

**Stadt Schmallingenberg****Vorlage Nr. X/1032**

Datum: 24.09.2024

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

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

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

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

TOP: Erweiterung der Fa. "AT-Boretec", Stadtteil Schmallingenberg, Bereich Gewerbegebiet "Auf der Lake (I)"
- Vorstellung der bauplanungsrechtlichen Vorentwurfsunterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a "Auf der Lake (I)" und zur parallelen 43. Änderung des Flächennutzungsplanes

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Schmallingenberg / Technische Ausschuss nimmt die vorgelegten und erläuterten Planvorentwurfs-Unterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake (I)“, Stadtteil Schmallingenberg, und zur parallelen 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schmallingenberg zur Kenntnis und spricht sich auf deren Basis für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch aus.

2. Sachverhalt und Begründung:

Bereits mit Eingangsdatum 13.05.2022 liegt der Stadtverwaltung Schmallingenberg ein Antrag des Inhabers der Fa. „AT-Boretec“ auf Veranlassung und Durchführung der bauleitplanerischen Erforderlichkeiten zur betriebsnotwendigen Erweiterung am bestehenden Firmensitz im Gewerbegebiet „Auf der Lake“ vor.

Bezüglich der genaueren Details wird an dieser Stelle verwiesen auf die anlässlich der Antragstellung bereits im Mai/Juni des Jahres 2022 verfassten und in den tangierten politischen Gremien im gleichen Zeitraum grundsätzlich zustimmend behandelten Verwaltungsvorlagen (VwVorlagen)

- X/472 vom 30.05.2022
(zum verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur erforderlichen 43. Änderung des städtischen Flächennutzungsplanes (FNP))
- X/476 vom 30.05.2022
(zum verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 6. Änderung des betroffenen Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake (I)“).

Die genannten Vorlagen nebst den zugehörigen Anlagen sind im PV-Ratsinformationssystem öffentlich einsehbar.

Der entscheidende Ratsbeschluss in beiden Fällen erging am 23.06.2022.

Bereits in der seinerzeitigen Vorlage X/476 zur Bebauungsplanänderung wurde verwaltungsseitig aufgrund des städtebaulich aus verschiedenen Aspekten heraus durchaus sensiblen Vorhabenbereichs die Empfehlung ausgesprochen, sich vor tatsächlicher Durchführung des ersten formellen Verfahrensschrittes, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der tangierten Fachbehörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange, zumindest auf Ebene des örtlichen Bezirksausschusses die beabsichtigten -insbes. baulichen- Entwicklungen anhand von verdeutlichenden Visualisierungsunterlagen sowie den darauf ausgerichteten planerischen Festsetzungen aufzeigen zu lassen.

Im Rahmen der letzten Befassung des Bezirksausschusses Schmallenberg mit dieser Thematik in dessen Sitzung am 04.06.2024 wurde von diesem -lt. Protokoll- die Aufforderung formuliert, dass die Verwaltung das Verfahren vorantreiben möge und im September '24 in eine Beschlussvorlage einbringen solle.

Kern dieser Beschlussvorlage sollten die Planungsunterlagen sein, die im Sinne einer von da ab zügigen Fortführung der formalen Bauleitplanungen (s.o.) die Basis für die sogen. „frühzeitigen Beteiligungsverfahren“ gem. BauGB (s.o.) bilden sollten, die sogen. „Vorentwurfs-Planungsunterlagen“.

Zugegen in der vg. Sitzung war auch der in erster Linie für die Ausarbeitung dieser bauleitplanerischen Unterlagen zuständige Büroinhaber des gleichnamigen Vermessungsbüros Markus Schulte, Bad Fredeburg, der die aus dieser Ausschusserörterung resultierenden Forderungen an die beizubringenden Planungsleistungen unmittelbar aufnahm.

In Erfüllung seiner Beauftragung wurden seinerseits -in den jeweiligen Vorentwurfsfassungen- die erforderlichen Unterlagen er- bzw. (bzgl. der Fremdbeauftragungen an Dritte) zusammengestellt und der Verwaltung zugeleitet.

Eine erste verwaltungsseitige Sichtung dieser Unterlagen ließ jedoch schnell erkennen, dass voraussichtlich einige z.T. deutliche Abweichungen zu den bislang bekundeten Interessen insbes. der Mitglieder des Bezirksausschusses Schmallenberg, aber auch der Stadtverwaltung selbst bestehen würden. In Bezug auf die letzte Behandlung im Bezirksausschuss Schmallenberg wurde im Zuge dieser gemeinsamen Sichtung auch bestimmt, dass nurmehr zunächst der Bezirksausschuss und der Technische Ausschuss über die zu überarbeitenden Planungen befinden sollten, und nicht zusätzlich auch noch der Stadtrat, ob auf dieser oder einer etwaig noch zu verändernden Fassung die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden sollen.

Demgemäß erfolgten zunächst weitere Abstimmungstermine zwischen Stadt und Vorhabenträgerseite, zuletzt im persönlichen Beisein des Vorhabenträgers am 12.09.2024. Die von städtischer Seite letztendlich als diesseitige Minimalforderung umrissenen Bebauungsplaninhalte wurden im Folgenden vom Büro Schulte in einen entsprechenden **Vorabzug** der endgültigen **Vorentwurfsfassung** der **Bebauungsplanänderung** überführt, der dieser VwVorlage als **Anlage 1** beigelegt ist.

Auf diese **Vorabzugsfassung** wurde aufgrund der vorbezeichneten Unwägbarkeiten bislang auch nur die **Begründung** (siehe **Anlage 2** zur Verwaltungsvorlage) abgestimmt. Die bereits einmal zur vorangehend gesichteten Vorentwurfsfassung erarbeiteten umweltfachlichen Unterlagen (Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), die grundsätzlich keine unüberwindbaren Hemmnisse für das Vorhaben zutage gefördert hatten, sollen erst mit Ausräumung der jetzt noch im Raume stehenden offenen Fragen entsprechend überarbeitet und angepasst werden. Diese werden dann jeweils sowohl für die Bebauungsplanänderung als auch für die parallele 43. FNP-Änderung gelten. Zu letzterer ist dieser VwVorlage der **Vorabzug der Vorentwurfs-Planzeichnung zur 43. FNP-Änderung als Anlage 3**, die darauf abgestimmte **Begründung** in ihrer **Vorabzugsfassung des Vorentwurfes als Anlage 4** beigelegt.

Die als Anlagen beigelegten Planunterlagen werden, vorbehaltlich der grundsätzlichen Zustimmung/Akzeptanz seitens des Bezirksausschusses Schmallenberg und auch des Technischen Ausschusses, sowie natürlich möglichst auch des Vorhabenträgers, die Grundlage für die im nächsten, möglichst zeitnahen Schritt durchzuführenden frühzeitigen Beteiligungsverfahren (s.o.) bilden.

Sollten sich im Rahmen der anstehenden Erörterungen, im Rahmen derer Herr Markus Schulte als Zugeladener die Unterlagen jeweils präsentieren und erläutern wird, Änderungserfordernisse ergeben, wären diese selbstverständlich vor Durchführung der anstehenden Verfahren noch einzuarbeiten. Eine nochmalige vorherige bzw. an die Überarbeitung anschließende politische Beratung sollte allerdings aus zeitlichen Erwägungen nach Möglichkeit vermieden werden.

