



II - Stadt- und Raumplanung

Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**
- 3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung**
- 4. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	02.03.2016	Vorberatung
Stadtrat	Ö	26.04.2016	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Auf seiner Sitzung am 08.09.2010 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt wie folgt über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossen:

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 PWOCH ausgewiesen. Tatsächlich ist die Fläche jedoch mit einer Grunddienstbarkeit zur Nutzung als Parkplatz zu 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 m² Betriebsfläche als auch eine Betriebswohnung mit max. 130 m² 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 Einwender 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.

Dem Nutzungskonflikt am Sülzufer 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 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 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 umfahrenen 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 umfahrenen 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

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

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 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 umfahrenen 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 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 umfahrenen 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 umfahrenen 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 umfahrenen 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 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/der Einwenderin 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 m² auf 55 m² 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 m² zuzüglich 10 m² 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 m² auf 55 m² 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 m² zuzüglich 10 m² 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.

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 umfahrenden Flächen liegen können, um den Anforderungen an einen Wochenendhausplatz gegenüber einem Campingplatz gerecht zu werden.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Baufenster soweit 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.

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 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 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 Einwander 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 umfahrenden 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 m² auf 65 m² 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 m² zuzüglich 10 m² 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 m² auf 65 m² 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 m² zuzüglich 10 m² 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 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.

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 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

Teil Anregung 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 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-/Regionalentwicklung vom 16.02.2007

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 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.

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.

1.3. 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Entstehende Sachkosten (Bekanntmachung, etc) werden auch von ihm getragen. Es werden personelle Ressourcen der Stadtverwaltung in Anspruch genommen.

Demografische Auswirkungen:

Durch die planungsrechtliche Sicherung der im Wochenendhausgebiet Schnipperinger Mühle weitgehend vorhandenen Bebauung für Freizeitaufenthalte sind keine Auswirkungen auf die demografische Entwicklung erkennbar.

Begründung:

Zu 1.1: Es sind 46 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und 7 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 BauGB eingegangen. Die Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt. Aus Datenschutzgründen liegt nur für die Ausschussmitglieder in der Sitzung ein Ordner aus, der die Lage der betroffenen Objekte der Einsender darstellt.

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung Januar / Februar 2007 wird noch in die Planbegründung (Anhang) vor der Planauslegung aufgenommen.

Zu 1.2: Gegenüber dem Vorentwurf sind aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligungen folgende Anpassungen im Entwurf erfolgt. Sie betreffen:

- die Anpassung der Plangrundlage an die Anforderungen an die Katasterdarstellung und den geänderten Bestand,
- die weitestmögliche Anpassung der Baufenster 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:

Planzeichnung

- Bestandsergänzungen in der Plangrundlage und Anpassungen am Geltungsbereich
- Darstellung der Verkehrsachsen mit Koordinatenverzeichnis und Kurvenradien
- Anpassung der überbaubaren Flächen an den Bestand, soweit planerisch zu vertreten
- Darstellung der von Windwurf potentiell betroffenen Bereiche und Rücknahme der überbaubaren Flächen in diesen Bereichen
- Umwidmung der bisher öffentlichen Verkehrsfläche in private Verkehrsfläche und damit verbunden Wegfall der besonderen Zweckbestimmung „Wohnweg“ zu Gunsten von „verkehrsberuhigter Bereich“
- Festsetzung eines Mülltonnenaufstellplatzes an der Einfahrt zum Wochenendhausplatz anstelle eines Parkplatzes
- Festsetzung einer Grundstückszufahrt im Einfahrtbereich zum Wochenendhausplatz mit Anpassung der Anpflanzungsfläche
- Die Verkehrsfläche im Nordosten des Plangebietes wurde bis auf die Abgrenzung des Sondergebietes SOWOCH 9 zurückgenommen und in die Ausweisung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze einbezogen
- Bei den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz entfallen die Zusätze GAST / WOCH
- Die Verkehrsflächen erhalten nach den Begünstigten differenzierte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Ausweisung von Anpflanzflächen für Randeingrünungs-Hecken an den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz
- Rücknahme der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche zu Gunsten Sonderbaufläche SOGAST
- Korrektur der Lage der Kompensationsfläche K4
- Anpassung der Darstellung des Landschaftsschutzgebietes an die geänderte LandschaftsschutzVO
- Erweitern des Gewässerrandstreifens in einem Teilbereich mit entsprechender Rücknahme der angrenzenden Grünfläche

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

Textliche Festsetzungen

- Entsprechend der Änderungen im Planteil wurden die Textlichen Festsetzungen angepasst und ergänzt.
- Die Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile um 1m ist ausnahmsweise zulässig

- Regelung von Mindestabstandsflächen und Maß der baulichen Nutzung
- Erweiterung der Wochenendhäuser um vergleichbare Mobile-Homes (mit Satteldach)
- Der Umgang mit Boden wird festgesetzt (Gliederungspunkt 10)
- Die zulässigen Dacheindeckungsmaterialien wurden um gewellte Plattenelemente und Bitumenschindeln erweitert
- Ein Hinweis zum Denkmalschutz wurde aufgenommen

Die Festsetzungen wurden redaktionell überarbeitet.

Begründung/Umweltbericht

Die Begründung wurde dem allgemeinen Planungsfortgang angepasst und redaktionell ergänzt.

2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Entwurfsauslegung

Auf seiner Sitzung am 23.02.2011 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt wie folgt über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Entwurfsauslegung beschlossen:

2.1 Abwägung der in der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Schreiben Nr. 1 vom 17.09.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines Baugebietes SOWOCH unmittelbar unterhalb der 10 kV-Leitung, aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen. Das Objekt ist älter als die Stromleitung, eine Baugenehmigung liegt vor; um die planungsrechtliche Sicherung des Objektes wird nachgesucht.

Der Leitungsträger BEW GmbH plant den Rückbau/die Verlegung der Leitung (siehe Stellungnahme 2.2.3). Das Wochenendhaus wird durch die Einbeziehung in ein Baufenster planungsrechtlich gesichert.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 2 vom 21.09.2010

Die der Straße zugewandte Front des Wochenendhauses der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters; zur Straße bestehe aber ein Abstand von mindestens 2,5 m. Um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Im Offenlageentwurf des Bebauungsplanes liegen Teile der Objektfront nicht im Baufenster, da weniger als 1 m Abstand zur (Plan-)Straße besteht.

Die (Plan)Straße wird auf Höhe des Wochenendhauses der Einwender teilweise verschlankt (auf 4,3 m), damit ein ausreichender Abstand vom Wochenendhaus der Einwender zur vorgesehenen Straße gewährleistet ist. Das Baufenster wird entsprechend angepasst..

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 3 vom 24.09.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines Baugebietes SOWOCH unmittelbar unterhalb der 10 kV-Leitung, aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen. Um die

planungsrechtliche Sicherung des Objektes wird nachgesucht.

Der Leitungsträger BEW GmbH plant den Rückbau/die Verlegung der Leitung (siehe Stellungnahme 2.2.3). Das Wochenendhaus wird durch die Einbeziehung in ein Baufenster planungsrechtlich gesichert.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 4 vom 26.09.2010

Bestandsschutz wird geltend gemacht, um ein Baufenster wird gebeten.

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines windwurfgefährdeten Bereiches, der im Offenlageentwurf des Bebauungsplanes ausgewiesen wurde. Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 5 vom 29.09.2010

Die Straße ist nicht bestandsgemäß abgebildet und das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Bei der im Bereich des Wochenendhauses der Einwenderin abgebildeten Straße handelt es sich nicht um die bestehende, sondern die geplante Straße. Diese Planstraße wird um bis zu 1 m verschoben und das Baufenster entsprechend angepasst, um das Wochenendhaus der Einwenderin vollständig einzubeziehen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 6 vom 30.09.2010

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

Die (Plan)Straße wird auf Höhe des Wochenendhauses teilweise verschlankt (auf 4,3 m), das Baufenster entsprechend vergrößert. Damit ist ein ausreichender Abstand vom Wochenendhaus der Einwender zur vorgesehenen Straße gewährleistet.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 7 vom 01.10.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig im Baufenster (Windwurfzone). Der Abstand zu den nächstgelegenen Waldbäumen betrage aber mindestens 20 m, der Bebauungsplan sieht außerdem die Pflanzung von Bäumen (Kompensationsmaßnahme K2) in etwa 15 m Entfernung vor. Außerdem liegen andere Baufenster näher am Waldrand als das Wochenendhaus der Einwender. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Argumente wird um die vollständige Einbeziehung in das Baufenster gebeten.

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.

Bei den neu anzupflanzenden Bäumen handelt es sich nicht um Waldbäume; wie z.B. bei Bäumen im Garten muss der Eigentümer der Bäume die Verkehrssicherungspflicht übernehmen und Windwurfgefahren gegebenenfalls abwenden.

Geringere Waldabstände bestehen nur zu Waldflächen im Besitz der Platzbetreiber, für die eine

gefahrenabwendende Waldrandgestaltung bereits vorausgesetzt wurde, da sie im Eigeninteresse des Eigentümers liegt.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 8 vom 10.10.2010

Bestandsschutz wird geltend gemacht, gegen den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Widerspruch formuliert.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt mit einer Gebäudeecke außerhalb des Baufensters. Nach einer erneuten Überarbeitung des Baufensters im Baugebiet des Einwenders wird dessen Wochenendhaus innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen liegen. Möglicherweise sind damit die Gründe für den Widerspruch gegen den Bebauungsplan ausgeräumt.

→Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 9 vom 11.10.2010

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen (windwurfgefährdete Bereiche). Es wird um planungsrechtliche Sicherung gebeten, da:

- es baurechtlich genehmigt ist und Bestandsschutz genießt,
- beim Bau der Kanalisation im Plangebiet die Stadt hätte darauf hinweisen müssen, dass der Standort des Wochenendhauses gefährdet ist,
- der seit Langem bestehende Interessenkonflikt zwischen Hausbesitzern und Waldeigentümern nicht allein nur zu Lasten der Hausbesitzer gelöst werden kann,
- die Verkehrssicherungspflicht der Waldbesitzer den Interessenkonflikt ausreichend regelt,
- aus der Zahlung von Grund- und Zweitwohnungssteuer eine Duldung der Wochenendhausnutzung abgeleitet wird.

Die tatsächlich realisierte Grundfläche des Wochenendhauses überschreitet das baurechtlich genehmigte Maß erheblich; formal ist damit die Baugenehmigung und ein daraus abzuleitender Bestandsschutz erloschen.

Der Bau einer Kanalisation ist nicht mit einer bauplanungsrechtlichen Prüfung verknüpft, ob die angeschlossenen Grundstücke (hier: verpachtete Teilflächen eines einzelnen zusammenhängenden Grundstücks) in einer den Behörden nicht bekannt gegebenen Form auch tatsächlich bebaubar sind oder bebaut werden sollen; dies geschieht regelmäßig (erst) im Rahmen der Prüfung einer Baugenehmigung. Der Tatbestand der Duldung ist offensichtlich nicht gegeben.

Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt hat und die Windwurf- und Brandgefahr minimiert. Danach ist eine Bebauung der bisher ohne Baufenster ausgewiesenen Baugebiete möglich; auch das Wochenendhaus des Einwenders wird in die überbaubaren Flächen einbezogen.

