

BEW

1

BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH · Postfach 11 40 · 51675 Wipperfürth

Hansestadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
Postfach 1460
51678 Wipperfürth

BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH
51688 Wipperfürth · Sonnenweg 30
42499 Hückeswagen · Bahnhofplatz 12
42929 Wermelskirchen · Telegrafenstr. 60
Telefon 02267 686-0
Fax 02267 686-599
info@bergische-energie.de
www.bergische-energie.de

Andreas-Peter Lamsfuß
Telefon 02267 686-700
Fax 02267 686-709
Andreas-peter.lamsfuss@bergische-energie.de

21.01.2016

Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle – Erneute Offenlage gem. §4a Abs.3 BauGB

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB im Zuge des Aufstellungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben aufgeführten Bebauungsplan bestehen seitens der BEW GmbH keine Bedenken.
Mit dem Erschließungsträger stehen wir bezüglich der Energie- und Wasserversorgung in Kontakt.

Wir bedanken uns für die Mitteilung und möchten auch weiterhin über Änderungen etc. informiert werden.

Freundliche Grüße

BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH

I. V. Andreas-Peter Lamsfuß

I. A. Detlef Karthaus

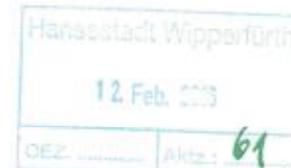
Bezirksregierung Köln



2

Bezirksregierung Köln, 50806 Köln

Der Bürgermeister
Stadt- und Raumplanung
z. Hd. Herrn Rutz
Postfach 1460
51678 Wipperfürth



Datum: 28.01.2016
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
Dezernat 33
52231

Auskunft erteilt:
Herr Cron

stefan.cron@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: B 304
Telefon: (0221) 147 - 3372
Fax: (0221) 147 - 4181

Blumenhalstraße 33,
50670 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn bis
Reichenspergerplatz

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach
Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE34 3005 0000 0000 0965 60
BIC: WELADEDXXX
Zahlungsweise bitte an
zentralebuchungsstelle@
brk.nrw.de

Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth:

**Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle –
Erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Zuge
des Aufstellungsverfahrens**

Ihr Schreiben vom 14.01.2016 Ihr Zeichen: II 61 Ru-Lei

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen.

Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernates 33 sind in dem Planungsbereich nicht vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Cron)

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USI-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

LVR - Dezernat 2 - 50663 Köln

Hansestadt Wipperfürth
-z.Hd. Herrn Rutz-
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth



Datum und Zeichen bitte stets angeben

29.01.2016

Herr Ludes
Tel 0221 809-4228
Fax 0221 8284-4806
Torsten.Ludes@lvr.de

Bebauungsplan Nr.57-Schnipperinger Mühle-

Ihr Schreiben vom 14.01.2016 / Ihr Zeichen: II 61 Ru-Lei

Sehr geehrter Herr Rutz,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals für Ihre Bemühungen und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland

Im Auftrag

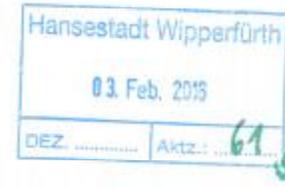
(Ludes)



Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Feldstr. 1a, 51643 Gummersbach

Hansestadt Wipperfürth
Stadt- und Raumplanung
Herr Rutz
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth



REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Ralf Chust
TELEFONNUMMER 0221 / 3398-14633
DATUM 01.02.2016
BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle

Sehr geehrte Herr Rutz,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.

Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ralf Chust

i.A.

Ralf Chust

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Innerer Kanalstr. 98, 50672 Köln
Postanschrift: Feldstr. 1a, 51643 Gummersbach
Telefon: | Telefax: | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 600), Kto.-Nr. 248 596 68 | IBAN DE1759 0100 6803 2485 8668 | SWIFT BIC: PBNKDE33XXX
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobsen (Vorsitzender), Alben Mathies, Carsten Müller
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



Regionalforstamt Bergisches Land, Steinmüllerallee 13, 51643 Gummersbach

Hansestadt Wipperfürth
- Stadt- und Raumplanung -
Postfach 14 60
51678 Wipperfürth



04.02.2016
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
310-11-80-57
bei Antwort bitte angeben

Herr Tobias Kreckel
- Fachgebiet Hoheit -
Telefon 02261 - 7010 - 304
Telefax 02261 - 7010 - 111
tobias.kreckel@wald-und-holz.nrw.de

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Bergisches
Land
Steinmüllerallee 13
51643 Gummersbach
Telefon 02261 7010-0
Telefax 02261 7010-111
bergisches-land@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Schnipperinger Mühle“; Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 14.01.2016; Az. II 61 Ru-Lei

Sehr geehrter Herr Rutz,

aus forstlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Planentwurf in Bezug auf den Wald – Gebäude Abstand Bedenken.

Begründung:

Die Wochenendhäuser sind über Jahrzehnte an den bewaldeten Hängen angelegt und erweitert worden. Dabei wurde kontinuierlich der Wald zurückgedrängt.

