig einer geregelten Entwicklung zuzuführen.

Die Plangrundlage wurde zuletzt im Jahre 2006 homogenisiert; sie entspricht mit hinreichender Genauigkeit dem gegenwärtigen Bestand, der durch aktuelle Vermessungen und Feldvergleiche erfasst wurde.

#### 2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Südostrand des Wipperfürther Stadtgebietes unmittelbar an das Gemeindegebiet von Marienheide angrenzend im Sülz-Tal.

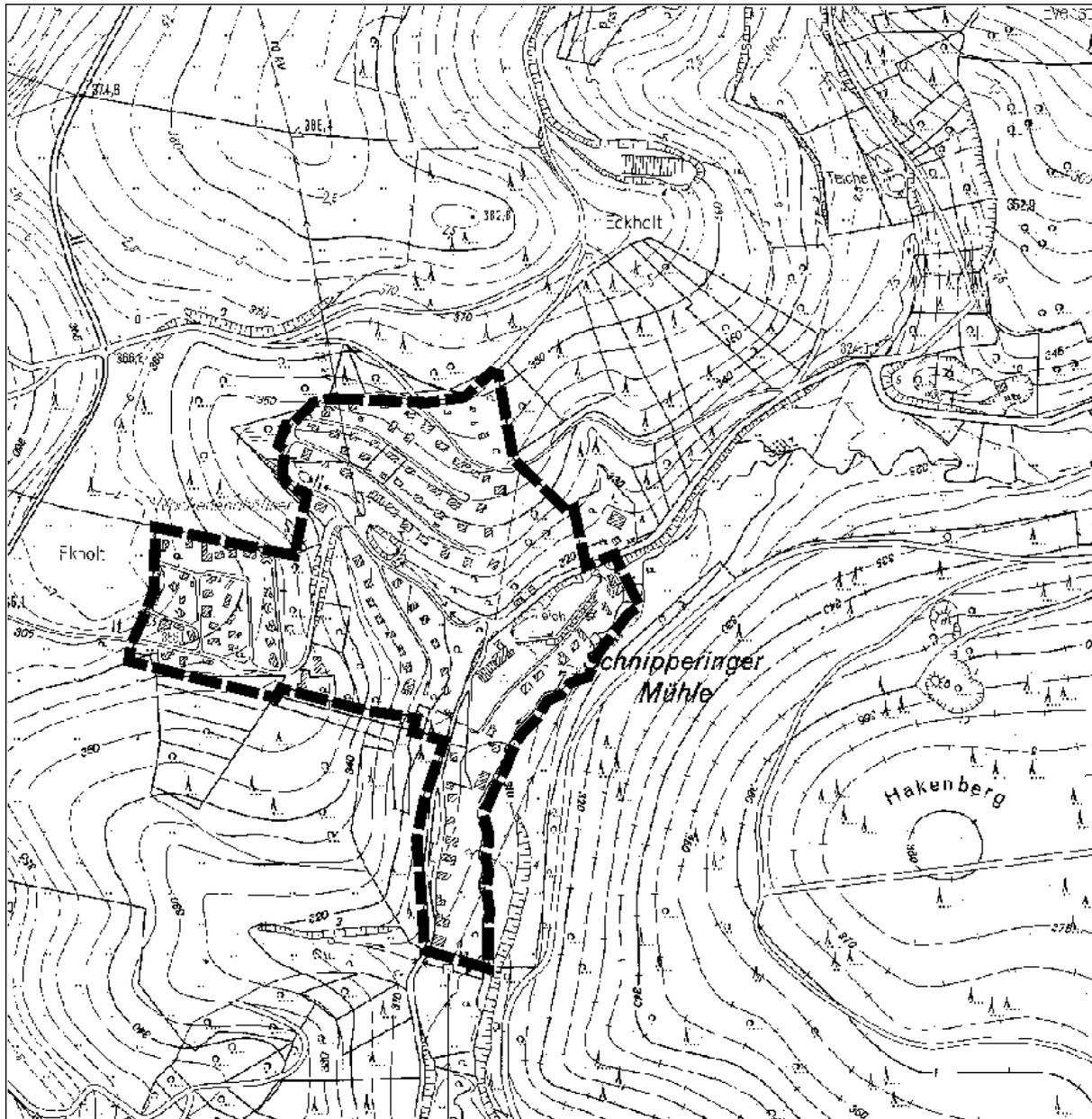


Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet ist von Nadel- und Laubwald umgeben, im Nordwesten schließt sich eine Wiese an. Im Osten wird das Plangebiet durch den Bachlauf der Sülz begrenzt. Topographisch erstreckt sich das Gelände vom Talgrund der Sülz mit 300 m über NN nach Norden und Westen hangaufwärts bis in eine Höhe von etwa 360 m über NN. Die nächstgelegenen Siedlungen befinden sich in ca. 1 bis 4 km Entfernung. Sicht-

verbindungen zum Plangebiet bestehen von diesen nicht.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt von der Kreisstraße K 18 über eine 1 km lange Gemeindestraße und schließlich für etwa 500 m über eine Privatstraße bis zur Plangebietsgrenze - dieser letzte Abschnitt soll ebenfalls als Gemeindestraße gewidmet werden



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 9 ha.

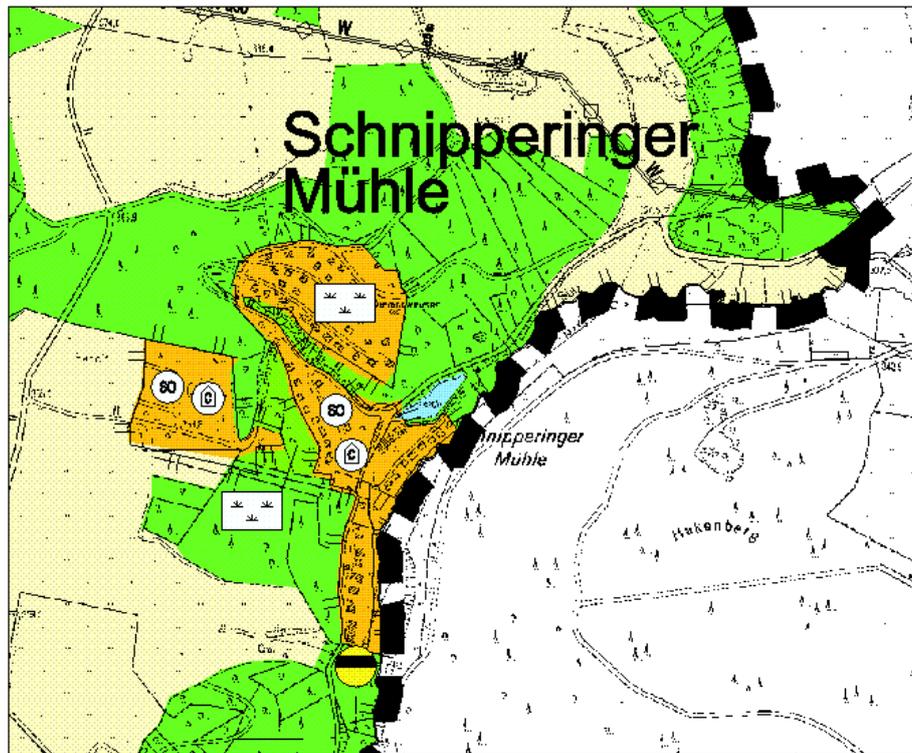
### 3. Vornutzung

Das Gebiet Schnipperinger Mühle wird bereits seit den fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts als Campingplatz mit gastronomischer Einrichtung genutzt. Im Laufe der Jahre entwickelten sich aus den ursprünglichen Zelt- und Caravanstellplätzen sukzessive durch Um- und Anbaumaßnahmen feste Wochenendhäuser.

#### 4. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Hansestadt Wipperfürth, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes. Die Gemeinde Klüppelberg als Rechtsvorgängerin hatte in vergleichbarem räumlichem Umfang einen Bebauungsplanentwurf beschlossen, dem mit Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 27.12.1972 die Reife nach § 33 BBauG wieder aberkannt wurde und der deshalb nicht in Kraft treten konnte.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den Bereich als Wochenendhaus- und Campinggebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO dar (Sondergebiet).



Auszug aus dem FNP der Stadt Wipperfürth - ohne Maßstab

Darüber hinaus sind – dem Bestand entsprechend – Waldflächen, Wasserflächen und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

#### 5. Ziel und Zweck der Planung

Der vorhandene Wochenendhausplatz Schnipperinger Mühle hat sich im Laufe seiner Existenz sukzessive von einem überwiegend zum kurzfristigen und wechselnden Campen genutzten Platz zu einem Wochenendhausplatz entwickelt. Bedingt durch geänderte Freizeit- und Urlaubsvorstellungen ist die Nachfrage nach reinen Zeltplätzen oder Standplätzen für Campingwagen in diesem Bereich von Wipperfürth nicht mehr gegeben.

