



## Stadt Wipperfürth

### Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung  
Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth  
vom 08.09.2010

#### 1.4.1. B-Plan Nr. 57 Schnipperinger Mühle

##### 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

##### 2. Zustimmung zum Planentwurf

Vorlage: V/2010/621

#### 1.1 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) eingegangenen Stellungnahmen

##### 1.1.1 Schreiben Nr. 1.1 und 1.2 vom 02.02.2007 und 08.02.2007

**Teilanregung 1:** Die Gebäude der Gaststätte im SOGAST liegen nicht vollständig im Baufenster.

\*\*\*\*\*

Das Baufenster wird erweitert, so dass die im Lageplan verzeichneten Gebäude vollständig innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Fläche liegen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

**Teilanregung 2:** Ein baurechtlich genehmigter Anbau an eines der Gebäude im SOGAST ist im Lageplan nicht verzeichnet.

\*\*\*\*\*

Der Anbau ist in der Katasterkarte nicht enthalten. Die Plangrundlage wird entsprechend ergänzt.

→ Der Anregung wird entsprochen.

**Teilanregung 3:** Die Fläche der Kompensationsmaßnahme K4 teilt die nördliche der beiden vor der Gaststätte gelegenen Stellplatzflächen, so dass eine sinnvolle Nutzung als Parkfläche nicht mehr möglich ist.

\*\*\*\*\*

Bei der Maßnahme K4 handelt es sich um eine bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahme; ihre Lage wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan versehentlich falsch dargestellt und ebenso in den Bebauungsplan übernommen. Tatsächlich befindet sich die bereits vorgenommene Anpflanzung unmittelbar am Rand der Straße im Anschluss an die im Lageplan verzeichneten Teiche. Eine Beeinträchtigung der verbleibenden Stellplatzfläche besteht nicht. Die Festsetzung der Kompensationsfläche wird den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

→ Der Anregung wird entsprochen.

**Teilanregung 4:** Die nördliche der beiden vor der Gaststätte gelegenen Stellplatzflächen ist als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz für das Wochenendhausgebiet PWOCHE ausgewiesen. Tatsächlich ist die Fläche jedoch mit einer Grunddienstbarkeit zur Nutzung als Parkplatz zu



## Stadt Wipperfürth

Gunsten des Eigentümers der Gaststätte belastet.

\*\*\*\*\*

Eine Unterscheidung in Stellplatzflächen für das Wochenendhausgebiet und die Gaststätte wird nicht länger vorgenommen.

→Der Anregung wird entsprochen.

**Teilanregung 5:** Die Ausweisung des Sondergebietes Gaststätte entspricht nicht der historischen Entwicklung aus einer reinen Wohnbaufläche und ist entsprechend festzusetzen.

\*\*\*\*\*

Formal handelt es sich bei dem bebauten Bereich der heutigen Gaststätte um Außenbereich gemäß § 35 BauGB; 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 Wohngebietes 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 als auch eine Betriebswohnung mit max. 130 m<sup>2</sup> allgemein zulässig, was die tatsächlich historisch gewachsene Nutzung planungsrechtlich exakt abbildet. Die Entwicklung des bebauten Grundstücks zum Wohngebiet war nach Flächennutzungsplan nie ein städtebauliches Ziel.

→Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

**Teilanregung 6:** Der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes auf Teilflächen des Grundstückes 599/500 wird widersprochen, da sie auch zukünftig wie bisher als Weidefläche für Nutztiere genutzt werden soll und keine darüber hinaus gehende Bedeutung hat.

\*\*\*\*\*

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzflächen wurde zwischenzeitlich auf die SO-Darstellung Wochenendhausgebiet des neuen Flächennutzungsplanes abgestimmt und erfasst nicht mehr Teile des o.g. Baugrundstückes (Gaststätte).

→Der Anregung wird gefolgt.

**Teilanregung 7:** Für die im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche ausgewiesene Fläche besteht ein privates Nutzungsrecht.

\*\*\*\*\*

Die Festsetzung als private Grünfläche wird geändert in Sonderbaufläche SOGAST; die Festsetzung einer Gemeinschaftsfläche entfällt.

→Der Anregung wird entsprochen.

### 1.1.2 Schreiben Nr. 2 vom 18.11.1996

Durch die Nutzung als Wochenendhaus- bzw. Campingplatz im Bereich des Sülzufers ist es in der Vergangenheit zu Uferbefestigungen mit der Folge einer für den Einwander nachteiligen Änderung des Bachverlaufes gekommen. Eine Verlegung der ufernahen Wochenendplätze in andere Bereiche außerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird angeregt, die im Eigentum des Einsenders sind.

\*\*\*\*\*



## Stadt Wipperfürth

Dem Nutzungskonflikt am Sülufer begegnet der Bebauungsplan mit der Festsetzung des von jedweder Bebauung freizuhaltenen Gewässerrandstreifens gemäß § 90 a LWG und der entsprechenden Festsetzung der Sondergebiete Wochenendhausgebiet und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze. Die durch die Baufenster dargestellten Baumöglichkeiten werden gegenüber dem derzeitigen Zustand insbesondere um die besonders konflikträchtigen Bereiche deutlich zurück genommen.

Die vorgeschlagenen zusätzlichen Bauflächen liegen nicht nur außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, sondern auch jenseits des als Sonderbauflächen dargestellten Bereiches des Flächennutzungsplanes, bei dessen Neuaufstellung eine Erweiterung der Platzflächen geprüft und als städtebaulich nicht vertretbar verworfen wurde.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als planerische Maßnahmen gegen eine weitere, nutzungsbedingte Änderung des Bachverlaufes festgeschrieben werden; die Wochenendhausbebauung bleibt aber weiter Ziel des Bebauungsplanentwurfes.