Heute grenzt die Wochenendhausssiedlung mit fast allen Außengrenzen unmittelbar an Waldflächen an. Im Zuge der Gefahrenabwehr wurde auf einem Großteil der umliegenden Waldflächen ein gestufter Waldrand in einer Tiefe von 35 m angelegt, andere Bereiche grenzen aber weiterhin ohne Sicherheitsbereich direkt an den Wald. Um auch in diesen Bereichen eine Gefahr für Leib und Leben, die durch umstürzende Bäume drohen, ausschließen zu können, muss entweder eine Waldrandgestaltung analog zu den bereits umgebauten Waldrändern angelegt oder die Baufenster in einem Abstand von einer Baumlänge (20 m) zum Wald zurückgenommen werden.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Kreckel

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Hansestadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
Postfach 14 60

51678 Wipperfürth



AMT FÜR PLANUNG UND STRASSEN

Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

Kontakt: Frau Störing
Zimmer-Nr.: U1-06
Mein Zeichen: 61.1
Tel.: 02261 88-6184
Fax: 02261 88-6104

bauleitplanung@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 10.02.2016

Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 14.01.2016

Zum Bebauungsplan 57 Schnipperinger Mühle wird von hier aus wie folgt Stellung genommen:

aus bodenschutzrechtlicher Sicht:

Es wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- In der Begründung nach §2a BauGB ist der Textteil zum Schutzgut Boden zu überarbeiten, weil hier fachlich nicht nachvollziehbare Aussagen gemacht werden.
- Das verwendete Verfahren zur Eingriff-Ausgleich-Bewertung für die Inanspruchnahme von Böden entspricht nicht den Anforderungen der Unteren Bodenschutzbehörde.

aus immisionsschutzrechtlicher Sicht:

Es werden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.

KreisSparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09
BIC COKSDE 33

Postbank Köln
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504
BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413
BIC WELADED 1 GMB

aus wasserrechtlicher Sicht:

Es muss nachgewiesen werden, dass das Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann. Dazu bedarf es eines hydrogeologischen Gutachtens.

aus Sicht der Oberen Bauaufsichtsbehörde:

Die Bauleitplanung wird ausdrücklich begrüßt.

aus landschaftspflegerischer Sicht:

Gegen die Änderungen und Anpassungen nach der Offenlage im Oktober 2010 bestehen keine Bedenken. Die Vorgaben des Landschaftsplanes Nr. 6 „Wipperfürth“ werden berücksichtigt; die Kompensationsmaßnahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans vom 16.08.2001 werden festgesetzt und deren Umsetzung befristet.

Darüber hinaus werden von hier aus keine weiteren Anregungen zur aktuellen Planung vorgetragen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

(Stölting)

Klösterchen, Marktstraße 3
51688 Wipperfürth

Der Bürgermeister, Postfach 1460, 51678 Wipperfürth

Besuchszeiten:

mo.-fr.: 08.00 - 12.30 Uhr
und mi.: 14.00 - 17.00 Uhr
Nur nach telefonischer Vereinbarung

Telefon: 02267 / 64-216
Telefax: 02267 / 64-309

Datum: 12.02.2016

Auskunft: Herr Barthel
Durchwahl: 64-216
Zimmer: 5
G.-Zeichen:
e-Mail: volker.barthel@wipperfuerth.de

**Stellungnahme des Fachbereiches II zum Bebauungsplan Nr. 57
Schnipperinger Mühle, erneute Offenlage gem. §4a Abs. 3 BauGB**

Von der Bauaufsichtsabteilung werden folgende Anregungen zu den textlichen Festsetzungen gemacht:

- 2.1 „Zulässige Grundflächenzahl (§19 BauNVO)“ – Punkt ist ersatzlos zu streichen, da überbaute Grundstücksfläche durch Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche (m²) der Wochenendhäuser geregelt ist.
- 2.2 „Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)“ – Die bisherige Formulierung ist wie folgt zu ersetzen: *Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planeinschrieb/Festsetzungsschablone als Traufhöhe TH in Metern (m) über FFEG (Fertigfußboden Erdgeschoss) festzusetzen.* (Grund: Bezugspunkte der Straßenhöhen im stark hängigen Gelände können als Grundlage der jeweiligen Geländehöhen der Baugrundstücke ungeeignet sein).
- 2.4 „Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)“ - Vorhandene textliche Festsetzung ist um einen Satz 3 wie folgt zu ergänzen: *Zulässig ist je Wochenendhaus eine überdachte Terrasse mit einer vom Stadtplanungsamt zu definierenden maximalen Größe in qm.*
- 3.2 „Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)“ - Ergänzung der textlichen Festsetzung nach Satz 1:
„Innerhalb des Bebauungsplangebietes 57 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.“

Seitens der Stadtentwässerung und Tiefbauabteilung liegen keine Anregungen und Bedenken vor. Von der Stadtentwässerung wird lediglich noch einmal darauf hingewiesen, dass im Zuge der geplanten Trinkwasserversorgungsnetzes eine Druckentwässerungsleitung, als künftige Entwässerungsoption, mitverlegt werden sollte. Auf die bestehende Fremdwasserproblematik wird erneut der Hinweis gemacht.

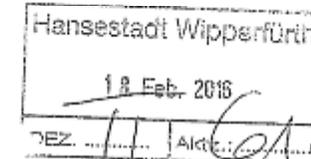
Sollten Sie noch Fragen haben, so stehen Ihnen die Abteilungen des Fachbereiches II weiterhin zur Verfügung.

Im Auftrag

(Volker Barthel)
Baudirektor

Rechtsanwalt K.-E. Stibbe, Guedinger Straße 187, 51381 Leverkusen

Hansestadt Wipperfürth
Stadt- und Raumplanung
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth



Gut Mönchhof
Queltinger Straße 187
51381 Leverkusen-Opladen
Tel: 02171 / 70970-60
Fax: 02171 / 70970-62
Mail: stibbe@kanzlei-stibbe.de

Leverkusen, den 15.02.2016
Mein Zeichen: 00776-15

über FB-Leitung

**Bebauungsplan Nr. 57 – Schnipperinger Mühle
Anregungen und Bedenken meiner [REDACTED]
in 51688 Wipperfürth**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Sache zeige ich an, dass mich [REDACTED]
51688 Wipperfürth, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat.
Auf mich lautende Vollmacht wird versichert und umgehend nachgereicht.

In der Sache selbst sind folgende Anregungen und Bedenken vorzutragen:

1. Allgemeines

Wie der Stadt Wipperfürth bzw. deren Stadtplanungsabteilung bekannt ist, ist meine Mandantin Miteigentümerin von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, die direkt an das Plangebiet angrenzen.