Die letztendliche Entscheidung über alle Inhalte der Bauleitplanungen obliegt im weiteren Verfahren selbstverständlich dem Stadtrat.

Das Ergebnis der daraufhin durchzuführenden frühzeitigen Beteiligungsverfahren würde -wie gehabt- im Anschluss im Rahmen zweier weiterer Beschlussvorlagen (jeweils eine für die Änderung des B-Planes und des FNPs) aufgearbeitet und den zuständigen Gremien (BAS, TA und Rat) zur Abwägung und weiteren Entscheidung in Richtung Offenlage bzw. Veröffentlichung gem. § 3 Abs.2 BauGB vorgelegt.

Grundsätzliche städtebauliche Beurteilung:

Grundsätzlich sollte die vorgelegte Vorentwurfsplanung verdeutlichen, was der Vorhabenträger an dieser Stelle für die Sicherung des baulichen Bestandes sowie für weitere Betriebsentwicklungen für erforderlich hält bzw. erwartet. Wie aber oben ausgeführt, gab es in dieser Hinsicht bislang noch einige abweichende Positionen aus Sicht der Verwaltung einerseits und des Vorhabenträgers andererseits. Hier bleibt die weitere Entwicklung bzw. Annäherung im Rahmen der anstehenden Erörterung abzuwarten.

In Bezug auf die jetzt vorgelegte Fassung bleibt aus städtischer Sicht positiv zu werten, dass zum einen ein Abstandsstreifen zur Bundesstraße B 236 in einer Breite von mindestens 20 m durchgehend ausgewiesen ist und zum anderen südlich entlang dieser Abstandsfläche ein Pflanzstreifen mit dichtem Bewuchs (dunkelgrün) dargestellt wird. Das würde bei entsprechender Umsetzung der Pflanzmaßnahmen der optischen Wirkung und Abgrenzung des gewerblichen Bereiches sehr zuträglich sein. Zumal ergänzend vorgesehen wäre, die besagte Landwirtschaftsfläche als Streuobstwiese mit entsprechendem Pflanzverbund oder in ähnlicher Form (z. B. Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft) auszuweisen. Dies hätte neben einem ökologischen Ausgleichseffekt eine zusätzliche optische Abgrenzungswirkung zwischen Bundesstraße und Gewerbebereich zur Folge. Eine Nutzung der schmalen Landwirtschaftsfläche für atypische Zwecke wie Probebohrungen ist künftig jedenfalls unbedingt auszuschließen und wäre durch derartige Festsetzung auch rechtlich ausgeschlossen. Ein Pflanzverbund bzw. eine reglementierende Festsetzung auf der Fläche würde diesem Ansinnen zuträglich sein. In Umfang und Ausmaß wäre zu beachten, dass der Blick auf die Altstadt bzw. Stadtsilhouette nicht zusätzlich eingeschränkt wird.

Für den im Erdreich liegenden und bereits realisierten Gebäudeteil sieht der Planentwurf entsprechende Höhenangaben bzw. Festsetzungen/Begrenzungen vor, die sicherstellen sollen, dass an dieser Stelle keine Aufstockung bzw. "oberirdische" Bebauung erfolgen kann. Städtebaulich sind diese Festsetzungen schlüssig und unbedingt notwendig.

Bezüglich der Nutzung bzw. Überführung des "unterirdischen" Gebäudeteils wurde der Vorhabenträgerseite verwaltungsseitig im Rahmen der jüngsten Gespräche und Abstimmungen so weit entgegengekommen, dass hier der aktuelle genehmigungsrechtliche Stand (Umfahrung mit max. 5 m Abstand zum "oberirdischen" Gebäude bzw. zur aufgehenden Außenwand) den Gegebenheiten vor Ort angepasst und bis auf 15 m Abstand erweitert wird – mit der ausschließlichen Nutzbarkeit für fahrverkehrlich notwendige Bewegungsfahrten, nicht als Abstell- oder gar Präsentationsfläche. Dafür soll, wie oben bereits aufgeführt, die durchgehende Heckenpflanzung auch direkt bis an diesen Bereich herangelegt werden, was die Wahrnehmbarkeit des Betriebsgeländes deutlich herabmildern sollte.

In Folge wäre auch eine i.T. bereits errichtete Natursteinmauer entsprechend zurückzunehmen.

Hervorstechend im Planentwurf sind zudem noch größere Bereiche mit Goldocker-Schraffur, welche die notwendigen (privaten) Fahr-, Parkier- (gesondert für PKW und LKW), Ein- und Ausfahrt- sowie verkehrlichen Rangierflächen aufgreifen respektive als solche – und nur als solche – festsetzen.

Nach Ermessen der Verwaltung bzw. des Amtes für Stadtentwicklung wäre mit der hier als Anlage 1 beigefügten Planfassung allen Interessen der bislang involvierten Personenkreise und Institutionen in fairer Weise genüge getan. Dass derartiges nur unter gewissen allseitigen Kompromissen möglich sein kann, dürfte eigentlich bereits im Vorfeld klar gewesen sein.



Stadt Schmallenberg

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 8a „Auf der Lake I“

Begründung -Vorentwurf-

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsanlass / Planungsziel	3
2. Lage- und Beschaffenheit des Plangebietes	4
3. Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4. Verkehrliche Erschließung	8
5. Gegenwärtiges Planungsrecht	9
6. Natur-, Landschafts- und Klimaschutz	9
7. Ausgleichsbilanzierung	13
8. Immission / Emission	13
9. Ver- und Entsorgung	14
9.1 Wasser- / Löschwasserversorgung	14
9.2 Niederschlags- / Abwasserentsorgung	14
9.3 Energieversorgung	14
9.4 Telekommunikation	14
9.5 Abfallentsorgung	14
10. Altlasten und Kampfmittel	15
11. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	15
12. Schutz des Mutterbodens	15
13. Hochwasserschutz	16
14. Bodenordnung	16

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

Anlage 2: Umweltbericht, Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, August 2024

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Artenschutzprotokoll, Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, August 2024

1. Planungsanlass / Planungsziel

Der Stadt Schmallenberg liegt mit Datum vom 13.05.2022 ein Antrag der Fa. AT Borettec, vertreten durch Herrn Andreas Tigges auf Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a „Auf der Lake I“ zur Erweiterung des Betriebsgeländes vor. Hierbei bietet sich die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans bezüglich der bereits genehmigten und errichteten Betriebsgebäude auf dem Betriebsgelände an. Das beantragte Änderungsareal ist aus der Anlage 1 (Übersichtsplan) zu ersehen. Folgende Flurstücke sind von der Änderung betroffen: Gemarkung Schmallenberg, Flur 24, Flurstücke 146, 326, 461, 796, 810, 811, 814, 841, 864 und 892.