### 1.1.3.1 Schreiben Nr. 3.1 vom 16.02.1998

Es wird um die Zulässigkeit von Carports in den SOWOCH nachgesucht.

\*\*\*\*\*

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.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 1.1.3.2 Schreiben Nr. 3.2 vom 08.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters des Sondergebietes SOWOCH 8 (jetzt SOWOCH 9); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

### 1.1.4 Schreiben Nr. 4 vom 30.01.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb des Sondergebietes



## Stadt Wipperfürth

SOWOCH 10 (jetzt SOWOCH 9), aber außerhalb des Baufensters. Um die Erweiterung des Baufensters um das Wochenendhaus des Einwenders wird gebeten.

\*\*\*\*\*

Das Baufenster wird der Anregung entsprechend erweitert.  
→Der Anregung wird entsprochen.

### 1.1.5 Schreiben Nr. 5 vom 29.01.2007

Für das Wochenendhaus des Einwenders ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan keine Festsetzung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze vorgesehen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses wird gebeten.

\*\*\*\*\*

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

### 1.1.6 Schreiben Nr. 6 vom 29.01.2007

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht innerhalb des Baufensters im SOWOCH 3; um die Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Die Baufenster im SOWOCH 3 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten. Damit liegt das Wochenendhaus im Baufenster.

→Der Anregung wird entsprochen.

### 1.1.7 Schreiben Nr. 7 vom 29.01.2007

Die zwei Wochenendhäuser der Einwenderin liegen nicht vollständig innerhalb der Baufenster im SOWOCH 3 bzw. SOWOCH 4; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Die Baufenster im SOWOCH 3 und SOWOCH 4 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten. Nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwenderin im SOWOCH 4 weiterhin das neue Baufenster wegen der direkten Lage an der Verkehrsflächenbegrenzung überschreiten. Das Wochenendhaus der



## Stadt Wipperfürth

Einwenderin im SOWOCH 3 wird ebenfalls weiterhin das Baufenster überschreiten, weil ein baurechtlich erforderlicher Mindestabstand von 6 m zum nächsten Baufenster nicht eingehalten wird.

→Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden.

### 1.1.8 Schreiben Nr. 8 (ohne Datum)

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 8 (jetzt SOWOCH 7); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Die Baufenster im SOWOCH 7 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwenderin innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen liegen.

→Der Anregung wird entsprochen.

### 1.1.9 Schreiben Nr. 9 vom 01.02.2007

Es wird um die Überlassung von Genehmigungsunterlagen, Lageplänen, Bauscheinen und Bauplänen und einem Belegungsplan gebeten.

\*\*\*\*\*

Die Bitte um Unterlagen aus städtischen Archiven oder Bauakten des Wochenendhausbesitzers lässt keine abwägungsrelevanten Inhalte erkennen, wohl aber die hier nicht verhandelbare Bereitstellung von datenschutzrechtlich geschützten Informationen.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 1.1.10 Schreiben Nr. 10 vom 30.01.2007

Der Standort des Wohnwagens der Einwenderin liegt außerhalb des SOWOCH 15 (jetzt SOWOCH 13) in der Fläche für Wald. Um die Erweiterung des südlich von diesem Standort gelegenen Baufensters wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden.

### 1.1.11 Schreiben Nr. 11 vom 02.02.2007



## Stadt Wipperfürth

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 3; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Die Baufenster im SOWOCH 3 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwender innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen liegen.

→Der Anregung wird entsprochen.

### 1.1.12 Schreiben Nr. 12 vom 01.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt außerhalb des Baufensters im SOWOCH 2; um die Einbeziehung in eine von Baugrenzen umfahrende Fläche wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Die Baufenster im SOWOCH 2 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus des Einwenders allerdings immer noch außerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen liegen, da der Standort mit unverhältnismäßig großem Abstand zur Straße sich nicht in die umgebende Wochenendhausbebauung und die erweiterten Baufenster einfügen lässt.

→Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

### 1.1.13 Schreiben Nr. 13 vom 05.02.2007

Für den Standort des Mobilheimes der Einwender ist im Planentwurf kein Sondergebiet SOWOCH, sondern eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze festgesetzt. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses an der Sülz wird gebeten.

\*\*\*\*\*

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

### 1.1.14 Schreiben Nr. 14 vom 29.01.2007

Für das Wochenendhaus der Einwenderin enthält der Planentwurf keine Festsetzung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der



## Stadt Wipperfürth

Zweckbestimmung Gehölze vorgesehen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses an der Sülz wird gebeten.

\*\*\*\*\*

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

### 1.1.15 Schreiben Nr. 15 vom 04.02.2007

Für den Standort des Mobilheimes der Einwender ist keine Ausweisung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze vorgesehen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses an der Sülz wird gebeten.

\*\*\*\*\*

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

### 1.1.16 Schreiben Nr. 16 vom 04.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 15 (jetzt SOWOCH 13); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereich; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

### 1.1.17 Schreiben Nr. 17 vom 06.02.2007

Vor dem Wochenendhaus der Einwender ist eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen. Einer der drei dort vorhandenen Stellplätze ist dem Wochenendhausplatz der Einwender zugeordnet. Es wird um eine Ausweisung gebeten, die diesen Stellplatz nicht als „öffentlich“, sondern



## Stadt Wipperfürth

zum Wochenendhaus der Einwender gehörend zuordnet.