Im Sinne des Platzbetreibers und der Hansestadt Wipperfürth ist eine geregelte Entwicklung dieses Platzes beabsichtigt, um die Anlage auch langfristig so attraktiv zu gestalten, dass eine langfristige Nutzung gesichert ist. Eine Grundbedingung hierfür ist, dass die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die seit Jahren von den Nutzern (überwiegend Pächter von Wochenendhausplätzen) beabsichtigten baulichen Veränderungen auch genehmigungsfähig werden.

Das Plangebiet soll als Wochenendhausgebiet entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt ab der Plangebietsgrenze über die befestigte Privatstraße Schnipperinger Mühle, von der die Sonderbauflächen über Verkehrsstiche erschlossen werden.

Die bereits zu Wochenendhausanlagen entwickelten Bereiche sollen hinsichtlich des Grades der Verdichtung, einer der Topographie angepassten Lage und Höhenentwicklung sowie einer Beschränkung der Grundfläche planungsrechtlich gesteuert werden.

Der Bereich unmittelbar an der Sülz soll unter dem Gesichtspunkt des Gewässerschutzes neu strukturiert werden.

Diese Fläche ist außerdem nicht Bestandteil der Sondergebietsdarstellungen im Flächennutzungsplan (siehe Abbildung auf Seite 3). Über die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH an dieser Stelle wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden.

Die im Tal befindliche Gastwirtschaft soll neben ihrer zentralen Funktion für das Wochenendhausgebiet auch in ihrer Bedeutung als Ausflugsziel erhalten bleiben.

## **6. Erläuterung der Planvorgaben**

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Sondergebieten für Wochenendhäuser einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen, Betriebsräume und einer Betriebsleiterwohnung sowie eines Sondergebietes für die Gaststätte einschließlich einer dieser zugeordneten Wohnung und eines der Versorgung der Platznutzer dienenden Minishops.

Vorhandene Grünstrukturen werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Der vorhandene Fischteich an der Gaststätte sowie die Teiche in der Mitte des Plangebietes sollen ebenso erhalten werden wie die innerhalb des Plangebietes existierenden Grünflächen und das Wildgehege. Die im Plangebiet vorhandenen Waldbereiche werden in ihrer ökologischen Funktion erhalten bleiben, jedoch aus Gründen der Gefahrenabwehr und des Brandschutzes umgebaut: in einer Zone mit einem Abstand von 35 m zu den Bauflächen wird der Waldrand gestuft aufgebaut (siehe Gliederungspunkt 16. Umgang mit Wald) oder ein/eine den Sicherheitsaspekten genügender Waldaufbau bzw. -bewirtschaftung erfolgen. Hier rücken die Baufenster (die von Baugrenzen umfahrenen Flächen), in die die Wochenendhäuser gebaut werden dürfen, 15 m vom Waldrand ab.

Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden in Form von Einzelbaumanpflanzungen und von Baum- und Strauchhecken sowie von Flächen für Gehölze festgesetzt.

## **7. Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen des Bebauungsplangebietes werden als Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht der bestehenden und zu sichernden Nutzung. Unterschieden wird zwischen den Wochenendhausgebieten, deren Bewirtschaftungsflächen und dem Sondergebiet für die

### Gaststätte.

Die Wochenendhausgebiete werden in SOWOCH 1 bis SOWOCH 17 entsprechend der ausgewiesenen maximalen zu überbauenden Grundstücksfläche gegliedert. Angepasst an die topographischen Verhältnisse, der Einpassung in die Naturräumlichkeit und die wasserschutzrechtlichen Belange sind Wochenendhäuser von max. 40 m<sup>2</sup> und überwiegend max. 65 m<sup>2</sup> zulässig.

Wochenendhausgebiete dienen dem zeitlich begrenzten Aufenthalt für Erholungszwecke in landschaftlich reizvoll geprägter Umgebung. Ganzjähriges Dauerwohnen ist als baugebietswidrige Nutzung ausgeschlossen.

Im Sondergebiet SOBETRIEB a befindet sich das ehemalige Wohnhaus des Platzwartes. Hier kann zukünftig eine an den Wochenendplatz gebundene Betriebsleiterwohnung oder eine Verwaltungsstelle/Büro/Empfang eingerichtet werden. Zusätzlich sind in diesem Baugebiet auch Betriebsräume wie z.B. Werkstatteinrichtungen zulässig. Das Sondergebiet SOBETRIEB b dient hingegen ausschließlich der Unterbringung von Fahrzeugen und Gerätschaften, die zur Platzunterhaltung benötigt werden. Wochenend- oder Wohnhäuser sind hier nicht zulässig. Die Grundfläche der baulichen (Neben-)Anlagen wird auf 35 m<sup>2</sup> begrenzt; zusammen mit der auch für dieses Baugebiet festgeschriebenen Grundflächenzahl GRZ von 0,2 soll so eine dem Standort am Wald und gegenüber des Fischteiches angemessene bauliche Dichte garantiert werden. Die Fläche wird zudem von einem Pflanzstreifen für die Pflanzung einer Strauchhecke gegenüber den angrenzenden Wald(rand)bereichen abgegrenzt.

Eine weitere, hier der Gaststätte zugeordnete Betriebswohnung ist im Sondergebiet SOGAST zulässig – neben der Schank- und Speisewirtschaft einschließlich einer Außengastronomie sowie den erforderlichen Nebenanlagen: ohne diesen Bebauungsplan handelte es sich bei dem bebauten Bereich um die heutige Gaststätte formal um Außenbereich gemäß § 35 BauGB, indem nur das sogenannte „privilegierte“ Wohnen (an eine außenbereichskonforme Nutzung gebunden) zulässig ist; in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO wäre eine Gaststätte nicht zulässig, in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nur Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des (Wohn)gebietes selbst dienen. Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall.

Im SOGAST sind sowohl eine Schank- und Speisewirtschaft mit max. 220 m<sup>2</sup> Betriebsfläche zuzüglich 200 m<sup>2</sup> Außengastronomie und Bewirtungsterrasse als auch eine Betriebswohnung mit maximal 130 m<sup>2</sup> allgemein zulässig, was die tatsächlich historisch gewachsene Nutzung planungsrechtlich exakt abbildet. Neu geplant und dem Konzept der gewechselten Betreiber des Platzes folgend wird auch ein Mini-Markt als Laden zur Versorgung (nur) des Gebietes ermöglicht.

Bei Verzicht der Gaststättennutzung (z.B. aus Immissionsschutzgründen) wäre allenfalls eine Nutzung als Wochenendhausgebiet denkbar, ein Wohngebiet widerspräche nicht nur dem Flächennutzungsplan, sondern auch der Planungspraxis der Stadt Wipperfürth gegenüber dem Wohnen im Außenbereich und den Zielen der Landesplanung.

## **8. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche**

Die Bauflächen bzw. die Aufstellplätze für Wochenendhäuser werden mit Baugrenzen als Baufenster festgesetzt. Soweit städtebaulich vertretbare Abstände zu den

Verkehrsflächen (mindestens 1 m) und den Wochenendhäusern untereinander (Mindestgrenzabstand nach Landes-Bauordnung von je 3 m) gegeben sind, wird der Bestand an Wochenendhäusern in die Baufenster einbezogen.

Die Mindestgrenzabstände der Landes-Bauordnung (BauO NRW) können dann bei entsprechender Teilung in Baugrundstücke bzw. Wochenendhausplätze und Pachtparzellen eingehalten werden. Sie werden jedoch derzeit nicht überall eingehalten, was an der Entstehungsgeschichte der meisten vorhandenen Wochenendhäuser aus mobilen Einheiten liegt.

Planziel des Bebauungsplanes ist jedoch die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes an Stelle eines Campingplatzes; an Wochenendhausgebiete werden andere städtebauliche Anforderungen gestellt werden müssen als an Campingplätze mit Campingwagen, Mobilheimen und anderen nicht standortfesten Behausungen. Es ist daher städtebaulich geboten, Abstandsflächenregelungen im Sinne der Bauordnung NRW bereits im Bauleitplanverfahren und nicht erst in den Baugenehmigungsverfahren zu implementieren. Die Kann-Bestimmung des § 6 Absatz 13 der Bauordnung BauO NRW, nach der für Gebäude auf dem gleichen Grundstück auch geringere Abstandsflächen gelten können, wird für diesen Bebauungsplan deshalb ausgeschlossen. Da die Aufstellplätze bzw. Pachteinheiten nicht ausparzelliert sind, sondern überwiegend zu ganz wenigen Grundstücken im gleichen Eigentum gehören, wären ansonsten geringere Abstandsflächen formell wegen der Eigentumsverhältnisse möglich, würden aber Nachbarschutzinteressen der einzelnen Pächter konterkarieren.

Eine vollständige Überbauung der Baufenster in den Wochenendhausgebieten ist nicht möglich, da die Abstandsregelungen der BauO NRW auch bei zusammenhängenden Baufensterbändern unverändert Gültigkeit besitzen und eine Obergrenze für die Größe der Grundfläche und der Überbaubarkeit der Grundstücke bzw. Aufstellplätze oder Parzellen im Bebauungsplan festgesetzt wird. Insbesondere die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,2 soll u.a. auch einem Wildwuchs von in den Sondergebieten SOWOCH allgemein zulässigen Nebenanlagen für Freizeitzwecke entgegen wirken.