Seit 2001 ist die Fa. At-Borettec Hersteller und Entwickler von Werkzeugen und Zubehör für steuerbare Bohranlagen. Die Schwesterfirma Maschinenbau Tigges GmbH stellt Horizontal – Spülbohrgeräte sowie Bentonit-, Misch- und Recyclingsysteme her. Die Innovationskraft des Unternehmens und eine stetig wachsende Anzahl zufriedener Kunden sorgen bis heute für ein konstantes Wachstum.

Diesem Umstand geschuldet wurden die beiden Betriebe in den letzten Jahren durch den Bau von mehreren genehmigten Infrastrukturgebäuden erweitert. Derzeit befindet sich ein weiteres Betriebsgebäude mit Büro- und Sozialräumen im Bau.

Abgesehen von den genehmigten und fertiggestellten Gebäuden sind keine weiteren Gebäude geplant, sodass sich die vorliegende Planungsabsicht auf die verkehrliche Infrastruktur (Parkplätze, Lagerflächen) innerhalb des zur Verfügung stehenden Betriebsgeländes konzentriert, wo dringend Handlungsbedarf besteht.

Zur Lösung des Rangierkonflikts auf dem bisherigen Betriebsgelände (insbesondere der Anlieferung und des Versandes) und fehlender Parkmöglichkeiten für die wachsende Mitarbeiterzahl, ist geplant eine weitere Zufahrt auf das Firmengelände von der Erschließungsstraße „Kutscherweg“ aus zu schaffen und in deren Anfangsbereich weitere Stellplätze für PKW und LKW vorzuhalten. Über den überfahrbaren unterirdischen Gebäudeteil des sich im Bau befindlichen Gebäudes, ist eine Verbindung des bestehenden Betriebsgeländes mit der Erweiterung geplant, sodass eine gefahrlose Zu- und Abfahrt gewährleistet sein wird. Innerhalb der neu festgesetzten Gewerbegebietsflächen mit der zugelassenen Nutzung Lagerung ergeben sich die benötigten Lagerflächen. Ebenfalls auf dem erwähnten unterirdischen Gebäudeteil ist eine Feuerwehraufstellfläche für eine effektive Brandbekämpfung vorgesehen.

Das leicht geneigte Gelände soll optisch ansprechend durch eine Bruchsteinmauer mit geringer Höhe abgefangen werden. Im nördlichen Betriebsareal wird das Betriebsgelände durch die Erweiterung einer bereits gepflanzten Baumreihe und einer Hecke auf kompletter Betriebsgeländelänge von der sich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt, welche ebenfalls Bestandteil der Bebauungsplanänderungsfläche ist. Der notwendige Abstand der Bebauung (anbaufreie Zone) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz der Bebauung zur nördlich gelegenen Bundesstraße B 236 von 20 m wird eingehalten. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die beabsichtigte Nutzung bzw. deren Ausprägung die Aussicht auf den historischen Stadtkernbereich aus diesem Ortseinfahrtsbereich heraus nicht über Gebühr beeinträchtigt bzw. dass die Aussicht erhalten bleibt. Um diese zu erreichen wird im westlichen Teil des Plangebietes eine Fläche als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken

festgesetzt, um eine die Sicht auf die historische Altstadt behindernde Bebauung zu vermeiden. Eine Unterscheidung der Flächen nach Parken LKW und Parken PKW auf dem gesamten Betriebsgelände sorgt für eine klare strukturelle Gliederung. Der bereits errichtete Neubau liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und wurde auch nach diesem genehmigt und errichtet.

Eine komplette Betriebsverlagerung an einen neuen Standort ist aus vielerlei Gründen nicht durchführbar. Zunächst wurden am derzeitigen Standort in den letzten Jahren erhebliche Investitionen vorgenommen, die auf Grund einer notwendigen Nachnutzung am derzeitigen Standort Schmallenberg weitgehend verloren wären. Da an einem neuen Standort die bestehenden Betriebsgebäude entsprechend neu errichtet werden müssen, ist unter Berücksichtigung des erheblichen Wertverlustes der Altimmobilie ein kompletter Neubau nicht finanzierbar. Darüber hinaus ist die gesamte Belegschaft im Umkreis von max. 10 km des bisherigen Standortes ortsansässig. Eine Verlagerung in einen entfernten Standort würde zweifellos den Verlust eines Teils der langjährigen und entsprechend qualifizierten Mitarbeiter bedeuten. Für die Auszubildenden, die nicht über einen Führerschein verfügen, wäre die Anfahrt evtl. sogar nicht darstellbar.

Der Raum Schmallenberg bietet zudem auch gute Voraussetzungen, das für eine Betriebserweiterung benötigte Personal zu akquirieren. Dies ist an anderen Standorten vergleichsweise schwieriger, da Bekanntheitsgrad und Akzeptanz der Fa. Boretec am Stammsitz dort nicht für die Fachkräftegewinnung genutzt werden können. Da sowohl der jetzige Eigentümer, als auch sein Schwiegersohn (zukünftiger Eigentümer), ihren Wohnort in Schmallenberg haben, sind hier auch Möglichkeiten für kurzfristige Beratungstermine z.B. an Wochenenden, die von Kunden auf Grund von Terminenge an Wochentagen intensiv genutzt werden, möglich, was an anderen Standorten nur mit deutlich größerem Aufwand zu ermöglichen wäre.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes soll ferner die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren betrieben werden.

Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des kurz- und langfristigen Betriebserweiterungsareals ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ anstelle der „Fläche für Landwirtschaft“ notwendig.

Der Antragsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 32387 m², wobei 25220 m² sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans befinden und es sich bei 7557 m² um Erweiterungsflächen des Bebauungsplans handelt. Nahezu die gesamte zukünftige Gewerbefläche wird bereits als Betriebsgelände von der Firma Boretec genutzt. Die Restfläche soll entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt werden. Die gesamte Änderungsfläche steht der Fa. Boretec als Eigentumsfläche oder Pachtfläche zur Verfügung.

2. Lage- und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Kernstadt Schmallenberg und schließt nördlich direkt an das Gewerbegebiet Lake an. Es hat eine Größe von ca. 32387 m².

Wie unter 1 bereits erwähnt, werden hiervon 23409 m² bereits als gewerbliche Baufläche incl. der dazugehörigen Bebauung genutzt. Der übrige nördliche Teil bleibt für eine intensive Grünlandnutzung erhalten. Begrenzt wird das Plangebiet, wie schon erwähnt, im Süden durch das schon vorhandene Gewerbegebiet „Auf der Lake I“ incl. dessen Bebauung und dessen vorhandenen, gut ausgebauten Erschließungsstraßen. Insbesondere sind dieses die Erschließungsstraßen „Im Brauke“ und der „Kutscherweg“. Die max. Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt in Nord-Süd-Richtung max. 150 m in Ost-West-Richtung 500 m.

Das von Norden nach Süden leicht abfällige Gelände weist weder innerhalb noch im direkten Umfeld des Plangebietes besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile auf.

Insbesondere unter dem Aspekt der topografischen Eignung, räumlichen Nähe zu zentralen Versorgungseinrichtungen, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit und naturräumlichen Unbedenklichkeit ist es sinnvoll, das Plangebiet in der angesprochenen Weise zu entwickeln.

3. Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus Planungsanlass und Bestandssituation ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen (in Anlehnung an die GE-Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans).

Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE3) (gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3-6, 8 und 9 BauNVO)

- (1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe -hierzu siehe unten unter (3) Nr. 2) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht unter die Abstandsklassen V (Mindestabstand zur Wohnbebauung 300m) bis I (Mindestabstand 1.500m) des Abstandserlasses NRW 98 in der z.Zt. gültigen Fassung fallen.
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 2. Außerdem können Einzelhandelsbetriebe, die in direktem wirtschaftlichem und räumlichem Zusammenhang mit Unternehmen des produzierenden Gewerbes oder des Handwerks stehen, ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich nicht einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Einzelhandelsbetrieben

nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können.

Die in einem GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO ansonsten ebenfalls ausnahmsweise zulassungsfähigen „Vergnügungsstätten“ (Abs. 3 Ziffer 3) werden auf Grundlage des §1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

Entlang der Betriebsfläche soll eine Hecke in dichtem Bestand mit einer max. Höhe von 1,50 m gepflanzt werden.

G1 – Private Grünfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Grundstücksflächen, die zum Erhalt und zur Herbeiführung eines geschlossenen Feldgehölzsaumes zwingend in dichtem Besatz mit einer max. Höhe von 1,50 m mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen sind.

Für Anpflanzungen auf dem Baugrundstück sind - unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW - ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher und Hecken) zu verwenden. Dazu gehören:
Dazu gehören:

Baumarten:

- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Zitter-Pappel (*Populus tremula*)

Straucharten:

- Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

Der Fertigstellungstermin für die Bepflanzung auf dem jeweilig betroffenen Grundstück ist ein Jahr nach der Bauabnahme der genehmigten baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen gemäß § 82 BauO NW.

Die verbleibende derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Bundesstraße und dem Betriebsgelände wird zukünftig als Streuobstwiese ausgebildet und festgesetzt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Hier: Entwicklung einer Streuobstwiese

Pflanzenarten:

Apfelsorten: Riesenboikenapfel, Rote Sternrenette, Winterglockenapfel

Birnensorten: Gute Graue, Gute Luise, Köstliche aus Charneu, Pastorenbirne

Pflaumen: Brühler Frühzwetsche, Große Reneclaudie, Hauszwetsche

Kirschen: Schwarze Knorpelkirsche, Hedelinger Riesen

Pflanzgröße:

Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180–200 cm Höhe, Pflanzabstand mind. 10 x 10 m

Pflege:

Pflanzenverankerung mittels Dreibock, Anwuchskontrolle, jährlicher Erziehungschnitt in den ersten 9 Jahren, Erhaltungsschnitt alle 4 Jahre vom 10. bis 30. Standjahr, Unterhaltungspflege

Die Fläche unter den Obstbäumen ist zukünftig wie folgt extensiv zu bewirtschaften:

- Mahd ab dem 15.06. und/oder extensive Beweidung (max. 2 GVE/ha), keine Winterbeweidung
- Verzicht auf chemisch-synthetische Düngemittel und Pflanzenbehandlungsmittel.

Im nördlichen Bereich des Betriebsgrundstücks befinden sich 13 Laubbäume, welche im Rahmen einer früheren Baumaßnahme als Ausgleichsmaßnahme angepflanzt wurden. Diese sind zwingend zu erhalten und werden im Rahmen dieser B-Plan Änderung entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus wird diese Baumreihe durch neu anzupflanzende Laubbäume erweitert. Im Bereich der westlich festgesetzten Parkflächen sind zudem noch weitere Laubbäume anzupflanzen.

Ein sinnvolle verkehrliche Erschließungsstruktur innerhalb des Betriebsgeländes ergibt die Festsetzung von „Privaten Verkehrsflächen“ mit entsprechender Zweckbestimmung Fahr-, Park-, Ein- und Ausfahrtsbereiche, sowie Rangierflächen innerhalb des Betriebsgeländes.

Private Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung: Private Parkfläche PKW

Zweckbestimmung: Private Parkfläche LKW

Zweckbestimmung: Fläche für Ein- und Ausfahrten und Rangieren

Zweckbestimmung: Fahrspur

Ebenso wie die Art der baulichen Nutzung orientiert sich auch das Maß der baulichen Nutzung an der bereits vorhandenen Bebauung des Gewerbegebietes „Auf der Lake I“ im direkten Anschluss an das Plangebiet, sowie die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

Grundsätzlich und gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO wird ein GE Gewerbegebiet festgesetzt. Die Gebäude sind jeweils unter Einhaltung der gem. BauO NW erforderlichen Grenzabständen zu errichten. Die Gebäudehöhe wird auf eine II-geschossige bzw. I-geschossige Bauweise begrenzt und die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50m überschreiten.

Mit der Festsetzung der GRZ und GFZ werden die zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Betriebserweiterung geschaffen, als auch die schon vorhandene Bebauung bauordnungsrechtlich abgesichert.

Zum Schutz der Silhouette der historischen Kernstadt wird die max. Gebäudehöhe entsprechend der vorhandenen Bebauung begrenzt, um eine weitere, sichtbehindernde Wirkung hoher Bebauung auszuschließen.

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt zunächst über die Bundesstraße (B 236) und dann im Weiteren über die gewerblichen Erschließungsstraßen „Auf der Lake“ und „Im Brauke“. Durch die Schaffung einer neuen Zu-/Abfahrt zur Straße „Kutscherweg“, welcher wieder auf die Straße „Im Brauke“ führt, wird eine gefahrlose An- und Abfahrt des gewerblichen und Mitarbeiterverkehrs gewährleistet. Insbesondere die Innere Erschließung des Betriebes wird durch die klare Festsetzung von privaten Erschließungsstraßen und Parkflächen mit den Zweckbestimmungen Private Parkfläche PKW und Private Parkfläche LKW klar strukturiert.

5. Gegenwärtiges Planungsrecht

5.1 Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan „Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ stellt das Plangebiet im nördlichen Teil des Änderungsgebietes (Eigentlicher Erweiterungsbereich) als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar, während der östliche Teil (bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans) als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt ist.

5.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a „Auf der Lake I“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Schmallenberg Süd Ost. Für die bereits festgesetzten Gewerbeflächen werden keine Festsetzungen getroffen. Die nördlichen Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet LSG 2.3.2.06 – Ortsrandlage und Offenlandbereiche um Schmallenberg.

5.3 Flächennutzungsplan

Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des kurz- und langfristigen Betriebserweiterungsareals ist im Flächennutzungsplan in Teilbereichen die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ anstelle der „Fläche für Landwirtschaft“ notwendig. Hierzu soll die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren betrieben werden.

5.4 Bebauungsplan

Für den nördlichen Teil des Erweiterungsgebietes existiert kein qualifizierter Bebauungsplan, sodass durch die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 8a „Auf der Lake I“ die bisher festgesetzte Gewerbefläche sinnvoll auf diese Fläche erweitert werden soll.

6. Natur-, Landschafts- und Klimaschutz

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist im Zuge der Bauleitplanung eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltwirkungen des Vorhabens darzustellen.

