



Außenbereichssatzung Bochen

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
2. Satzungsbeschluss

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung	Ö	08.09.2021	Vorberatung
Stadtrat	Ö	06.10.2021	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. **Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) Baugesetzbuch für den bebauten Bereich Bochen im Außenbereich eingeleitet.

Die Satzung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.07.2021 bis einschließlich 15.08.2021 öffentlich ausgelegt.

- 1.1 **Abwägung der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

- 1.2 **Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

Schreiben Nr. 1 von Hansestadt Wipperfürth, Abteilung Liegenschaften, vom 19.07.2021

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Grundstücke Gemarkung Wipperfürth, Flur 44, Flurstücke 747 und 835 derzeit noch keine gesicherte Erschließung, bzw. keine unmittelbare Anbindung an die öffentliche Straße bestehen.

Es wird angeregt, dass vor Beschlussfassung über die Außenbereichssatzung „Bochen“ die jeweilige Zuwegung durch Abgabe der benötigten Flächen an die Stadt bzw. entsprechende Baulasten zu sichern sind.

Dieser Hinweis ist hinfällig, da sich die Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich bereits verändert haben. Der Eigentümer des ehemaligen Grundstückes 747 hat die beiden Flurstücke 439/13 und 813 dazu erworben und die Flurstücke 835 und 748 befinden sich ebenfalls im Besitz eines Eigentümers, so dass eine Anbindung an die öffentliche Straße jeweils gegeben ist.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 - Gewässerentwicklung, vom 27.07.2021

Das geplante Vorhaben liegt im Grundwasserkörper (GWK) 273_06 – Rechtsrheinisches Schiefergebirge. Dieser GWK wurde sowohl im zweiten Bewirtschaftungsplan als auch im dritten Bewirtschaftungsplan im mengenmäßigen und chemischen Zustand mit „gut“ bewertet.

Im Rahmen des Möglichen und zur Sicherung der Grundwasserneubildung wird angeregt, die Flächen möglichst minimal zu versiegeln, um eine lokale Versickerung von Niederschlagswasser weiter zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung von Flächen sowie die Versiegelung von Freiflächen sind in Bezug auf die Grundwasserneubildung negativ zu bewerten (Verschlechterungsverbot § 47 WHG), da jede Versiegelung dazu führt, dass der Grundwasserleiter in seiner Bilanz gemindert wird. Es ergeben sich aus Sicht der WRRL-Grundwasser aber keine Bedenken gegenüber diesem Verfahren.

Die Regelungstiefe einer Außenbereichssatzung reicht nicht weit genug, um der Anregung entsprechende Festsetzungen zu treffen. Es gelten aber ohnehin die Grundprinzipien des § 1 BauGB, wo nach mit Boden und Fläche möglichst sparsam umzugehen ist. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren können die angesprochenen Gesichtspunkte Berücksichtigung finden.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 3 von Wupperverband, Bereich Gewässerentwicklung, vom 10.08.2020

Es wird auf den nördlich des Planungsbereichs verlaufenden (verrohrten) Quellauf des Bochener Bachs hingewiesen und darum gebeten, den Wupperverband bei zukünftigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren, die den Planungsbereich betreffen, zu beteiligen.

Die Bitte wird bei Neubauvorhaben im Satzungsbereich durch die Pflicht zur Versickerung oder Gewässer-Direkteinleitung des Niederschlagswassers relevant. Für das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist allerdings nicht die Hansestadt Wipperfürth zuständig, sondern die Untere Wasserbehörde beim Oberbergischen Kreis, die auch über weitere Beteiligte im

wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren befindet. Die Hansestadt Wipperfürth kann nur im Baugenehmigungsverfahren den Oberbergischen Kreis auf diese Bitte aufmerksam machen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 4 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II - Planen, Bauen und Umwelt, vom 11.08.2021

Teilanregung 1: Aus Sicht der Abteilung Untere Bauaufsichtsbehörde wird darauf hingewiesen, dass mit dem Satzungsbeschluss nicht jedes Baugrundstück im Satzungsbereich i. S. d. § 4 BauO NRW erschlossen ist.

Die wenigen potentiellen neuen Bauplätze, die durch die Außenbereichssatzung ermöglicht werden und die dem Erschließungserfordernis der BauO und des BauGB (§ 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB) nicht entsprechen sollten, können diesem gegebenenfalls durch privat verantwortete bodenordnende Maßnahmen wie Grundstücks(zu)käufe oder Grundstücks(teil)flächentausche sowie Grunddienstbarkeiten und Baulasten Rechnung tragen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Eine Löschwasservorhaltung von mindestens 48 m³/h wird erforderlich sein.

Bochen ist an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen, worüber auch die Löschwasserversorgung gesichert wird. Durch das Schließen von wenigen Baulücken wird die Brandlast im Weiler nicht exorbitant zunehmen, so dass die Löschwasservorhaltung wie bisher als gesichert ist.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 3: Ferner wird der Hinweis gegeben, dass die Bestandsgebäude zum Teil den näheren Bestimmungen (Dachneigung, Dachaufbauten) des § 4 der geplanten Außenbereichssatzung widersprechen.