Es geht bei der Frage von Schutz gegen Windwurf und Brand um die Gefährdung von Leib und Leben; Überlegungen zum Ausgleich von Sachschäden sind in diesem Fall nachrangig.

Steuerzahlungen ersetzen keine Baugenehmigung; sie haben jeweils rein fiskalische Hintergründe, bei denen der bau(planungs)rechtliche Zustand etwaiger Gebäude keine Rolle spielt und nicht geprüft wird.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 10 vom 12.10.2010

Gegen die Festschreibungen des Bebauungsplanes zur Pachtfläche der Einwenderin wird allgemein Widerspruch eingelegt; Pachtparzelle und Wochenendhaus der Einwenderin liegen in

einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb eines Baufensters (windwurfgefährdeter Bereich). Demnach wird um planungsrechtliche Sicherung nachgesucht.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwenderin vollständig in ein Baufenster einbezogen. Auf die Unterschreitung der Mindestgebäudeabstände wird hingewiesen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 11 vom 20.10.2010

Teilanregung 1: Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche ausgewiesene Fläche ist im offen gelegten Entwurf als Sondergebiet ausgewiesen, die Kennzeichnung „Gemeinschaftsfläche“ ist jedoch immer noch vorhanden.

Die Kennzeichnung „Gemeinschaftsfläche“ ist versehentlich im Plan verblieben und überflüssig; sie ist im offengelegten Planentwurf gestrichen.

→ Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Teilanregung 2: Die Ausweisung des Sondergebietes Gaststätte entspricht nicht der historischen Entwicklung mit unterschiedlichen Nutzungen. Angeregt wird die Ausweisung als Wohnbaufläche.

Ohne einen Bebauungsplan handelt 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 Wohngebietes selbst dienen. Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall.

Im SOGAST sind sowohl eine Schank- und Speisewirtschaft mit max. 220 m² Betriebsfläche als auch eine Betriebswohnung mit max. 130 m² allgemein zulässig, was die tatsächlich historisch gewachsene Nutzung planungsrechtlich exakt abbildet.

Bei Verzicht der Gaststättennutzung (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.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Das gesamte Flurstück 598/500 einschließlich des Teiches ist als Ausgleichsfläche festgesetzt; gegen diese aus Sicht des Grundeigentümers unverständliche Ausweisung wird Widerspruch geäußert, da kein entsprechender Eingriff zugeordnet wird.

Die Ausgleichsfläche entstammt dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP), der vom Vorbesitzer der Gesamtflächen veranlasst und gebilligt wurde; der LFB nimmt keine Zuordnung der Eingriffe in den unterschiedlichen Baugebieten zu einzelnen Ausgleichsmaßnahmen vor, jedoch entstehen gemäß der Untersuchungen des LBP in allen Baugebieten gleichermaßen Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung, die Ausgleich erfordern; diese sind aber nicht einzelnen konkreten Maßnahmen zugeordnet.

Die Wasseroberfläche des Teiches ist im Übrigen von Ausgleichsmaßnahmen nicht betroffen; die Ausweisung dient der Erhaltung von Natur und Landschaft.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 4: Der Ausweisung der Erschließungsstraße als Privatstraße wird widersprochen, da dadurch eine ordnungsgemäße Erschließung nicht gesichert sei. Außerdem könne die vorhandene Straße wegen der Nutzung durch die Allgemeinheit, der Unterhaltung bzw. des Winterdienstes durch die Stadt und der Bedeutung der angeschlossenen Gebäude nicht privat

gewidmet sein.

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.

Bei einer öffentlichen Widmung der Straße müsste 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.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 12 vom 19.10.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt in einer der windwurfgefährdeten Zonen; um die Wahrnehmung der Interessen der Hausbesitzer gegenüber den Interessen von Platzbetreibern und Waldbesitzern wird gebeten, damit auch in den bisher windwurfgefährdeten Bereichen ein Erhalt der Wochenendhäuser ermöglicht wird.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 13 vom 22.10.2010

Pachtparzelle und Wochenendhaus der Einwenderin liegen in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb eines Baufensters (windwurfgefährdeter Bereich). Der Wald nördlich der Pachtfläche der Einwenderin gehöre überwiegend dem Platzbetreiber. Daher wird um ein Baufenster gebeten, wie es auch andere Pächter in vergleichbarer Situation erhalten haben.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 14 vom 21.10.2010

Pachtfläche und Wochenendhaus des Einwenders liegen vollständig innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“. Durch die zur Abwendung der Windwurfgefahren erforderliche Waldrandgestaltung ergebe sich möglicherweise ein verändertes Ausgleichskonzept für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan, so dass die mit der ausgewiesenen Grünfläche gesicherte ökologische Qualität an anderer Stelle geschaffen werden könnte und die Erhaltung des Standortes bzw. der Pachtfläche möglich wäre.

Das Pachtgrundstück des Einwenders liegt nicht in einer Ausgleichsfläche, sondern innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ und spielt für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft keine größere Rolle; es wird aus Rücksicht auf den Gewässerschutz kein Baugebiet ausgewiesen.

Die Fläche ist außerdem nicht Bestandteil der Sondergebietsdarstellungen im Flächen-

nutzungsplan im Bereich der Schnipperinger Mühle. 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. Aus dem vorgetragenen Grunde ergeben sich keine neuen Sachverhalte, über die noch zu entscheiden wäre.
→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 15 vom 22.10.2010

Gegen den Bebauungsplan wird allgemeiner Widerspruch eingelegt; Pachtparzelle und Wochenendhaus der Einwender liegen in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb eines Baufensters (windwurfgefährdeter Bereich). Demnach wird um planungsrechtliche Sicherung nachgesucht.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 16 vom 22.10.2010

Teilanregung 1: Das Mobilheim der Einwenderin ist nicht korrekt im Plan dargestellt; die Grundfläche stimmt zwar, aber ein Teil der dargestellten Terrasse ist seit langem zum Wohnraum ausgebaut.

Die gegebenenfalls bestehenden Abweichungen in der Darstellung sind für die Festschreibungen dieses Bebauungsplanes und für eine zukünftige Baugenehmigung unerheblich und können deshalb so belassen werden.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Um die Zulässigkeit von Fachwerk für Außenwände und grauen Bitumenschweißbahnen für die Dacheindeckung wird gebeten.

Fachwerk ist zur Außenwandgestaltung zulässig, auch wenn es nicht ausdrücklich erwähnt wird (die Festsetzung erfolgt in Form einer Negativ-Liste).

Auf eine Festsetzung einer Liste zulässiger oder nicht zulässiger Materialien zur Dacheindeckung soll zukünftig weitestgehend verzichtet werden; nur Materialien mit glänzenden Oberflächen sollen ausgeschlossen werden, besandete Bitumenpappe wird ausdrücklich als zulässig festgesetzt.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 17 vom 24.10.2010

Beide Mobilheime der Einwenderin passen nicht vollständig in die Baufenster. Es wird gebeten, die Baufenster an den Bestand anzupassen.

Durch eine Anpassung der Planstraßen bzw. der Flächen für den ruhenden Verkehr können die erforderlichen Abstände zwischen Wochenendhäusern und Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert und die Baufenster dem Bestand angepasst werden; die Mobilheime der Einwenderin liegen nach der Anpassung vollständig innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen.

→Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 18 vom 24.10.2010

Pachtfläche und Wochenendhaus des Einwenders liegen vollständig innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“. Von der Gefährdung durch Windwurf von

angrenzenden Waldflächen wären etwa 25 % des Hausbestandes betroffen, so dass sich absehbar ein verändertes Ausgleichskonzept für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan ergebe, da der Eingriff geringer ausfallen werde. Damit sei die Funktion als Ausgleichsfläche für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ überflüssig und die Erhaltung des Standortes bzw. der Pachtfläche möglich.

Eine abschließende Regelung im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes vor dessen Inkrafttreten vorausgesetzt, werden alle Windwurfgefahren für die Sondergebiete SOWOCH dieses Bebauungsplanes ausgeräumt; eines geänderten Ausgleichskonzeptes bedarf es nicht.

Das Pachtgrundstück des Einwenders liegt nicht in einer Ausgleichsfläche, sondern innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ und spielt für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft keine größere Rolle; es wird aus Rücksicht auf den Gewässerschutz kein Baugebiet ausgewiesen.

Die Fläche ist außerdem nicht Bestandteil der Sondergebietsdarstellungen im Flächennutzungsplan im Bereich der Schnipperinger Mühle. 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. Aus dem vorgetragenen Grunde ergeben sich keine neuen Sachverhalte, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 19 vom 26.10.2010

Um die Zulässigkeit von Dachpappe als Dacheindeckungsmaterial wird gebeten.

Auf eine Festsetzung einer Liste zulässiger oder nicht zulässiger Materialien zur Dacheindeckung soll zukünftig weitestgehend verzichtet werden; nur Materialien mit glänzenden Oberflächen sollen ausgeschlossen werden, besandete Bitumenpappe wird ausdrücklich als zulässig festgesetzt.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 20 vom 29.10.2010

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt vollständig in einer Windwurfzone (Baugebiet, aber kein Baufenster); die an die Pachtfläche angrenzenden Waldbereiche seien von ca. 2 Jahren abgeholzt und wieder aufgeforstet worden; insoweit bestehe derzeit keine Windwurfgefahr. In Zukunft wäre eine Übereinkunft zwischen dem Einwender und dem Waldbesitzer zum Anlegen einer sturmsicheren Bepflanzung denkbar.

Über den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes werden Regelungen zur sturm- und brandsicheren Gestaltung der angrenzenden Waldränder zwischen dem Platzeigentümer (Verpächter) und den Waldbesitzern getroffen werden müssen. Eine vertragliche Regelung zwischen Pächtern und Waldbesitzern ist daher nicht erforderlich.

Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt hat und die Windwurf- und Brandgefahr minimiert. Danach ist eine Bebauung der bisher ohne Baufenster ausgewiesenen Baugebiete möglich; auch das Wochenendhaus der Einwender wird in die überbaubaren Flächen einbezogen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 21 vom 31.10.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen (windwurfgefährdete Bereiche). Es wird um planungsrechtliche Sicherung gebeten, da:

- aus der Zahlung von Grund- und Zweitwohnungssteuer eine Duldung der

- Wochenendhausnutzung abgeleitet wird,
- es an den Kanal angeschlossen ist,
- die Stadt in der Vergangenheit auf die Windwurfgefahr hätte hinweisen müssen,
- der seit Langem bestehende Interessenkonflikt zwischen Hausbesitzern und Waldeigentümern nicht allein nur zu Lasten der Hausbesitzer gelöst werden kann und
- es Bestandsschutz genießt.

Steuerzahlungen ersetzen keine Baugenehmigung; sie haben jeweils rein fiskalische Hintergründe, bei denen der bau(planungs)rechtliche Zustand etwaiger Gebäude keine Rolle spielt und nicht geprüft wird.

Der Bau einer Kanalisation ist nicht mit einer bauplanungsrechtlichen Prüfung verknüpft, ob die angeschlossenen Grundstücke (hier: verpachtete Teilflächen eines einzelnen zusammenhängenden Grundstücks) in einer den Behörden nicht bekannt gegebenen Form auch tatsächlich bebaubar sind oder bebaut werden sollen; dies geschieht regelmäßig (erst) im Rahmen der Prüfung einer Baugenehmigung. Der Tatbestand der Duldung ist offensichtlich nicht gegeben. Ebenso wenig können einer Baugenehmigung entgegenstehende Sachverhalte wie u.a. Gefahren durch Windwurf ohne eine solche geprüft geschweige denn mitgeteilt werden.

Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt hat und die Windwurf- und Brandgefahr minimiert. Danach ist eine Bebauung der bisher ohne Baufenster ausgewiesenen Baugebiete möglich; auch das Wochenendhaus der Einwender wird in die überbaubaren Flächen einbezogen.

Aus der langen Nutzungsdauer resultiert kein Bestandsschutz formal ist dieser hier (bisher im nominellen Außenbereich) nur durch eine Baugenehmigung abzuleiten.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, ein Baufenster wird ausgewiesen.

Schreiben Nr. 22 vom 03.11.2010

Der Einwender ersucht um die Zulässigkeit von Biberschwanz-Dachschindeln aus Fieberglas als Dacheindeckungsmaterial.

Auf eine Festsetzung einer Liste zulässiger oder nicht zulässiger Materialien soll zukünftig weitestgehend verzichtet werden; nur Materialien mit glänzenden Oberflächen sollen ausgeschlossen und besandete Bitumenpappe ausdrücklich zugelassen werden – Biberschwanz-Dachschindeln aus Fieberglas sind dann also zulässig, soweit sie keine glänzenden Oberflächen aufweisen.

→Der Anregung wird entsprochen, indem auf eine Auflistung zulässiger Dacheindeckungsmaterialien weitestgehend verzichtet wird.

Schreiben Nr. 23 vom 03.11.2010

Teilanregung 1: Das Wochenendhaus der Einwender liegt vollständig in einer Windwurfzone (Baugebiet, aber kein Baufenster). Wegen der ursprünglich einmal erteilten Baugenehmigung und des guten baulichen Zustands der zwischenzeitlich vorgenommenen Umbauten und Erweiterungen wird um die Möglichkeit der Erhaltung des Wochenendhauses gebeten. Zur Abwendung der Windwurfgefahr wäre eine Übereinkunft mit dem Waldbesitzer zum Fällen der gefährdenden Bäume schon aus rein wirtschaftlichen Überlegungen heraus sinnvoll.

Formal ist die Baugenehmigung durch nicht genehmigte Umbauten erloschen; inwieweit eine nachträgliche bzw. erneute Genehmigung erfolversprechend ist, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht geprüft werden und ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens.

Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt haben und die Windwurf- und Brandgefahr minimieren. Danach ist eine Bebauung der bisher ohne Baufenster ausgewiesenen Baugebiete möglich; auch das Wochenendhaus der Einwender wird in die überbaubaren Flächen einbezogen.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, ein Baufenster wird ausgewiesen.

Teilanregung 2: Die Einwender regen eine weitergehende Berücksichtigung des in langen Jahren und unter Kenntnis durch die Stadt Wipperfürth entstandenen Gestaltungsstandards im Sinne eines Bestandschutzes an.

Gestaltungsfestsetzungen sind in den meisten Bebauungsplänen üblich und in Wipperfürth seit Jahrzehnten angewandter Stand der Planung. Da erklärtes Planziel die planungsrechtliche Ausweisung eines Wochenendhausgebietes an Stelle eines Campingplatzes ist, sind Gestaltungsfestsetzungen gerechtfertigt. In diesem Fall berücksichtigen sie bereits in besonderem Maße die Leichtbauweise der meisten bereits entstandenen Wochenendhäuser (z.B. bei der kaum eingeschränkten Wahl der Dacheindeckungsmaterialien).

→Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Schreiben Nr. 24 vom 09.11.2010

Der Einwender regt offenbar eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche auf 65 m² und die Erweiterung des Baufensters im rückwärtigen Bereich der Pachtfläche an, um die erhöhte Grundfläche auch realisieren zu können; die von ihm gepachtete Fläche habe eine Größe von 250 m².

Die Bereiche rund um das Wochenendhaus und die Pachtfläche des Einwenders herum 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 Mobilheime bzw. Wochenendhäuschen zueinander, aber auch der Erschließungsstraßen und damit in der Größe der potentiellen Stellplatzflächen für Wochenendhäuser wider. Um angemessene Frei- und Bau-abstandsflächen zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m² zuzüglich 10 m² Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich allein zahlenmäßig weitestgehend erhalten bleiben.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt vollständig innerhalb eines Baufensterbandes; die Fläche, die seiner Pachtparzelle daraus zugeordnet werden kann, beträgt deutlich mehr als die gewünschten 65 m². Es hat im Übrigen eine Grundfläche von 52 m² bei einem Abstand von (an der engsten Stelle) nur etwa 3,5 m zum Nachbarn. Trotz „Randlage“ und großer Pachtfläche lassen sich auch an diesem Standort die aus dem Bestand erwachsenen Probleme nicht ohne erhebliche Auswirkungen auf alle Standplätze beheben, so dass eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche städtebaulich nicht angeraten erscheint.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 25 vom 04.11.2010

Teilanregung 1: Der Einwender regt an, die Waldflächen im Besitz des Platzbetreibers nicht windwurfsicher umzugestalten, sondern durch Haftungsverzichtserklärungen das Windwurfrisiko den Pächtern zu überantworten.

Bezüglich der mit den an Wochenendhäuser angrenzenden Waldflächen verbundenen Gefahren für Leib und Leben und des Brandschutzes ist keine sinnhafte Unterscheidung nach Eigentumsverhältnissen zu treffen; für den Bebauungsplan spielt nur die Überwindung des Nutzungskonfliktes bzw. des Gefährdungspotentiales eine Rolle.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Da laut Auskunft des Leitungsbetreibers die Immissionsgrenzwerte eingehalten und somit keine gesundheitlichen Gefahren bestehen, wird angeregt, auch unter der Stromleitung Baufenster auszuweisen.

Die BEW als Leitungsbetreiber plant den Rückbau/die Verlegung der Leitung (siehe Stellungnahme 2.3). Baufenster, die den Bestand an Wochenendhäusern in diesem Bereich vollständig berücksichtigen, werden ausgewiesen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Der Einwender wendet sich gegen die Ausweisung der Straßen als private Verkehrsflächen, da die Straße seit Jahrzehnten öffentlich sei, ihre Funktion zufriedenstellend erfüllt habe und Probleme mit der Verkehrssicherungspflicht und mit der leitungsgebunden technischen Infrastruktur auf privaten Flächen gesehen werden.

Für eine ordnungsgemäße Erschließung ist eine 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.

Bei einer (im Übrigen formal erstmaligen) öffentlichen Widmung der Straße im Bebauungsplan müsste 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.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 26 vom 05.11.2010

Der Einwender bittet um eine Verlegung der Planstraße vor seiner Pachtfläche, so dass ein ausreichender Abstand gewährleistet wird und das Baufenster entsprechend angepasst werden kann.

Die Planstraße wird soweit nach Norden verschoben, dass das nachrückende Baufenster das Objekt des Einwenders vollständig einschließt.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 27 vom 08.11.2010

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt sowohl in einer Windwurfzone als auch im Schutzstreifen der Freileitung. Der Einwender bittet um die Einbeziehung seines Objektes in ein Baufenster.

Im Vorgriff auf entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden alle windwurfgefährdeten Bereiche (wieder) zurückgenommen und Baufenster ausgewiesen, die den Bestand an Wochenendhäusern umfassen; die BEW als Leitungsbetreiber plant den Rückbau/die Verlegung der Leitung (siehe Stellungnahme 2.3). Auch das Wochenendhaus des Einwenders wird planungsrechtlich gesichert.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 28 vom 10.11.2010

Teilanregung 1: Der Einwender bestreitet die u.a. bei der Festlegung der Baufenster zu Grunde liegenden Anforderungen an den baulichen Abstand als dem Gebietscharakter eines Campingplatzes nicht angemessen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes an Stelle des bestehenden Campingplatzes; an Wochenendhausgebiete werden jedoch 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.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Das Objekt des Einwenders wird grundlos nicht in das Baufenster einbezogen,

obwohl alle Nachbarn und der Platzeigentümer mit einem Verbleib am bisherigen Standplatz einverstanden seien.

Der Grund liegt in der weit zurückgesetzten Lage in einer Parzellentiefe, in der ansonsten bereits die Freiflächen bzw. Gartenbereiche orientiert sind. Dennoch wird die Einbeziehung des Wochenendhauses des Einwenders in ein Baufensterband durch eine Umorganisation der Baufenster im betroffenen Sondergebiet SOWOCH ermöglicht.

→Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Die Plandarstellung des Objektes und seiner Zufahrt ist falsch bzw. verdreht wiedergegeben.

Die Plandarstellung gibt einen Zustand zu einem festgesetzten Zeitpunkt wieder; Abweichungen durch bauliche Veränderungen sind möglich, haben aber in diesem Fall keine Auswirkungen auf die Ausweisung des Baufensters, da es von Größe und Lage den Bestand einschließt.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4: Die Stadt Wipperfürth habe in den vergangenen Jahren Vertrauenstatbestände geschaffen durch den Kanalanschluss und die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer. Der Einwender fühlt sich in seinen Rechten und im Vertrauen auf den Bestand seines Eigentums unangemessen verletzt.

Der Bau einer Kanalisation ist nicht mit einer bauplanungsrechtlichen Prüfung verknüpft, ob die angeschlossenen Grundstücke (hier: verpachtete Teilflächen eines einzelnen zusammenhängenden Grundstücks) in einer den Behörden nicht bekannt gegebenen Form auch tatsächlich bebaubar sind oder bebaut werden sollen; dies geschieht regelmäßig (erst) im Rahmen der Prüfung einer Baugenehmigung. Der Tatbestand der Duldung ist offensichtlich nicht gegeben.

Auch Steuerzahlungen ersetzen keine Baugenehmigung; sie haben jeweils rein fiskalische Hintergründe, bei denen der bau(planungs)rechtliche Zustand etwaiger Gebäude keine Rolle spielt und nicht geprüft wird.

Die Stadt Wipperfürth hat zu keinem Zeitpunkt Zweifel an ihrer Absicht gelassen, diesen Bebauungsplan mit dem Ziel der Ordnung der städtebaulichen Verhältnisse aufzustellen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Abwägung der in der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden)

Schreiben Nr. 1 des Fachbereiches II der Stadt Wipperfürth vom 08.11.2010

Teilanregung 1: Sofern die vorhandenen Teichanlagen zur Sicherung der Löschwasserversorgung vorgesehen sind, sind diese per Baulast zu sichern.

Im Bebauungsplan selbst kann die angeregte Sicherung durch Eintrag in das Baulastverzeichnis nicht vorgenommen werden. Entsprechende Regelungen werden jedoch in den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes einfließen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Bei der Sicherung der Löschwasserversorgung ist der vorhandene Höhenunterschied zwischen den Teichanlagen und einigen Baugebieten zu beachten.

Für die Löschwasserversorgung der topografisch oben gelegenen Baugebiete werden im Bebauungsplan zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“ für unterirdische Tanks sowie Flächen für das Aufstellen von

Löschfahrzeugen zur Aufnahme bzw. dem Weiterleiten des hier bevorrateten Löschwassers vorgesehen. Damit wird auf der Ebene der Bauleitplanung der Anregung Rechnung getragen; die konkrete Umsetzung kann nur durch den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes angeregt werden.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Anlagen und Einrichtungen für Freizeit Zwecke sind zulässig, jedoch in ihrer Größe nicht näher beschränkt; nur für Gebäude gebe es diese Größenbeschränkung.