\*\*\*\*\*

Die Zuordnung der Stellplatzflächen zu den verpachteten Wochenendhausplätzen bzw. -häusern ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, sondern muss privatrechtlich geregelt werden. Ein Bebauungsplan unterscheidet im Wesentlichen nur zwischen öffentlichen, d.h. der Allgemeinheit zuzuordnenden, und privaten, also einem bestimmten Nutzer/Eigentümer oder einer Nutzergruppe dienenden Verkehrsflächen. Diese Unterscheidung nimmt der Bebauungsplan vor, indem die Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen dem Eigentümer zugeordnet werden; darüber hinaus gehende Nutzungsregelungen wie eine Verpachtung können im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

→ Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

### 1.1.18 Schreiben Nr. 18 vom 19.01.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht innerhalb des Baufensters im SOWOCH 16 (jetzt SOWOCH 14); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden.

### 1.1.19 Schreiben Nr. 19 vom 05.02.2007

Für den Standort des Mobilheimes der Einwender ist keine Ausweisung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze vorgesehen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses wird gebeten.

\*\*\*\*\*

Das Mobilheim der Einwender liegt zu einem Teil innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 90 a Landes-Wassergesetz (LWG), in dem jedwede Bebauung untersagt ist. Gemäß einer Anregung des Aggerverbandes (siehe Punkt 1.2.4) wird der Schutzstreifen im Bereich des Standplatzes des Mobilheimes des Einwenders verbreitert, um Raum für eine geplante Aufweitung des Bachgerinnes zu schaffen; dann liegt das Mobilheim vollständig im Gewässerrandstreifen. Deshalb ist die Einbeziehung des Wochenendhauses der Einwender in das Baufenster des angrenzenden Sondergebietes SOWOCH 9 nicht möglich.

→ Der Anregung kann nicht gefolgt werden.



## Stadt Wipperfürth

### 1.1.20 Schreiben Nr. 20 vom 05.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 4; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Baufenster im SOWOCH 4 wird angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwender im SOWOCH 4 weiterhin das neue Baufenster wegen der direkten Lage an der Verkehrsflächenbegrenzung überschreiten.

→ Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden.

### 1.1.21 Schreiben Nr. 21 vom 06.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 1; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

### 1.1.22 Schreiben Nr. 22 vom 02.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb des SOWOCH 15 (jetzt SOWOCH 13), aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenden Flächen auf der Grenze der Fläche für Wald. Um die vollständige Einbeziehung in von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden.

### 1.1.23 Schreiben Nr. 23 vom 10.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 4; um die vollständige Einbeziehung in die von



## Stadt Wipperfürth

Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

### 1.1.24 Schreiben Nr. 24 vom 09.02.2007

Für das Wochenendhaus des Einwenders ist keine Ausweisung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze festgesetzt. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses wird gebeten.

\*\*\*\*\*

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

### 1.1.25 Schreiben Nr. 25 vom 09.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 2; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Die Baufenster im SOWOCH 2 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwender weiterhin das neue Baufenster wegen der direkten Lage an der Verkehrsflächenbegrenzung überschreiten. →Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden.

### 1.1.26 Schreiben Nr. 26 vom 08.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb des SOWOCH 18 (jetzt SOWOCH 16), aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenden Flächen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Objektes wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus der Einwender liegt direkt unterhalb einer Freileitung mit einer Nennstärke von 10 kV und damit auch nahezu vollständig im Bereich eines



## Stadt Wipperfürth

die Leitung sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, das im Bebauungsplan festgesetzt wird. Auch aus Gründen des Immissionsschutzes wird im Bereich des Schutzstreifens keine Bebauung planungsrechtlich ermöglicht. Der Bereich ist bebaubar sofern der Platzbetreiber eine Erdverkabelung der Freileitung beim Versorger erreichen kann.

→ Der Anregung kann ohne Leitungsverlegung nicht gefolgt werden.

### 1.1.27 Schreiben Nr. 27 vom 09.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 19 (jetzt SOWOCH 17); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Die Baufenster im SOWOCH 17 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwenderin bis auf einen angebauten Bauteil innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen liegen; die Überschreitung der Baugrenzen durch ein Bauteil von bis zu 1 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

→ Der Anregung wird entsprochen.

### 1.1.28 Schreiben Nr. 28 vom 10.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 9 (jetzt SOWOCH 8); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

### 1.1.29 Schreiben Nr. 29 vom 11.02.2007

**Teilanregung 1:** Das Wochenendhaus des Einwenders/der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb der Baufenster im SOWOCH 2; um die Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Die Baufenster im SOWOCH 2 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus des Einwenders/der Einwenderin



## Stadt Wipperfürth

vollständig innerhalb eines separaten Baufensters mit einer Größe von 6 m x 12 m liegen. →Der Anregung wird entsprochen.

**Teilanregung 2:** Es wird angeregt, für das Sondergebiet SOWOCH 2 die zulässige maximale Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> auf 55 m<sup>2</sup> zu erhöhen.

\*\*\*\*\*

Die zukünftigen Sondergebiete SO WOCH 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 Stellplatzflächen 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, bleibt die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m<sup>2</sup> zuzüglich 10 m<sup>2</sup> Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.  
→Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 3:** Der Bauart der bestehenden Wochenendhäusern entsprechend bestehen die Dacheindeckungsmaterialien überwiegend aus Dachpappe oder Pappschindeln. Um die Zulässigkeit dieser Dacheindeckungsmaterialien wird gebeten.