Der notwendige Umweltbericht, einschl. der Berechnung des naturschutzrechtlich notwendigen ökologischen Kompensationsbedarfes, wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann mit Datum vom Juli 2024 (Anlage 2 dieser Begründung).

6.1 Natura 2000-Gebiete

Im Bereich der Plangebiete und in der Umgebung von 500 m befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

6.2 Naturschutzgebiete

Im Bereich der Plangebiete und in der Umgebung bis 500 m befinden sich keine Naturschutzgebiete.

6.3 Landschaftsschutzgebiet

Die Plangebiete unterliegen teilweise dem Landschaftsschutz. In den Plangebieten und in der Umgebung sind folgende Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen:

- 2.3.1 = LSG Schmallenberg Südost
- 2.3.2.05 = LSG Offenlandhänge um Geidorf
- 2.3.2.06 = LSG Ortsrandlage und Offenlandbereiche um Schmallenberg
- 2.3.3.13 = LAG Rodungsinsel Schanze

6.4 Gesetzlich geschützte Biotope / Biotobkatasterflächen / Biotopverbundflächen

Im Bereich der Planung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, keine Biotopkatasterflächen und keine Biotopverbundflächen.

In der näheren Umgebung befindet sich folgende Biotopkatasterfläche:

- BK-4815-138 = Lenne zwischen Gleidorf und Schmallenberg

In der näheren Umgebung befindet sich folgendes geschütztes Biotop

- BT-4815-146-9 = Fels, Felswand

In der näheren Umgebung befindet sich folgende Biotopverbundfläche

- VB-A-4715-001 = Lennetal von Gleidorf bis zur Kreisgrenze
-

6.5 Umweltauswirkung

Aus den unter Punkt „1.“ dargelegten Gründen soll hier letztendlich der baulichen Neuinanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen – und damit einem Eingriff gem. § 1a BauGB – grundsätzlich ein gewisser Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt werden.

Die sich daraus ergebenden komplexen umweltrelevanten Maßnahmenverflechtungen einschl. ihrer Auswirkungen sind entsprechend der aktuellen Gesetzeslage nach § 24 Abs. 4 BauGB im Bauleitverfahren im Rahmen einer Umweltprüfung umfassend

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 8a „Auf der Lake I“

darzustellen und zu bewerten. Das Ergebnis, insbes. die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen, ist bzw. sind im Umweltbericht zu dokumentieren.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Mensch und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Der notwendige Umweltbericht wurde mit Datum Juli 2024 vom Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann gefertigt (Anlage 2 dieser Begründung).

Der Umweltbericht schließt (auszugsweise) mit folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend wird deutlich, dass von der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ in Verbindung mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schmallenberg keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen. Für die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden ergeben sich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen, die jedoch bei Beachtung von Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.“

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden beschrieben:

Schutzgut Tiere:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind entsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbaubaren Flächen beschränkt bleiben, Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- Keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Die Festsetzung zur Bepflanzung ist umzusetzen.

Schutz des Bodens:

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbaubarer Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z.B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet; sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Schmallenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/32-3880) oder 02331/69270) zu verständigen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Schmallenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291(94-0) umgehend zu informieren.

Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen

- Gewährleistung der Dichtigkeit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z.B. Hydrauliköl.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen in den Plangebieten und der Umgebung wird eine Nichtdurchführung der Planung der Zielsetzung des Vorhabenträgers nicht gerecht. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist das Vorhaben einfach zu realisieren.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Entsprechen den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Schmallenberg. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu Abhilfe ergreifen zu können. Die Umweltbeobachtung wird von der Kommune während der laufenden Verwaltung vorgenommen.

6.6 Artenschutzprüfung

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m §§ 44 Abs 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Zum aktuellen Planvorhaben wurde durch das „Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann“, Warstein-Hirschberg, im Juli 2024 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 3 zur Begründung) erstellt. Für die Detailinformationen wird an dieser Stelle auf diesen verwiesen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag schließt (auszugsweise) mit dem folgenden Ergebnis:

„Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ in Verbindung mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schmallenberg hat keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten Planungsrelevanten Arten (7 Säugetierarten und 32 Vogelarten – können dem Fachbeitrag entnommen werden). Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist demnach nicht durchzuführen.“

7. Ausgleichsbilanzierung

Auch nach der Umsetzung der spezifischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkung auf die Schutzgüter verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf Basis des Berechnungsmodells des Hochsauerlandkreises für das gesamte Plangebiet im Umweltbericht eine Biotopwertverbesserung von **26.234** Biotoppunkten ermittelt wurde.

(detaillierte Berechnung siehe Umweltbericht Anlage 2)

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Der notwendige Umweltbericht, einschl. der Berechnung des naturschutzrechtlich notwendigen ökologischen Kompensationsbedarfes, wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

8. Immission / Emission

Unter Einhaltung der, durch die Abstandsklassen I bis V des Abstanderlasses NRW 98 in seiner derzeit gültigen Fassung festgesetzten Mindestabstände (Abstandsklasse V – 300 m bis Abstandsklasse I – 1500 m) zur Wohnbebauung sind keine immissions-/emissionsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die qualitative und quantitative Sicherstellung der Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadt Schmallenberg.

Die Löschwasserversorgung von 1600 l/min für die Dauer von 2 Stunden kann aus dem Versorgungsnetz der Stadt Schmallenberg zur Verfügung gestellt werden.

9.2 Niederschlags- / Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung des Plangebietes ist mit Hilfe des Abwasserentsorgungssystems der Stadt Schmallenberg vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und an den Schmutzwassersammler mit Vorflut an der Ruhrverbands-Kläranlage Schmallenberg zugeführt und dort ordnungsgemäß behandelt.

Das anfallende Niederschlagswassers wird dem Oberflächenwasserkanal der Stadt Schmallenberg zugeführt.

9.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Diese werden in konkrete Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

9.4 Telekommunikation

Die Telekommunikation im Plangebiet wird durch die Deutsche Telekom AG, Dortmund, sichergestellt. Sie wird in konkrete Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

9.5 Abfallentsorgung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird in der Stadt Schmallenberg der anfallende Abfall getrennt nach vorbehandlungsbedürftigen Abfällen, verwertbaren Abfällen und Abfällen zur Beseitigung erfasst. Vorbehandlungsbedürftige Abfälle (insbesondere Hausmüll, Sperrmüll, Hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Sonderabfälle) werden der Vorbehandlungsanlage Meschede-Enste zugeführt (Betreiber: Firma RELO Wertstoffaufbereitung GmbH). Abfälle zur Verwertung werden zum einen über die Entsorgungsstruktur der Systembetreiber des Dualen Systems Deutschland (gelber Sack/gelbe Tonne für Leichtverpackungen sowie Altglas über Glascontainer) und zum anderen über die kommunalen Strukturen (Altholz, Metallschrott, Altpapier, Elektrogeräte) erfasst. Altholz sowie Metallschrott werden der Vorbehandlungsanlage in Meschede-Enste und dort dem Verwertungsweg zugeführt. Elektrogeräte sind dem Rücknahmesystem der Hersteller zur Verwertung zu überlassen, Altpapier wird zur Verwertung Papierfabriken zugeführt. Bioabfälle werden eingesammelt und bei dem Kompostwerk Brilon angeliefert (Betreiber: Firma Lobbe Entsorgung GmbH). Für die Entsorgung von Abfällen zur Beseitigung stehen die Zentrale Reststoffdeponie Frielinghausen bzw. die verschiedenen Bauschutt- und Bodendeponien im Kreisgebiet zur Verfügung.

