

**Bebauungsplan Nr. 57  
Schnipperinger Mühle  
der Hansestadt Wipperfürth  
1. vereinfachte Änderung**

**(ENTWURF)**

## **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

### **1. Anlass und Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle ist seit dem 31.10.2016 rechtskräftig. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat am 23.01.2019 das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle gem. §13 BauGB eingeleitet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom \_\_.\_\_.2019 – \_\_.-\_\_.2019.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle sind Sondergebietsflächen gem. § 10 BauNVO (Baunutzungsverordnung) unterschiedlicher Arten festgesetzt. Neben Betriebswohnungen und einer Gaststätte sind zahlreiche Wochenendhausgebiete festgesetzt, um die vorhandenen Wochenendhäuser planungsrechtlich zu sichern. Neben der Sicherung des Bestands sind auch Neubauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisierbar.

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahre 2016 gingen zahlreiche Bauanträge seitens der Pächter und des Platzbetreibers bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wipperfürth ein. Bei der Prüfung der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass eine Vielzahl der Bestandsobjekte die festgesetzte maximale Grundfläche übersteigt. Um die Bestandsobjekte nachhaltig zu sichern und um Befreiungen oder gar Rückbauverfügungen oder ähnliches zu verhindern, wird die maximale Grundfläche von 40m<sup>2</sup> auf 50m<sup>2</sup> in einigen Sondergebietsflächen angehoben.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung sind durch die 1. vereinfachte Änderung nicht betroffen. Durch die Änderungen werden auch keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines FFH-Gebiets oder europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes haben. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle wird gem. § 13 BauGB durchgeführt.

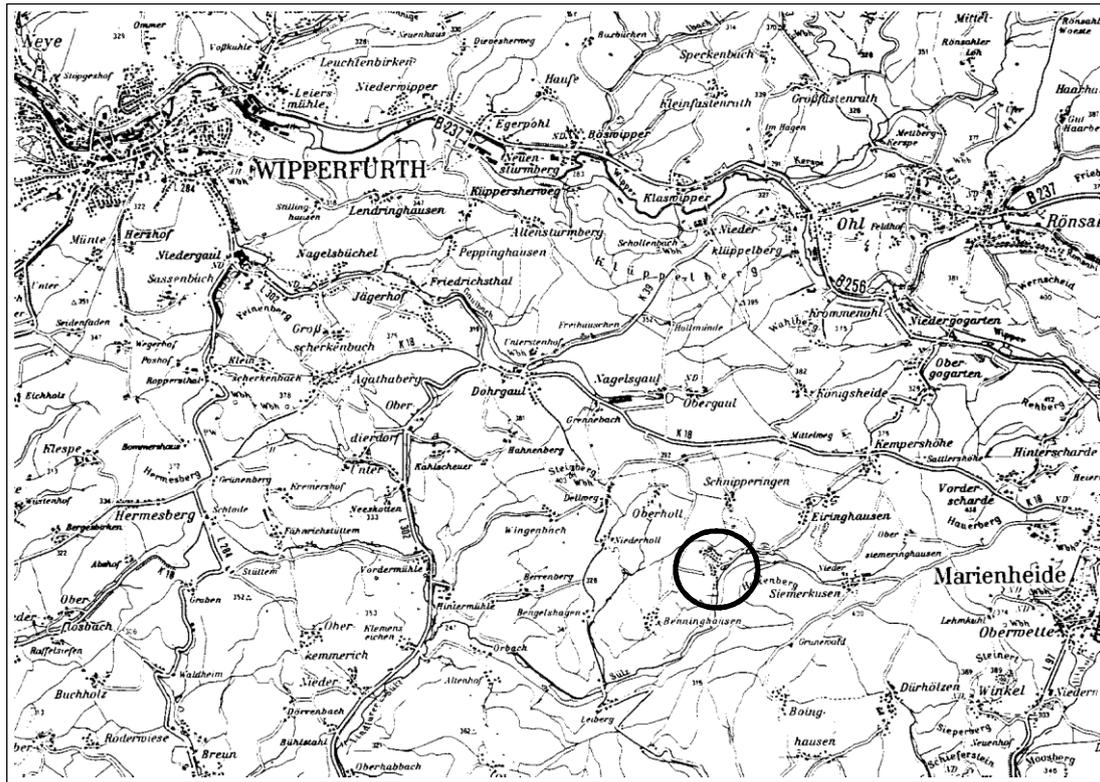
Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist gemäß § 13 BauGB nicht erforderlich.

Die Änderungen liegen unterhalb des Darstellungshorizontes des Flächennutzungs-

plans. Damit steht der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 Schnipperinger Mühle nicht entgegen.

## 2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Südostrand des Wipperfürther Stadtgebietes unmittelbar an das Gemeindegebiet von Marienheide angrenzend im Sülz-Tal.