Die Festsetzungen für Nebenanlagen betreffen die Größe von Gebäuden sowie der Freisitze. Für sonstige Nebenanlagen gilt die Vorgabe, dass sie sich optisch-räumlich unterzuordnen haben. Um diese Vorgabe in einen definierten relativen Größenbezug zu bringen, wird für alle Sondergebiete des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von GRZ 0,2 festgeschrieben.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 4: Es wird angeregt, den Begriff „Betriebsräume“ im Hinblick auf den dienenden Charakter enger zu fassen.

Eine nähere Bestimmung wird als nicht erforderlich erachtet, da im Zusammenhang mit der Betriebswohnung im betreffenden Sondergebiet SOBETRIEB a nur ein Baufenster mit einer Grundfläche von 10 m x 20 m bei einer GRZ von 0,2 ausgewiesen wird. Es ist nicht ersichtlich, welche außer eine dem Wochenendhausplatz dienende Nutzung ansonsten in Frage käme.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 5: Im SOBetrieb b sind nur Nebenanlagen zulässig, aber gleichzeitig Betriebsräume bis 50 m², ohne Angabe der Anzahl.

Die Festsetzung unter Punkt 1.5 Nebenanlagen wird präzisiert, so dass nunmehr nur eine dem Wochenendhausplatz dienende Nebenanlage mit einer Grundfläche von bis zu 35 m² sowie Ab- und Unterstellplätze für Wirtschaftsfahrzeuge zulässig sind.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 6: Die Gaststätte wird als sogenannter Großer Sonderbau eingestuft, für den eine private Erschließung nicht ausreicht; die Sicherung der Erschließung durch eine Baulast ist bei einer Privatstraße erforderlich.

Die Straße bis zur Gaststätte ist als Planstraße mit einer Regelbreite von 4,75 m ausgelegt. Außerdem werden – einer Anregung des Kreises folgend (s. 2.2) – an besonders neuralgischen Stellen Ausweichmöglichkeiten vorgehalten bzw. neu geschaffen, so dass ein der Erschließungslast angemessener Ausbaustandard planungsrechtlich gesichert ist.

Für eine ordnungsgemäße Erschließung ist eine 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.

Die Straße weist ein entsprechendes Fahr- und Leitungsrecht auf; die Umsetzung in Form einer Eintragung in das Baulastverzeichnis ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, wird aber im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes behandelt werden.

→ Der Anregung wird insoweit gefolgt, als die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für einen angemessenen Ausbau als auch für eine spätere Baulastsicherung der privaten Erschließung bis zur Gaststätte geschaffen werden.

Teilanregung 7: Es wird angefragt, ob der aus den Festsetzungen resultierende Umstand, dass Carports in den Baugebieten SOGast und SOBetrieb a in beliebiger Anzahl und außerhalb der Baufenster zulässig sind, gewünscht sei.

Die Carports sind durch die Festsetzungen an die Betriebswohnungen gebunden; (vermietbare)

Carports z.B. für die Pächter oder Eigentümer von Wochenendhausplätzen sind daher nicht zulässig. Damit scheint die Festlegung einer Anzahl oder die Beschränkung auf Baufenster oder Flächen für Nebenanlagen verzichtbar, da nach menschlichem Ermessen keine unvertretbare Anzahl von Carports unter den gegebenen Voraussetzungen denkbar ist und die Grundflächenzahl GRZ auf 0,2 begrenzt ist.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 8: Die Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenzen auch durch Gebäudefronten um bis zu 1 m ist nicht nachvollziehbar.

Durch eine in Teilen vollzogene Verlegung der Erschließungsstraßen kann in allen Baugebieten ein Mindestabstand von 1 m zu den Verkehrsflächen eingehalten werden; die Baugrenzen werden entsprechend angepasst. Damit kann der Passus zu den ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen auf das durch § 23 Abs. 3 BauNVO ermöglichte Maß geändert werden: ausnahmsweise zulässig kann ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze sein.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 9: Private Straßenflächen werden auch ausgewiesen für einen Bereich, wo gemäß der Vorgaben des Bebauungsplanes nicht gebaut werden kann.

Auch nach der Ausweisung von Baufenstern in den zur Zeit noch wind-wurfgefährdeten Bereichen wird es private Verkehrsflächen geben, die nicht der Erschließung von Baugebieten dienen, z.B. Wirtschaftswege (Erschließung von Waldbereichen) oder der Weg nach Eiringhausen (u.a. Erschließung von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches).

Grundsätzlich wird eine solche Festsetzung für unschädlich gehalten.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 10: In den Bereichen, die im offen gelegten Planentwurf von einer Bebauung ausgenommen wurden, fehlen weitergehende Regelungen zur Nutzung dieser nicht überbaubaren Flächen in Baugebieten.

Im Vorgriff auf entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden alle windwurfgefährdeten Bereiche (wieder) zurückgenommen und Baufenster ausgewiesen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 11: Unter Gliederungspunkt 9, 6. Absatz der Begründung ist von einer Schmutzwasserdruckleitung die Rede; tatsächlich handelt es sich um eine Freispiegelleitung.

Die Bezeichnung wird von „Schmutzwasserdruckleitung“ in „Schmutzwasserfreispiegelleitung“ geändert.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 12: Im Rahmen des Fremdwassersanierungskonzeptes für die Kläranlage Bickenbach sind möglicherweise Dichtigkeitsprüfungen am Kanalsystem auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich; es wird vermutet, dass die gesamte Entwässerungsinfrastruktur im Geltungsbereich saniert werden muss.

Unmittelbare Auswirkungen auf die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht, da gegebenenfalls neue Leitungstrassen nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich sind.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 des Oberbergischen Kreises, Kreis- und Regionalentwicklung vom 08.11.2010

Teilanregung 1: Angesichts der Attraktivitätssteigerung des Plangebietes (Wochenendhausplatz

statt Campingplatz) wird eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße angeregt. Die Straße ist zu schmal und lässt keinen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw zu – Ausweichmöglichkeiten bestehen nicht. Unter Sicherheitsaspekten (Rettungs- und Feuerwehreinsätze) wird die Erschließungsqualität als mangelhaft angesehen.

Zur Abwehr der erwähnten Mängel ist die Haupteerschließungsstraße durch das Gebiet des Wochenendhausplatzes an der Gaststätte vorbei bis zur Pumpstation im Süden des Plangebiets als Planstraße mit einer Regelbreite von 4,75 m festgesetzt. Damit ist Begegnungsverkehr Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (<40 km/h) gemäß der Vorgaben der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 möglich. Die übrigen Wohn- und Wirtschaftswege, die u.a. der Erschließung der Wochenendhausgebiete dienen, weisen eine Regelbreite von 3 m auf.

Ausweichmöglichkeiten auch für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bestehen bereits im Bereich der Gaststätte, in den Einmündungsbereichen der Wohnwege oder werden neu geschaffen durch die Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“.

→ Der Anregung wird gefolgt; teilweise ist dies bereits geschehen.

Teilanregung 2: Bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes ist durch rechtliche Sicherung Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Solche Vertragsinhalte sind regelmäßig Bestandteile der städtebaulichen Verträge, die in Wipperfürth zur Durchsetzung von Festsetzungen in Bebauungsplänen gehören.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Auf die Lage von Teilen des Geltungsbereiches im Landschaftsschutz wird hingewiesen; solange jedoch die Planinhalte bleiben wie bisher, erwachsen hieraus keine Bedenken.

Planinhalte, die die Vorgaben und Ziele des Landschaftsschutzes aushebeln, sind nicht vorgesehen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 3 der Bergischen Energie- und Wasser - GmbH, BEW vom 08.11.2010

Die bestehende Maststation sollte über eine Fläche für Versorgungseinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden.

Für eine zusätzliche Station besteht nach der Neuordnung des 10kV-Netzes im Bereich des Geltungsbereiches der Bedarf für eine flächenhafte Ausweisung zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Grund- und Betriebsfläche am Straßenrand in Höhe des SOWoch 5.

Unabhängig einer zeichnerischen Festsetzung sind die der Erschließung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen allgemein zulässig. Die Ausweisung von Flächen für Versorgungseinrichtungen ist deshalb nicht erforderlich.

→ Der Anregung wird insoweit gefolgt, als bisher auch schon Nebenanlagen zur Versorgung des Planbereichs allgemein zulässig sind.

Schreiben Nr. 4 des Geologischen Dienstes NRW vom 19.10.2010

Bei zukünftigen Planungen sollten auch in der Region mögliche Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen an geschützten Geotopen in Erwägung gezogen werden. Die Verrechnung über ein entsprechendes Ökokonto ist möglich.

Der für diesen Bebauungsplan erforderliche Ausgleich wird in einem mit der gesamten Planentwicklung und den Planzielen abgestimmten Konzept innerhalb seines Geltungsbereiches vorgesehen; der unmittelbare räumliche Bezug ist Maßnahmen an anderer Stelle vorzuziehen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 5 und 6 des Fachbereiches I der Stadt Wipperfürth vom 11.10.2010 und 24.01.2011

Die Löschwasserversorgung ist unzureichend; Löschwasser liefert nur der Teich an der Gaststätte. Wegen der ungünstigen topografischen Situation ist im Brandfall eine flächendeckende Löschwasserversorgung nicht ohne erhebliche Zeitverzögerung möglich. Ein fest installiertes Rohrleitungssystem ist erforderlich. Um entsprechende Berücksichtigung in der Bauleitplanung wird gebeten.

Mit Vermerk vom 24.01.2011 werden die Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes präzisiert:

Teilanregung 1: Der Teich an der Gaststätte ist als Löschteich mit einem Mindestvolumen von 150 m³ zu sichern und dauerhaft instand zu halten.

Erforderlich ist eine Sicherung per Eintrag in das Baulastverzeichnis, die im Bebauungsplan selbst nicht vorgenommen werden kann. Entsprechende Regelungen werden jedoch in den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes einfließen.

→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Zur frostsicheren Löschwasserentnahme ist ein geeignetes Saugrohr in Abstimmung mit der Feuerwehr einzubauen und an entsprechender Stelle eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen.

Eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge wird mit der Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Löschwasserversorgung in unmittelbarer Nähe zum Teich ausgewiesen.

Der Einbau des geforderten Saugrohres wird über Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes gesichert.

→Der Anregung wird gefolgt und eine Aufstellfläche für die Feuerwehr ausgewiesen.

Teilanregung 3: An zwei geeigneten Stellen sind unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Mindestvolumen von jeweils 30 m³ mit geeigneten Entnahmeverrichtungen sowie einer Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen.

Für die Löschwasserversorgung der topografisch oben gelegenen Baugebiete werden im Bebauungsplan zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“ für unterirdische Tanks sowie Flächen für das Aufstellen von Löschfahrzeugen zur Aufnahme bzw. dem Weiterleiten des hier bevorrateten Löschwassers vorgesehen. Damit wird auf der Ebene der Bauleitplanung der Anregung Rechnung getragen; die konkrete Umsetzung und Ausgestaltung im Detail kann nur durch den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes angeregt werden.