Im Vorfeld zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs und dessen Offenlage wurden Gespräche zwischen meiner Mandantin, [REDACTED] und einer Vertreterin der [REDACTED] bzgl. des Abschlusses eines Pachtvertrages dieser Forstflächen geführt, um damit zu gewährleisten, dass einerseits durch die geplante Nutzung der jetzigen Bebauungsplanflächen und Grundstücke meine Mandantin keine Nachteile hinsicht-

Rechtsanwalt Knuth-Erik Stibbe, in Kooperation mit Fuchs-Habbel-Haubner Steuerberater,
Volksbank Rhein-Wupper e.G., IBAN: DE05 3756 0092 1203 3850 10, BIC: GENODE33RWL

lich der Verkehrssicherungspflichten bzw. bzgl. hinsichtlich der forstlichen Nutzung der Grundstücke entstehen, andererseits die Betreibergesellschaft ihre Flächen möglichst weitgehend nutzen kann und zeitnah Rechtssicherheit diesbezüglich erreicht.

Die Vertragsparteien standen kurz vor einem Vertragsabschluss. Dieser scheiterte letztlich offenbar daran, dass man offenbar während der gesamten Vertragshandlung parallel versucht hat, einen Weg zu finden, ohne den Pachtvertrag mit meiner Mandantin bzw. der Eigentümergemeinschaft zu dem gewünschten Bebauungsplan zu gelangen um dann keine Rücksicht auf die Belange meines Mandanten bzw. der Eigentümergemeinschaft nehmen zu müssen. Dabei waren die wesentlichen Fragen geklärt. Die Vertragsverhandlungen wurden dann auch ohne weitere Begründung abgebrochen.

Dies ist einem wirklichen Nachbarschaftsverhältnis sicher nicht zuträglich und führt gerade nicht zu der Konflikt vermeidenden Wirkung, die ein Bebauungsplan erreichen soll.

Bedauerlicher Weise hat auch die Stadt Wipperfürth nicht den Dialog zu meiner Mandantin bzw. der Eigentümergemeinschaft gesucht, insbesondere hätte das Gespräch vor Ort, vor allem zum Termin mit dem Vertreter der Forstverwaltung gesucht werden sollen, um Dissonanzen zu vermeiden.

2. Anregung und Bedenken / Einwendungen bzgl. der forstwirtschaftlichen Nutzung

Nach Auffassung meines Mandanten sind die textlichen Festsetzungen bzgl. des Baurechts auf Zeit bezogen auf den Abstand zu den forstwirtschaftlichen Flächen, an deren Mandantin Miteigentümerin ist, ungenügend und tragen dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis nicht hinreichend Rechnung.

Es ist zum Schutz des Waldes und auch zum Schutz der Eigentümer der angrenzenden Forstflächen notwendig, einen Abstand von 35 Metern zwischen der Bebauung und der Waldflurstücken einzuhalten.

Die Begründung und in den Festsetzungen bzgl. des Baurechts auf Zeit bzw. die Planbegründung unter Punkt 9., in denen ausgeführt wird, dass nach 20 Jahren die Baugrenzen in den in Rede stehenden Bereichen ihre Gültigkeit verlieren, tragen den Belangen meiner Mandantin nicht hinreichend Rechnung. So werden zum einen nicht sämtliche Bereiche, in denen diese Festsetzung erforderlich wäre, erfasst. Im Norden des Plangebiets sind hiervon die Flurstücke 1106 und 1110 betroffen. Bezüglich dieser befindet sich im Bereich der 35-Meter-Zone nicht einmal die Festsetzung nur temporären Baurechts. Es ist weiter das Grundstück 1105 betroffen.

Zum anderen werden die Festsetzungen rein zeichnerisch schon gar nicht hinreichend deutlich. In der Legende ist beschrieben, dass die Bauflächen, welche über das Jahr 2036 hinaus

dauerhaftes Baurecht gewähren sollen, mit einer durchgezogenen blauen Linie gekennzeichnet sein sollen. Diesbezüglich ist zumindest die Darstellung im westlichen Bereich des SO 17 aber auch im Bereich des SO 1 höchst widersprüchlich.

Der zum Forst einzuhaltende Abstand dient bekanntlich zum einen der Sicherung des Forstes vor Waldbrandgefahren, zum anderen auch umgekehrt der Sicherung der angrenzenden Gebäude vor den Gefahren eines vom Wald ausgehenden Brandes.

Ferner ist bekannt, dass es in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach zu ganz massiven Sturmereignissen gekommen ist. Diese führten dazu, dass Waldbestände ganz massiv Schaden genommen haben und nicht nur diese, sondern insbesondere die angrenzenden Grundstücksbereiche durch umstürzende Bäume und umherfliegende Baumteile massiv beschädigt wurden.

Diese Entwicklung wird sich im Zuge der allseits in der Diskussion stehenden Klimaveränderung erwartungsgemäß zukünftig noch verschärfen.

Unter diesen Umständen kann die Stellungnahme des Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 10.11.2015 (Herr Tobias Kreckel), wonach auf die Einhaltung des Sicherheitsabstands von 35 Metern zwischen Wald und Gebäude im nördlichen Plangebiet für die konkreten Flurstücke 1106 zu 1104 und 935 bzw. nördlich angrenzend 1110 zu 1104 mit der Begründung verzichtet werden kann, die Bestockung der Flächen lasse im genannten Bereich einen geringeren Waldabstand zu, nicht belastbar.

Es kann nicht sein, dass der Landesbetrieb eine Stellungnahme ohne weitere Begründung dahingehend abgibt, dass ein „geringerer“ Waldabstand möglich sei. Hier wird nicht einmal speziell spezifiziert, welcher Waldabstand aus Sicht des Landesbetriebs zulässig bzw. angemessen wäre.