\*\*\*\*\*

Die Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien wird um gewellte Plattenelemente und Bitumenschindeln in den festgesetzten Farbstufen erweitert. Dies stellt bereits ein Zugeständnis an die Leichtbauweise der Wochenendhäuser dar. Weitere Abstriche an der Qualität der Bauausführung entsprechen nicht den Anforderungen an Wochenendhäuser. Die geforderten Brandschutzeigenschaften der Dachdeckungsmaterialien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.  
→ Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien um gewellte Plattenelemente und Bitumenschindeln erweitert wird. Bahnenförmige Dachpappen (Bitumenpappe) bleiben unzulässig.

### 1.1.30 Schreiben Nr. 30 vom 11.02.2007

**Teilanregung 1:** Es wird angeregt, für das Sondergebiet SOWOCH 2 die zulässige maximale Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> auf 55 m<sup>2</sup> zu erhöhen.

\*\*\*\*\*

Die zukünftigen Sondergebiete SO WOCH 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 Stellplatzflächen 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, bleibt die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf



## Stadt Wipperfürth

40 m<sup>2</sup> zuzüglich 10 m<sup>2</sup> Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 2:** Der Bauart der bestehenden Wochenendhäusern entsprechend bestehen die Dacheindeckungsmaterialien überwiegend aus Dachpappe oder Pappschindeln. Um die Zulässigkeit dieser Dacheindeckungsmaterialien wird gebeten.

\*\*\*\*\*

Die Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien wird um gewellte Plattenelemente Bitumenschindeln in den festgesetzten Farbstufen erweitert. Dies stellt bereits ein Zugeständnis an die Leichtbauweise der Wochenendhäuser dar. Weitere Abstriche an der Qualität der Bauausführung entsprechen nicht den Anforderungen an Wochenendhäuser. Die geforderten Brandschutzeigenschaften der Dachdeckungsmaterialien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien um gewellte Plattenelemente und Bitumenschindeln erweitert wird. Bahnenförmige Dachpappen (Bitumenpappe) bleiben unzulässig.

### 1.1.31 Schreiben Nr. 31 vom 10.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 9 (jetzt SOWOCH 8); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

### 1.1.32 Schreiben Nr. 32 vom 10.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 9 (jetzt SOWOCH 8); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.



## Stadt Wipperfürth

### 1.1.33 Schreiben Nr. 33 vom 11.02.2007

Viele Wochenendhäuser stehen ganz oder teilweise außerhalb der Baufenster. Besonders in den Sondergebieten SOWOCH 1 bis 5 ist ein Versetzen der mittlerweile aus Wohnwagen und Zelten zu Häusern gewordenen Objekte nicht möglich. Die Anpassung der Baufenster an den Bestand wird angeregt.

\*\*\*\*\*

Die Baufenster in allen Sondergebieten SOWOCH werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan ermöglicht den städtebaulichen Rahmen für einen Qualitätssprung vom Campingplatz zum Wochenendhausplatz. Nach der Anpassung werden jedoch nicht alle Objekte innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen liegen können, um den Anforderungen an einen Wochenendhausplatz gegenüber einem Campingplatz gerecht zu werden.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Baufenster so weit städtebaulich vertretbar an den Bestand angepasst werden.

### 1.1.34 Schreiben Nr. 34 vom 14.02.2007

Der Einsender teilt mit, dass sein Wochenendhaus ausweislich einer Baugenehmigung und eines Schlussabnahmescheines baurechtlich genehmigt wurde. Diese dürfte mit der später ohne Genehmigung vorgenommenen baulichen Erweiterung verloren gegangen sein.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung und Umsetzung genehmigter Wochenendhäuser unterliegt der Bauaufsicht und wurde hier nur insoweit vorgenommen wie eine Überprüfung im Sinne der Abwägung erforderlich geworden ist.

\*\*\*\*\*

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.1.35 Schreiben Nr. 35 vom 12.02.2007

**Teilanregung 1:** Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb der Baufenster im SOWOCH 5; um die Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.



## Stadt Wipperfürth

**Teilanregung 2:** Für die im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche ausgewiesene Fläche besteht kein Bedarf.

\*\*\*\*\*

Die Festsetzung als private Grünfläche wird geändert in Sonderbaufläche SOGAST; die Festsetzung einer Gemeinschaftsfläche entfällt.  
→Der Anregung wird entsprochen.

**Teilanregung 3:** Zusätzliche Stellplatzflächen für Pkw sind nicht erforderlich, da der Stellplatzbedarf auf den Wochenendhausplätzen befriedigt wird.

\*\*\*\*\*

Zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht u.a. für Besucher und für solche Wochenendhausplätze, die wegen ihrer geringen Größe kaum geeignet sind, die erforderlichen Stellplätze aufzunehmen. Berücksichtigt wird außerdem, dass auch bei Wochenendhausnutzern mehr als ein Stellplatz je Wochenendhausplatz benötigt werden kann.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 1.1.36 Schreiben Nr. 36 vom 13.02.2007

Um den Bebauungsplan zu arrondieren und eine möglichst beidseitige Nutzung der vorhandenen Erschließungswege zu ermöglichen, wird eine Erweiterung des Plangebietes um Flächen westlich des Weges zwischen Pumpstation (im Süden des Plangebietes) und der Gaststätte angeregt.