Die vorgesehenen Standorte für die Löschwasserversorgung weichen geringfügig von den vorgeschlagenen Standorte ab, die in einer Anlage zum Vermerk vom 24.01.2011 zeichnerisch dargestellt sind. Ihre Funktionalität wird dadurch nicht beeinträchtigt.

→ Der Anregung wird gefolgt und zwei Versorgungsflächen für die Löschwasserversorgung ausgewiesen.

Teilanregung 4: Der Hauptzufahrtsweg muss ausreichende Bewegungs- und Ausweichstellen für Feuerwehrfahrzeuge aufweisen.

Neben den bestehenden Ausweichstellen dienen auch die drei neu ausgewiesenen Versorgungsflächen für die Löschwasserversorgung als Ausweichstellen. Ausweichmöglichkeiten bestehen jetzt schon im Bereich der Gaststätte sowie der Einmündungen der untergeordneten Erschließungsstraßen bzw. Stellplatzanlagen.

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.

→Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nrn. 7, 8 und 9

- Schreiben Nr. 7 vom 07.11.10 der Industrie- und Handelskammer zu Köln
- Schreiben Nr. 8 vom 27.10.10 der Wuppertaler Stadtwerke GmbH
- Schreiben Nr. 9 vom 19.11.10 des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung.

Weitere Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer überantwortet.

Demografische Auswirkungen:

Durch die planungsrechtliche Sicherung der im Wochenendhausgebiet Schnipperinger Mühle weitgehend vorhandenen Bebauung für Freizeitaufenthalte sind keine Auswirkungen auf die demografische Entwicklung erkennbar.

Begründung:

Zu 2.1: Es sind 28 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB eingegangen. Die Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2.2: Es sind 9 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 BauGB eingegangen. Drei Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die anderen Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2.3: Der vorliegende Planentwurf 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.

An erster Stelle ist hier die Rückgewinnung der planungsrechtlichen Qualität in den wegen Windwurfgefahr baulich nicht zu nutzenden Wochenendhausgebieten zu nennen. Durch die abschnittsweise bereits erfolgte Baumfällung am Waldrand entlang der

Wochenendhausbebauung ist die Windwurfgefahr dort beseitigt und von der weiteren Realisierung einer vertraglich noch abzusichernden Erstellung eines durchgehenden höhengestuftem Waldrandaufbaues auszugehen.

Diese Einschätzung wird auch durch den bisher positiven Verlauf der Gespräche zwischen dem Betreiber der Wochenendhausanlage und den betroffenen Waldbesitzern über Erwerb oder Bereitstellung der Windwurfgefahr auslösenden Waldrandflächen für eine Umgestaltung gestützt.

Mit der räumlich erweiterten Festsetzung der Sondergebiete SO-Wochenendhausgebiet entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wipperfürth wird mit diesem Bauungsplanentwurf das nach § 8 (2) BauGB gefordert hierarchische Entwicklungsgebot berücksichtigt.

Die vorbehaltlich der Entscheidung von Ausschuss und Rat am offengelegten Planentwurf vorgenommenen erheblichen inhaltlichen Änderungen machen die erneute öffentliche Entwurfsauslegung nach § 4a (3) BauGB erforderlich.

Vor der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung sind durch vertragsreife schriftliche Verpflichtungen des Anlagenbetreibers gegenüber der Stadt die Erfüllung der Voraussetzungen für die Realisierung der Bauungsplaninhalte u.a. in folgenden Punkten nachzuweisen:

- Beseitigung der Windwurfgefahr von allen bebaubaren SO-Bereichen (Baufenster) durch Erwerb oder vertraglich gesicherte Verfügbarkeit der betroffenen Waldrandflächen durch den Anlagenbetreiber.
- Durchführung und finanzielle Absicherung der Maßnahmen zur Herstellung der windwurfsicheren Waldrandflächen, sowie die Sicherung deren Pflege.
- (Teilweise) Herstellung der privaten Wegeerschließung in vorgegebenen Ausbaustandards und Einräumen der Nutzungsrechte für Anlieger, Pächter, Leitungs- und Versorgungsträger.
- Sicherung der Trinkwasserversorgung (durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und/oder Nutzung des Brunnenwassers).
- Herstellen und Sicherung von Einrichtungen zur Energieversorgung (u.a. Rückbau/Verlegen von Stromfreileitungen).
- Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung (Sicherung und Herstellen von Entnahmestellen, Löschwassertanks und/oder Trockensteigleitungen).
- Umsetzung der Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (u.a. Kompensations- und sonstige Pflanzmaßnahmen).

Gegenüber dem offengelegten Entwurf sind aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung folgende Anpassungen im Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung erfolgt. Sie betreffen die konsequente Anpassung der Baugrenzen an den Bestand, die daraus resultierende Anpassung der Erschließungsstraßen in Teilbereichen des Plangebietes, die Rücknahme der windwurfgefährdeten Bereiche und die Wiederaufnahme von Bauflächen in diesen Bereichen, die Anpassung der Erschließungsanlagen an die Anforderungen der Feuerwehr, die Ausweisung von Löschwasserversorgungsflächen und die Anpassung der Leitungsrechte. 11 teilweise komplexe Änderungen sind am Planteil vorgenommen worden:

Planzeichnung

- Rücknahme der vom Windwurf potentiell betroffenen Bereiche und Ausweisung der überbaubaren Flächen in diesen Bereichen
- Anpassung der überbaubaren Flächen an den Bestand, soweit planerisch zu vertreten

- Anpassung der Straßenführung in den Sondergebieten SOWOCH 1 – 5 und SOWOCH 14, um einen Mindestabstand zwischen Baufenstern und Verkehrsflächen von 1 m zu gewährleisten
- Anpassung der Bemaßung an die geänderten Gegebenheiten und farbliche Hervorhebung zwecks besserer Lesbarkeit
- Ergänzung der Erschließung des Sondergebietes SOWOCH 9 um eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage (3-achsige LKW) an ihrem nördlichen Ende
- Südlicher Anschluss der Verkehrsfläche des Sondergebietes SOWOCH 8 (Pulverkamp) an die Hauterschließung zwecks Bereitstellung einer Feuerwehrdurchfahrt
- Das Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit entfällt
- Die Ausweisung des Leitungsrechtes im Bereich der 10 kV-Freileitung der BEW entfällt, da mittelfristig für diesen Netzbereich eine Erdkabelanbindung angestrebt wird
- Ausweisung von drei Flächen für die Löschwasserversorgung (gegenüber SOBETRIEB a, auf dem Parkplatz gegenüber der Gaststätte, auf dem Parkplatz in NW des Plangebietes) mit einer ausreichenden Dimensionierung für unterirdische Löschwassertanks und Aufstellfläche für die Feuerwehr
- Geringfügige Erweiterung des Sondergebietes SOBETRIEB b und Eingrünung gegenüber dem neuen Waldrandaufbau
- Zulässigkeit einer Nebenanlage zur Unterbringung von Kleinvieh mit den maximalen Ausmaßen von B 5 m x T 3 m x H 2,5 m in dem Sondergebiet SOGAST

Darstellungen in der Planzeichnung wurden redaktionell überarbeitet und den Änderungen angepasst.

Die Textlichen Festsetzungen wurden im Sinne der Änderungen am Planteil inhaltlich angepasst/ergänzt.

Textliche Festsetzungen

- Entsprechend der Änderungen im Planteil Anpassung und Ergänzung der Textlichen Festsetzungen und verwendeten Planzeichen
- Neuregelungen für Nebenanlagen in dem Sondergebiet SOBETRIEB b
- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl auf maximal 0,2 für alle Baugebiete
- Neufassung der Zulässigkeit von Überschreitungen von Baugrenzen
- Neufassung für die Verwendung von Materialien bei der Gestaltung von Fassaden und Dächern
- Aufnahme eines Hinweises zur Windwurfgefahr

Begründung/Umweltbericht

Die Begründung wurde dem allgemeinen Planungsfortgang angepasst und redaktionell ergänzt.

3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Entwurfsauslegung

Auf seiner Sitzung am 23.02.2011 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB (Gemeinsame Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung (samt Umweltbericht) hat im Zeitraum vom 19.01.2016 bis einschließlich 15.02.2016 erneut offengelegen.

Schreiben Nr. 5 des Landesbetrieb Wald und Holz vom 04.02.2016

Aus forstlicher Sicht bestehen in Bezug auf den Abstand zwischen Wald und Gebäuden Bedenken. Zwar sind die vorgefundenen Abstände kleiner als 35 m über die Jahre kontinuierlich entstanden, so dass die Wochenendhaussiedlung mit fast allen Außengrenzen unmittelbar an Waldflächen angrenzt, und im Zuge der Gefahrenabwehr wurde auf einem Großteil der umliegenden Waldflächen ein gestufter Waldrand in der erforderlichen Abstandstiefe angelegt, andere Bereiche grenzen aber weiterhin ohne Sicherheitszone direkt an Wald. Hier ist entweder auch eine Waldrandgestaltung analog zu den bereits umgebauten Waldrandabschnitten vorzusehen oder die Baufenster sind auf einem Abstand von einer Baumlänge (20 m) vom Waldrand zurück zu nehmen. Auf diese Weise muss die Windwurfgefahr entsprechend reduziert werden.

Derzeit werden Gespräche zwischen den Betreibern und den unmittelbaren Nachbareigentümern des Wochenendplatzes moderiert. Ziel ist eine Vereinbarung analog der bereits getroffenen Vereinbarungen mit anderen Grenznachbarn bezüglich einer für beide Seiten verträglichen Waldrandgestaltung mit ausreichenden Schutzabständen. Wenn bis zum Satzungsbeschluss keine Einigung erreicht werden kann, werden in den derzeit noch ungelösten Konfliktfällen die Baugrenzen soweit zurück genommen, dass ein Schutzabstand mit 20 m Tiefe von aufstehenden Gebäuden freigehalten werden kann.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung entstehen derzeit nicht.

Schreiben Nr. 6 des Oberbergischen Kreises vom 10.02.2016

Teilanregung 1: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung im Umweltbericht der Textteil zum Schutzgut Boden zu überarbeiten ist, da hier fachlich nicht nachvollziehbare Aussagen getroffen werden. Das verwendete Verfahren zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entspricht nicht den Anforderungen der Unteren Bodenschutzbehörde.

Die kritisierte Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan festgelegt und verwendet, das zu einem frühen Zeitpunkt im inzwischen sehr lang andauernden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt wurde. Es entspricht womöglich nicht den heute anzuwendenden Verfahren, die gegebenenfalls die Belange des Bodenschutzes besser abbilden als das seinerzeit angewendete Verfahren. Entscheidend ist dies jedoch nicht, da der Landschaftspflegerische Fachbeitrag den ökologischen Zustand des Plangebietes zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens abbildet und es daher legitim ist, ein seinerzeit als gültig anerkanntes Bewertungsverfahren zur Anwendung zu bringen.

Auch de facto ist die nach heutigen Maßstäben nicht angemessene Bewertung von Bodeneingriffen insoweit unbeachtlich, als die Eingriffe in den Boden (in der Hauptsache die Flächenversiegelung) schon vor Einleitung des Planverfahrens weit überwiegend bereits erfolgt waren und im Fachbeitrag trotz aus bodenschutzrechtlicher Sicht erheblicher Mängel Ausgleichsmaßnahmen formuliert wurden, die auch eine - wenn auch vergleichsweise geringe - eingriffsausgleichende Wirkung auch auf das Schutzgut Boden haben.