Gemäß der Anregungen der zuständigen Forstbehörde ist ein Abstand zwischen Bebauung und Waldrändern von 35 m erforderlich, um Gefahren durch Windwurf sicher und dauerhaft zu begegnen. Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt hat und die Windwurf- und Brandgefahr minimiert (siehe auch Gliederungspunkt 16. Umgang mit Wald).

Die in diesem Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung von Baufenstern (von Baugrenzen umfahrene Flächen) soll eine Zeilenbebauung (in der Regel beidseits) der Erschließungswege parallel zum Hangverlauf ermöglichen. Dabei wird ein Spielraum für unterschiedliche Möglichkeiten der Aufteilung der Baugebiete in Baugrundstücke bzw. Aufstellplätze oder Pachtparzellen sowie die Lage der Baukörper auf den Bauflächen eingeräumt.

Die zukünftigen Sondergebiete SOWOCH 2 bis 4 haben sich – anders als andere Bereiche im Plangebiet – aus ehemaligen Wohnwagenstellplätzen zu kleinteiligen Bereichen mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich

u. a. auch im Abstand der Erschließungsstraßen zueinander und damit in der Größe der potentiellen Stellflächen für Wochenendhäuser wider. Eine weitere Verdichtung wird in diesem Bereich nicht angestrebt, da bauordnungsrechtlich notwendige Abstände z. T. heute schon unterschritten werden. Um angemessene Freiflächen und Bauabstandsflächen zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf  $40 \text{ m}^2$  zuzüglich  $10 \text{ m}^2$  Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand allein zahlenmäßig in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

In den übrigen Wochenendhausgebieten wurden in der Vergangenheit bereits Wochenendhäuser mit größerer Grundfläche und teilweise in massiver Bauweise errichtet – mit überwiegend größeren Abständen zueinander, was auch hier in der Linienführung der Erschließungswege Ausdruck findet. Hier werden ebenso wie für die wenigen unbebauten Baufenster bzw. Teile der Baufensterbänder maximal  $65 \text{ m}^2$  Grundfläche zugelassen.

Mit den festgesetzten maximalen Traufhöhen für eine eingeschossige Bebauung in Verbindung mit den ebenfalls festgeschriebenen Dachneigungen von  $10^\circ$  -  $35^\circ$  wird die Bebauung den topographischen Gegebenheiten (Hanglage) gerecht.

## 9. Baurecht auf Zeit

In Teilen der Sondergebiete  $SO_{\text{WOCH}}$  ist der Schutz vor Windwurfgefahren, die von angrenzenden Forstflächen ausgehen, nicht auf Dauer sicher zu stellen. Derzeit und aktuell sind diese Waldwirtschaftsflächen relativ frisch bestockt (u. a. Folge des Sturmes Kyrill) und die Bäume erreichen bei weitem keine Höhe, die bei einem Umstürzen die Wochenendhäuser und deren Bewohner gefährden könnte. Deshalb steht einer Nutzung als Wochenendhausgebiet in diesen Bereichen für eine absehbare Zeit nichts entgegen. Haben die Forstbäume aber eine Höhe erreicht, von der ein Gefährdungspotential ausgehen kann, muss die Wochenendhausnutzung aus Sicherheitsgründen unterlassen werden: nach 20 Jahren verlieren die Baugrenzen in den in Rede stehenden Bereichen ihre Gültigkeit. Dann tritt an deren Stelle eine Nutzung, die dem Charakter des Wochenendplatzes entspricht und dieser dient, ohne dass eine Gefährdung der dort (auch nur vorübergehend) Wohnenden zu befürchten ist. Die festgesetzte Freizeit- und Erholungsnutzung ist von ihrem Nutzungscharakter her so beschaffen, dass ein Aufenthalt im Freien auf diesen Flächen bei Sturm und anderen Unwettern ausgeschlossen werden kann.

Diese Möglichkeit eines zeitlich begrenzten Baurechtes sieht das Baugesetzbuch BauBG seit seiner letzten grundlegenden Novellierung ausdrücklich vor, und zwar in § 9 Abs. 2 BauGB (Inhalte des Bebauungsplanes) an bedeutender Stelle.

Da in den betroffenen Sondergebieten  $SO_{\text{WOCH}}$  Baufensterbänder ausgewiesen sind, (zusammenhängende, mehrere Grundstücke bzw. Bauplätze umfassende Baugrenzen) treten nach dem Baurecht auf Zeit auch neue Baugrenzen in Kraft, die die Baufensterbänder in Richtung der Windwurfbereiche "schließen".

Sollte es in den verstreichenden 20 Jahren zu einer erneuten Änderung der Situation auf den Forstflächen kommen und z. B. ein Schlagumtrieb erfolgen, gelten trotzdem die Regelungen des Baurechts auf Zeit fort - für eine Verkettung weiterer Baurechte auf Zeit und sozusagen nachfolgende "Wenn-Dann-Beziehungen" liefert der § 9 Abs. 2 BauGB keine rechtliche Grundlage. Sollte sich die planungsrechtliche Situation ändern, bedarf es dann einer Änderung des Bebauungsplanes. Dies gilt auch dann, wenn die Voraussetzungen für das Baurecht auf Zeit zwischenzeitlich entfallen, weil

z. B. doch ein dem gegenseitigen Schutz dienender Waldmantel an den Rändern aufgebaut werden kann.

## 10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Sondergebiete erfolgt ab Plangebietsgrenze wie bisher im Wesentlichen über private Verkehrsflächen. Der Standard ist derzeit entsprechend abweichend ausgeführt, die Verkehrsflächen weisen keinen Regelaufbau nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) auf und sind ohne Randeinfassung, Entwässerungssystem, Beleuchtungsanlage etc. errichtet. Für die Sicherung und Unterhaltung ist ausschließlich der Eigentümer verantwortlich.

Nur der Fahrweg entlang der Sülz (von Eiringhausen Richtung Benninghausen) verläuft als öffentlicher Verkehrsweg. Er erschließt insbesondere Wald- und Forstbereiche südlich der Schnipperinger Mühle. Er erschließt darüber hinaus nicht nur die Gaststätte Schnipperinger Mühle und die südlichen Wochenendhausgebiete SO<sub>WOCH</sub> 8 und 9, sondern auch die Pumpstation im äußersten Südosten des Planbereiches. Der Ausbaustandard entspricht einem Wirtschaftsweg.

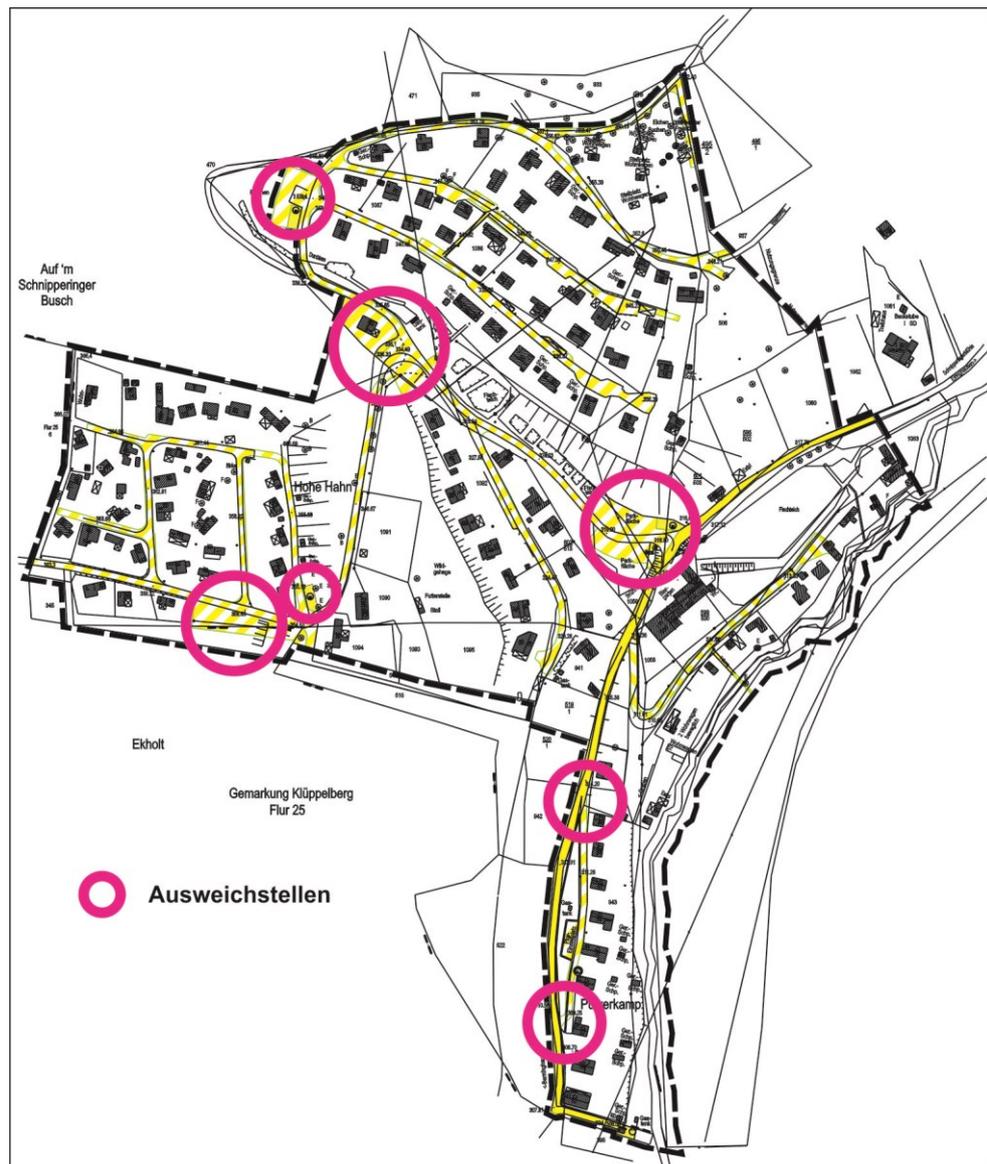
Bei einer (formal erstmaligen) öffentlichen Widmung der Privatstraßen im Bebauungsplan müssten diese dann nach den einschlägigen Vorschriften mit den Standardmerkmalen einer öffentlichen Erschließungsstraße ausgebaut werden, was erhebliche Kosten verursachen und eine Belastung der Anlieger der Straße mit städtischen Erschließungsbeiträgen nach sich ziehen würde. Für eine ordnungsgemäße Erschließung ist eine (auch gegebenenfalls partiell) als öffentlich gewidmete Straße nicht erforderlich, da eine Straße alle Erschließungsfunktionen übernehmen kann, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen; besondere Nutzungsbestimmungen oder –beschränkungen sowie Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten sind gegebenenfalls gesondert festzulegen. Dies ist durch die Ausweisung eines Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger und Leitungsrechte zu Gunsten der Leitungsträger planungsrechtlich gesichert; der tatsächliche Vollzug ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung (z.B. Eintrag als Baulast), aber der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Platzbetreiber.