10. Altlasten und Kampfmittel

Altlaststandorte bzw. Altablagerungen sind aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzung in den Änderungsbereichen nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Schmallingenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-3880 oder 02331/69270) zu verständigen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Schmallingenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

11. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schmallingenberg als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

12. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

13. Hochwasserschutz

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a „Auf der Lake I“ sind die Belange des Hochwasserschutzes nicht betroffen.

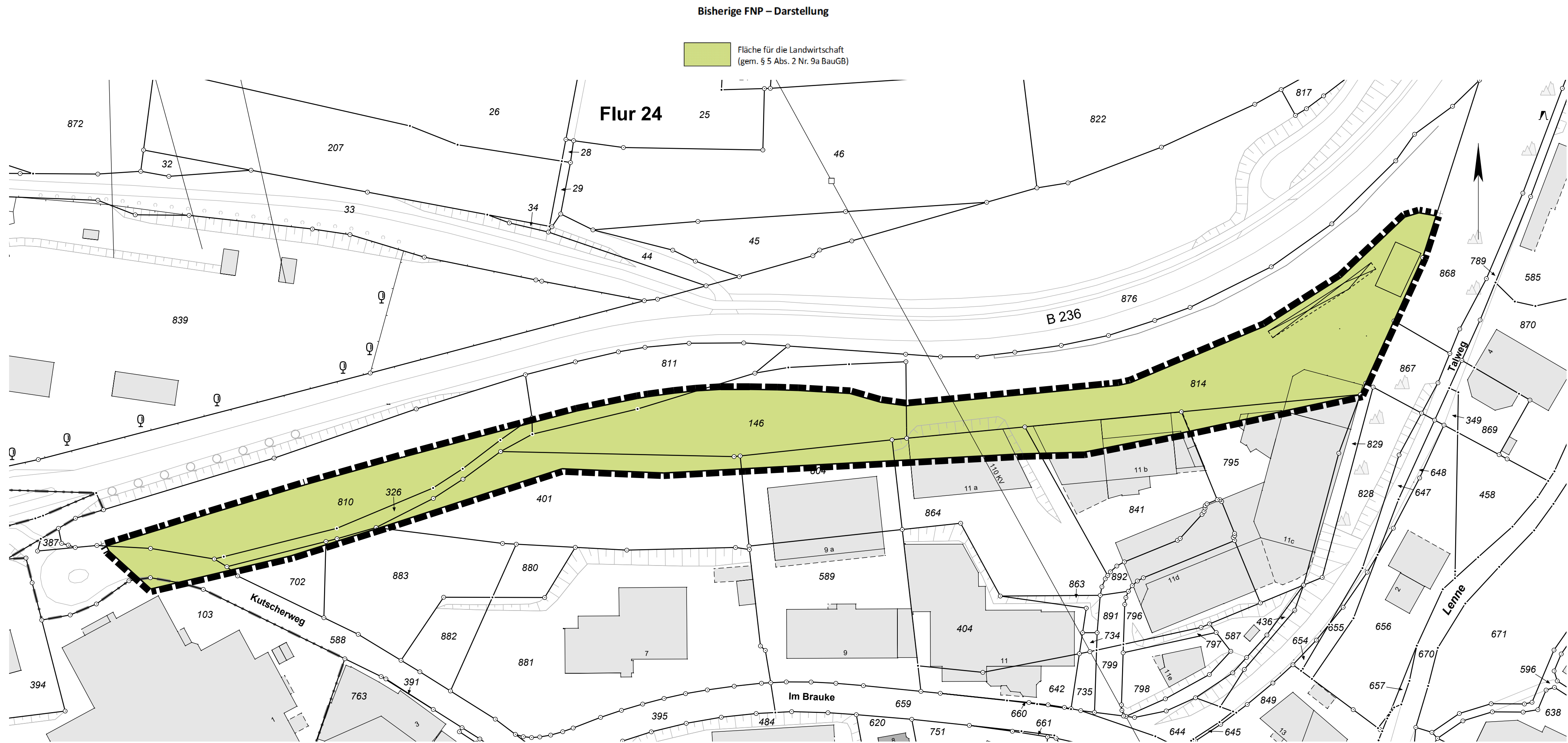
14. Bodenordnung

Die erforderliche Neuordnung der Grundstücke wird auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen auf amtlicher Basis sind daher nicht erforderlich.

Schmallenberg, den _____

König

Anlage 3 zur VwVorlage X/1032



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schmallenberg hat in seiner Sitzung am _____ gem. § 2 Baugesetzbuch die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Schiefergrube Magog“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schmallenberg, den _____

Der Bürgermeister
i.A.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 4 Abs 1 BauGB stattgefunden.

Schmallenberg, den _____

Der Bürgermeister
i.A.

Offenlagebeschluss und Offenlage
Der Rat der Stadt Schmallenberg hat am _____ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ Ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ durchgeführt.
Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig der Einholung der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Schmallenberg, den _____

Der Bürgermeister
i.A.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schmallenberg hat in seiner Sitzung am _____ über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Schiefergrube Magog“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Schmallenberg, den _____

Der Bürgermeister
i.A.

Ausfertigung
Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichen und Textlichen Festsetzungen stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Schmallenberg vom _____ überein.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Schmallenberg, den _____

Der Bürgermeister Schriftführerin

Inkrafttreten
Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht gesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kraft.

