

## **Beschluss:**

### **1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde vom 15.01. – 16.02.2007 durchgeführt.

Die am 08.09.2010 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) unter Punkt 1.4.1 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 1) wird beschlossen.

### **2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde vom 07.10. – 08.11.2010 durchgeführt.

Die am 23.02.2011 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) unter Punkt 1.4.2 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Entwurfsauslegung (siehe Anlage 2) wird beschlossen.

### **3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung**

In seiner Sitzung am 23.02.2011 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB (Gemeinsame Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung (samt Umweltbericht) hat im Zeitraum vom 19.01.2016 bis einschließlich 15.02.2016 erneut offengelegen.

## **Schreiben Nr. 5 des Landesbetrieb Wald und Holz vom 04.02.2016**

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

\*\*\*\*\*

Derzeit werden Gespräche zwischen den Betreibern und den unmittelbaren Nachbareigentümern des Wochenendplatzes moderiert. Ziel ist eine Vereinbarung analog der bereits getroffenen Vereinbarungen mit anderen Grenznachbarn bezüglich einer für beide Seiten verträglichen Waldrandgestaltung mit ausreichenden Schutzabständen. Wenn bis zum Satzungsbeschluss keine Einigung erreicht werden kann, werden in den derzeit noch ungelösten Konfliktfällen die

Baugrenzen soweit zurück genommen, dass ein Schutzabstand mit 20 m Tiefe von aufstehenden Gebäuden freigehalten werden kann.

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

### **Schreiben Nr. 6 des Oberbergischen Kreises vom 10.02.2016**

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

Die Größe der überdachten Terrassen soll 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Ergänzung der Festsetzungen hat redaktionellen Charakter.

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

**Teilanregung 4:** Zu den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird ein Formulierungsvorschlag gemacht, der aus baurechtlicher Sicht einige erforderliche Detailregelungen zu den vorhandenen Festsetzungen ergänzt:  
„Innerhalb des Bebauungsplangebietes können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vorbauten wie Erker und Balkone um bis zu 1,50 m zugelassen werden. Terrassen (bzw. vergleichbare befestigte Flächen), die sich ganz oder teilweise oberhalb der Geländeoberfläche befinden, sind „Vorbauten“ im Sinne des § 6 Abs. 7 Nr. 3 BauO NRW und in dessen Rahmen innerhalb der Abstandsfläche zulässig.  
Terrassen, die mit der Geländeoberfläche identisch sind, sind keine Vorbauten. Sie sind in Abstandsflächen zulässig und können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.“

\*\*\*\*\*

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

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

### **Schreiben Nr. 8 Rechtsanwalt Knuth-Erik Stibbe vom 15.02.2016**

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

→Der Vorwurf wird auf Schärfste zurück gewiesen.

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

### **Schreiben Nr. 9 Rechtsanwalt Knuth-Erik Stibbe vom 15.02.2016**

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

→Der Vorwurf wird auf Schärfste zurück gewiesen.

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

\*\*\*\*\*

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

Solche städtebaulichen bzw. Erschließungsverträge sind nicht öffentlich und damit selbstver-ständiglich auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

## **Schreiben Nr. 10 des Oberbergischen Kreises vom 18.02.2016**

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Schreiben Nrn. 1 bis 4**

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

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

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

### **4. Beschluss als Satzung**

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

### **5. Inkraftsetzungsvorbehalt**

Der Bebauungsplan wird erst in Kraft gesetzt, wenn alle notwendigen Baulasten zur Waldsaumsicherung von den entsprechenden Grundstückseigentümern unterschrieben sind.