Ausweichmöglichkeiten an besonders neuralgischen Stellen auch für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bestehen bereits im Bereich der Gaststätte, in den Einmündungsbereichen der untergeordneten Erschließungsstraßen bzw. Stellplatzanlagen oder werden neu geschaffen durch die Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“ (siehe Gliederungspunkt 12. Brandschutz und die Abbildung auf Seite 9), so dass ein der Erschließungslast angemessener Ausbaustandard planungsrechtlich gesichert ist.

Die Verkehrswege sind an deren Ende mit Rückstoßflächen versehen, die auch für die Nutzung von dreiachsigen Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert sind. Dies gilt nicht für die Verbindung nach Eiringhausen und zur Pumpstation; hier bestehen bereits Rückstoßmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches an Einmündungen bzw. Kreuzungen.

Unter anderem für Müllfahrzeuge bestehen Wendemöglichkeiten an den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Aufstellplatz für Mülltonnen", aber auch auf den als Parkplatz ausgewiesenen Flächen sowie den Einmündungen und Rückstoßanlagen der Erschließungsstiche.

Der Platzbedarf für den ruhenden Verkehr ist vordringlich innerhalb der Baugebiete bzw. auf den Aufstellplätzen für Wochenendhäuser zu befriedigen. Zulässig ist je ein Stellplatz für PKW auf den Aufstellplätzen.



Ausweichstellen - ohne Maßstab

Garagen und Carports in Baugebieten für Wochenendhäuser sind nicht zulässig, um nicht den Charakter und die bauliche Dichte eines Wohngebietes aufkommen zu lassen. Angesichts der in Wochenendhausgebieten üblichen temporären Nutzung besteht auch keine ersichtliche Notwendigkeit für Schutzbauwerke für den ruhenden Verkehr.

Die schmalen Wohnwege zur Erschließung der Wochenendhausgebiete sind zum Parken am Straßenrand nicht geeignet. Deshalb sind an geeigneten Stellen, wo entsprechender Platz gegeben ist, zusätzliche Parkmöglichkeiten z. B. auch für Besucher oder Gäste vorgesehen.

## 11. Versorgungsleitungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Eine Schmutzwasserfreispiegelleitung verläuft von der Pumpstation im äußersten

Südosten des Plangebietes zunächst entlang des Sülzufers und dann – etwa ab Höhe der Gaststätte – innerhalb der privaten Verkehrsflächen weiter Richtung Norden. Der Bereich außerhalb der Verkehrsflächen ist mit einem separaten Leitungsrecht versehen, dass gleichzeitig einen Schutzstreifen einschließt, der von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten ist und nicht überbaut werden darf. Innerhalb der Verkehrsflächen ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger einzurichten.

Von der nordwestlichen Plangebietsgrenze bis zur Pumpstation innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen durchzieht derzeit eine 10kV-Stromleitung das Plangebiet, die von Norden bis zur Haupterschließungsstraße oberirdisch, von dort bis zur Pumpstation und – nach einer Teilung innerhalb der Straßentrasse – in Richtung Osten bis zur Plangebietsgrenze an der Sülz unterirdisch verlegt ist.

Im Beteiligungsverfahren hat der Leitungsträger BEW GmbH den Rückbau/die Verlegung der Freileitung als Erdkabel angekündigt. Damit können die bereits bestehenden Wochenendhäuser im Bereich des ansonsten erforderlichen Schutzstreifens planungsrechtlich gesichert werden; sie werden in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen einbezogen.

Nach der Neuordnung des 10kV-Netzes im Bereich des Geltungsbereiches werden zwei Stationen erforderlich sein: am Standort des alten Mastes sowie am Straßenrand in Höhe des SOWoch 5.

Unabhängig einer zeichnerischen Festsetzung sind die der Erschließung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen allgemein zulässig, z.B. Trafostationen zur Verteilung des Haushaltsstroms in die verschiedenen Sondergebiete. Die Ausweisung von Flächen für Versorgungseinrichtungen ist dazu nicht erforderlich und ermöglicht eine größere Flexibilität bei der Einrichtung bzw. Ertüchtigung der technischen Infrastruktur.

Den unterirdischen Leitungen außerhalb des Straßenraumes wird ein Schutzstreifen von je 1,50 m Tiefe beiderseits der Leitungen eingeräumt.

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen wird ebenfalls ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt.

Zur (bau- und planungsrechtlichen) Sicherung der Erschließung werden die Verkehrswege der inneren Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt, die in abgestufter Form zu Gunsten der jeweiligen Nutzungsberechtigten eingerichtet werden müssen. Außerdem werden – dem Bestand entsprechend - Fußwege und Wirtschaftswege (in diesem Fall Forstwege) festgesetzt.

## **12. Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich wird nach dem vorgesehenen Anschluss an das kommunale Trinkwassernetz (siehe Gliederungspunkt 13) vollständig über Hydranten sicher gestellt. Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes einfließen.

Zur Sicherung der Löschwasserentnahme aus den drei Hydranten wird je eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“. Sie kann (und soll) als Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge dienen, mit denen das Löschwasser entnommen und verteilt werden kann.

### **13. Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgte bis zum Sommer 2013 über einen Brunnen, der nordöstlich des Plangebietes liegt und über eine Versorgungsleitung eine Zisterne etwa in Höhe der Gaststätte speist, von wo das Trinkwasser über Druckleitungen verteilt wird. Brunnen und Leitungsnetz wurden vom damaligen Platzbetreiber unterhalten und betrieben. Über einen vorhandenen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung wurde gegebenenfalls das Dargebot aus dem Brunnen ergänzt. Derzeit ist der Brunnen auf Veranlassung der Gesundheitsbehörden still gelegt und es findet keine Trinkwasserversorgung statt.

Zukünftig soll über die angesprochene Ergänzungsversorgung hinaus der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz und die innere Erschließung im Plangebiet ausgebaut und soweit ertüchtigt werden, dass die ohnehin stillgelegt Eigenversorgung entbehrlich wird. Gleichzeitig kann so die erforderliche Löschwasserversorgung über Hydranten sicher gestellt werden.

Der hierfür erforderliche Regelungsbedarf für eine dauerhaft gesicherte und praktizierte Trinkwasserversorgung soll Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit dem Betreiber des Wochenendhausgebietes werden.

### **14. Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser**

Gemäß einem Unternehmensvertrag vom 22.08.1968 obliegt die abwassertechnische Gesamterschließung des Wochenendhausgebietes Schnipperinger Mühle dem Betreiber des Platzes. Mit Kanalbauvertrag vom 13.02.1991 wurde der Bau einer Abwasserleitung zu Lasten des Platzbetreibers vereinbart. Die vorhandene, vom Platzbetreiber erbaute und betriebene Kanalisation entspricht damit formal und faktisch einer (privaten) Grundstückerschließung.

Das anfallende Abwasser wird erst am äußersten südlichen Ende des Wochenendhausgebietes an der Pumpstation durch die Stadt übernommen. Bis zum Übergabepunkt sind die Schmutzwasserabläufe als Freispiegelleitungen angelegt. Das Schmutzwasser wird von der Pumpstation über eine Druckleitung entsorgt und von der Gemeinde Marienheide im Rahmen einer in 1991 geschlossenen Verwaltungsvereinbarung übernommen. Die dort festgeschriebene Abwassermenge aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 5 l/s.

Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Bestandssicherung. Dies bedeutet auch, dass nicht alle Gebäude planungsrechtlich gesichert werden können. Neue Bauflächen werden nur in untergeordnetem Maße festgesetzt und dienen als Ausweichflächen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Abwassermenge aus dem Plangebiet wie bisher unter der angegebenen Menge liegt.

Im Rahmen des Fremdwassersanierungskonzeptes für die Kläranlage Bickenbach sind möglicherweise Dichtigkeitsprüfungen am Kanalsystem auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich; es besteht die Möglichkeit, dass die gesamte Entwässerungsinfrastruktur im Geltungsbereich saniert werden muss.

Durch den Bebauungsplan entsteht jedoch keine Notwendigkeit, an den bestehenden Zuständigkeiten für die Abwasserbeseitigung Änderungen vorzunehmen. Gegebenenfalls sind diese Gegenstand vertraglicher Regelungen; sie können nicht im Bebauungsplan selbst geregelt werden.

Das Niederschlagwasser ist auf den Baugrundstücken bzw. Wochenendhausplätzen zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagwasser von der befestigten Haupterschließung von der Einfahrt des Wochenendhausplatzes bis zur Gaststätte versickert über die angrenzenden unbefestigten Flächen; untergeordnete Verkehrsflächen sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind im versickerungsfähigen Aufbau anzulegen bzw. zu erhalten.

## 15. Natur und Landschaft

Gemäß §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch einen Bebauungsplan entstehen können, durch geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Das BNatSchG sieht als Umsetzungsinstrument den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) vor. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die umweltschützenden Belange des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege sowie des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen durch die Aufstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages berücksichtigt worden. Die im Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden in die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übernommen.

Gemäß des in diesem Fall verwendeten Bewertungsmodells der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im vereinfachten Verfahren NW, weist der Bestand an Biotopflächen im Plangebiet einen Biotopwert von 269.669 Wertpunkten auf, dem ein Wert nach Umsetzung der Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und einer Reifezeit von 30 Jahren von 269.385 Wertpunkten gegenüber steht. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von -284 Wertpunkten. Das entspricht einer Wertbilanz von 99,9 %. Ein Zehntel Prozent fehlt am vollständigen Ausgleich.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan wurde zusätzlich der Eingriff in den Boden bewertet (mit 5.063 Wertpunkten) und in die Kompensationsberechnung einbezogen, um bereits erfolgte Nutzungsänderungen nachträglich in die Bewertung einzustellen. Dadurch sollen Eingriffe in besonders wertvollen Waldboden angemessen berücksichtigt werden; diese Betrachtungsweise bedeutet aber auch eine überproportionale Bewertung von Eingriffen auf weniger wertvollen Böden, z.B. die Umwandlung von Intensivgrünland in Ziergärten. Berücksichtigt man zudem die verfahrensabhängigen Rundungsgenauigkeiten bei der Flächenermittlung und der Berechnung der Biotopwertzahlen, ist von einem vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan 57 ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugehen.

Gegenüber dem bei der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu Grunde gelegten Planungsstand haben sich die ausgewiesenen Bauflächen leicht verändert: im Uferbereich an der Sülz sind Bauflächen zurückgenommen worden, die am nördlichen Waldrand durch die Umwidmung von Wohnwagenstellplätzen in Wochenendhausgebiete neu geschaffen werden. Für die landschaftsökologische Bewertung hat diese Planänderung keine negative Auswirkung.

Erstrangiges Planziel dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzung. Einer Nachverdichtung durch Inanspruchnahme zusätzli-

cher Bau- und Nutzflächen steht auch eine Zurücknahme entsprechender Flächen sowie ökologisch wirksame Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages gegenüber, so dass die Planauswirkungen auf angrenzende naturnahe Bereiche weder quantitativ noch qualitativ erhebliche Unterschiede zur gegenwärtigen Situation aufweisen können.

## 16. Umgang mit Wald

Einige der Baugebiete grenzen an Waldflächen, die teilweise unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beginnen. Hier können nutzungsbedingt Großbäume (sogenannte Bäume 1. Ordnung) wachsen. Das birgt die Gefahr des Windwurfes: Gebäude können durch vom Wind umgestürzte Bäume getroffen werden und erhebliche Schäden auch für Leib und Leben der Bewohner verursachen. Dies haben Schadensereignisse in der jüngsten Vergangenheit auf zum Teil dramatische Weise gezeigt.

Von der zuständigen Forstbehörde wird der zur Gefahrenabwehr geforderte Abstand zu Waldbäumen 1. Ordnung auf 35 m angesetzt, soweit dort nicht standortgerechte und hinreichend gegen Windwurf unempfindliche Baumarten angebaut werden.

Zur Lösung dieses Konfliktes ist der Umbau der Abstandsflächen zu aus Krautstreifen, Strauchhecken und kleinwüchsigen und mittelgroßen Bäumen (sogenannte Bäume 2. und 3. Ordnung) stufig aufgebauten Waldrändern vorgesehen; die Flächen bleiben dabei Wald im Sinne der Wald- und Forstgesetze. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes bzw. durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Waldbauern und Platzbetreibern, die gegenüber der Hansestadt Wipperfürth dokumentiert sind.

Die gestuften Waldränder haben außerdem für den Brandschutz eine wichtige Funktion: die vorgelagerten, jeweils 15 m tiefen Gras-, Kraut- und Staudenfluren, die von Gehölzen aller Art freizuhalten sind, verhindern im Falle eines Waldbrandes das Überspringen des Feuers auf die Häuser im Plangebiet und dienen der Feuerwehr als Angriffsraum zur Brandbekämpfung.

Auch für die Waldflächen im Besitz des Platzbetreibers (innerhalb wie außerhalb des Geltungsbereiches) gelten die gleichen Regelungen.

Für einige wenige Bereiche konnte keine Einigung mit den betreffenden Waldbauern getroffen werden; für diese Flächen gilt das Baurecht auf Zeit (siehe vorstehenden Gliederungspunkt 9.).

## 17. Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NW sollen das äußere Erscheinungsbild der Baugebiete landschaftsgerecht ausformen. Dabei werden hinsichtlich der Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien Zugeständnisse an die Leichtbauweise der Wochenendhäuser gemacht und auf eine Festsetzung einer Liste zulässiger oder nicht zulässiger Materialien zur Dacheindeckung wie an vielen anderen Stellen im Stadtgebiet Wipperfürth weitgehend verzichtet; nur Materialien mit glänzenden Oberflächen sollen ausgeschlossen werden, besandete Bitumpappe hingegen wird ausdrücklich als zulässig festgesetzt. Alle verwendeten Materialien müssen aber in den festgesetzten landschaftsbildverträglichen Farbstufen gehalten sein.

## 18. Planauswirkung

### Flächenbilanz

Insgesamt werden ca. 5,1 ha Brutto-Baufläche ausgewiesen. Allerdings ist die tatsächlich überbaubare Fläche weitaus geringer, da für alle Baugebiete eine Beschränkung der überbaubaren Grundfläche durch die Festschreibung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,2 gilt. Diese Zahl entspricht aber auch der Flächenausnutzung, berücksichtigt man nur die erforderlichen Abstandsflächen, die festgesetzte Bauweise (Einzelhausbebauung) und die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche von 40 oder 65 m<sup>2</sup> in den Wochenendhausgebieten.

Sonderbauflächen:	ca. 51.300 m <sup>2</sup>
darin Pflanzflächen:	ca. 1.025 m <sup>2</sup>
darin Baufenster:	ca. 18.570 m <sup>2</sup>
davon Nettobauland (GRZ 0,2):	ca. 10.200 m <sup>2</sup>

Verkehrsflächen:	ca. 10.535 m <sup>2</sup>
davon Fußweg:	ca. 75 m <sup>2</sup>
davon Wirtschaftswege:	ca. 65 m <sup>2</sup>

Grün-, Wald- und Wasserflächen:	ca. 23.450 m <sup>2</sup>
als Ausgleich:	ca. 20.850 m <sup>2</sup>

Anzahl der Bauplätze/Aufstellplätze (in den Sondergebieten):

Bestand:	115
Planung:	ca. 123

Anzahl der Stellplätze im Straßenraum: ca. 75

### Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

### Kosten

Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer überantwortet.

## 19. Verfahren

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 19.12.1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Januar/Februar 2007 offengelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per Schreiben vom 15.01.2007 informiert.

Gegenüber dem Vorentwurf sind aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligungen eine Reihe von Anpassungen im Entwurf für die Offenlage erfolgt. Sie betreffen die Anpassung der Plangrundlage an die Anforderungen an die Katasterdarstellung und den geänderten Bestand, die weitestmögliche Anpassung der Bauflächen an den Bestand, die private Erschließung der Baugebiete und angrenzender Flächen u.a. durch Geh- und Fahrrechte und die Rücknahme von Verkehrsflächen, die planungsrechtliche Sicherung von Leitungen durch Leitungsrechte, die Berücksichtigung von windwurfgefährdeten Bereichen und die damit verbundene Rücknahme von Baufenstern, die Darstellung von Landschaftsschutz- und Gewässerschutzbereichen, die Verkleinerung des Plangebietes durch Zurücknahme von Stellflächen in einem Waldbereich, die Umwidmung einer privaten Grünfläche in Sonderbaufläche, die Begrünung von Parkplätzen und die Festsetzung von Flächen für Wald.