\*\*\*\*\*

Die vorgeschlagenen zusätzlichen Bauflächen liegen nicht nur außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, sondern auch jenseits des als Sonderbauflächen dargestellten Bereiches des Flächennutzungsplanes, bei dessen Neuaufstellung eine Erweiterung der Platzflächen geprüft und als städtebaulich nicht vertretbar verworfen wurde.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 1.1.37 Schreiben Nr. 37 vom 14.02.2007

**Teilanregung 1:** Durch die Festsetzung des SOWOCH 5 mit vorgelagertem Parkplatz und Kompensationsfläche K1 entfällt die erforderliche Zuwegungsmöglichkeit für die angrenzenden Grünlandflächen (Flurstücke 1 bis 3, Flur 25, Gemarkung Klüppelberg), die nicht im Eigentum des Platzbetreibers sind.

\*\*\*\*\*

Die o.g. Flurstücke liegen mit Teilen im bebaubaren SOWOCH 5 mit Anschluss an den Privatweg des Platzbetreibers. Von hier aus kann die angesprochene landwirtschaftliche Zufahrt ermöglicht und durch ein Fahrrecht auf den im Eigentum des Einsenders befindlichen SO-Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Vorab ist die Grundstücksangelegenheit durch den Platzbetreiber zu klären.

→Der Anregung soll entsprochen werden.

**Teilanregung 2:** Durch die Festsetzung des SOWOCH 5 mit vorgelagertem



## Stadt Wipperfürth

Parkplatz und Kompensationsfläche K1 wird außerdem eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse in diesem Bereich erforderlich.

\*\*\*\*\*

Neuordnungen der Eigentumsverhältnisse sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung (auch wenn sie durch diesen angeregt werden), sondern privatrechtlicher (vertraglicher) Regelungen. Die Bebaubarkeit des SOWOCH 5 ist hinsichtlich der Überlagerung durch die ermittelten windwurfgefährdeten Bereiche stark eingeschränkt. Ohne die verwaltungsseits angeregte aber bisher nicht erkennbar angestrebten einvernehmlichen Regelungen zu abgestuften Waldrändern, bebaubaren Grundstückszuschnitten und landwirtschaftlichen Wegerechten der 3-4 betroffenen Grundeigentümern wird das Planungsziel Wochenendhausgebiet in dessen Eingangsbereich städtebaulich wie auch betriebswirtschaftlich nicht befriedigend gelöst werden können.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.1.38 Schreiben Nr. 38 vom 13.02.2007

**Teilanregung 1:** Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutet für die Pächter bzw. Eigentümer der Wochenendhäuser, dass nachträglich Baugenehmigungen beantragt werden müssen, was zu erheblichen Kosten für die Pächter/die Eigentümer führt.

\*\*\*\*\*

Grundsätzlich sind auch für Wochenendhäuser Baugenehmigungen gesetzlich verpflichtend. Diese Pflicht wird nicht erst durch einen Bebauungsplan ausgelöst. In den Fällen, in denen eine Baugenehmigung nicht (mehr) vorhanden oder verwirkt wurde, schafft dieser Bebauungsplan zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind.

→Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2:** Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Baufenster verursachen eine konformistische Ausrichtung der seit ca. 50 Jahren an die Topografie angepasste Lage der Wochenendhäuser.

\*\*\*\*\*

Die ausgewiesenen Baufenster berücksichtigen nicht allein ästhetische Ordnungsprinzipien, sondern u.a. auch den Nachbar- und Brandschutz sowie erschließungstechnische Gründe. Ihre Lage und Größe wird, soweit es planerisch vertretbar ist, an den Bestand angepasst.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Festsetzungen des Planentwurfes sich soweit bau- und planungsrechtlich verträglich am Hausbestand orientieren.

**Teilanregung 3:** Wegen der teilweise langen Pachtdauer (Gewohnheitsrecht), der Altersstruktur der Pächter sowie deren finanzieller Situation und der bereits geordneten Verhältnisse sollte keine die Pächter bzw. Eigentümer belastenden Änderungen an den bestehenden Verhältnissen vorgenommen werden.

\*\*\*\*\*

Die Stadt Wipperfürth verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes das Ziel, eine städtebaulich ungeordnete Situation mit entsprechendem Konfliktpotential mittelfristig behutsam planungsrechtlich wie baurechtlich nicht



## Stadt Wipperfürth

zuletzt im Sinne der Pächter und Eigentümer zu legalisieren und die bestehenden Nutzungskonflikte auszuräumen. Dieses Ziel ist ohne Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderungen nicht umzusetzen.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 1.1.39 Schreiben Nr. 39 vom 13.02.2007

Der verglaste überdachte Terrassenvorbau des Wochenendhauses der Einwender überschreitet geringfügig die Baugrenzen im Sondergebiet SOWOCH 13 (jetzt SOWOCH 11). Um eine Einbeziehung in das Baufenster oder alternativ eine Ausnahmeregelung für das Überschreiten der Baugrenze wird gebeten.

\*\*\*\*\*

Die Baufenster in allen Sondergebieten SOWOCH werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird auch der Terrassenvorbau bis auf eine geringfügige Überschreitung innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Fläche liegen. Ob es sich hier um eine geringfügige Überschreitung eines Bauteils nach § 23 (3) BauNVO handelt, muss im anschließenden Baugenehmigungsverfahren bauordnungsrechtlich geprüft werden.

→Der Anregung wird weitgehend entsprochen.