Überdies ist der Hinweis bzgl. der Kontrollintervalle des Waldeigentümers im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflichten fehlgehend bzw. irreführend, zumal bei einem Heranrücken einer Wohnbebauung – und sei es auch nur eine Freizeitnutzung – natürlich zu einer Erhöhung der Verkehrssicherungspflichten führt und die Anforderungen an den Waldeigentümer bzgl. zu seiner Verkehrssicherungspflichten verschärft, wehrt er sich nicht gegen das Heranrücken der Wohnbebauung.

Soweit sich die Planbegründung bzw. die Festsetzung, die einen Abstand von weniger als 35 Metern der Wohnbebauung zum Forst zulassen auf diese Stellungnahme stützt, ist dieses Vorgehen sicherlich nicht belastbar. Die Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz diesbezüglich ist in keiner Weise nachvollziehbar und irreführend. Sie entbehrt sachlich der Substanz.

Ich darf hierzu ferner darauf verweisen, dass der Waldbauernverband NRW im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung NRW dringend die Forderung aufgestellt hat, dass in

die Landesbauordnung die zwingende Regelung der Einhaltung eines Abstands von 35 Metern zu Forstflächen aufgenommen wird.

Wie wichtig die Einhaltung dieses Abstandes ist, zeigt sich auch an rechtlichen Normen anderer Bundesländer, so zum Beispiel der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern vom 28.04.2005. Nach § 2 dieser Verordnung sind Ausnahmen von der Einhaltung des nach dem Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern einzuhaltenen Waldabstands nur für bestimmte Vorhaben zuzulassen, unter die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (u. a.).

In § 3 dieser Verordnung ist ausdrücklich und ohne Ausnahmeregelung ausgeführt, dass die Unterschreitung des Waldabstands von 30 Metern nicht genehmigt werden darf, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Dazu gehören insbesondere Wohn- und Wochenendhäusern, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz.

Es muss vor diesem Hintergrund muss es jedoch überaus verwundern, dass mittels einer inhaltlich in keiner Weise begründeten Stellungnahme des Landesbetriebs nunmehr gerechtfertigt werden soll, dass der Waldabstand in weiten Bereichen angrenzend an die Grundstücke meines Mandanten für die nächsten 20 Jahre nicht einzuhalten sein soll in anderen Teilbereichen auch darüber hinaus.

Die Beibehaltung der Festsetzung führte dazu, dass meine Mandantin sehr wohl erhöhten Verkehrssicherungspflichten nachkommen müssen, um zu vermeiden, dass es nicht zu schädigenden Ereignissen kommt.

Selbst wenn er seine Sorgfaltspflichten im Falle des Eintritts eines Schadensereignisses nachgekommen sein sollte, wird er sich dennoch immer der Inanspruchnahme der Geschädigten ausgesetzt sehen. Auch vor diesem Hintergrund ist ein größerer Abstand bzgl. der Abstandsfestsetzung geboten.

Es ist überdies so, dass es bei einem so nahen Heranrücken der Wochenendhausbebauung es nicht ausbleibt, dass die angrenzenden Waldstücke wesentlich intensiver als dem Durchschnitt entsprechend für die Erholung der Wochenendhausbesitzer genutzt werden werden. Unschwer ist vorstellbar, dass diese als „verlängerter Garten“ zum Wochenendhaus genutzt werden, zumal auch die Abzäunung der Grundstücke untersagt ist.

Würde der Abstand von 35 Metern eingehalten, würde die Belastung des Waldgrundstückes und damit von Flora und Fauna sicherlich wesentlich geringer ausfallen.

Es ist auch davon auszugehen, dass gerade die Wochenendhaus-Grundstücke im Sommer bzw. immer dann, wenn die Jahreszeit trocken ist und die Witterung es damit erlaubt, zum Grillen genutzt werden, werden. Auch ist nicht auszuschließen, dass innerhalb der Wochenendhäuser Öfen zum Holz- und/oder Kohlebrand aufgestellt werden. Auch aus diesem Grunde ist ein höherer Abstand als der derzeit vorgesehene einzuhalten, da von der Nutzung von Holzkohlegrells und von Feuerstätten in den Wochenendhäusern erhebliche Waldbrandgefahren ausgehen dürften.

Letztlich noch zu verweisen ist die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vom 07.12.1988, der es als unzumutbare Beeinträchtigung des Waldeigentümers in dessen forstwirtschaftlicher Nutzung des Waldes ansah, wenn ein als Wochenendhaus genehmigtes Gebäude entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans so nah an den Waldrand gestellt wird, dass die nicht nur entfernte Möglichkeit eines Schadens durch Wind-, Schnee-, und Eisbruch oder besonders beim Fällen und Asten angrenzender Bäume entsteht.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Möglichkeit eines Schadenseintritts trotz des Baurechts auf Zeit, welches hier auch nicht in den Planunterlagen hinreichend deutlich dargelegt ist, nicht nur entfernt möglich.

Auch aus diesem Grunde werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, soweit diese einen Anbau von Wochenendhäusern an die Waldgrundstücke mit einem Abstand von weniger als 30 Metern zulassen, als rechtswidrig, insbesondere als nachbarrechtliche Rücksichtslos angesehen.

Es tritt hinzu, dass der Bebauungsplan im westlichen Teil des Plangebiets mehrere Parkplätze direkt am Waldrand bzw. weit in der 35-Meter-Zone vorsieht, die meiner Mandantin ebenfalls erhöhte Verkehrssicherungspflichten zumuten.

Bezüglich der vorstehend genannten Aspekte wird meine Mandantin auch eine Klage gegen den Bebauungsplan in Betracht ziehen, sollte der Plan seine Belange nicht anders berücksichtigen bzw. sollte keine Einigung mit ihm erzielt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass der Plan einzig und allein zu Gunsten einer Person aufgestellt wird.