Darstellungen in der Planzeichnung wurden redaktionell überarbeitet und insbesondere in der Farbgebung verändert. Auch die Festsetzungen wurden redaktionell überarbeitet.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde dem allgemeinen Planungsfortgang angepasst und redaktionell ergänzt.

Der nun hier vorliegende Planentwurf für die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat in wesentlichen Teilen Änderungen erfahren, die sich an den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung im Oktober/November 2010 orientieren, wie sie von den Wochenendhausbesitzern und in einem unerwartetem Umfang auch von den Trägern öffentlicher Belange vorgebracht werden.

Ein weiterer wesentlicher Grund für eine erneute Offenlage ergibt sich aus einem Wechsel der Platzbetreiber. Hierdurch haben sich Änderungen am Konzept für den Wochenendplatz Schnipperinger Mühle ergeben, was wiederum unmittelbar Auswirkungen zeigt auf den Bebauungsplan, der über die bisher im Wesentlichen verfolgte Bestandssicherung hinaus eine qualitative Aufwertung des Standortes verfolgen soll. Dies steht nicht im Gegensatz zu den Planzielen, sondern verfestigt diese vielmehr, in der Summe der geplanten Veränderungen werden die Grundzüge der Planung jedoch dennoch berührt. Dies macht die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle erforderlich.

An erster Stelle ist hier die Rückgewinnung der planungsrechtlichen Qualität in den wegen Windwurfgefahr baulich nicht zu nutzenden Wochenendhausgebieten zu nennen und das Baurecht auf Zeit.

Weitere Änderungen betreffen die konsequente Anpassung der Baugrenzen an den Bestand, die daraus resultierende Anpassung der Erschließungsstraßen in Teilbereichen des Plangebietes, die Anpassung der Erschließungsanlagen an die Anforderungen des Brandschutzes, die Ausweisung von Löschwasserversorgungsflächen und Hydrantenstandorte und die Anpassung der Leitungsrechte.

Darstellungen in der Planzeichnung wurden erneut redaktionell überarbeitet und den Änderungen angepasst; auch die Textlichen Festsetzungen und die verwendeten Planzeichen wurden im Sinne der Änderungen am Planteil inhaltlich angepasst/ergänzt.

Die Begründung wurde dem allgemeinen Planungsfortgang angepasst und redaktionell ergänzt.

Die in ihrer Gesamtheit erheblichen inhaltlichen Änderungen machen die erneute öffentliche Entwurfsauslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

## II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

### Einleitung

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

### Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das ca. 9 ha große Untersuchungsgebiet liegt unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Marienheide im Südosten des Wipperfürther Stadtgebietes. Es ist umgeben von ausgedehnten Mischwäldern, nur im Nordwesten schließt sich eine Weidefläche an, die ihrerseits wieder an Waldflächen grenzt.

Die vorhandene Wochenendhausanlage Schnipperinger Mühle hat sich im Laufe seiner Existenz sukzessiv von einem überwiegend zum kurzfristigen und wechselnden Campen genutzten Platz zu einem Wochenendhausplatz entwickelt. Dieser Zustand soll planungsrechtlich gesichert und in geordnete und strukturierte Bahnen gelenkt werden.

Die Erschließung erfolgt von Nordwesten über eine 1,5 km lange Gemeindestraße, die in die Kreisstraße K 18 zwischen Nagelsgaul und Kempershöhe mündet. Von der Gemeinestraße zweigt die private Zuwegung zum Wochenendplatz und zur Gaststätte Schnipperinger Mühle ab. Etwa 500 m dieser Privatstraße liegen noch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 57 „Schnipperinger Mühle“.

### Flächeninanspruchnahme

Baugebiete:	ca. 51.300 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 10.535 m <sup>2</sup>
Grün-, Wald- und Wasserflächen (einschl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft):	ca. 23.450 m <sup>2</sup>

### Untersuchungsrelevante Schutzgüter

In Anlehnung an das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, als Schutzgüter bezeichnet. Im Umweltbericht ist laut der BauGB Anlage (zu §§ 2 Abs. 4 und 2a) darzustellen, welche Rechtsgrundlagen und daraus resultierende Umweltschutzziele für diese Schutzgüter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten.

## Umweltschutzziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, die Luft und das Klima, Landschaft und Landschaftsbild, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu berücksichtigen. Abwägungsrelevant sind außerdem der Umgang mit Abfall und Abwasser und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Immissionsschutz wird umfassend geregelt im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) und dem Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (Landes-Immissionsschutzgesetz - LImSchG). Die Gesetze und ihre Verordnungen wie die 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) und die 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betreffen die Bereiche Lärm, Luftschadstoffe, Stäube, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder.

In Nordrhein-Westfalen findet die TA Lärm Ergänzung durch die DIN 18005 - Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau, die eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau (z.B. weiter differenzierte Orientierungswerte für unterschiedliche Baugebiete und Nutzungen) darstellt.

Das Landschaftsgesetz (LG NW) setzt im Einklang mit dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) als Ziel die Erhaltung und Sicherung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensraum für Flora und Fauna in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit. Dabei gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 4 (1) LG NW). Für das Schutzgut Flora und Fauna werden diese Beeinträchtigungen auf die natürlichen Lebensräume (Biotope) bezogen. Der Umfang der Eingriffe ist zu quantifizieren und zu bewerten, nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, wobei der Ausgleich nach den gegebenen Möglichkeiten zuallererst unmittelbar am Eingriffsort, in der unmittelbaren Umgebung und danach mindestens im gleichen Naturraum erfolgen muss.

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Ziel der Wasserwirtschaft, wie es das Landeswassergesetz sieht, ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit (§ 2 LWG). Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (§ 51 a LWG).

Mit Abfall ist sachgerecht umzugehen (§ 1 (6) Nr. 7 e) BauGB). Das entsprechende klärende Fachgesetz ist das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Zweck des Gesetzes ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (§ 1 KrW-/AbfG).

Näheres regelt die Technische Anleitung zur Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen (TA Siedlungsabfall), wonach nicht vermiedene Abfälle soweit wie möglich zu verwerten sind, der Schadstoffgehalt der Abfälle so gering wie möglich zu halten, eine umweltverträgliche Behandlung und Ablagerung der nichtverwertbaren Abfälle sicherzustellen und die Entsorgungssicherheit zu gewährleisten ist.

Die übergeordneten Fachplanungen auf der Grundlage der Umweltgesetzgebung sind in der Abwägung nach dem Baugesetzbuch zu berücksichtigen (§ 1 (6) BauGB). Dazu zählt in diesem Fall die Landschaftsschutz-Verordnung.

## **Planvorhaben**

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 57 „Schnipperinger Mühle“ werden als Sondergebiete ausgewiesen.

Die Flächen des bestehenden Campingplatzes werden als Wochenendhausgebiete ausgewiesen; gegenüber dem Bestand werden zwei Planänderungen vorgenommen: Im Nordosten des Campingplatzes werden in einem Teilbereich derzeit noch mobile Campingwagen aufgestellt. Hier sollen in Zukunft ebenfalls Wochenendhäuser entstehen können.

Zwischen Fischteich und Sülzufer haben sich aus Wohnwagenplätzen Wochenendhäuser entwickelt, die zu dicht am Sülzufer stehen, teilweise sogar in den 5 m tiefen Gewässerschutzabstand ragen. Hier weist der Bebauungsplan Grünflächen aus.

Die bestehende Gaststätte wird in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gaststätte gesichert; hier wird auch wie bisher eine Wohnung für die Betreiber der Gaststätte zulässig sein.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind als Wasserflächen (Sülz und Fischteiche), Flächen für Wald oder als Grünflächen ausgewiesen. Die Grünflächen sichern die bestehende Nutzung (Wildgehege) oder dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

Ein Teil der unmittelbar an die Bauflächen grenzenden Waldflächen werden zu Waldrändern mit einem gestuften Aufbau aus Krautsäumen und Strauchzonen und allmählich steigendem Anteil von Bäumen 2. und 3. Ordnung umgebaut. Die Tiefe dieser Waldübergangsbereiche sichert einen Mindestabstand von 35 m zwischen (geplanter) Bebauung und Waldbereichen mit Großbäumen (Bäumen 1. Ordnung). Diese aus Gründen der Gefahrenabwehr und des Brandschutzes erforderlichen Maßnahmen können in einzelnen Teilbereichen auch zu einer ökologischen Aufwer-

tung führen. Sie betreffen Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die neuen gestuften Waldränder bleiben Wald im Sinne des Bundes-Waldgesetzes.

