

Nach Erläuterungen seitens der Verwaltung empfiehlt der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss dem Rat folgende Beschlüsse:

Zum Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 19.07.2010

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW erhebt aus forstlicher Sicht Bedenken, da der für die Planung beanspruchte Wald in einer Größenordnung von 4.840 m² nicht forstrechtlich ausgeglichen werden soll.

Der forstrechtliche Ausgleich müsste aber flächenmäßig, in Form von Ersatzaufforstungen oder über eine Aufwertung von Nadelholzbeständen durch Laubholzbepflanzungen, erbracht werden. Bei einer Abbuchung über das Ökokonto, muss diese Abbuchung von einer konkret benannten und forstrechtlich anerkannten Maßnahme erfolgen.

Bei den Bauarbeiten ist zwingend darauf zu achten, dass es zu keiner nachhaltigen Schädigung der angrenzenden Waldbereiche kommt.

Bei einer beabsichtigten Lagerung von z.B. Erdaushub in den angrenzenden Waldbereichen (außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung) oder das Befahren dieser Bereiche, ist ein Antrag auf befristete Waldumwandlung zu stellen.

Hingewiesen wird auf die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion, wenn die Waldflächen dem allgemeinen Betretungsrecht entzogen werden.

Beschlussempfehlung:

Der Landesbetrieb Wald und Holz geht offenbar davon aus, dass es sich bei den Parzellen, die nunmehr durch die Satzung (-sabgrenzung) rechtlich eindeutig dem Innenbereich zugeordnet werden sollen, um Flächen für die Fortwirtschaft/Wald handelt.

In dem seit 1982 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Satzung als "Wohnbaufläche" dargestellt und unterliegt somit der Behördenbindung gemäß § 7 BauGB, da auch das Forstamt seinerzeit an der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beteiligt war bzw. beteiligt wurde.

Im Juli 1988 hat die Eigentümerin vom damaligen Forstamt Waldbröl eine Umwandlungsgenehmigung "zur dauernden Umwandlung in Bauland für die jeweiligen Teilflächen entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung, erhalten.

Im Mai 1995 wurde ihr von derselben Behörde mitgeteilt, dass "sich die forstliche Rechtssituation bei Waldumwandlungen im Innenbereich geändert hat und (da) Sie das Ersatzgeld bereits gezahlt habe, eine Verlängerung des Umwandlungsbescheides (nun) nicht mehr erforderlich (ist)".

Die Teilflächen, der Flurstücke der Eigentümerin zählten also schon seinerzeit zum planungsrechtlichen Innenbereich, was auch die von der Bauaufsicht des Oberbergischen Kreises genehmigten Bauvoranfragen zur Erreichung von Wohnhäusern dokumentieren.

Aufgrund einer Krankheit der Eigentümerin wurde vergessen die genehmigten Bauvoranfragen zu verlängern, was die Bauaufsichtsbehörde dazu veranlasste aufgrund der Nahtstelle zwischen Innen- und-Aussenbereich eine Verlängerung zu versagen und die Stadt statt dessen aufforderte eine Satzung nach § 34 BauGB auf den Weg zu bringen, der diesen Zustand planungsrechtlich gesichert festlegt.

Aus diesem Grunde wurde das Satzungsverfahren eingeleitet.

Die Bedenken des Landesbetriebes Wald und Holz werden in diesem Sinne zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 Jastimmen, 1 Neinstimme, 1 Enthaltung

Zum Schreiben von XXXXXX (Privatperson) vom 02.09.2010

Die Einwendungen beziehen sich auf die nachfolgend aufgelisteten Inhalte:

1. Es wird angenommen, dass es sich nicht um die Schließung von Baulücken handelt, sondern um eine Außenbereichsbebauung.
2. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Grundstücke, aufgrund der Höhenunterschiede, nicht an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen werden können und die Auslegung/ Dimensionierung des Kanals nicht ausreicht.
3. Der Forstabstand (Wald-Gebäude-Sicherheits-Abstand) sei nicht eingehalten.
4. Auf ein bestehendes Wegerecht, das im Grundbuch eingetragen ist, wird hingewiesen.

Beschlussempfehlung:

zu 1.: Anlass für die Aufstellung der Satzung war die Versagung des Antrages auf Verlängerung eines positiven Bauvorbescheides, die der Oberbergischen Kreis bis dato uneingeschränkt 8 Jahre in Folge ausgesprochen hatte.

In dem nachfolgenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren wurde durch das Gericht angeraten, dass die Stadt eine Satzung aufstellt, die sowohl die unbebauten als auch die schon bebauten Grundstücke an der Randlage, die aber im Flächennutzungsplan rechtswirksam als Wohnbauflächen dargestellt sind, einbezieht.

Dabei handelt es sich sowohl bei den bebauten als auch bei den unbebauten Grundstücken nach Auffassung des Gerichtes um Außenbereichsflächen. Da der Flächennutzungsplan diese Bereiche aber mit einer Wohnbauflächendarstellung belegt, ist dies eine Möglichkeit den Innen- vom Außenbereich eindeutig planungsrechtlich sicher abzugrenzen, damit in der Zukunft keine Auslegungsdifferenzen mehr bestehen.

Abstimmungsergebnis: 10 Jasstimmen, 1 Neinstimme

zu 2.: Ob Grundstücke an einen bestehenden Kanal angeschlossen werden können oder nicht, wird durch eine Satzung oder einen Bebauungsplan nicht geregelt.

Im Zeitpunkt der konkreten Bauantragsstellung müssen die Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung vorhanden sein oder geschaffen werden. Zur Erschließung zählen die Zuwegung, die Entsorgung (Kanal) und die Versorgung (z.B. Wasser).

Die Einwendungen sind insofern an dieser Stelle noch nicht von Bedeutung.

Abstimmungsergebnis: 10 Jasstimmen, 1 Neinstimme

zu 3.: Der erforderliche Wald-Gebäude-Sicherheitsabstand (in der Regel 35 m) nach den Forstgesetzen ist selbstverständlich einzuhalten und wird im konkreten Baugenehmigungsverfahren geklärt, da dann auch erst die genaue Stellung und Lage der Gebäude bekannt wird.

Die Einwendung wird in dem v.g. Verfahren berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zu 4.: Bei dem Verfahren zur Aufstellung der Satzung handelt es sich um ein öffentlich-rechtliches Verfahren. Privatrechtliche Dienstbarkeiten und Vereinbarungen finden hier keinen Nieder-

schlag. Sie dienen allenfalls als Ergänzung für öffentlich-rechtliche Absicherungen (z.B. Baulasten).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Hinsichtlich der Information, warum der Oberbergische Kreis den Antrag auf Bebauung schon einmal abgelehnt hat, wurde der Einwender mit Schreiben vom 15.09.2010 an den Oberbergischen Kreis als zuständige Behörde verwiesen.

Zum Schreiben des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 29.09.2010

Das Amt für Bodendenkmalpflege regt an, dass an geeigneter Stelle in den Planunterlagen auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen wird und schlägt hierzu einen Text vor.

Beschlussempfehlung:

Im Satzungstext wird unter “§ 4 Hinweise“ der Anregung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Grundsatz schon entsprochen.

Angepasst wird aber jetzt, u. a. aufgrund der Umbenennung des Amtes, die aktuelle Bezeichnung, der Text sowie die Telefon- und Faxnummer.

Abstimmungsergebnis: einstimmig