3. Erschließung der angrenzenden Waldflächen

Meine Mandantin wendet gegen die Festsetzung des Bebauungsplans ein, dass diese nicht hinreichend berücksichtigen, dass die das Plangebiet durchziehende Wege bzw. Straßen

schon über Jahrzehnte hinweg der Erschließung der angrenzenden Waldstücke und der Bewirtschaftung dieser Waldstücke gedient haben.

Das bedeutet, dass diese Wege in ihrer Erschließungsfunktion erhalten bleiben müssen. Dazu dürfte es nicht ausreichend sein, wenn der Bebauungsplan zwar unter der textlichen Festsetzung 6. g – Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festsetzt, im Übrigen aber im Begründungsteil diesbezüglich auf einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen Erschließungsvertrag verwiesen wird, der nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist und der auch nicht eingesehen werden kann.

Soweit die Stadt Wipperfürth einen Bebauungsplan errichtet, ist sie auch für die Erschließung des Plangebietes bzw. für die Auswirkung der Bauleitplanung auf die Erschließung der angrenzenden Grundstücke verantwortlich.

Es muss daher gewährleistet sein, dass die Straße entlang des Pulverkamp ("Schnipperinger Mühle") und auch der Weg, welcher in Richtung des nördlichen Plangebietes und zu den dort angrenzenden Forstgebieten gehört, als Erschließung für die Forstwirtschaft zur Verfügung steht und auch entsprechende Sicherungen grundbuchlicher Art, also in Form der öffentlichen Widmung bestehen.

Allein die Erklärung von Bauleisten ist bekanntermaßen nicht ausreichend, um auch für dritte Privatpersonen die Nutzung der Wegflächen zu ermöglichen bzw. diesen ein Recht daran einzuräumen.

Insbesondere im Hinblick auf die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" muss sichergestellt werden, dass diese zumindest in der Nord-Südverbindung parallel zur westlichen Grenze des Wildgeheges und von dort aus nördlich weiterführend und das nördliche Plangebiet westlich umfänglich für die Nutzung der angrenzenden Waldeigentümer (privat-)rechtlich gesichert sind, aber auch das Wegstück zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche – Schnipperinger Mühle - einerseits und der Weggabelung in der Nähe des kleinen Fischteichs im nord-westlichen Bereich des Plangebietes muss zur Nutzung der angrenzenden Waldgrundstückseigentümer rechtlich hinreichend gesichert sein.

Da dies nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan sondern lediglich unter Verweis auf Regelung in einem nicht veröffentlichten städtebaulichen Vertrag geregelt sein soll, zu dessen Vertragsparteien meine Mandantin nicht zählt, muss festgehalten sein, dass die Festsetzung des Bebauungsplans insofern unzureichend sind und die forstwirtschaftliche Nutzung meines Mandanten auf den angrenzenden Grundstücken gefährdet.

Aus diesem Grunde müssen hier die Festsetzungen eindeutig sein bzw. die Verkehrsflächen als Wirtschaftswege öffentlich gewidmet werden oder aber privatrechtliche Wegrechte eingeräumt werden.

Aus Sicht des Unterzeichners steht dem auch rechtlich nichts entgegen.

Überdies ist anzumerken, dass die textlichen Festsetzungen bzw. die Begründung des Bebauungsplans inhaltlich bezogen auf die Unterhaltungspflichten darauf verweisen, dass die Unterhaltungspflichten auch im städtebaulichen Vertrag geregelt seien.

Welchen Inhalts aber die Regelung im städtebaulichen Vertrag bzgl. der Unterhaltung sind, ist nicht mit bekannt gemacht.

Insofern dürfte auch die Planoffenlage unvollständig und damit nicht dem Verfahrensrecht entsprechend sein. Fraglich ist nach meinen Unterlagen auch, ob die öffentliche Bekanntmachung der Planoffenlage den Anforderungen des § 3 Abs. 3 S. 2 BauGB entsprach.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Forstgrundstücke ist im Übrigen nicht nur ein Belang, welcher für meinen Mandanten eine Rolle spielt, sondern ist auch insofern wichtig, als es weitere Grundstückseigentümer gibt, die die auf die Wirtschaftswegerschließung angewiesen sind.

Überdies würde eine unzureichende Sicherung der bestehenden Wege als Wirtschaftswege dazu führen, dass in den anderen Forstgrundstücken neue Wege angelegt werden müssten, was damit dann zu unnötigen Eingriffen in Natur und Umwelt führen würde.

Dieser Gesichtspunkt ist in der Planrechtfertigung nicht berücksichtigt.

Meine Mandantin zieht für den Fall, dass seinen Anregungen und Bedenken nicht Rechnung getragen wird, in jedem Falle auch eine Klage gegen die Satzung in Betracht.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

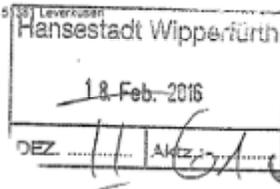
Mit freundlichen Grüßen



Knuth-Enk Stibbe
Rechtsanwalt

Rechtsanwalt K.-E. Stibbe, Quettinger Straße 187, 51381 Leverkusen

Hansestadt Wipperfürth
Stadt- und Raumplanung
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth



Gut Mönchhof
Quettinger Straße 187
51381 Leverkusen-Opladen
Tel: 02171 / 70970-60
Fax: 02171 / 70970-62
Mail: stibbe@kanzlei-stibbe.de

Leverkusen, den 15.02.2016
Mein Zeichen: 00776-15

**Bebauungsplan Nr. 57 – Schnipperinger Mühle
Anregungen und Bedenken
in 51688 Wipperfürth**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Sache zeige ich an, dass mich [REDACTED] mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Auf mich lautende Vollmacht wird versichert und umgehend nachgereicht.