## **Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen**

### Flächennutzungsplan

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht den im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisungen der Sonderbaugebiete. Eine weitergehende Differenzierung wird maßstabsbedingt ebenso wenig vorgenommen wie für die Grünflächen und Waldbereiche.

## **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### Schutzgut Mensch und Gesundheit

Die derzeitige Plangebietsnutzung verursacht keine auf den Menschen einwirkende oder von ihm ausgelöste Immissionen oder ist solchen ausgesetzt, die über die allgemeine Hintergrundbelastung hinausgehen oder die die Grenzwerte für Gebiete im Außenbereich oder für Wochenendhausgebiete berühren.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen der Bestandssicherung dient, ist auch keine Änderung der Immissionssituation zu erwarten; zusätzliche Emittenten treten nicht auf.

Die nächstgelegenen sensiblen Immissionsorte liegen mit den Weilern Benninghausen, Siemerkusen (zu Marienheide), Eiringhausen, Schnipperingen sowie Nieder- und Oberholl mindestens 1 km entfernt; die Anschlussstraße in das Plangebiet ist anbaufrei.

Im Plangebiet selbst besteht das konfliktfreie Nebeneinander von Gaststätten- und Camping- bzw. Wochenendplatznutzung bereits seit mehreren Jahrzehnten. Auch während der Sommermonate, in denen die Gaststätte nicht nur der Versorgung des Platzes dient, sondern als Ausfluglokal weitere Gäste anzieht, sind keine Konflikte z.B. durch den zusätzlichen Verkehrslärm aufgetreten.

### Bewertung

Durch die isolierte Lage des Plangebietes und den anbaufreien Anschluss gehen von den Nutzungen im Plangebiet keine unverträglichen Immissionen aus.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Gaststätte z.B. gemäß der Gaststättenverordnung sind auch im Gebiet selbst keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist Bestandteil ausgedehnter Wald- und Forstflächen, die durch Fluss- und Bachtäler und Grünlandbereiche vor allem auf den Höhenrücken gegliedert werden. Der Anteil an bebauten Flächen ist eher gering und beschränkt sich – neben dem Wochenendplatz im Plangebiet selbst – auf einzelne Weiler und Gehöfte.

Die Teiche und die Sülz mit ihren Uferzonen stellen aus naturschutzfachlicher Sicht

höherwertige Biotope dar.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist eine Bewertung des Ist-Zustandes vorgenommen worden. Dabei wurde ein Bestand angenommen, der dem Zustand vor der allmählichen Umnutzung des Campingplatzes in einen Wochenendplatz entspricht. Nach dem dieser Bewertung zu Grunde liegenden Bewertungsverfahren (vereinfachtes Bewertungsverfahren NW) liegt der durchschnittliche Biotopwert bei etwa 3,5 Wertpunkten (Ackerland hat einen Biotopwert von 2, Grünland einen Wert von 4 Wertpunkten).

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden eine Reihe von Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die eine weitere Durchgrünung des Plangebietes und eine Eingrünung an den frei einsehbaren Außengrenzen im Westen des Plangebietes zum Ziele haben.

### Bewertung

Die Beeinträchtigungen der biotischen Umweltfaktoren sind als nicht erheblich einzustufen, weil die Eingriffe weit überwiegend auf Flächen erfolgen, die bereits als bebauter Campingplatz genutzt werden; erhebliche Auswirkungen auf den Naturraum sind nicht zu erwarten.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes einschließlich der Kompensationsmaßnahmen, die alle innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden können, sind die Eingriffe durch den Bebauungsplan 57 „Schnipperinger Mühle“ – auch die bereits erfolgten, zeitlich sehr weit zurückliegenden Eingriffe durch die sukzessive Umgestaltung des Campingplatzes – vollständig ausgleichbar.

### Schutzgut Luft und Klima

Großräumig klimatisch gliedert sich die Region in die noch vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes ein mit jährlichen Niederschlagsmengen von über 1000 bis weniger als 1250 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9° C ein.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen, z.B. den angrenzenden Bereichen feststellbar. Dessen Funktionen bestehen im Wesentlichen in der Bereitstellung von Frischluft und als Luftschadstoffsenke.

Weder ist das Plangebiet derzeit über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus von Luftschadstoffen betroffen, noch gehen von ihm solche aus.

Veränderungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

### Bewertung

Die Beeinflussung des Kleinklimas und der Luftqualität wird auf Grund der großen zusammenhängenden Grünflächen und der angrenzenden Wald- und Forsteinheiten als gering bewertet. Durch eine Reihe von Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere die Pflanzung von Einzelbäumen und Strauchhecken werden die nachteiligen Auswirkungen abgemildert.

Im direkten Umfeld von versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch wird die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen.

### Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Als Teil des Rheinischen Schiefergebirges gehören Wipperfürth und die Hänge des Sülztales naturräumlich zu den Bergischen Hochflächen des Bergisch-Sauerländischen Gebirges, dass als Paläozogenese zu den älteren Naturräumen gehört. Die Böden sind dementsprechend von basenkargen Braun- und Parabraunerden über Schiefer, Grauwacke und Sandstein mit Kalkmeren (in den Senken), seltener Dolomit und Mergel geprägt. Im Oberboden der Hänge steht Braunerde, stellenweise Pseudo-Braunerde an, im Sülztales überwiegt Gley.

Das Plangebiet ist umgeben von ausgedehnten Wald- und Forstflächen, die die Hänge des Sülztales bedecken.

Landschaft und Landschaftsbild wurden bereits durch die Einrichtung des Campingplatzes überformt. Die Überformung betrifft weit überwiegend nicht einsehbare Hangbereiche; Sichtbeziehungen zu den umliegenden Siedlungsbereichen gibt es ebenso wenig wie zu markanten Höhen im Umfeld.

### Bewertung

Das Landschaftsbild ist kaum betroffen: ein nicht frei einsichtiger, wenn auch ursprünglich waldbestandener Bereich der freien Landschaft wurde überformt. Das wenig landschaftsgerechte Erscheinungsbild des Platzes wird durch den Ersatz nicht standortgerechter Koniferen durch heimische Laubgehölze verbessert.

### Schutzgut Boden

Die Untergrundbeschaffenheit im Plangebiet ist geprägt von Waldböden in den Hangbereichen und von Auwaldböden im Sülztales. Im Oberboden der Hänge steht Braunerde, stellenweise Pseudo-Braunerde an, im Sülztales überwiegt Gley.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth sind für das Plangebiet keine Kennzeichnungen gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB (für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) vorgenommen.

Grundsätzlich müssen jedoch alle Altstandorte, Auffüllungen, Anschüttungen und aufgelassene Gruben als Verdachtsflächen gelten. Es ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden – nicht jedoch die Prüf- bzw. Maßnahmenwerte (keine Gefahrensituation zu erwarten). Abgeschobener oder ausgehobener Oberboden ist daher nicht auf Flächen zu verbringen, die die Vorsorgewerte unterschreiten, also im Sinne der BBodSchV als unbelastet bewertet werden.

Veränderungen durch die Planung finden in untergeordneten Maßen statt: gartenähnlich genutzte Bereiche und Wohnwagenplätze werden zu potentieller Baufläche, dafür werden bestehende Wochenendplätze im Nahbereich der Sülz zu Grünflächen umgewidmet.

### Bewertung

Der durch den bereits im Vorfeld der Planung hervorgerufene Verlust von Wald- und Auwaldböden durch Versiegelung und Überformung ist als irreversibler Eingriff zu werten. Der Umfang des Eingriffs ist im Landschaftspflegereichen Fachbeitrag bewertet und mit 5.063 Wertpunkten ermittelt worden, die zusammen mit den sonstigen Eingriffen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden sollen.

In die Textlichen Festsetzungen wird ein Passus aufgenommen, der den Umgang mit Oberboden u.a. dergestalt regelt, dass dieser innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wieder zu verwenden ist, so dass es zu keiner Vermischung mit unbelastetem Material kommen kann.

### Schutzgut Wasser

Die Talsohle wird durchflossen von der Sülz, deren Quelle sich etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes befindet. Das westliche Ufer auf der dem Plangebiet zugewandten Seite ist teilweise mit naturfremden Materialien verbaut. Die Gewässersohle und das östliche Ufer sind als naturnah bis natürlich einzuordnen.

Die Sülz speist den im Nebenanschluss liegenden ehemaligen Mühlteich, der der Fischzucht dient und dessen Wasser durch Rohrleitungen der Sülz wieder zugeführt wird.

Nordwestlich der Plangebietsgrenze entspringt ein sommertrockener Siefen, der zunächst parallel zur Haupterschließungsstraße im Hauptschluss eine Reihe von kleinen Teichen füllt, bevor er die Straße verrohrt unterquert und in die Sülz einmündet.

Aus einer Quelle oberhalb des Plangebietes im Nordwesten wurde der Wochenendplatz jahrelang versorgt, bis aus Gründen des Gesundheitsschutzes die Nutzung des Brunnens untersagt wurde. Seitdem verfügt die Gaststätte über einen eigenen Brunnen in der Nähe des Hauptgebäudes. Das Gebiet selber hat keine Wasserversorgung mehr. Zukünftig wird das Plangebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine Nutzung des Brunnens für eine Trinkwassernutzung wird dann nicht wieder aufgenommen werden.