### 1.1.40 Schreiben Nr. 40 vom 16.02.2007

Aus zwingenden Gründen der Gleichbehandlung wird angeregt, die maximal zulässige Grundfläche im Sondergebiet SOWOCH 2 von 40 m<sup>2</sup> auf 65 m<sup>2</sup> festzusetzen.

\*\*\*\*\*

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 Stellplatzflächen 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, bleibt die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m<sup>2</sup> zuzüglich 10 m<sup>2</sup> Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 1.1.41 Schreiben Nr. 41 vom 16.02.2007

Aus zwingenden Gründen der Gleichbehandlung wird angeregt, die maximal zulässige Grundfläche im Sondergebiet SOWOCH 2 von 40 m<sup>2</sup> auf 65 m<sup>2</sup>



## Stadt Wipperfürth

festzusetzen.

\*\*\*\*\*

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 Stellplatzflächen 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, bleibt die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m<sup>2</sup> zuzüglich 10 m<sup>2</sup> Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 1.1.42 Schreiben Nr. 42 vom 04.02.2007

Die Objekte der Einwender liegen innerhalb des SOWOCH 15 (jetzt SOWOCH 13), aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen auf der Grenze der Fläche für Wald. Um die vollständige Einbeziehung in von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden.

### 1.1.43 Schreiben Nr. 43 vom 16.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 2; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Die Baufenster im SOWOCH 2 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus des Einwenders innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen liegen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

### 1.1.44 Schreiben Nr. 44 vom 15.02.2007

Die Einwenderin beantragt für ihr Wochenendhaus im Sondergebiet SOWOCH 2



## Stadt Wipperfürth

Bestandsschutz.

\*\*\*\*\*

Planungsrechtlich ist im Bereich des benannten Objekts die Möglichkeit einer Bebauung vorhanden. Für den angenommenen Bestandsschutz fehlen jegliche bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen; ob das Objekt der Einwenderin Bestandsschutz genießt, ist allerdings eine bauordnungsrechtliche Fragestellung, die mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht beantwortet werden kann.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.1.45 Schreiben Nr. 45 vom 12.02.2007

**Teilanregung 1:** Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz auf dem Flurstück 345 westlich des Sondergebietes SOWOCH 5 ist auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen teilweise innerhalb von Landschaftsschutzgebietsausweisungen vorgesehen. Es wird befürchtet, dass eventuell auslaufende Betriebsstoffe von darauf abgestellten Fahrzeugen eine Verunreinigung der angrenzenden Grünlandbereiche zur Folge haben könnten.

\*\*\*\*\*

Das nicht im Eigentum des Betreibers des Wochenendhausgebietes (SO) stehende heute landwirtschaftlich genutzte Flurstück 345 ist nach Darstellung des Flächennutzungsplanes Teil des o.g. SO und liegt nicht mehr in der Landschaftsschutzausweisung.

Das von dem geplanten Parkplatz ausgehende Gefährdungspotential ist als gering einzustufen und vergleichbar dem der ebenfalls an Grünland angrenzenden Sondergebiete SOWOCH 1, 2 und 5, innerhalb derer das Abstellen von Pkw zulässig ist. Es ist überdies im Wesentlichen abhängig von der Bauausführung (Art der Oberflächenbefestigung und Entwässerung). Eine entsprechende Ausführung der Oberflächen kann ggf. notwendig werden; hier ist die entsprechende Landschaftsschutz-Verordnung maßgebend. Regelungen in diesem Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2:** Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Wochenendhausgebietes wird ein starker Anreiz zum dauerhaften Wohnen (de facto Erstwohnsitz) geschaffen. Auch die Beschränkung auf das Freizeitwohnen verbunden mit dem ausdrücklichen Ausschluss des ganzjährigen Dauerwohnens in den Textlichen Festsetzungen schließt nicht aus, dass das Dauerwohnen - wie bisher bereits geschehen - geduldet wird.

\*\*\*\*\*

Der Bebauungsplan bietet erstmalig den rechtlichen Rahmen, das Wochenendhausgebiet planungsrechtlich zu sichern. Der Einwender spricht ein Umsetzungsproblem an, das jedoch nicht abschließend im Bauleitplanverfahren gelöst werden kann. Die Durchsetzung des Bebauungsplanes durch einen städtebaulichen Vertrag und die Genehmigung der Bauvorhaben, wie auch privatrechtliche Pachtverträge können hier durch Ausschluss des Dauerwohnens den Defiziten im Einwohnermelderecht in der Praxis entgegenwirken.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



## Stadt Wipperfürth

### 1.1.46 Schreiben Nr. 46 vom 21.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 3; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

\*\*\*\*\*

Die Baufenster im SOWOCH 3 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; das Wochenendhaus des Einwenders wird auch nach der Anpassung weiterhin das Baufenster überschreiten, weil ein baurechtlich erforderlicher Mindestabstand von 6 m zum nächsten Baufenster nicht eingehalten wird.

→ Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden.

### 1.2 **Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 (Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden) eingegangenen Stellungnahmen**

#### 1.2.1 Schreiben Nr. 1 der Gemeinde Marienheide vom 08.02.2007

Es wird darauf hingewiesen, dass die gemäß der in 1991 geschlossenen Verwaltungsvereinbarung festgeschriebene Abwassermenge von 5 l/s aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschritten werden darf.

\*\*\*\*\*

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.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.2.2 Schreiben Nr. 2 des Fachbereiches II Straßenbau und Grünflächen der Stadt Wipperfürth vom 12.02.2007

Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich keinen Regelaufbau nach RStO aufweisen und ohne Randeinfassung, Entwässerungssystem, Beleuchtungsanlage etc. errichtet sind. Auch mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser Verkehrsflächen entsteht kein Anspruch auf einen erweiterten Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur.