Eine Stellungnahme ähnlichen Inhalts wurde bereits in der Offenlage behandelt, in der angeregt wird, (nur) bei zukünftigen Vorhaben ein aktuelles Bewertungsverfahren zu verwenden. Die Anregung wird seither umgesetzt.

Eine Überarbeitung von Teilen des Umweltberichtes erscheint unter den beschriebenen Aspekten wenig zielführend.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Überarbeitung von Teilen des Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Planauswirkungen entstehen hieraus nicht.

Teilanregung 2: Aus wasserrechtlicher Sicht muss nachgewiesen werden, dass das Niederschlagswasser schadlos versickern werden kann. Dazu bedarf es eines hydrogeologischen Gutachtens.

Eine Stellungnahme ähnlichen Inhalts wurde bereits in der Offenlage behandelt. Änderungen am Niederschlagswassermanagement werden durch den Bebauungsplan nicht vorgenommen. Im Wesentlichen stellt der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Ordnung im Bestand dar. Wie bisher wird das Niederschlagswasser ortsnah über die Fläche versickert. Für eine eventuell schadhafte Beseitigung des Niederschlagswassers liegen keine Anzeichen vor, so dass der geforderte Nachweis entbehrlich ist. Inwiefern für die Wochenendhäuser im (nachträglichen) Baugenehmigungsverfahren Nachweise für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) in welchem Umfang gefordert werden, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Baugenehmigung. Im Einzelfall wird dann ein geohydrologischen Gutachten erforderlich, wahrscheinlicher noch bei Neu- oder Ersatzbebauungen. Diese Begutachtung im Rahmen der Bauleitplanung auch in Bereichen durchzuführen, die voraussichtlich keine oder nur geringfügige Änderungen zu erwarten haben, erscheint unverhältnismäßig, so dass der geforderte Nachweis der schadlosen Versickerung auf die nachgeschalteten Genehmigungsverfahren abgeschichtet wird.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 7 des Fachbereich II der Hansestadt Wipperfürth vom 12.02.2016

Teilanregung 1: Die höchstens zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO sollte entfallen, um eine Doppelfestsetzung zu vermeiden – die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser verbindlich geregelt.

Der Verzicht auf eine prozentuale Festlegung zur baulichen Dichte ist tatsächlich verzichtbar und trägt nicht zur Eindeutigkeit der Festsetzungen bei. Da sich am Kern des Festsetzungszieles nichts ändert, handelt es sich um eine redaktionelle Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. In der Begründung entfallen die entsprechenden Erläuterungen.

→Der Anregung wird entsprochen und Textliche Festsetzungen, Nutzungsschablonen und Begründung entsprechend angepasst.

Teilanregung 2: Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO ist über dem Niveau des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (FFEG) festzusetzen; bei dem teilweise stark hängigen Gelände können Höhenbezugspunkte im Straßenraum ungeeignet sein.

Auch in diesem Fall wird das Planungsziel inhaltlich nicht verändert und nur ein angemessenerer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gewählt. Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entstehen nicht.

→Der Anregung wird entsprochen und Textliche Festsetzungen und Begründung entsprechend angepasst.

Teilanregung 3: Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sollten ergänzt werden um einen Passus für je eine überdachte Terrasse in einer genau definierten Größenordnung.

Die Größe der überdachten Terrassen soll 15 m² nicht überschreiten. Die Ergänzung der Festsetzungen hat redaktionellen Charakter.

→Der Anregung wird entsprochen und Textliche Festsetzungen und Begründung werden entsprechend angepasst.

Teilanregung 4: Zu den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird ein Formulierungsvorschlag gemacht, der aus baurechtlicher Sicht einige erforderliche Detailregelungen zu den vorhandenen Festsetzungen ergänzt:

„Innerhalb des Bebauungsplangebietes können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vorbauten wie Erker und Balkone um bis zu 1,50 m zugelassen werden. Terrassen (bzw. vergleichbare befestigte Flächen), die sich ganz oder teilweise oberhalb der Geländeoberfläche befinden, sind „Vorbauten“ im Sinne des § 6 Abs. 7 Nr. 3 BauO NRW und in dessen Rahmen innerhalb der Abstandsfläche zulässig.

Terrassen, die mit der Geländeoberfläche identisch sind, sind keine Vorbauten. Sie sind in Abstandsflächen zulässig und können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.“

Durch die vorgeschlagenen Detailregelungen werden Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch die Begründung wird entsprechend ergänzt.

→Der Anregung wird entsprochen und Textliche Festsetzungen und Begründung entsprechend ergänzt.

Schreiben Nr. 8 Rechtsanwalt Knuth-Erik Stibbe vom 15.02.2016

Teilanregung 1: Beklagt werden eine mangelnde Gesprächs- und Einigungsbereitschaft seitens des Platzbetreibers im Versuch, Einvernehmen mit einem benachbarten Waldbesitzer herbei zu führen, aber auch der Hansestadt Wipperfürth. Entsprechende Vertragsverhandlungen haben kurz vor dem Abschluss gestanden, wurden aber abgebrochen.

Die Hansestadt Wipperfürth hat in der angesprochenen Angelegenheit nur eine moderierende Funktion inne, da es sich um privatrechtliche Vertragsgestaltungen handelt. Aus Sicht der Stadt ist diese Moderation aber keineswegs abgeschlossen, sondern wurde zwischenzeitlich und wird auch weiterhin fortgesetzt. Ziel ist eine Einigung bis zum Satzungsbeschluss. Sollte keine Einigung erreicht werden können, wird der Anregung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW entsprechend eine Rücknahme der Baugrenzen in den Sondergebieten SO 12 bis SO 15 erfolgen, so dass zu den hier verlaufenden Plangebietsgrenzen ein Abstand von wenigstens 20 m entsteht.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gespräche werden fortgeführt.

Teilanregung 2: Es ist zum Schutz des Waldes und der Waldeigentümer notwendig, den Abstand von 35 m zwischen Bebauung und Waldflurstücken in jedem Falle einzuhalten. Das Baurecht auf Zeit trägt diesem Zweck nicht hinreichend Rechnung und ist zudem im Norden des Plangebietes nicht einmal ausgewiesen.

Es wird kein belastbarer Grund angeführt, warum dieses Baurecht nicht eine Lösung des städtebaulichen Konfliktes um die Windwurfgefahren in den Randbereichen des Plangebietes darstellen sollte. Ein solcher Grund ist auch nicht erkennbar. Im vorstehend angesprochenen nach wie vor aktuellen Konfliktfall im Norden des Plangebietes wird im Falle, dass sich die Konfliktparteien nicht verständigen können, ein Schutzabstand mit einer Tiefe von 20 m planungsrechtlich vorgegeben. Dieser Abstand ist laut einer Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz NRW als zuständige Forstbehörde im vorliegenden Fall ausreichend.

→Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Baurecht auf Zeit und die alternativen Lösungsansätze für den nördlichen Bereich des Wochenendplatzes erreichen das gewünschte Planziel hinreichend.

Teilanregung 3: Die zeichnerischen Festsetzungen auf der Plankarte sind bezüglich der Darstellungen des Baurechtes auf Zeit und der ansonsten geltenden Baugrenzen höchst widersprüchlich zu den Textlichen Festsetzungen und der Erläuterung der verwendeten Planzeichen.

Die zeichnerischen Festsetzungen und die Textlichen Festsetzungen bzw. erläuternde Planzeichen stimmen überein. Ein Widerspruch ist nicht zu erkennen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Teilanregung 4: Der Einwender bezieht sich auf eine Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, in der ein Verzicht auf die 35 m-Schutzabstände im nördlichen Plangebiet wegen der Art der aktuellen Bestockung möglich wäre. Stattdessen werde ein geringerer Waldabstand befürwortet, ohne diesen genau zu benennen oder angemessen zu begründen. Diese Stellungnahme ist in keiner Weise nachvollziehbar und ist irreführend.

Die angeführte Stellungnahme ist nicht im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangen und wird nicht in die Abwägung eingebracht. Es liegt eine andere Stellungnahme vor, die im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangen ist, in der ein Verzicht auf Schutzabstände als nicht zielführend erklärt und eine Reduzierung der Schutzabstände auf eine Baumlänge (20 m) im konkreten Fall im nördlichen Plangebiet als völlig ausreichend angeregt wird.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angefochtene Stellungnahme ist nicht Bestandteil des Abwägungsprozesses. Vom selben Träger öffentlicher Belange liegt eine anderslautende Stellungnahme, in der geringere Schutzabstände von 20 m angeregt werden.

Teilanregung 5: Es wird darauf hingewiesen, dass der Waldbauernverband NRW im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung NRW die zwingende Regelung zur Einhaltung eines 35 m-Schutzabstandes angeregt hat. Auch auf eine existierende Waldabstandsverordnung in Mecklenburg-Vorpommern wird verwiesen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er zieht keine Planauswirkungen nach sich.

Teilanregung 6: Die aus den zu geringen Schutzabständen resultierenden Verkehrssicherungspflichten des Waldbesitzers sind nicht allein das Problem. Zusätzlich sind im Schadensfall - auch bei Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten – Schadensersatzansprüche seitens der potentiell Geschädigten zu besorgen.

Mit dem Baurecht auf Zeit und den alternativen Lösungsansätzen für das nördliche Plangebiet werden die erforderlichen Sicherheitsabstände gewahrt werden. Allgemeine Verkehrssicherungspflichten wie sie jedem Waldbesitzer auferlegt sind, bleiben aber natürlich bestehen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ausreichende Schutzabstände müssen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes erreicht werden; ein Bebauungsplan mit einem erkennbar ungelösten Konflikt kann keine wirksame Rechtskraft erlangen.

Teilanregung 7: Durch das Heranrücken von Wohnbebauung wird es nicht ausbleiben, dass die angrenzenden Waldstücke wesentlich intensiver für die Erholung der Platznutzer als "verlängerter Garten" genutzt werden.

Die Einwendung verkennt, dass der Wochenendplatz bereits fast vollständig bebaut ist und Planziel neben der Aufhebung städtebaulicher Konflikte vorrangig die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und das Herstellen der städtebaulichen Ordnung ist. Änderungen an der vermuteten Erholungsnutzung sind daher rein spekulativ. Belastbare Gründe für das Eintreten der Annahme werden jedenfalls nicht genannt und sind auch nicht erkennbar.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vermutete Konflikt ist rein spekulativ und die getroffene Annahme nicht belastbar.

Teilanregung 8: Ein Waldabstand von weniger als 30 m wird wegen der auf dem Wochenendplatz ausgeübten Freizeitnutzung wie Grillen, aber auch dem Hausbrand mit Holz oder Kohle und der damit verbundenen erheblichen Waldbrandgefahren als rechtswidrig, insbesondere als nachbarrechtliche Rücksichtslosigkeit angesehen.

Sowohl die im Verfahren beteiligte Feuerwehr als auch der Landesbetrieb Wald und Holz als zuständige Forstbehörde haben keine Bedenken gegenüber dem Baurecht auf Zeit und einem tatsächlichen Waldschutzabstand von einer Baumlänge, also 20 m.

→Der Vorwurf wird zurückgewiesen. Der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen ist weder rechtswidrig noch nachbarrechtlich rücksichtslos.

Teilanregung 9: Durch mehrere Parkplätze im westlichen Teil des Plangebietes werden dem betroffenen Waldbesitzer erhöhte Verkehrssicherungspflichten zugemutet.