Alle Wasserflächen werden im Bebauungsplan zur Sicherung festgesetzt; für die Sülz wird über das tatsächliche Flussbett hinaus ein Gewässerschutzstreifen von je 5 m beiderseits des Gewässerrandes festgeschrieben. Die vorhandene Bebauung, die z. T. in diesen Schutzstreifen hineinragt, wird mit Grünfläche überplant.

Es existiert ein Konzept zur naturnahen Entwicklung der Sülzoberläufe (KNEF Sülzüberläufe). Neben der Anlage nutzungsfreier Uferstreifen wird hier für einen Gewässerabschnitt im Bereich Schnipperinger Mühle eine Gerinneaufweitung vorgeschlagen. An dem für die Gewässeraufwertung vorgesehenen Gewässerabschnitt im Plangebiet wird der Gewässerrandstreifen um 3 m auf dann 8 m erweitert.

### Bewertung

Durch die Zurücknahme von bebauten Flächen in Ufernähe und die Ausweisung eines Gewässerschutzstreifens wird der Schutz der Sülz verbessert. Maßnahmen des KNEF Sülzüberläufe werden planerisch ermöglicht. Die übrigen Wasserflächen und der Siefen liegen in im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen, die einen entsprechenden Schutz gewährleisten.

Weitere Änderungen mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse zu umweltrelevanten Einflüssen auf oder von diesem Schutzgut vor; aus der Fläche des Plangebietes liegen zurzeit keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

Mit dem Auffinden von Bodendenkmalen ist angesichts der langjährigen Nutzung als

Camping- und Wochenendhausplatz bzw. Bauflächen und Gartenland nicht zu rechnen.

Obwohl die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unabhängig von einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan grundsätzlich überall gelten, wird er in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend beschriebenen Schutzgütern sind im Wesentlichen geprägt durch die Art der Realnutzung:

Leserichtung ↓	Mensch	Flora	Fauna	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	+	o	o	o	+	o
Flora	-		+	++	o	o	o	+	o
Fauna	-	+		+	o	o	o	+	o
Boden	-	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	-	o	o	+		o	o	o	o
Klima	o	+	o	o	o		o	+	o
Luft	o	+	o	o	o	o		o	o
Landschaft	-	+	o	o	o	o	o		o
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen der Bestandssicherung dient und es eher zu einer Reduzierung des Umfanges der Realnutzung als zu einer Ausweitung kommen wird, sind auch keine gravierenden Änderungen der Wechselwirkungen nach Umsetzung der Planung zu erwarten.

### Abfall- und Energiebewirtschaftung

Das Plangebiet wird wie andere Siedlungsbereiche im Außenbereich Wipperfürths auch durch die kommunale Abfallentsorgung bewirtschaftet; das Abfallaufkommen kommt im Wesentlichen dem Hausmüll gleich.

Für die Abfälle aus der Gastronomie ist im Einzelfall (z. B. für Fritierfette) ein beson-

derer Aufwand zu betreiben. Die dazu erforderliche Infra- und Servicestruktur ist in Wipperfürth vorhanden.

Kenntnisse über eine relevante Nutzung erneuerbarer Energien oder die sparsame Nutzung von Energie liegen nicht vor.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Konzentrationszonen für Windenergieanlagen dargestellt.

### Abwasserbewirtschaftung

Alle Bauflächen sind an ein Schmutzwasserkanalsystem angeschlossen, das das Schmutzwasser im freien Gefälle an eine Pumpstation im äußersten Süden des Plangebietes abgibt. Von dort wird es über eine Druckleitung der Kläranlage zugeführt.

Das Niederschlagswasser von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen wird – wie bisher auch - vor Ort versickert oder gelangt direkt in die Vorflut.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zur Vermeidung einer unangemessenen Versiegelung wird die Grundfläche sowohl der Wochenendhäuser wie der Nebenanlagen begrenzt.

Die bereits vorhandenen Grünstrukturen wie der Wald, das Wildgehege, die Obstwiese, die Strauchhecke und die ufernahen Gehölzflächen sind zu erhalten; Pflegemaßnahmen werden festgesetzt.

Die Waldränder der Waldflächen im Plangebiet und der unmittelbar an dieses angrenzender Wald- und Forstbereiche werden zu ökologisch wertvollen Waldübergangsbereichen umgebaut.

Die Wasserflächen innerhalb des Plangebietes werden zur Erhaltung festgeschrieben; das gleiche Ziel verfolgt die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens an der Sülz.

Eine Minderung der Eingriffsfolgen wird durch die festgesetzte Gestaltung der privaten Verkehrsflächen im versickerungsfähigen Aufbau bzw. der privaten Stellflächen im vegetativen Aufbau erreicht.

Mindestens 60 % der Aufstellplätze für Wochenendhäuser sind als Vegetationsfläche anzulegen.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der Bauplätze zu versickern.

Zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur werden Kompensationsmaßnahmen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Arge Schröder/Houstekova, Marienheide ermittelt und im Bebauungsplan festgeschrieben, die einen im Sinne des angewandten Bewertungsverfahrens teilweisen funktionalen Ausgleich gewährleisten.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag berücksichtigt neben dem Schutzgut Pflanzen und Tiere in gleichem Maße auch Eingriffe in den Boden und das Landschaftsbild; weitere schutzgutbezogene Eingriffe wurden nicht festgestellt.

Als Eingrünungsmaßnahme zur Verbesserung des Landschaftsbildes, die gleichzeitig dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dient, ist die Anpflanzung von Baumhecken im westlichen Planbereich festgesetzt.

Das Wildgehege wird durch die Pflanzung von 5 Einzelbäumen aufgewertet.

Entlang des Siefens in Höhe der Teiche ist die standortfremde Bepflanzung zu erset-

zen durch eine Baumreihe.

Der freiliegende Bachabschnitt im Bereich der Parkplätze wird durch einen Gehölzstreifen geschützt.

Zusammen mit den Erhaltungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet wird damit ein vollständiger Ausgleich geleistet. Weiterer z. B. externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch den Verlust von Wald- und Forstbereichen und die irreversible Versiegelung von Boden. Diese Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation vor der Änderung von Zeltplätzen in einen Wochenend- und Campingplatz 1968, nicht jedoch gegenüber der derzeitigen Situation im Plangebiet.

Alle Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Standortalternativen**

Da der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung und die städtebauliche Ordnung der weiteren Entwicklung zum Ziel hat, werden keine Standortalternativen geprüft.

Die Planung orientiert sich am Bestand; Planungsalternativen oder gar ein Rückbau nach Aufgabe der bisherigen Nutzung würde eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümer darstellen oder zu unzumutbaren Härten führen.

### **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Grundlage für die Ermittlung des Eingriffswertes und der Ausgleichsmaßnahmen in dem Bebauungsplan bildete die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport sowie des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

Alle relevanten Angaben liegen in zur Prüfung ausreichender Qualität vor bzw. sind für die vorliegende Umweltprüfung erstellt worden (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

### **Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring**

Die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z.B. Untere

Landschaftsbehörde, Untere Wasserbehörde und Forstamt) werden vom Abschluss des Verfahrens benachrichtigt und aufgefordert, Kenntnisse über erhebliche Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt der Hansestadt Wipperfürth mitzuteilen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. zur Flächeninanspruchnahme wird durch Ortsbegehungen regelmäßig nach Durchführung des Bebauungsplanes überprüft. Dies gilt auch für die Erstellung und Nutzung der Vorkehrungen zum Umgang mit Wasser und Abwasser.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist damit Bestandteil der allgemeinen Siedlungsentwicklung in Wipperfürth. Die Auswirkungen der allgemeinen Siedlungstätigkeit auf die Umwelt werden in überregionalen Erfassungssystemen z.B. zur Flächenbilanz bewertet. Die maßgeblichen Behörden, die die entsprechenden Umwelt-Informationen bereithalten, werden regelmäßig um Weitergabe der Kenntnisse nachgesucht.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan 57 „Schnipperinger Mühle“ umfasst einen bestehenden Wochenend- und Campingplatz in der Randlage von Wipperfürth. Überwiegend bewaldete Flächen und das Sülztal stellen das Umfeld dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, soll den Bestand planungsrechtlich sichern und die weitere Entwicklung des Wochenendplatzes einschließlich der angeschlossenen Gastronomie in städtebaulich geordnete Bahnen lenken und ein gewisses Maß an „Wildwuchs“ korrigieren.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind durch die baubedingte Bodenversiegelung und den Verbrauch von Landschaft gegeben. Sie sind im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes ausgleichbar:

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport sowie des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ermittelt, bewertet und entsprechende Minderungs- und Ausgleichs-Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert, die eine ökologische Kompensation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglichen.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen durch den Gebäudebestand und die begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten z. B. durch Lärm oder Luftschadstoffe sind auf Grund der geringen Verursacheranteile des (vergleichsweise) kleinen Wochenendhausgebietes und seiner ausgesprochenen Randlage mit anbaufreier Zufahrt nicht zu erwarten.