\*\*\*\*\*

Die im Entwurf 2007 des Bebauungsplanes als öffentlich dargestellten Verkehrsflächen werden jetzt als private Verkehrsflächen festgesetzt. Der Standard ist entsprechend abweichend ausgeführt. Für die Sicherung und Unterhaltung ist der Eigentümer verantwortlich. Die Träger der Notfalldienste



## Stadt Wipperfürth

werden zum Ausbaustandard im Beteiligungsverfahren gehört.  
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.2.3 Schreiben Nr. 3 des Fachbereiches II Stadtentwässerung der Stadt Wipperfürth vom 13.02.2007

**Teilanregung 1:** Gemäß einem Unternehmervertrag vom 22.08.1968 obliegt die Gesamterschließung des Wochenendhausgebietes Schnipperinger Mühle dem Betreiber des Platzes. Mit Kanalbauvertrag vom 13.02.1991 wurde der Bau einer Abwasserdruckleitung zu Lasten des Platzbetreibers vereinbart. Das anfallende Abwasser wird erst am Ende des Wochenendhausgebietes an der Pumpstation durch die Stadt übernommen. Damit wird das gesamte Plangebiet als Einzelgrundstück betrachtet und die vorhandene, vom Platzbetreiber erbaute und betriebene Kanalisation wie Grundstücksleitungen bewertet. Sollten sich an dieser Zuständigkeit durch den Bebauungsplan Änderungen ergeben, sind weitere Vereinbarungen mit dem Platzbetreiber zwingend notwendig. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass im Falle der Übernahme der Kanalisation durch die Stadt erheblicher Aufwand zur Ertüchtigung des Kanalsystems nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik anfallen würde.

\*\*\*\*\*

Durch den Bebauungsplan entsteht 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.  
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2:** Die Kanaltrasse ist dahingehend zu sichern, dass jedes Schachtbauwerk uneingeschränkt zugänglich ist und eine Überbauung ausgeschlossen wird.

\*\*\*\*\*

Die Kanaltrasse ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Ihr Verlauf innerhalb der Sondergebiete berührt keine von Baugrenzen umfahrenden Flächen.

→ Der Anregung wurde bereits entsprochen.

**Teilanregung 3:** Der Fachabteilung sind vollständige und EDV-kompatible Bestandspläne zum Kanalsystem vorzulegen.

\*\*\*\*\*

Die Anregung kann nicht in einem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden: der Platzbetreiber wurde vom Inhalt der Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.2.4 Schreiben Nr. 4 des Aggerverbandes vom 14.02.2007

Es existiert ein Konzept zur naturnahen Entwicklung der Sülzoberläufe (KNEF Sülzüberläufe). Neben der Anlage nutzungsfreier Uferstreifen wird für einen



## Stadt Wipperfürth

Gewässerabschnitt im Bereich Schnipperinger Mühle eine Gerinneaufweitung vorgeschlagen. Es wird angeregt, den Gewässerrandstreifen in diesem Bereich um das Gerinneaufweituungsmaß von 3 m zu verbreitern.

\*\*\*\*\*

Der Gewässerrandstreifen gemäß § 90 a LWG wird der Anregung entsprechend verbreitert.

→ Der Anregung wird gefolgt.

### 1.2.5 Schreiben Nr. 5 des Forstamtes Wipperfürth vom 15.02.2007

**Teilanregung 1:** Zum Schutz vor Windwurfgefahren wird angeregt, den zu fordernden Waldabstand zwischen den Wochenendhäusern und den angrenzenden Waldbereichen durch das Anlegen von stufigen Waldrändern herzustellen. Andernfalls ist eine Haftungsverzichtserklärung des Baulastträgers zugunsten der Waldbesitzer aufzugeben. Diese wird vom Forstamt zwischenzeitlich nicht mehr vertreten, da durch diese Erklärung die Unfallgefahr in den windwurfgefährdeten Bereichen nicht verringert wird.

\*\*\*\*\*

Für die Flächen im Besitz des Platzbetreibers werden entsprechende Waldmäntel einschließlich einer Brandschutzzone angelegt und durch einen entsprechenden Passus in den vertraglichen Regelungen zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes gesichert. Gegenüber den angrenzenden Waldflächen in Fremdeigentum wird z.Zt. noch durch den Platzbetreiber eine Klärungsabstimmung betrieben. Eine Haftungsverzichtserklärung scheidet als untauglich aus und wird auch vom Forstamt nicht mehr angeregt. Falls keine Einigung mit den Eigentümern angrenzender Waldflächen erreicht werden kann, werden die ausgewiesenen Baufenster entsprechend zurück genommen, sofern sie innerhalb der windwurfgefährdeten Bereiche liegen. Der Planentwurf setzt diese als nicht bebaubare SO-Gebiete fest.

→ Der Anregung wird gefolgt.

**Teilanregung 2:** Westlich der Sondergebiete SOWOCH 17 und 19 (jetzt SOWOCH 15 und 17) sind auf rund 20 m Länge und 5 m Tiefe Pkw-Stellplätze vorgesehen, für die Wald im Sinne der Waldgesetzgebung in Anspruch genommen wird. Dafür ist Ausgleich in Form von Ersatz (Neuanlage von Wald) oder Ausgleich (ökologische Aufwertung vorhandener Waldbestände) erforderlich, der im Landschaftspflegerischen Begleitplan dazulegen ist.