In der Sache selbst sind folgende Anregungen und Bedenken vorzutragen:

1.

Wie der Stadt Wipperfürth bzw. deren Stadtplanungsabteilung bekannt ist, ist mein Mandant Miteigentümer von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, die direkt an das Plangebiet angrenzen.

Im Vorfeld zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs und dessen Offenlage wurden Gespräche zwischen meinem Mandanten, [REDACTED] und einer Vertreterin [REDACTED] bzgl. des Abschlusses eines Pachtvertrages dieser Forstflächen geführt, um damit zu gewährleisten, dass einerseits durch die geplante Nutzung der jetzigen Bebauungsplanflächen und Grundstücke mein Mandant keine Nachteile hinsichtlich

Rechtsanwalt Knuth-Erik Stibbe, in Kooperation mit Fuchs-Häbbel-Haubner Steuerberater,
Volksbank Rhein-Wupper e.G., IBAN: DE05 3756 0092 1203 3850 10, BIC: GENODE33HAN

der Verkehrssicherungspflichten bzw. bzgl. hinsichtlich der forstlichen Nutzung der Grundstücke entstehen, andererseits die Betreibergesellschaft ihre Flächen möglichst weitgehend nutzen kann und zeitnah Rechtssicherheit diesbezüglich erreicht.

Die Vertragsparteien standen kurz vor einem Vertragsabschluss. Dieser scheiterte letztlich offenbar daran, dass man offenbar während der gesamten Vertragshandlung parallel versucht hat, einen Weg zu finden, ohne den Pachtvertrag mit meinem Mandanten bzw. der Eigentümergemeinschaft zu dem gewünschten Bebauungsplan zu gelangen um dann keine Rücksicht auf die Belange meines Mandanten bzw. der Eigentümergemeinschaft nehmen zu müssen. Dabei waren die wesentlichen Fragen geklärt. Die Vertragsverhandlungen wurden dann auch ohne weitere Begründung abgebrochen.

Dies ist einem wirklichen Nachbarschaftsverhältnis sicher nicht zuträglich.

Bedauerlicher Weise hat auch die Stadt Wipperfürth nicht den Dialog zu meinem Mandanten bzw. der Eigentümergemeinschaft gesucht, insbesondere hätte das Gespräch vor Ort, vor allem zum Termin mit dem Vertreter der Forstverwaltung gesucht werden sollen, um Dissonanzen zu vermeiden.

2. Anregung und Bedenken bzgl. der forstwirtschaftlichen Nutzung

Nach Auffassung meines Mandanten sind die textlichen Festsetzungen bzgl. des Baurechts auf Zeit bezogen auf den Abstand zu den forstwirtschaftlichen Flächen, an deren mein Mandant Miteigentümer ist, ungenügend und tragen dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis nicht hinreichend Rechnung.

Es ist zum Schutz des Waldes und auch zum Schutz der Eigentümer der angrenzenden Forstflächen notwendig, einen Abstand von 35 Metern zwischen der Bebauung und der Waldflurstücken einzuhalten.

Die Begründung und in den Festsetzungen bzgl. des Baurechts auf Zeit bzw. die Planbegründung unter Punkt 9., in denen ausgeführt wird, dass nach 20 Jahren die Baugrenzen in den in Rede stehenden Bereichen ihre Gültigkeit verlieren, tragen den Belangen meines Mandanten nicht hinreichend Rechnung. So werden zum einen nicht sämtliche Bereiche, in denen diese Festsetzung erforderlich wäre, erfasst. Im Norden des Plangebiets sind hiervon die Flurstücke 1106 und 1110 betroffen. Bezüglich dieser befindet sich im Bereich der 35-Meter-Zone nicht einmal die Festsetzung nur temporären Baurechts

Zum anderen werden die Festsetzungen rein zeichnerisch schon gar nicht hinreichend deutlich. In der Legende ist beschrieben, dass die Baufenster, welche über das Jahr 2036 hinaus dauerhaftes Baurecht gewähren sollen, mit einer durchgezogenen blauen Linie gekennzeichnet

zeichnet sein sollen. Diesbezüglich ist zumindest die Darstellung im westlichen Bereich des SO 17 aber auch im Bereich des SO 1 höchst widersprüchlich.

Der zum Forst einzuhalten Abstand dient bekanntlich zum einen der Sicherung des Forstes vor Waldbrandgefahren, zum anderen auch umgekehrt der Sicherung der angrenzenden Gebäude vor den Gefahren eines vom Wald ausgehenden Brandes.

Ferner ist bekannt, dass es in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach zu ganz massiven Sturmereignissen gekommen ist. Diese führten dazu, dass Waldbestände ganz massiv Schaden genommen haben und nicht nur diese, sondern insbesondere die angrenzenden Grundstücksbereiche durch umstürzende Bäume und umherfliegende Baumteile massiv beschädigt wurden.

Diese Entwicklung wird sich im Zuge der allseits in der Diskussion stehenden Klimaveränderung erwartungsgemäß zukünftig noch verschärfen.

Unter diesen Umständen kann die Stellungnahme des Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 10.11.2015 (Herr Tobias Kreckel), wonach auf die Einhaltung des Sicherheitsabstands von 35 Metern zwischen Wald und Gebäude im nördlichen Plangebiet für die konkreten Flurstücke 1106 zu 1104 und 935 bzw. nördlich angrenzend 1110 zu 1104 mit der Begründung verzichtet werden kann, die Bestockung der Flächen lasse im genannten Bereich einen geringeren Waldabstand zu, nicht belastbar.

Es kann nicht sein, dass der Landesbetrieb eine Stellungnahme ohne weitere Begründung dahingehend abgibt, dass ein „geringerer“ Waldabstand möglich sei. Hier wird nicht einmal speziell spezifiziert, welcher Waldabstand aus Sicht des Landesbetriebs zulässig bzw. angemessen wäre.

