



Datum: 21.04.2021

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Technischer Ausschuss			
Stadtvertretung			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: III	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Herr Beste
------------------	---	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	III
Finanzabteilung				
Amt für Stadtentwicklung				
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung				

**TOP: Bebauungsplan Nr. 172 "Betonwerk Pieper", Ortsteil Dorlar
(Aufstellung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 40. FNP-
Änderung)
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallingenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für das im Übersichtsplan Anlage 4 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzte Areal im südlichen Anschluss an das eigentliche bauliche Betriebsgelände der Fa. „Betonwerk Pieper“ im Ortsteil Dorlar fasst die Stadtvertretung Schmallingenberg gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den verfahrenseinleitenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 „Betonwerk Pieper“.

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung des verbindlichen Bauplanungsrechts für die aus wirtschaftlichen Gründen dringend erforderliche Vergrößerung des Betriebsgeländes zum Zwecke der Erweiterung der Lagerplatzfläche in Richtung Mailar und zur Aufstellung eines neuen Betonmischwerkes auf dem vorhandenen Lagerplatz.

Konkreter rechtlicher Inhalt des gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines (betriebsgebundenen) „Gewerbe-“ oder - erforderlichenfalls - „Industriegebiets“-Bereichs.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur räumlich deckungsgleichen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

2. Sachverhalt und Begründung:

Mit Datum 06.04.2021 liegt der Stadtverwaltung ein Antrag der Firma „Theodor Pieper GmbH und Co. KG“ aus Schmallenberg-Dorlar, Betreiberin des gleichnamigen ortsansässigen „Betonwerks Pieper“, auf Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren zur Erweiterung des Betriebsgeländes vor (Antrag siehe Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage (VwVorlage)).

Konkrete Zwecke der nach firmenseitigem Bekunden aus wirtschaftlichen Erwägungen dringend erforderlichen Maßnahme sind zum einen die Erweiterung der (bestehenden) Lagerplatzfläche in Richtung Mailar, also in südöstliche Richtung zwischen dem „Leiß“-Bachlauf am Ostrand und der ehem., heute als Radweg genutzten Bahntrasse am Westrand, und zum anderen die Aufstellungsabsicht eines neuen Betonmischwerks auf der bestehenden Lagerplatzfläche, die nicht zuletzt aus diesem Grund in das Plangebiet einbezogen wird.

Zumindest die Lagerplatzerweiterung war bereits seit 2019 Gegenstand von Abstimmungsgesprächen zur Genehmigungsfähigkeit zwischen Stadt/örtlicher Bauordnungsbehörde und den für Wasser und Landschaft zuständigen Fachbehörden des Hochsauerlandkreises, namentlich der Unteren Wasser- und der Unteren Landschafts-, heute Naturschutzbehörde.

Hintergrund der Gespräche war das Bestreben, im Interesse von Stadt und Firma – selbstverständlich unter Wahrung aller formalen Erfordernisse – eine möglichst zeitnahe und unaufwändige Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu erreichen.

Für eine ursprünglich flächenmäßig kleiner projektierte Lagerplatzerweiterung ohne die - nach hiesigem Wissensstand - parallele zusätzliche Nutzungsabsicht des bestehenden Lagerplatzes für die Aufstellung eines neuen Betonmischwerkes wurde auch weitestgehende Einigung über die Erforderlichkeiten unter den involvierten Verhandlungsparteien erzielt.

Die nachträgliche antragstellerseitige Vergrößerung des Vorhabenbereichs und Ergänzung des Nutzungszwecks um ein neues Betonmischwerk führten dann jedoch zu der Überzeugung, dass das Gesamtvorhaben nurmehr über formale Bauleitplanung zu regeln sei.

Da sowohl der bestehende Lagerplatz (siehe Luftbild Anlage 2 zur VwVorlage), der antragsgemäß zukünftig ja auch noch für die Aufstellung eines neuen Betonmischwerkes genutzt werden soll, als auch dessen südliche Erweiterung in die Talaue hinein auf Flächennutzungsplanebene (FNP) noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt sind (vgl. FNP-Bestands-Auszug Anlage 3) und ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln ist, wurde nach erstem Eingang des Antragsschreibens verwaltungsseitig darauf hingewirkt, dass sowohl der bestehende Lagerplatz als auch der für die zukünftige Erschließung des Erweiterungsbereichs erforderliche, westlich entlangführende Weg der Teilnehmergemeinschaft mit in das Plangebiet sowohl der FNP-Änderung als auch des Bebauungsplanes mit einbezogen werden.

