



Bebauungsplan Nr. 101 Am Buschfelde

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

2. Zustimmung zum Entwurf

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	23.11.2016	Entscheidung

Beschlussentwurf:

- 1. Abwägung der in der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.09.2016 bis 26.10.2016 sowie in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 12.09.2016 bis 14.10.2016 eingegangenen Stellungnahmen**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 26.09.2016 bis 26.10.2016 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB wurde vom 12.09.2016 bis 14.10.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend behandelt.

- 1.1 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

Schreiben Nr. 1 BEW vom 04.10.2016

Es werden keine Bedenken vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass Gas- und Wasserversorgungsleitungen in der Straße "Am Buschfelde" vorhanden sind. Die derzeitige Stromversorgung der nördlich der Straße bestehenden Gebäude und der Straßenbeleuchtung erfolgt über ein Freileitungssystem, das im Zuge der Erschließung in Erdleitungen umgewandelt werden soll.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 11.10.2016

Gegen den Bebauungsplan werden aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken vorgebracht. Durch die Realisierung der Wohnbebauung gehen ca. 0,7 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Die derzeit von zwei Nebenerwerbsbetrieben bewirtschafteten Grünlandflächen werden den Betrieben damit als Produktionsgrundlage für den Futterbau entzogen. Aufgrund zunehmender Flächenknappheit stehen kaum Ersatzflächen zur Verfügung. Es sollten keine landwirtschaftlichen Flächen als Kompensationsmaßnahmen der Nutzung entzogen werden. Der Ausgleich sollte ausschließlich über ein geeignetes Ökokonto erfolgen.

- Die als Flächen für Wohnbebauung und Verkehrsflächen im BP 101 festgesetzten Flächen sind aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth entwickelt worden. Der Verlust dieser Flächen für die landwirtschaftliche Produktion ist somit im Zuge der Abwägung des Flächennutzungsplans behandelt worden.
 - Zur Entwicklung dieses Wohngebietes sind die gesamten Flächen im Plangebiet von der Wipperfürther Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft (WEG mbH) zu erwerben, sodass sie auch Eigentümer der südlich angrenzenden, nicht als Wohngebiet zu nutzenden Flächen wird. Während das Interesse des zukünftigen Eigentümers, der WEG mbH, darin liegt, diese ca. 2.400 m² großen Flächen in ihrem Sinne, das heißt für Kompensationszwecke für das Wohngebiet zu nutzen, besteht das Interesse der Landwirtschaft darin, die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung für diese Flächen aufrechtzuerhalten.
 - Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Nutzung des größten Teils dieser Flächen dahingehend konzipiert, dass sowohl eine ökologische Aufwertung einerseits als auch eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen andererseits gewährleistet ist. Mit Ausnahme einer mit 5 m Breite für die landwirtschaftliche Nutzung zu schmalen Fläche im Westen und einer bereits als Grünfläche genutzten kleinen Dreiecksfläche im Südwesten wird für die verbleibenden ca. 2.200 m² Fläche südlich des Wohngebietes das Nutzungsziel einer extensiven Obstwiese festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung in Form extensiver Beweidung oder Wiesennutzung geplant. Um einen Mindeststandard dieser Grünlandnutzung sowie die dauerhafte Erhaltung der Obstgehölze zu gewährleisten, wird die Fläche für die Landwirtschaft von der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Die WEG mbH wird in Kürze mit den ortsansässigen Nebenerwerbslandwirten über die planungsgemäße Nutzung in Verhandlung treten.
- Den Bedenken der Landwirtschaftskammer wird durch die Konkretisierung der Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen weitestgehend entsprochen.