Überdies ist der Hinweis bzgl. der Kontrollintervalle des Waldeigentümers im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflichten fehlgehend bzw. irreführend, zumal bei einem Heranrücken einer Wohnbebauung – und sei es auch nur eine Freizeitnutzung – natürlich zu einer Erhöhung der Verkehrssicherungspflichten führt und die Anforderungen an den Waldeigentümer bzgl. zu seiner Verkehrssicherungspflichten verschärft, wehrt er sich nicht gegen das Heranrücken der Wohnbebauung.

Soweit sich die Planbegründung bzw. die Festsetzung, die einen Abstand von weniger als 35 Metern der Wohnbebauung zum Forst zulassen auf diese Stellungnahme stützt, ist dieses Vorgehen sicherlich nicht belastbar. Die Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz diesbezüglich ist in keiner Weise nachvollziehbar und irreführend. Sie entbehrt sachlich der Substanz.

Ich darf hierzu ferner darauf verweisen, dass der Waldbauernverband NRW im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung NRW dringend die Forderung aufgestellt hat, dass in

die Landesbauordnung die zwingende Regelung der Einhaltung eines Abstands von 35 Metern zu Forstflächen aufgenommen wird.

Wie wichtig die Einhaltung dieses Abstandes ist, zeigt sich auch an rechtlichen Normen anderer Bundesländer, so zum Beispiel der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern vom 28.04.2005. Nach § 2 dieser Verordnung sind Ausnahmen von der Einhaltung des nach dem Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern einzuhaltenden Waldabstands nur für bestimmte Vorhaben zuzulassen, unter die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (u. a.).

In § 3 dieser Verordnung ist ausdrücklich und ohne Ausnahmeregelung ausgeführt, dass die Unterschreitung des Waldabstands von 30 Metern nicht genehmigt werden darf, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Dazu gehören insbesondere Wohn- und Wochenendhäusern, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz.

Es muss vor diesem Hintergrund muss es jedoch überaus verwundern, dass mittels einer inhaltlich in keiner Weise begründeten Stellungnahme des Landesbetriebs nunmehr gerechtfertigt werden soll, dass der Waldabstand in weiten Bereichen angrenzend an die Grundstücke meines Mandanten für die nächsten 20 Jahre nicht einzuhalten sein soll in anderen Teilbereichen auch darüber hinaus.

Die Beibehaltung der Festsetzung führte dazu, dass mein Mandant sehr wohl Verkehrssicherungspflichten wird nachkommen müssen, um zu vermeiden, dass es nicht zu schädigenden Ereignissen kommt.

Selbst wenn er seine Sorgfaltspflichten im Falle des Eintritts eines Schadensereignisses nachgekommen sein sollte, wird er sich dennoch immer der Inanspruchnahme der Geschädigten ausgesetzt sehen. Auch vor diesem Hintergrund ist ein größerer Abstand bzgl. der Abstandsfestsetzung geboten.

Es ist überdies so, dass es bei einem so nahen Heranrücken der Wochenendhausbebauung es nicht ausbleibt, dass die angrenzenden Waldstücke wesentlich intensiver als dem Durchschnitt entsprechend für die Erholung der Wochenendhausbesitzer genutzt werden werden. Unschwer ist vorstellbar, dass diese als „verlängerter Garten“ zum Wochenendhaus genutzt werden, zumal auch die Abzäunung der Grundstücke untersagt ist.

Würde der Abstand von 35 Metern eingehalten, würde die Belastung des Waldgrundstückes und damit von Flora und Fauna sicherlich wesentlich geringer ausfallen.

Es ist auch davon auszugehen, dass gerade die Wochenendhaus-Grundstücke im Sommer bzw. immer dann, wenn die Jahreszeit trocken ist und die Witterung es damit erlaubt, zum Grillen genutzt werden, werden. Auch ist nicht auszuschließen, dass innerhalb der Wochenendhäuser Öfen zum Holz- und/oder Kohlebrand aufgestellt werden. Auch aus diesem Grunde ist ein höherer Abstand als der derzeit vorgesehene einzuhalten, da von der Nutzung von Holzkohlegrills und von Feuerstätten in den Wochenendhäusern erhebliche Waldbrandgefahren ausgehen dürften.

Letztlich noch zu verweisen ist die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vom 07.12.1988, der es als unzumutbare Beeinträchtigung des Waldeigentümers in dessen forstwirtschaftlicher Nutzung des Waldes ansah, wenn ein als Wochenendhaus genehmigtes Gebäude entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans so nah an den Waldrand gestellt wird, dass die nicht nur entfernte Möglichkeit eines Schadens durch Wind-, Schnee-, und Eisbruch oder besonders beim Fällen und Asten angrenzender Bäume entsteht.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Möglichkeit eines Schadenseintritts trotz des Baurechts auf Zeit, welches hier auch nicht in den Planunterlagen hinreichend deutlich dargelegt ist, nicht nur entfernt möglich.

Auch aus diesem Grunde werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, soweit diese einen Anbau von Wochenendhäusern an die Waldgrundstücke mit einem Abstand von weniger als 30 Metern zulassen, als rechtswidrig, insbesondere als nachbarrechtliche Rücksichtslos angesehen.

Es tritt hinzu, dass der Bebauungsplan im westlichen Teil des Plangebiets mehrere Parkplätze direkt am Waldrand bzw. weit in der 35-Meter-Zone vorsieht, die meinem Mandanten ebenfalls erhöhte Verkehrssicherungspflichten zumuten.

Bezüglich der vorstehend genannten Aspekte wird mein Mandant auch eine Klage gegen den Bebauungsplan in Betracht ziehen, sollte der Plan seine Belange nicht anders berücksichtigen bzw. sollte keine Einigung mit ihm erzielt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass der Plan einzig und allein zu Gunsten einer Person aufgestellt wird.