\*\*\*\*\*

Die in Rede stehende Fläche wird bereits seit Jahren als Verkehrsfläche genutzt und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth als Sondergebiet dargestellt und nicht als Fläche für Wald. Im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde dieser Darstellung auch nicht widersprochen. Da kein Wald in Anspruch genommen wird, ist auch kein entsprechender Ausgleich zu leisten

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 1.2.6 Schreiben Nr. 6 des Oberbergischen Kreises, Kreis- und Regionalentwicklung vom 16.02.2007



## Stadt Wipperfurth

**Teilanregung 1:** Die dauerhafte Trinkwasserversorgung des Wochenendhausplatzes ist weder quantitativ noch qualitativ gesichert. Zur Zeit besteht während Trockenperioden eine Noteinspeisung von Trinkwasser der öffentlichen Wasserversorgung in den bestehenden Brunnen. Die Qualität des Brunnenwassers entspricht nicht dauerhaft den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Sollte die Trinkwasserversorgung nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gesichert werden, ist dazulegen, in welcher Form die Trinkwasserversorgung gewährleistet werden soll.

\*\*\*\*\*

Die dauerhafte Trinkwasserversorgung kann über den vorhandenen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung gesichert werden. Insoweit ist das Regelungserfordernis des Bebauungsplanes erfüllt. Der darüber hinausgehende Regelungsbedarf für eine dauerhaft gesicherte und praktizierte Trinkwasserversorgung soll Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages mit dem Betreiber des Wochenendhausgebietes sein.

→ Die öffentlichen Belange der angesprochenen dauerhaften Trinkwasserversorgung werden berücksichtigt.

**Teilanregung 2:** Eine detaillierte Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die bestehenden regionalplanerischen Vorgaben im Bereich der Lindlarer Sülz sowie der insbesondere östlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden landschaftspflegerisch sensiblen Bereiche (Biotopkataster- und Biotopverbundflächen sowie ein besonders geschützter Bereich gemäß § 62 LG NW) sowie der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern im Rahmen der Umweltprüfung / des Umweltberichtes wird für erforderlich gehalten.

\*\*\*\*\*

Erstrangiges Planziel dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzung. Eine Nachverdichtung durch Inanspruchnahme zusätzlicher 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. Das gilt ebenso für Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die im Umweltbericht bereits beschrieben worden sind. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ermittelt in seiner Bilanzierung für die erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft einen 99,9%igen Ausgleich.

Entsprechende Ausführungen und Ergänzungen werden in den Umweltbericht aufgenommen.

→Der Anregung wird gefolgt.

**Teilanregung 3:** Einzelne Teilflächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb des Landschaftsschutzes. Für diese Teilflächen wird ein striktes Planungsverbot unterstellt, das nur durch eine Befreiung von den Landschaftsschutzbestimmungen oder durch die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz aufgehoben werden kann. Auf die diesbezüglich notwendige Anfrage bei der Bezirksregierung Köln (Höhere Landschaftsbehörde) wird hingewiesen.

\*\*\*\*\*

Die Landschaftsschutzverordnung wurde mit Erstellung des neuen



## Stadt Wipperfürth

Flächennutzungsplanes auf dessen SO-Abgrenzung abgestimmt. Die angesprochene Befreiung / Herausnahme von Landschaftsschutzflächen über einen Antrag ist nicht mehr erforderlich.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 4:** Es ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagwasser eintragsnah zur Versickerung zu bringen. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers ist nachzuweisen.

\*\*\*\*\*

Am Niederschlagwassermanagement werden durch den Bebauungsplan keine grundlegenden Änderungen vorgenommen: auch bisher wird das Niederschlagwasser ortsnah über die Fläche versickert. Für eine eventuell schadhafte Beseitigung des Niederschlagwassers liegen keine Anzeichen vor, so dass der geforderte Nachweis entbehrlich ist. Inwiefern für die Wochenendhäuser im (nachträglichen) Baugenehmigungsverfahren Nachweise für eine schadlose Niederschlagwasserbeseitigung (Versickerung) in welchem Umfang gefordert werden, wird im laufenden Bauleitplanverfahren ermittelt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 5:** 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 sollte nicht auf Flächen verbracht werden, die die Vorsorgewerte unterschreiten, also im Sinne der BBodSchV als unbelastet bewertet werden.

\*\*\*\*\*

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.

→ Der Anregung wird gefolgt.

### 1.2.7 Schreiben Nr. 7 des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalspflege vom 16.03.2007

Aus der Fläche des Plangebietes liegen zur Zeit keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird verwiesen und gebeten, diese bei der Planrealisierung entsprechend zu berücksichtigen.

\*\*\*\*\*

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 Bebauungsplanes aufgenommen.

→ Der Anregung wird gefolgt.



## Stadt Wipperfürth

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

### **2. Zustimmung zum Planentwurf**

Dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle mit den Textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht und Landschaftspflegerischem Fachbeitrag wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Nach kurzer Einführung durch Frau Lippert folgt der ausführliche Vortrag des Herrn Eckert, Büro Planwerk, in dem alle relevanten Punkte erläutert wurden.

Aufgrund einer Anfrage eines anwesenden Bürgers unterbricht der Ausschussvorsitzende die Sitzung für ca. fünf Minuten. Nach Beantwortung der Frage durch Herrn Eckert wird die Sitzung weitergeführt.

Für die Richtigkeit des Auszuges:  
Wipperfürth, den 26.02.2016  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Karin Leiter