Gegenüber Verkehrsflächen jeglicher Art, also auch z. B. den bereits vorhandene Wirtschafts- und Erschließungswegen, hat der Waldbesitzer bereits – wie jeder andere Waldbesitzer auch – die Verkehrssicherungspflicht. Er muss sicherstellen, dass die Nutzung der Verkehrswege und -flächen gefahrlos möglich ist. Das gilt auch für den Wald an sich, der von jedermann betreten werden darf (auf Waldwegen selbstverständlich). Da die Parktaschen naturgemäß unmittelbar an den bestehenden Wohn- und Wirtschaftswegen angeordnet sind, entstehen keine nennenswert erhöhten Verkehrssicherungspflichten.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine unzumutbare Mehrbelastung durch die vermutete erhöhte Verkehrssicherungspflicht ist nicht erkennbar.

Teilanregung 10: Der Bebauungsplan wird einzig und allein zu Gunsten einer Person aufgestellt.

Der erhebliche Vorwurf wird weder belastbar begründet noch belegt. Er stellt eine reine Vermutung dar und wird auf das Schärfste zurück gewiesen. Jedwede städtebauliche Planung in der Hansestadt Wipperfürth geschieht und geschah im Allgemeinwohlinteresse. Der mehr als angedeutete Verstoß gegen die Grundprinzipien des Baugesetzbuches entbehrt jeglicher Grundlage und einer verständigen Auseinandersetzung von Planbeteiligten.

→Der Vorwurf wird auf Schärfste zurück gewiesen.

Teilanregung 11: Angemahnt wird eine Sicherung grundbuchrechtlicher Art, also in Form der öffentlichen Widmung der Funktion der im Plangebiet vorhandenen und zu diesem Zwecke bereits seit Jahrzehnten genutzten Wege bzw. Straßen zu Gunsten der forstwirtschaftlichen Nutzung der von dieser Erschließung abhängigen Waldgrundstücke. Die Ausweisung eines Wegerechtes für die Allgemeinheit wird als nicht ausreichend angesehen. Vielmehr müssen Baulasten auch eingerichtet oder aber privatrechtliche Wegerechte eingeräumt, schließlich alternativ die Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden. Der Hinweis in der Begründung auf einen städtebaulichen Vertrag, der nicht eingesehen werden kann, dürfte hierzu nicht ausreichen.

Im Bebauungsplan können keine unmittelbaren grundbuchrechtlichen Festsetzungen getroffen werden. Das gibt das Planungsrecht schlicht nicht her. Es bedarf also bei der Umsetzung von Festsetzungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Plangeber, also der Hansestadt Wipperfürth, und den Planbegünstigten, in diesem Fall den Platzbetreibern. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung erläutert, zu diesem Zweck ist sie gedacht.

Solche städtebaulichen bzw. Erschließungsverträge sind nicht öffentlich und damit selbstverständlich auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es liegt im Ermessen des Plangebers, in welcher Art und Weise er die Umsetzung der planerischen Festsetzung (hier: eines Geh-, und Fahrrechtes) umzusetzen gedenkt. Eine Beteiligung von Dritten ist jedenfalls nicht zwingend erforderlich. Dennoch ist dies u. a. Gegenstand der Gespräche, die moderierend von der Hansestadt Wipperfürth auch mit den betroffenen Nachbarn führt.

→Der Anregung wird nicht entsprochen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Sicherung der Erschließung der in Rede stehenden Waldgrundstücke nicht auf dem beschriebenen Weg erreicht werden könnte.

Teilanregung 12: Es wird bezweifelt, ob die Planoffenlage vollständig war, da der erwähnte städtebauliche Vertrag nicht auch offen gelegt wurde. Fraglich ist auch, ob die öffentliche Bekanntmachung der Planoffenlage den Anforderungen des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB entsprach.

Es liegen weiter keine belastbaren Anhaltspunkte für die Richtigkeit der Behauptung vor.

Städtebauliche Verträge jedenfalls werden zwar vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wie der Bebauungsplan selbst von den politischen Gremien der Stadt beraten und beschlossen bzw. den Vertragsinhalten zugestimmt, aber auch dies in nichtöffentlicher Sitzung. Selbstverständlich sind städtebauliche Verträge mit Planbegünstigten nicht Gegenstand der Offenlegung eines Bebauungsplanes.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anhaltspunkte für eine unvollständige Offenlage oder für eine abweichende Bekanntmachung der Offenlage liegen nicht vor.

Teilanregung 13: In der Planrechtfertigung ist nicht berücksichtigt, dass - sollte es nicht zu einer Sicherung der Erschließung angrenzender Waldgrundstücke kommen - neue Wege und Erschließungsflächen angelegt werden müssen, was zu unnötigen Eingriffen in Natur und Umwelt führen würde.

Es ist nicht erforderlich, in der Begründung eines Bebauungsplanes den Eventualitäten nachzugehen, welche Folgen gegebenenfalls bei einer nicht vollzogenen Umsetzung von Festsetzungen oder vertraglichen Vereinbarungen eintreten könnten. Andernfalls wären Begründungen in Aufsehen erregendem Maße überfrachtet.

→Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planbegründung genügt den Anforderungen.

Schreiben Nr. 9 Rechtsanwalt Knuth-Erik Stibbe vom 15.02.2016

Anmerkung der Verwaltung: Die Stellungnahme ist in weiten Teilen wortgleich zu der vorstehenden Stellungnahme Nr. 8, in den übrigen Teilen inhaltlich identisch. Die Wiedergabe der Inhalte der Stellungnahme und die Stellungnahmen der Verwaltung sowie die Beschlussempfehlungen sind daher auch identisch. Aus formalen Gründen werden sie nachstehend erneut aufgeführt, da die Abwägung jeweils eines eigenständigen Beschlusses bedarf, auch wenn diese Beschlüsse in einem Abstimmungsverfahren gefasst werden sollten:

Teilanregung 1: Beklagt werden eine mangelnde Gesprächs- und Einigungsbereitschaft seitens des Platzbetreibers im Versuch, Einvernehmen mit einem benachbarten Waldbesitzer herbei zu führen, aber auch der Hansestadt Wipperfürth. Entsprechende Vertragsverhandlungen haben kurz vor dem Abschluss gestanden, wurden aber abgebrochen.

Die Hansestadt Wipperfürth hat in der angesprochenen Angelegenheit nur eine moderierende Funktion inne, da es sich um privatrechtliche Vertragsgestaltungen handelt. Aus Sicht der Stadt ist diese Moderation aber keineswegs abgeschlossen, sondern wurde zwischenzeitlich und wird auch weiterhin fortgesetzt. Ziel ist eine Einigung bis zum Satzungsbeschluss. Sollte keine Einigung erreicht werden können, wird der Anregung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW entsprechend eine Rücknahme der Baugrenzen in den Sondergebieten SO 12 bis SO 15 erfolgen, so dass zu den hier verlaufenden Plangebietsgrenzen ein Abstand von wenigstens 20 m entsteht.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gespräche werden fortgeführt.

Teilanregung 2: Es ist zum Schutz des Waldes und der Waldeigentümer notwendig, den Abstand von 35 m zwischen Bebauung und Waldflurstücken in jedem Falle einzuhalten. Das Baurecht auf Zeit trägt diesem Zweck nicht hinreichend Rechnung und ist zudem im Norden des Plangebietes nicht einmal ausgewiesen.

Es wird kein belastbarer Grund angeführt, warum dieses Baurecht nicht eine Lösung des städtebaulichen Konfliktes um die Windwurfgefahren in den Randbereichen des Plangebietes darstellen sollte. Ein solcher Grund ist auch nicht erkennbar. Im vorstehend angesprochenen nach wie vor aktuellen Konfliktfall im Norden des Plangebietes wird im Falle, dass sich die Konfliktparteien nicht verständigen können, ein Schutzabstand mit einer Tiefe von 20 m planungsrechtlich vorgegeben. Dieser Abstand ist laut einer Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz NRW als zuständige Forstbehörde im vorliegenden Fall ausreichend.

→Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Baurecht auf Zeit und die alternativen Lösungsansätze für

den nördlichen Bereich des Wochenendplatzes erreichen das gewünschte Planziel hinreichend.

Teilanregung 3: Die zeichnerischen Festsetzungen auf der Plankarte sind bezüglich der Darstellungen des Baurechtes auf Zeit und der ansonsten geltenden Baugrenzen höchst widersprüchlich zu den Textlichen Festsetzungen und der Erläuterung der verwendeten Planzeichen.

Die zeichnerischen Festsetzungen und die Textlichen Festsetzungen bzw. erläuternde Planzeichen stimmen überein. Ein Widerspruch ist nicht zu erkennen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Teilanregung 4: Der Einwender bezieht sich auf eine Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, in der ein Verzicht auf die 35 m-Schutzabstände im nördlichen Plangebiet wegen der Art der aktuellen Bestockung möglich wäre. Stattdessen werde ein geringerer Waldabstand befürwortet, ohne diesen genau zu benennen oder angemessen zu begründen. Diese Stellungnahme ist in keiner Weise nachvollziehbar und ist irreführend.

Die angeführte Stellungnahme ist nicht im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangen und wird nicht in die Abwägung eingebracht. Es liegt eine andere Stellungnahme vor, die im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangen ist, in der ein Verzicht auf Schutzabstände als nicht zielführend erklärt und eine Reduzierung der Schutzabstände auf eine Baumlänge (20 m) im konkreten Fall im nördlichen Plangebiet als völlig ausreichend angeregt wird.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angefochtene Stellungnahme ist nicht Bestandteil des Abwägungsprozesses. Vom selben Träger öffentlicher Belange liegt eine anderslautende Stellungnahme, in der geringere Schutzabstände von 20 m angeregt werden.

Teilanregung 5: Es wird darauf hingewiesen, dass der Waldbauernverband NRW im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung NRW die zwingende Regelung zur Einhaltung eines 35 m-Schutzabstandes angeregt hat. Auch auf eine existierende Waldabstandsverordnung in Mecklenburg-Vorpommern wird verwiesen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er zieht keine Planauswirkungen nach sich.

Teilanregung 6: Die aus den zu geringen Schutzabständen resultierenden Verkehrssicherungspflichten des Waldbesitzers sind nicht allein das Problem. Zusätzlich sind im Schadensfall - auch bei Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten – Schadensersatzansprüche seitens der potentiell Geschädigten zu besorgen.

Mit dem Baurecht auf Zeit und den alternativen Lösungsansätzen für das nördliche Plangebiet werden die erforderlichen Sicherheitsabstände gewahrt werden. Allgemeine Verkehrssicherungspflichten wie sie jedem Waldbesitzer auferlegt sind, bleiben aber natürlich bestehen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ausreichende Schutzabstände müssen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes erreicht werden; ein Bebauungsplan mit einem erkennbar ungelösten Konflikt kann keine wirksame Rechtskraft erlangen.

Teilanregung 7: Durch das Heranrücken von Wohnbebauung wird es nicht ausbleiben, dass die angrenzenden Waldstücke wesentlich intensiver für die Erholung der Platznutzer als "verlängerter Garten" genutzt werden.