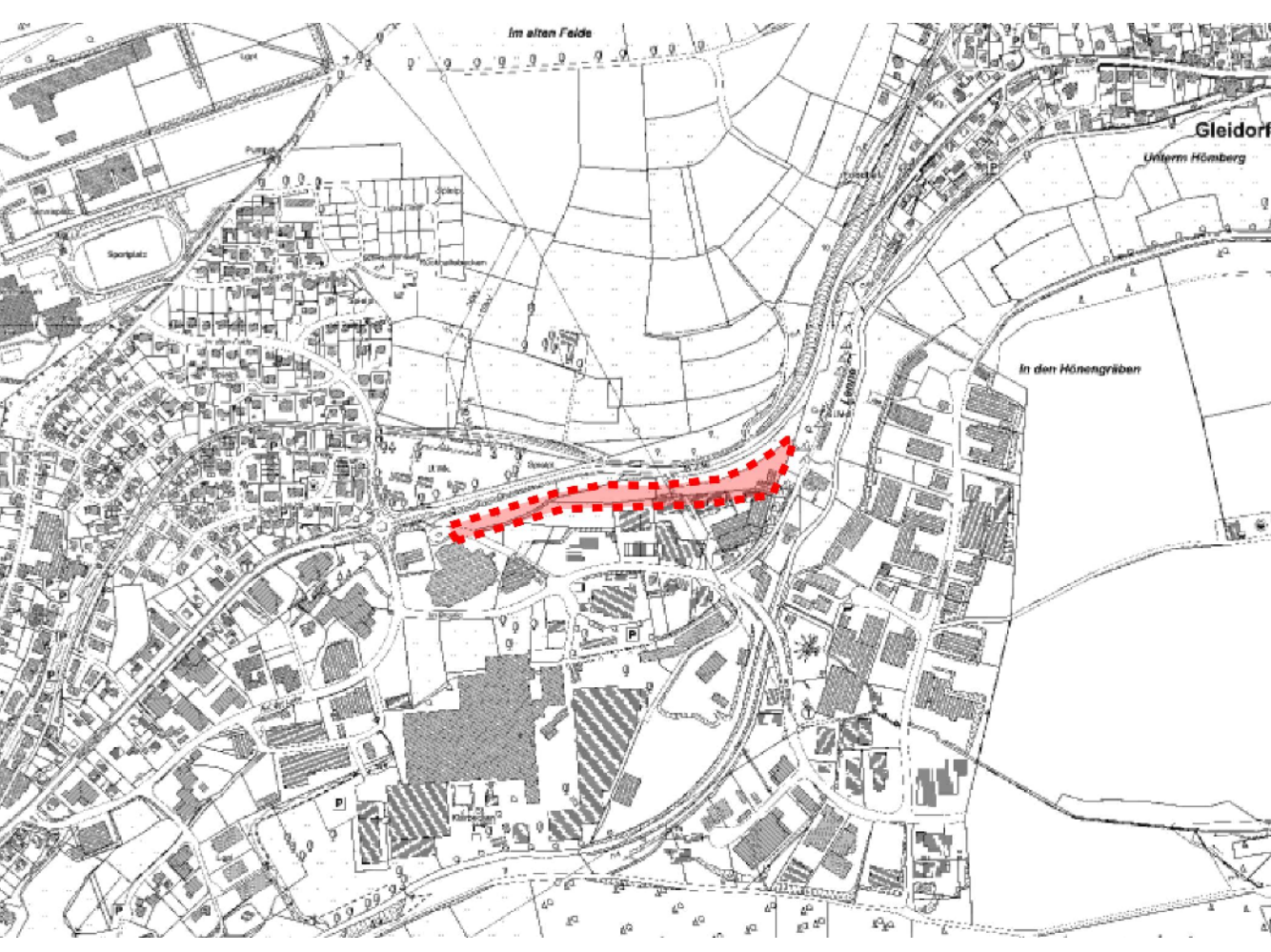
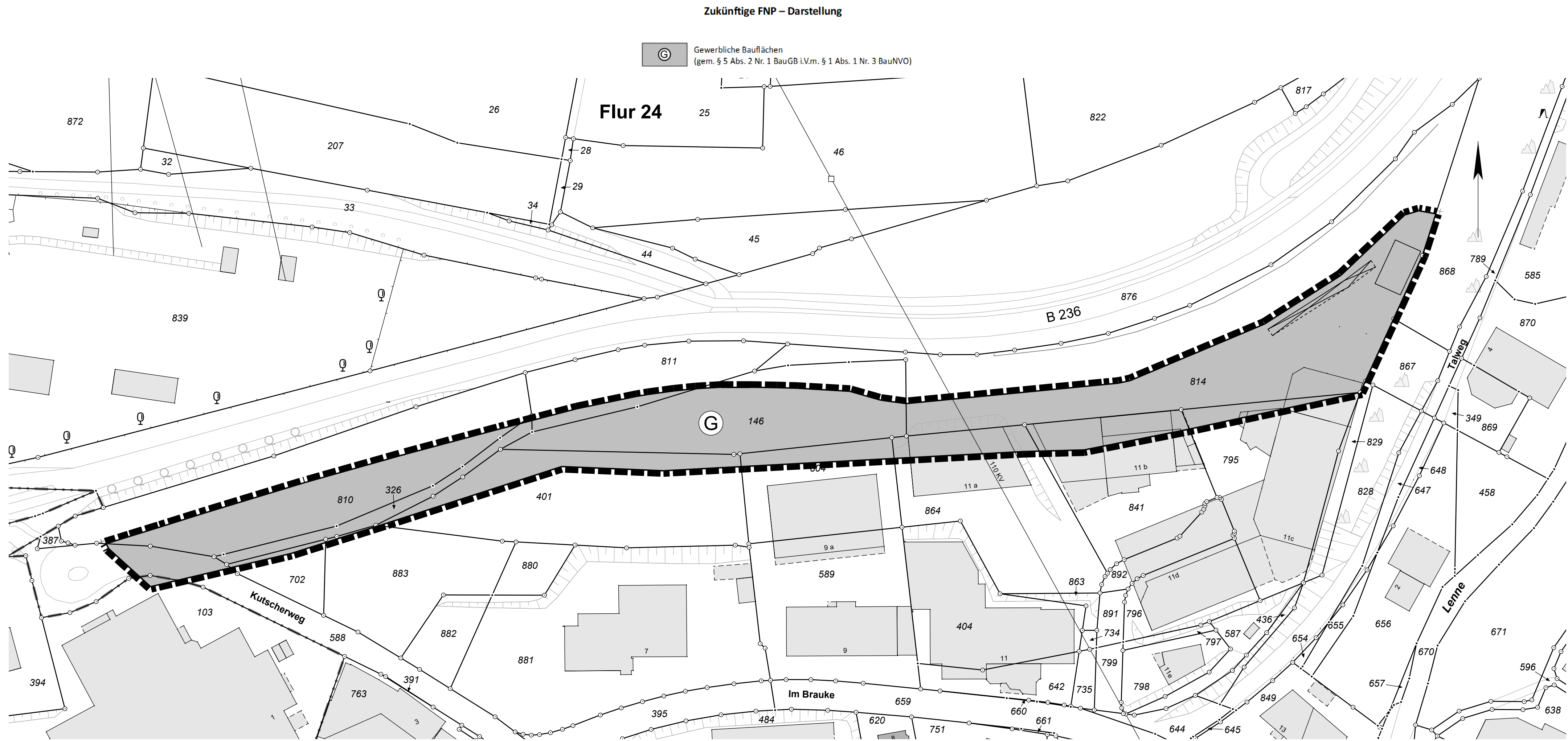
Schmallenberg, den _____

Der Bürgermeister
i.A.

Bescheinigung
Die Übereinstimmung dieses Plans einschl. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Schmallenberg, den _____

Der Bürgermeister
i.A.