Dieser Forderung wurde seitens des Antragstellers ohne Vorbehalte zugestimmt. Ebenso im Übrigen der Forderung, dass er sich als alleiniger Nutznießer der Planung zur Veranlassung und Übernahme aller Kosten der für die Planverfahren erforderlichen Unterlagen bereit erklären müsse – siehe Anlage 1.

Das somit räumlich deckungsgleiche, insgesamt ca. 2,0 ha umfassende Plangebiet des Bebauungsplanes mit der lfd. Nr. 172 – Titelempfehlung: „Betonwerk Pieper“ – und der FNP-Änderung mit der lfd. Nr. 40 ist aus dem Übersichtsplan Anlage 4 zur VwVorlage zu ersehen.

Die oben bereits angesprochene Übereinkunft zu einem etwas kleinerem, aber inhaltlich durchaus ähnlichem Vorhaben in diesem sensiblen Talauenbereich verleiht der Hoffnung Vorschub, dass auch für die vergrößerte und nutzungsmäßig ergänzte Vorhabensvariante eine insbes. mit den betroffenen Fachbehörden einvernehmliche Lösung im Rahmen der Bauleitplanung gefunden werden kann.

Als Eindruck zur möglichen Umsetzung der Maßnahme im Vorhabenbereich aus landschaftsökologischer und wasserrechtlicher Sicht ist der VwVorlage als Anlage 5 der Entwurf des Landschaftspflegerischem Begleitplans im Rahmen des ursprünglichen Baugenehmigungsbestrebens beigelegt.

Die im Rahmen der vg. Abstimmung bereits gefertigten Planungsunterlagen (Landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfung und Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVP-Gesetz – jeweils aus Oktober 2020) können den im Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren zu erstellenden Unterlagen sicherlich als Basis dienen, sind vom zukünftigen Planverfasser aber fraglos auf den Plangeltungsbereich und die modifizierten Inhalte anzupassen respektive zu aktualisieren.

Angesichts der um ein neues Betonmischwerk ergänzten Beantragung wird auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene des Bebauungsplanes zu prüfen sein, ob für diesen mit einer Baufläche zu versehenen Bereich die Ausweisung eines „GE-“ oder eines „GI“-Bereichs ausreichend bzw. erforderlich – und möglich – ist. Hier dürfte das Emissionsverhalten der Anlage in eine Umgebungsverträglichkeitsprüfung einzubeziehen sein.

Auf FNP-Ebene wird im Rahmen der 40. Änderung anstelle von „Fläche für die Landwirtschaft“ die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ erforderlich, die angesichts der „Vorhabenbezogenheit“ der Angelegenheit als „betriebsgebunden“ festzulegen respektive im Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg als solche zu werten sein müsste.

Der Antragsbereich liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB und ist im FNP, wie ausgeführt, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Von daher ist die beantragte Bauleitplanung auf der vorbereitenden wie verbindlichen Ebene notwendig und sachgerecht.

Obgleich es sich im vorliegenden Fall, insbs. der größeren zeitlichen Flexibilität wegen, trotz der einzelvorhabenbezogenen Planung um einen „normalen“ Angebots-Bebauungsplan handeln soll, werden alle notwendigen Planungsunterlagen von „Vorhabenträgerseite“ beauftragt und beigesteuert.

Angesichts des Ausweisungserfordernisses einer Baufläche – siehe oben – und des (bauleitplanerischen) Nachweises der ordnungsgemäßen Erschließung ist der Bebauungsplan als gem. § 30 Abs. 1 BauGB „qualifizierter“ Bebauungsplan auszufertigen.

Vorbehaltlich der grundsätzlichen politischen Beschlussfassung(en) ist er im sogen. „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu der erforderlichen 40. FNP-Änderung aufzustellen.

Im Sinne der Erhaltung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit eines bestehenden Betriebes ist das Antragsbegehren aus wirtschaftsstruktureller Sicht zu unterstützen.