Bestandsgebäude müssen den Festsetzungen nicht angepasst werden. Die gültigen Baugenehmigungen unterliegen dem Bestandsschutz. Für Neubauten und diesen gleichzusetzende Umbauten und Erneuerungen gelten die Vorgaben der Satzung.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4: Die Abteilung Stadtentwässerung weist darauf hin, dass die Ortslage nicht an das städtische Kanalnetz angeschlossen ist. Aus wirtschaftlichen Gründen ist auch zukünftig keine zentrale Erschließung vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist unverändert auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder entsprechend ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Der entsprechende Passus in der Begründung wird geändert. Auf die Inhalte der Satzung hat dies keinen Einfluss.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 5 von Oberbergischer Kreis, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität, vom 11.08.2021

Landschaftspflege / Artenschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich des vorgesehenen Satzungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet "Wipperfürth/Lindlar Nord" liegt, das durch den rechtsgültigen Landschaftsplan Nr. 6 Wipperfürth ausgewiesen ist.

Da im Landschaftsschutzgebiet ein generelles Bauverbot gilt, sind Bauvorhaben in der Regel nicht genehmigungsfähig, da keine Ausnahme oder Befreiung in Aussicht gestellt werden kann. Einer Baugenehmigung stehen andere öffentliche Belange entgegen. Lediglich Vorhaben, die den Schutzzweck nicht beeinträchtigen, können ausnahmsweise genehmigt werden. Ob dieser Tatbestand zutrifft, könnte nur im Rahmen einer Bauvoranfrage durch das Umweltamt des Oberbergischen Kreises geklärt werden.

Ausweislich der Darstellungen im Rauminformationssystem RIO des Oberbergischen Kreises handelt es sich bei den angesprochenen Teilbereichen um Flächen am äußersten Rand der Abgrenzungen der Satzung. Soweit diese überhaupt in eine faktische Baufläche einbezogen werden würden, ist nach menschlichem Ermessen eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes äußerst unwahrscheinlich.

Der entsprechende Passus in der Begründung wird angepasst.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kommunale Abwasserbeseitigung: Die Entwässerung neu hinzutretender Bauflächen ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Gegen eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist grundsätzlich nichts einzuwenden, solange der Untergrund tatsächlich versickerungsfähig ist und die Versickerung schadlos erfolgt.

Ein aussagekräftiges hydrogeologisches Gutachten ist vorzulegen und die Versickerungsanlagen gemäß dem Gutachten herzustellen.

Bei Einleitung in ein Gewässer ist zu prüfen, ob die Einleitungsmenge und der stoffliche Eintrag gewässerverträglich sind, orientiert an den Anforderungen des Merkblattes BWK M3 / M7 und der Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem (RdErl. d. MUNLV - Iv-9 031 001 2101 - vom 26.05.2004).

In der Begründung findet sich bereits ein allgemeiner Passus zur Niederschlagsentwässerung und dem erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 6 von Oberbergischer Kreis, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität, vom 17.08.2021

Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz: Erforderlich ist die Sicherstellung einer Löschwassermenge für Allgemeine Wohnfläche WA von

mindestens 800 l/min über 2 Stunden.

Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Verwiesen wird auf § 5 BauO NRW, damit die Zufahrten zu den jetzigen und künftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

Bochen ist an das Versorgungsnetz der BEW angeschlossen und verfügt über einen Hydranten, der 24 m³/h Löschwasser bereitstellen kann.

Die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr, Rettungswege und Dimensionierungen der Grundstückszufahrten werden im Baugenehmigungsverfahren behandelt. Die Festsetzungstiefe einer Außenbereichssatzung reicht hierfür nicht aus.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nrn. 7 bis 15

- Schreiben Nr. 7 vom 19.07.21 der Stadt Remscheid, Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung,
- Schreiben Nr. 8 vom 19.07.21 der Stadt Wermelskirchen, Amt für Stadtentwicklung,
- Schreiben Nr. 9 vom 22.07.21 des Aggerverband,
- Schreiben Nr. 10 vom 20.07.21 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 11 vom 28.07.21 der WSW Amprion GmbH,
- Schreiben Nr. 12 vom 29.07.21 der Stadt Halver, Fachbereich Bauen und Wohnen,
- Schreiben Nr. 13 vom 03.08.21 der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH,
- Schreiben Nr. 14 der IHK Köln, Geschäftsstelle Oberberg,
- Schreiben Nr. 15 der Schloss-Stadt Hückeswagen, Fachbereich Ordnung und Bauen.

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

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

2. Satzungsbeschluss

Die Satzung über den bebauten Bereich Bochen im Außenbereich bestehend aus dem Planteil und dem Satzungstext wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Erläuterung beschlossen. Die Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB erst nach der Bekanntmachung in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Sach- und Planungskosten werden vom Antragsteller übernommen.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf Inklusion:

Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind durch die geringfügigen wohnbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Außenbereichssiedlung Bochen auf der Planungsebene nicht zu benennen.

Begründung:

Zu 1: Es sind 15 Stellungnahmen eingegangen. Neun Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen sechs Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Gegenüber dem ausgelegten Entwurf sind keine Änderungen erfolgt. Die Erläuterungen werden entsprechend der vorstehenden Abwägungsbeschlüsse korrigiert und ergänzt.

Anlagen:

- Anlage 1 Stellungnahmen aus der Offenlegung des Satzungsentwurfs
- Anlage 2 Außenbereichssatzung Bochen (verkleinert, ohne Maßstab)
- Anlage 3 Begründung