Die Einwendung verkennt, dass der Wochenendplatz bereits fast vollständig bebaut ist und Planziel neben der Aufhebung städtebaulicher Konflikte vorrangig die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und das Herstellen der städtebaulichen Ordnung ist. Änderungen an der vermuteten Erholungsnutzung sind daher rein spekulativ. Belastbare Gründe für das Eintreten der Annahme werden jedenfalls nicht genannt und sind auch nicht erkennbar.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vermutete Konflikt ist rein spekulativ und die getroffene Annahme nicht belastbar.

Teilanregung 8: Ein Waldabstand von weniger als 30 m wird wegen der auf dem Wochenendplatz ausgeübten Freizeitnutzung wie Grillen, aber auch dem Hausbrand mit Holz oder Kohle und der damit verbundenen erheblichen Waldbrandgefahren als rechtswidrig, insbesondere als nachbarrechtliche Rücksichtslosigkeit angesehen.

Sowohl die im Verfahren beteiligte Feuerwehr als auch der Landesbetrieb Wald und Holz als zuständige Forstbehörde haben keine Bedenken gegenüber dem Baurecht auf Zeit und einem tatsächlichen Waldschutzabstand von einer Baumlänge, also 20 m.

→Der Vorwurf wird zurückgewiesen. Der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen ist weder rechtswidrig noch nachbarrechtlich rücksichtslos.

Teilanregung 9: Durch mehrere Parkplätze im westlichen Teil des Plangebietes werden dem betroffenen Waldbesitzer erhöhte Verkehrssicherungspflichten zugemutet.

Gegenüber Verkehrsflächen jeglicher Art, also auch z. B. den bereits vorhandene Wirtschafts- und Erschließungswegen, hat der Waldbesitzer bereits – wie jeder andere Waldbesitzer auch – die Verkehrssicherungspflicht. Er muss sicherstellen, dass die Nutzung der Verkehrswege und -flächen gefahrlos möglich ist. Das gilt auch für den Wald an sich, der von jedermann betreten werden darf (auf Waldwegen selbstverständlich). Da die Parktaschen naturgemäß unmittelbar an den bestehenden Wohn- und Wirtschaftswegen angeordnet sind, entstehen keine nennenswert erhöhten Verkehrssicherungspflichten.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine unzumutbare Mehrbelastung durch die vermutete erhöhte Verkehrssicherungspflicht ist nicht erkennbar.

Teilanregung 10: Der Bebauungsplan wird einzig und allein zu Gunsten einer Person aufgestellt.

Der erhebliche Vorwurf wird weder belastbar begründet noch belegt. Er stellt eine reine Vermutung dar und wird auf das Schärfste zurück gewiesen. Jedwede städtebauliche Planung in der Hansestadt Wipperfürth geschieht und geschah im Allgemeinwohlinteresse. Der mehr als angedeutete Verstoß gegen die Grundprinzipien des Baugesetzbuches entbehrt jeglicher Grundlage und einer verständigen Auseinandersetzung von Planbeteiligten.

→Der Vorwurf wird auf Schärfste zurück gewiesen.

Teilanregung 11: Angemahnt wird eine Sicherung grundbuchrechtlicher Art, also in Form der öffentlichen Widmung der Funktion der im Plangebiet vorhandenen und zu diesem Zwecke bereits seit Jahrzehnten genutzten Wege bzw. Straßen zu Gunsten der forstwirtschaftlichen Nutzung der von dieser Erschließung abhängigen Waldgrundstücke. Die Ausweisung eines Wegerechtes für die Allgemeinheit wird als nicht ausreichend angesehen. Vielmehr müssen Baulasten auch eingerichtet oder aber privatrechtliche Wegerechte eingeräumt, schließlich alternativ die Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden. Der Hinweis in der Begründung auf einen städtebaulichen Vertrag, der nicht eingesehen werden kann, dürfte hierzu nicht ausreichen.

Im Bebauungsplan können keine unmittelbaren grundbuchrechtlichen Festsetzungen getroffen werden. Das gibt das Planungsrecht schlicht nicht her. Es bedarf also bei der Umsetzung von Festsetzungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Plangeber, also der Hansestadt Wipperfürth, und den Planbegünstigten, in diesem Fall den Platzbetreibern. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung erläutert, zu diesem Zweck ist sie gedacht.

Solche städtebaulichen bzw. Erschließungsverträge sind nicht öffentlich und damit selbstverständlich auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es liegt im Ermessen des Plangebers, in welcher Art und Weise er die Umsetzung der planerischen Festsetzung (hier: eines Geh-, und Fahrrechtes) umzusetzen gedenkt. Eine Beteiligung von Dritten ist jedenfalls nicht zwingend erforderlich. Dennoch ist dies u. a.

Gegenstand der Gespräche, die moderierend von der Hansestadt Wipperfürth auch mit den betroffenen Nachbarn führt.

→Der Anregung wird nicht entsprochen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Sicherung der Erschließung der in Rede stehenden Waldgrundstücke nicht auf dem beschriebenen Weg erreicht werden könnte.

Teilanregung 12: Es wird bezweifelt, ob die Planoffenlage vollständig war, da der erwähnte städtebauliche Vertrag nicht auch offen gelegt wurde. Fraglich ist auch, ob die öffentliche Bekanntmachung der Planoffenlage den Anforderungen des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB entsprach.

Es liegen weiter keine belastbaren Anhaltspunkte für die Richtigkeit der Behauptung vor. Städtebauliche Verträge jedenfalls werden zwar vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wie der Bebauungsplan selbst von den politischen Gremien der Stadt beraten und beschlossen bzw. den Vertragsinhalten zugestimmt, aber auch dies in nichtöffentlicher Sitzung. Selbstverständlich sind städtebauliche Verträge mit Planbegünstigten nicht Gegenstand der Offenlegung eines Bebauungsplanes.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anhaltspunkte für eine unvollständige Offenlage oder für eine abweichende Bekanntmachung der Offenlage liegen nicht vor.

Teilanregung 13: In der Planrechtfertigung ist nicht berücksichtigt, dass - sollte es nicht zu einer Sicherung der Erschließung angrenzender Waldgrundstücke kommen - neue Wege und Erschließungsflächen angelegt werden müssen, was zu unnötigen Eingriffen in Natur und Umwelt führen würde.

Es ist nicht erforderlich, in der Begründung eines Bebauungsplanes den Eventualitäten nachzugehen, welche Folgen gegebenenfalls bei einer nicht vollzogenen Umsetzung von Festsetzungen oder vertraglichen Vereinbarungen eintreten könnten. Andernfalls wären Begründungen in Aufsehen erregendem Maße überfrachtet.

→Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planbegründung genügt den Anforderungen.

Schreiben Nr. 10 des Oberbergischen Kreises vom 18.02.2016

Teilanregung 1: Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind für die Bauflächen des Plangebietes 800l/min über 2 Stunden an Löschwasser erforderlich.

Mit der geplanten Neuinstallation der Frischwasserversorgung für das Plangebiet und die Installation von Feuerlösch-Hydranten wird auch eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Die formulierten Anforderungen werden bei der Umsetzung der Planung an die zuständigen Stellen weitergegeben.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Einer Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren bedarf es nicht.

Teilanregung 2: Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind die im Plan vermerkten Aufstellflächen an Hydranten ausreichend.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nrn. 1 bis 4

- Schreiben Nr. 1 vom 21.01.16 der BEW Bergische Energie- und Wasser GmbH
- Schreiben Nr. 2 vom 28.01.16 der Bezirksregierung Köln
- Schreiben Nr. 3 vom 29.01.16 des Landschaftsverband Rheinland
- Schreiben Nr. 4 vom 01.02.16 der Deutschen Telekom

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung.

Weitere Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

4. Beschluss als Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle, bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung (einschließlich Umweltbericht als selbstständiger Bestandteil der Begründung) beschlossen. Die Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB erst nach der Bekanntmachung in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer überantwortet.

Demografische Auswirkungen:

Durch die planungsrechtliche Sicherung der im Wochenendhausgebiet Schnipperinger Mühle weitgehend vorhandenen Bebauung für Freizeitaufenthalte sind keine Auswirkungen auf die demografische Entwicklung erkennbar.

Begründung:

Es sind 10 Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung gemäß § 4a (3) BauGB (Gemeinsame Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden). Die Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Gegenüber dem offengelegten Entwurf werden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung folgende redaktionelle Anpassungen an der Planfassung des Bebauungsplanes vorzunehmen sein:

Planzeichnung

- Rücknahme der Baugrenzen in den Sondergebieten SO 12 bis SO 15 zur Einhaltung eines Abstandes von 20 m von der hier verlaufenden Plangrenze im Falle eines Ausbleibens einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Planbegünstigten und einer weiteren Partei
- Streichen des Planzeichens für die Grundfläche und der entsprechenden Maßzahl aus den Nutzungsschablonen der Baugebiete
- Änderungen an der Lage und Größe der Ausweichstellen und Aufstellflächen vor den Feuerlöschhydranten (im Zuge der weiter fortgeschrittenen Planung)

Darstellungen in der Planzeichnung werden redaktionell überarbeitet und den Änderungen angepasst.

Die Textlichen Festsetzungen werden im Sinne der Änderungen am Planteil inhaltlich angepasst/ergänzt.

Textliche Festsetzungen

- Streichen des Planzeichens und der Erläuterung zur Grundflächenzahl und Streichen des entsprechenden Gliederungspunktes
- Ändern der Beschreibung des unteren Bezugspunktes der Höhenfestsetzung baulicher Anlagen auf das Niveau des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (FFEG)
- Ergänzung der Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche um einen Passus für je eine überdachte Terrasse bis zu einer Größe von 15 m²
- Aufnahme von detaillierteren Festsetzungen zu besonderen baulichen Anlagen und Bauteilen sowie Terrassen

Begründung/Umweltbericht

Die Begründung wird den vorstehend aufgeführten Änderungen und dem allgemeinen Planungsfortgang angepasst und redaktionell ergänzt.

Aufgrund des Umfangs der Anlagen aus den früheren Verfahrensschritten (Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung 2010, Stellungnahmen während der Entwurfsauslegung 2011) sind diese nicht erneut dieser Vorlage beigelegt. Sie können aber im öffentlichen Ratsinformationssystem bei den alten Beschlussvorlagen abgerufen werden. Die Unterlagen sind unter folgenden links hinterlegt:

Frühzeitige Beteiligung_Stellungnahmen 2010:

<http://session.stadt-wipperfuertth.de/bi/getfile.php?id=16872&type=do>

Entwurfsauslegung_Stellungnahmen-Privat 2011:

<http://session.stadt-wipperfuertth.de/bi/getfile.php?id=18012&type=do>

Entwurfsauslegung_Stellungnahmen-TÖB 2011:

<http://session.stadt-wipperfuertth.de/bi/getfile.php?id=18065&type=do>

Während der Sitzung werden die Unterlagen zudem in gedruckter Form vorliegen und können auch auf Anfrage von der Verwaltung im Vorfeld als PDF-Dateien verschickt werden.

Anlagen:

- Anlage 1 Niederschrift zu TOP 1.4.1 der Sitzung ASU vom 08.09.2010
- Anlage 2 Niederschrift zu TOP 1.4.2 der Sitzung ASU vom 23.02.2011
- Anlage 3 Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung
- Anlage 4 Planzeichen Bebauungsplan Nr. 57 – Schnipperinger Mühle
- Anlage 5 Textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 57 – Schnipperinger Mühle
- Anlage 6 Begründung Bebauungsplan Nr. 57 - Schnipperinger Mühle