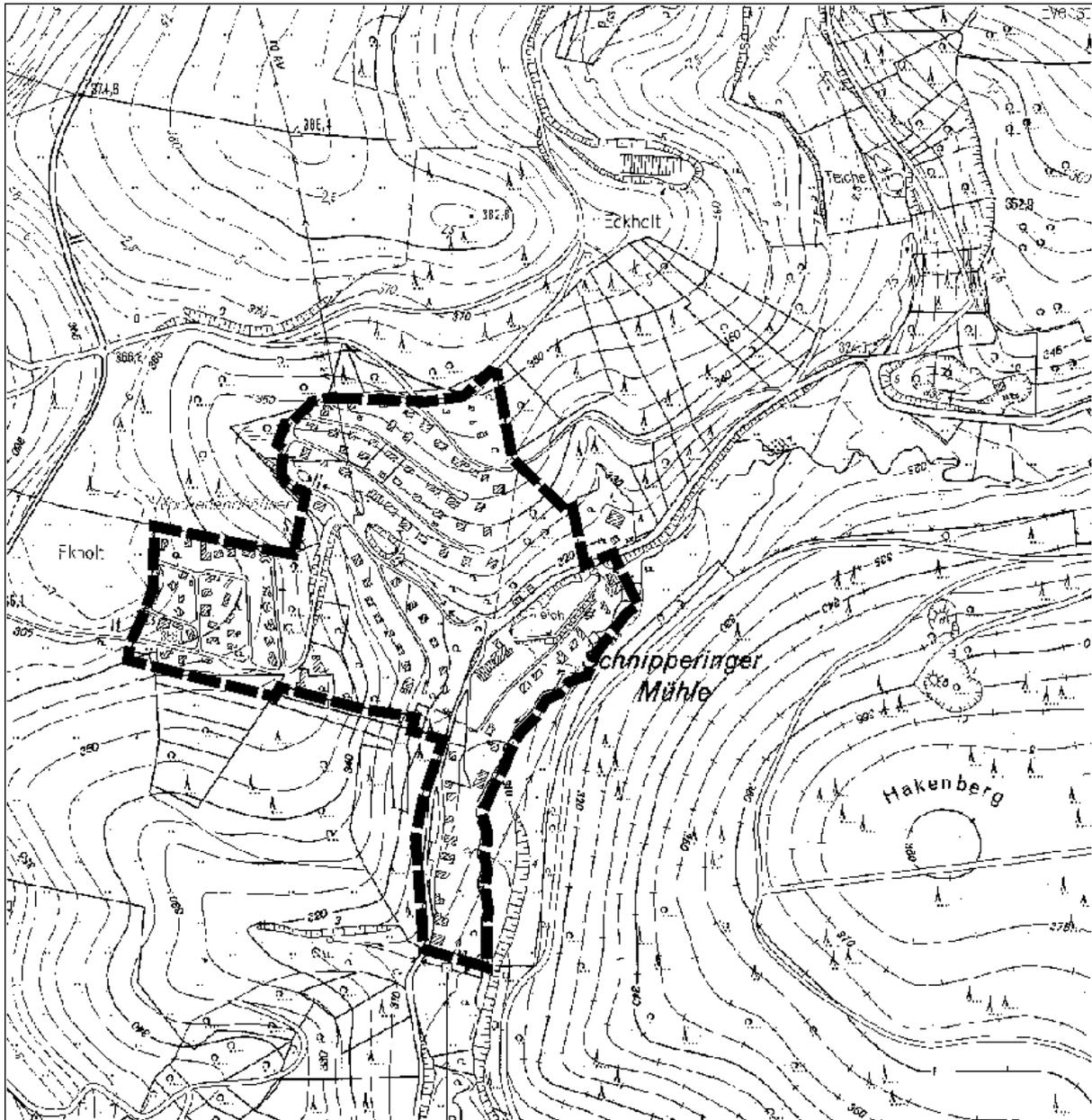


Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet ist von Nadel- und Laubwald umgeben, im Nordwesten schließt sich eine Wiese an. Im Osten wird das Plangebiet durch den Bachlauf der Sülz begrenzt. Topographisch erstreckt sich das Gelände vom Talgrund der Sülz mit 300 m über NN nach Norden und Westen hangaufwärts bis in eine Höhe von etwa 360 m über NN. Die nächstgelegenen Siedlungen befinden sich in ca. 1 bis 4 km Entfernung. Sichtverbindungen zum Plangebiet bestehen von diesen nicht.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt von der Kreisstraße K 18 über eine 1 km lange Gemeindestraße und schließlich für etwa 500 m über eine Privatstraße bis zur Plangebietsgrenze.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 9 ha.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

### 3. Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle wurde einst aufgestellt, um den größtmöglichen Bestand der Wochenendhäuser zu sichern und neue Bauvorhaben im geringen Maße verträglich zu ermöglichen.

Im Zuge der eingereichten Bauanträge wurde seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wipperfürth festgestellt, dass eine Vielzahl von Bestandsobjekten den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprachen. Durch die Bebauungsplanänderung und Anpassung der maximalen Grundfläche der Wochenendhäuser der Bereiche SO 2, SO 3, SO 4 und SO 9 von 40m<sup>2</sup> auf 50m<sup>2</sup> werden die Bestandsobjekte nachhaltig planungsrechtlich gesichert. Wochenendhäuser unter 50m<sup>2</sup> Grundfläche unterliegen dem § 2 Abs. 4 der Camping und Wochenendplatzverordnung (CW VO) und sind genehmigungsfrei. Baugenehmigungen sind daher für die Anpassung auf 50m<sup>2</sup> der Grundfläche nicht

mehr nötig.



Bebauungsplanänderung: Änderung der maximal zulässigen Grundfläche (Nutzungsschablone) für die Sondergebiete SO 2, SO 3, SO 4 und das Sondergebiet SO 9 von 40 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> gemäß § 2 Abs. 4 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO).

#### 4. Natur und Landschaft

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle werden lediglich kleinere Planbereiche mit einer höheren Grundfläche versehen. Diese minimale Anhebung und der damit resultierende Versiegelungsgrad für die Grundstücke bleiben nahezu identisch, so dass von keinem Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

Wipperfürth, den 14.01.2019