Schreiben Nr. 3 Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich III, Liegenschaften vom 12.10.2016

Es wird darauf hingewiesen, dass es in der Vergangenheit bei wohnungsnah gelegenen Ausgleichsflächen häufig zu Beschwerden über Samenflug und Wildwuchs sowie mangelnde Pflege der Flächen gekommen ist. Es wird daher angeregt, die Festsetzung von Ausgleichsflächen nahe der geplanten Wohnbebauung noch einmal zu überdenken und gegebenenfalls über die Abwicklung des Kompensationsbedarfs über das Ökokonto möglichen Beschwerden der Anlieger und langjährigen Pflegeverpflichtungen entgegenzuwirken.

Da das Plangebiet von der WEG mbH nur im Gesamten erworben werden kann, wird die WEG mbH auch Eigentümer der südlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Flächen. Es wird eine Maßnahme konzipiert, die sowohl die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des überwiegenden Teils dieser Flächen als auch eine ökologische Aufwertung im Sinne der Zielsetzungen des Landschaftsplanes ermöglicht (Verbesserung des Landschaftsbildes im Außenbereich um die Dörfer durch vertraute typische Aspekte der historisch gewachsenen Kulturlandschaft). Entsprechend dem Maßnahmenkonzept der extensiven Obstwiese soll die Fläche einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Mahd oder Beweidung zugeführt werden. Es können so die Interessen der Landwirtschaft sowie der WEG mbH, auf den Flächen die ökologische Kompensation für die Eingriffe durch das Wohngebiet zu erbringen, gleichermaßen berücksichtigt werden. Durch die angestrebte Nutzung wird die dauerhafte Pflege der Flächen gesichert. Es entsteht eine typische Ortsrandsituation in dörflicher Lage.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 4 Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II, Stadtentwässerung vom 14.10.2016

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass die durch das Gebiet verlaufende Kanalleitung in Plan und textlichen Festsetzungen entsprechend gesichert wurde. Es erfolgt der Hinweis, dass in der Begründung unter Pkt. 3.7 eine Änderung erfolgen sollte, da in der Zwischenzeit eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln bezüglich der Versickerung des Oberflächenwassers von Stellplätzen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung erfolgt ist. Diese sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Schreiben Nr. 5 Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II, Untere Bauaufsicht vom 14.10.2016

Es wird vorgeschlagen, aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes das Kellergeschoss als Vollgeschoss zuzulassen, um Geländeanschüttungen zu minimieren und großflächige Südfassaden zur energetischen Nutzung zu ermöglichen.

Grundsätzlich wird an der Festsetzung der eingeschossigen Bauweise festgehalten, um eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu erzielen. Die Höhenunterschiede im Bereich des Baufensters liegen zwischen 1 m bis 2 m von Nord nach Süd. Um dieser leichten Hanglage Rechnung zu tragen, wird in Einzelfällen ein Vollgeschoss mehr zugelassen, wenn durch die Hanglage bedingt das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften anzurechnen ist. Auf diese Weise können Geländeanschüttungen vermieden und großflächige Südfassaden zugelassen werden.

→ Den Anregungen wird entsprochen.

Schreiben Nr. 6 des Oberbergischen Kreises vom 14.10.2016

Teil Anregung 1: Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Löschwasserversorgung von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich ist. Der Hydrant sollte zum letzten Objekt nicht weiter als 75 m entfernt sein.

In der Straße "Am Buschfelde" befinden sich auf einer Länge des Baugebietes von ca. 130 m zwei Hydranten, sodass die Abstände entsprechend eingehalten werden können. Nach Angaben der BEW steht die erforderliche Löschwassermenge hier zur Verfügung.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Teil Anregung 2: Bodenschutz

Es wird auf die Aussagen der digitalen Bodenbelastungskarte hingewiesen, aus der sich eine Überschreitung der Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutzverordnung im Oberboden für bestimmte Schadstoffe ableiten lässt. Eine Gefahrensituation liegt jedoch nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Vorsorgegrundsätzen der ausgehobene Oberboden im Plangebiet verbleiben sollte.