3. Erschließung der angrenzenden Waldflächen

Mein Mandant wendet gegen die Festsetzung des Bebauungsplans ein, dass diese nicht hinreichend berücksichtigen, dass die das Plangebiet durchziehende Wege bzw. Straßen

schon über Jahrzehnte hinweg der Erschließung der angrenzenden Waldstücke und der Bewirtschaftung dieser Waldstücke gedient haben.

Das bedeutet, dass diese Wege in ihrer Erschließungsfunktion erhalten bleiben müssen. Dazu dürfte es nicht ausreichend sein, wenn der Bebauungsplan zwar unter der textlichen Festsetzung 6. g – Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festsetzt, im Übrigen aber im Begründungsteil diesbezüglich auf einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen Erschließungsvertrag verwiesen wird, der nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist und der auch nicht eingesehen werden kann.

Soweit die Stadt Wipperfurth einen Bebauungsplan errichtet, ist sie auch für die Erschließung des Plangebiets bzw. für die Auswirkung der Bauleitplanung auf die Erschließung der angrenzenden Grundstücke verantwortlich.

Es muss daher gewährleistet sein, dass die Straße entlang des Pulverkamp ("Schnipperinger Mühle") und auch der Weg, welcher in Richtung des nördlichen Plangebietes und zu den dort angrenzenden Forstgebieten gehört, als Erschließung für die Forstwirtschaft zur Verfügung steht und auch entsprechende Sicherungen grundbuchlicher Art, also in Form der öffentlichen Widmung bestehen.

Alein die Erklärung von Baulasten ist bekanntermaßen nicht ausreichend, um auch für dritte Privatpersonen die Nutzung der Wegeflächen zu ermöglichen bzw. diesen ein Recht daran einzuräumen.

Insbesondere im Hinblick auf die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" muss sichergestellt werden, dass diese zumindest in der Nord-Südverbindung parallel zur westlichen Grenze des Wildgeheges und von dort aus nördlich weiterführend und das nördliche Plangebiet westlich umfangend für die Nutzung der angrenzenden Waldeigentümer (privat-)rechtlich gesichert sind, aber auch das Wegstück zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche – Schnipperinger Mühle - einerseits und der Wegegabelung in der Nähe des kleinen Fischteichs im nord-westlichen Bereich des Plangebietes muss zur Nutzung der angrenzenden Waldgrundstückseigentümer rechtlich hinreichend gesichert sein.

Da dies nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan sondern lediglich unter Verweis auf Regelung in einem nicht veröffentlichten städtebaulichen Vertrag geregelt sein soll, zu dessen Vertragsparteien mein Mandant nicht zählt, muss festgehalten sein, dass die Festsetzung des Bebauungsplans insofern unzureichend sind und die forstwirtschaftliche Nutzung meines Mandanten auf den angrenzenden Grundstücken gefährdet.

Aus diesem Grunde müssen hier die Festsetzungen eindeutig sein bzw. die Verkehrsflächen als Wirtschaftswege öffentlich gewidmet werden oder aber privatrechtliche Wegerechte eingeräumt werden.

Aus Sicht des Unterzeichners steht dem auch rechtlich nichts entgegen.

Überdies ist anzumerken, dass die textlichen Festsetzungen bzw. die Begründung des Bebauungsplans inhaltlich bezogen auf die Unterhaltungspflichten darauf verweisen, dass die Unterhaltungspflichten auch im städtebaulichen Vertrag geregelt seien. Welchen Inhalts aber die Regelung im städtebaulichen Vertrag bzgl. der Unterhaltung sind, ist nicht mit bekannt gemacht.

Insofern dürfte auch die Planoffenlage unvollständig und damit nicht dem Verfahrensrecht entsprechend sein. Fraglich ist nach meinen Unterlagen auch, ob die öffentliche Bekanntmachung der Planoffenlage den Anforderungen des § 3 Abs. 3 S. 2 BauGB entsprach.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Forstgrundstücke ist im Übrigen nicht nur ein Belang, welcher für meinen Mandanten eine Rolle spielt, sondern ist auch insofern wichtig, als es weitere Grundstückseigentümer gibt, die die auf die Wirtschaftswegeerschließung angewiesen sind.

Überdies würde eine unzureichende Sicherung der bestehenden Wege als Wirtschaftswege dazu führen, dass in den anderen Forstgrundstücken neue Wege angelegt werden müssten, was damit dann zu unnötigen Eingriffen in Natur und Umwelt führen würde.

Dieser Gesichtspunkt ist in der Planrechtfertigung nicht berücksichtigt.

Mein Mandant zieht für den Fall, dass seinen Anregungen und Bedenken nicht Rechnung getragen wird, in jedem Falle auch eine Klage gegen die Satzung in Betracht

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Knute Erik Sibbe
Rechtsanwalt

Hansestadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
Postfach 14 60

51678 Wipperfürth

Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

Kontakt: Frau Stötting
Zimmer-Nr.: U1-06
Mein Zeichen: 61.1
Tel.: 02261 88-6104
Fax: 02261 88-6104

bauleitplanung@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 18.02.2016

Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 14.01.2016

Nachtrag

Erst mit Datum von heute liegt die Stellungnahme aus Sicht der Brandschutzdienststelle vor:

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind hier 800l/min über 2 Std. an Löschwasser erforderlich.

Laut Aussage des Ordnungsamtes Wipperfürth, Herr Förster, wurden die Stellflächen für Löschfahrzeuge der Feuerwehr an dem jeweilig neu zu errichtenden Hydranten in Absprache mit der Feuerwehr der Stadt Wipperfürth abgesprochen.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind diese wie im Plan vermerkt ausreichend.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

(Stötting)

Kreissparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09
BIC COKSDE 33

Postbank Köln
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504
BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413
BIC WELADED 1 GMB