



Auszug
aus der Niederschrift über die Sitzung
Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth
vom 23.02.2011

1.4.2. Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

2. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Vorlage: V/2011/672

1.1 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.

à 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..

à 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.
à 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.

à 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.
à 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.

à 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.



Stadt Wipperfürth

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.
à 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.

à 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, und
- 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



Stadt Wipperfürth

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.
à 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.
à Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 11 vom 20.10.2010

Teil Anregung 1: Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche ausgewiesene Fläche ist im offenen 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.
à Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Teil Anregung 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.

à Der Anregung wird nicht gefolgt.



Stadt Wipperfürth

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.

à 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.

à 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.

à Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 13 vom 22.10.2010



Stadt Wipperfürth

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.

à 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 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.

à 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.

à 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.



Stadt Wipperfürth

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.
à 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.
à 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 umfahrenen Flächen.
à 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



Stadt Wipperfürth

20.03.2007 negativ entschieden. Aus dem vorgetragenen Grunde ergeben sich keine neuen Sachverhalte, über die noch zu entscheiden wäre.
à 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.
à 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.
à 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



Stadt Wipperfürth

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.

à 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.

à 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.

à 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 Bestandsschutzes an.

Gestaltungsfestsetzungen sind in den meisten Bebauungsplänen üblich und in



Stadt Wipperfürth

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).

à 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.

à 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 übertragen.

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.

à 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



Stadt Wipperfürth

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



Stadt Wipperfürth

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.

1.2 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



Stadt Wipperfürth

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.

à 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.

à 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.

à 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.

à 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.

à 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



Stadt Wipperfürth

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.

à 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.

à 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.

à 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 windwurfgefährdeten 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.



Stadt Wipperfürth

à 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.

à 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.

à 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 Leitungsstrassen nachzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich sind.

à 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 Feuerwehreinätze) wird die Erschließungsqualität als mangelhaft angesehen.

Zur Abwehr der erwähnten Mängel ist die Haupterschließungsstraße durch das Gebiet des Wochenendhausplatzes an der Gaststätte vorbei bis zur Pumpstation im Süden des Plangebietes 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“.

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

Teilanregung 2: Bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes ist durch rechtliche



Stadt Wipperfürth

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.

à 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.

à 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.

à Der Anregung wird insoweit gefolgt, als bisher auch schon Nebenanlagen zur Versorgung des Planbereiches 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.

à 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.

2. Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB (Gemeinsame Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 4a (3) BauGB mit der dazugehörigen Begründung (samt Umweltbericht) erneut offengelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschlussfassung erfolgt unter Berücksichtigung einer **Änderung in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 12.2 Dachgestaltung, 2. Absatz**, wie folgt:

*Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sind **nicht** zulässig; ausdrücklich zulässig ist die Verwendung von besandeter Bitumenpappe in der v.g. Farbgebung.*

Nach Einführung durch Herrn Barthel erläutert Herr Eckert vom Ing.-Büro Planwerk, Dormagen, die Inhalte der Beschlussvorlage.

Aufgrund der Anregung von Ratsherr Scherkenbach, CDU-Fraktion, erfolgt die Änderung in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 12.2 Dachgestaltung, 2. Absatz: Das Wort „nicht“ entfällt.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Wipperfürth, den 25.02.2015
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. K. Leiter