Die Hinweise zur digitalen Bodenbelastungskarte sind im Umweltbericht und in der Begründung ausgeführt und in die Hinweise der Planzeichnung ebenfalls übernommen worden.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Teil Anregung 3: Wasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Mischsystem entwässert und somit die Zuständigkeit bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Köln liegt.

Gegen eine Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen in den Untergrund ist grundsätzlich nichts einzuwenden, hierzu sind jedoch entsprechende gutachterliche Aussagen über die Versickerungsfähigkeit erforderlich. Anträge sind zu stellen. Private Zufahrten und Stellplätze müssen gemäß Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

- Nach Angaben der Hansestadt Wipperfürth ist das im Gebiet vorhandene Mischwasserkanalsystem ausreichend bemessen, um das Bebauungsplangebiet in Bezug auf Abwasser und Niederschlagswasser zu entwässern. Das Gebiet ist in der Netzplanung des Aggerverbandes zur Kläranlage Kürten enthalten.
- Bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen wird eine Ergänzung in die Begründung aufgenommen, dass entsprechende Anträge mit Versickerungsgutachten hierfür erforderlich sind.
- Die Aussagen zu den privaten Zufahrten und Stellplätzen sowie zur Einhaltung der Festsetzung der Wasserschutzgebietsverordnung werden in der Begründung entsprechend präzisiert.

→ Den Hinweisen wird entsprochen.

Schreiben Nr. 7 des Oberbergischen Kreises vom 24.10.2016

Teilanregung 1: Artenschutz

Es werden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Teilanregung 2: Landschaftspflege

Es bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Vorlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages für eine weitergehende Stellungnahme ist erforderlich.

Im Zuge der Offenlage wird der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vorgelegt.

→ Dem Hinweis wird entsprochen.

Schreiben Nr. 8 bis 14

- Schreiben Nr. 8 - Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich I, Ordnung u. Soziales vom 14.09.2016
- Schreiben Nr. 9 - Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II, Straßenbau/ Grünflächen vom 15.09.2016
- Schreiben Nr. 10 - Amprion GmbH vom 20.09.2016
- Schreiben Nr. 11 - Unitymedia NRW GmbH vom 20.09.2016
- Schreiben Nr. 12 - PLEdoc GmbH vom 21.09.2016
- Schreiben Nr. 13 - Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 26.09.2016

- Schreiben Nr. 14 - Westnetz GmbH vom 27.09.2016

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

1.2 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

1.3 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

2. Zustimmung zum Entwurf

Dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 "Am Buschfelde" mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehende Sach- und Planungskosten für das Wohngebiet werden von der WEG mbH getragen. Darüber hinaus entstehen der Hansestadt Wipperfürth Kosten für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

Demografische Auswirkungen:

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes liegt in der Neuschaffung von Wohnbauflächen in südlicher Randlage der Ortschaft Thier. Zusammen mit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, trägt dieser Standort "Am Buschfelde" zu einer Stärkung des Wohnstandortes Thier bei und steigert die Attraktivität auch für junge Familien. Eine unmittelbare Auswirkung auf den demographischen Wandel ist jedoch nicht zu erwarten.

Begründung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 26.09.2016 bis 26.10.2016 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.09.2016 bis 14.10.2016 durchgeführt.

Zu 1.: Es sind 14 Stellungnahmen eingegangen. 7 Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen 7 Stellungnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2.: Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Festsetzung der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 präzisiert und zum großen Teil aufgrund der geplanten Maßnahmen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a überlagert. Die Inhalte aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden in die Festsetzungen übernommen.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB in der 2. Beteiligungsstufe öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Behörden werden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Anlagen:

Anlage 1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 2 B-Plan Nr. 101 (Entwurf, verkleinert, ohne Maßstab)

Anlage 3 Textliche Festsetzungen B-Plan 101 (Entwurf)

Anlage 4 Begründung (Entwurf)

Anlage 5 Umweltbericht (Entwurf)