Flächennutzungsplan
Stadtteil Schmallenberg
43. Änderung

Planstand: Vorentwurf

Entwurf und Bearbeitung:

Ö.b.V.I. Markus Schulte
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bad Fredeburg
Alter Bahnhof 15
57392 Schmallenberg

Tel.: 02974 969550
Fax.: 02974 9695516
e-mail: info@vermessung-schulte.de
Katastervermessung - Ingenieurbauvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksbewertung

Maßstab 1:1000

Bad Fredeburg, den 17.05.2024

43. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ im Stadtteil Schmallenberg



Stadt Schmallenberg

43. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von

„Fläche für die Landwirtschaft“

in

„Gewerbliche Baufläche“

im Stadtteil Schmallenberg

**Begründung
-Vorentwurf-**

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass / Planungsziel.....	2
2	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation und Änderungsabsicht....	4
3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4	Natur-, Landschafts- und Klimaschutz.....	6
5	Immission / Emission	8
6	Ver- und Entsorgung	8
6.1	Wasser- / Löschwasserversorgung	8
6.2	Niederschlags- / Abwasserentsorgung.....	9
6.3	Energieversorgung.....	9
6.4	Telekommunikation	9
6.5	Abfallentsorgung	9
7	Altlasten und Kampfmittel	10
8	Denkmalschutz	10

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Umweltbericht, Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Juli 2024

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Artenschutzprotokoll, Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Juli 2024

1 Planungsanlass / Planungsziel

Der Stadt Schmallenberg liegt mit Datum vom 13.05.2022 ein Antrag der Fa. AT Borettec, vertreten durch Herrn Andreas Tigges, auf Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a „Auf der Lake I“ zur Erweiterung des Betriebsgeländes vor. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes soll ferner die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren betrieben werden.

Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des kurz- und langfristigen Betriebserweiterungsareals ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ anstelle der „Fläche für Landwirtschaft“ notwendig.

Seit 2001 ist die Fa. At-Borettec Hersteller und Entwickler von Werkzeugen und Zubehör für steuerbare Bohranlagen. Die Schwesterfirma Maschinenbau Tigges GmbH stellt Horizontal – Spülbohrgeräte sowie Bentonit-, Misch- und Recyclingsysteme her. Die Innovationskraft des Unternehmens und eine stetig wachsende Anzahl zufriedener Kunden sorgen bis heute für ein konstantes Wachstum.

Diesem Umstand geschuldet wurden die beiden Betriebe in den letzten Jahren durch den Bau von mehreren genehmigten Infrastrukturgebäuden erweitert. Derzeit befindet sich ein weiteres Betriebsgebäude mit Büro- und Sozialräumen im Bau.

Abgesehen von den genehmigten und fertiggestellten Gebäuden sind keine weiteren Gebäude geplant, sodass sich die vorliegende Planungsabsicht auf die verkehrliche Infrastruktur (Parkplätze, Lagerflächen) innerhalb des zur Verfügung stehenden Betriebsgeländes konzentriert, wo dringend Handlungsbedarf besteht.

Zur Lösung des Rangierkonflikts auf dem bisherigen Betriebsgelände (insbesondere der Anlieferung und des Versandes) und fehlender Parkmöglichkeiten für die wachsende Mitarbeiterzahl, ist geplant eine weitere Zufahrt auf das Firmengelände von der Erschließungsstraße „Kutscherweg“ aus zu schaffen und in deren Anfangsbereich weitere Stellplätze für PKW und LKW vorzuhalten. Über den überfahrbaren unterirdischen Gebäudeteil des sich im Bau befindlichen Gebäudes, ist eine Verbindung des bestehenden Betriebsgeländes mit der Erweiterung geplant, sodass eine gefahrlose Zu- und Abfahrt gewährleistet sein wird. Innerhalb der neu festgesetzten Gewerbegebietsflächen mit der zugelassenen Nutzung „Lagerung“ ergeben sich die benötigten Lagerflächen. Ebenfalls auf dem erwähnten unterirdischen Gebäudeteil ist eine Feuerwehraufstellfläche für eine effektive Brandbekämpfung vorgesehen.

Das leicht geneigte Gelände soll optisch ansprechend durch eine Bruchsteinmauer mit geringer Höhe abgefangen werden. Im nördlichen Betriebsareal wird das Betriebsgelände durch die Erweiterung einer bereits gepflanzte Baumreihe und einer Hecke auf kompletten Betriebsgeländelänge von der sich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt, welche ebenfalls Bestandteil der Bebauungsplanänderungsfläche ist. Der notwendige Abstand (anbaufreie Zone) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz der Bebauung zur nördlich gelegenen Bundesstraße B 236 von 20 m wird eingehalten. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die beabsichtigte Nutzung bzw. deren Ausprägung die Aussicht auf den historischen Stadtkernbereich aus diesem Ortseinfahrtsbereich heraus nicht über Gebühr beeinträchtigt bzw. dass die Aussicht erhalten bleibt. Um diese zu erreichen, wird im westlichen Teil des Plangebietes eine Fläche als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ (PKW und LKW)

43. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ im Stadtteil Schmallenberg

festgesetzt, um eine, die Sicht auf die historische Altstadt behindernde Bebauung, zu vermeiden.

Eine komplette Betriebsverlagerung an einen neuen Standort ist aus vielerlei Gründen nicht durchführbar. Zunächst wurden am derzeitigen Standort in den letzten Jahren erhebliche Investitionen vorgenommen, die auf Grund einer notwendigen Nachnutzung am derzeitigen Standort Schmallenberg weitgehend verloren wären. Da an einem neuen Standort die bestehenden Betriebsgebäude entsprechend neu errichtet werden müssen, ist, unter Berücksichtigung des erheblichen Wertverlustes der Altimmobilie, ein kompletter Neubau nicht finanzierbar. Darüber hinaus ist die gesamte Belegschaft im Umkreis von max. 10 km des bisherigen Standortes ortsansässig. Eine Verlagerung an einen entfernten Standort würde zweifellos den Verlust eines Teils der langjährigen und entsprechend qualifizierten Mitarbeiter bedeuten. Für die Auszubildenden, die nicht über einen Führerschein verfügen, wäre die Anfahrt evtl. sogar nicht darstellbar.

Der Raum Schmallenberg bietet zudem auch gute Voraussetzungen, das für eine Betriebserweiterung benötigte Personal zu akquirieren. Dies ist an anderen Standorten vergleichsweise schwieriger, da Bekanntheitsgrad und Akzeptanz der Fa. AT-Boretec am Stammsitz dort nicht für die Fachkräftegewinnung genutzt werden können. Da sowohl der jetzige Eigentümer, als auch sein Schwiegersohn (zukünftiger Eigentümer), ihren Wohnort in Schmallenberg haben, sind hier auch Möglichkeiten für kurzfristige Beratungstermine z.B. an Wochenenden, die von Kunden auf Grund von Terminenge an Wochentagen intensiv genutzt werden, möglich, was an anderen Standorten nur mit deutlich größerem Aufwand zu ermöglichen wäre.

Der Antragsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 12.165 m².

2 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation und Änderungsabsicht

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der bislang im fraglichen Bereich, der bisherigen Realnutzung entsprechend, „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt. Erforderlich ist die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ im Umfang von ca. 12.165 m²

Dieses 43. FNP-Änderungsverfahren wird gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a „Auf der Lake I“ betrieben.

3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der rechtskräftige Regionalplan „Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

43. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ im Stadtteil Schmallenberg

Für die Planungsabsicht sind folgende textliche Ziele der Raumordnung einschlägig:

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest, formuliert unter Grundsatz 4 „Regionale Wirtschaft stärken“:

„Die wirtschaftliche Entwicklung soll die speziellen Stärken des Plangebietes im Sinne einer endogenen Regionalentwicklung sichern und ausbauen. Die überwiegend mittelständische Betriebsstruktur mit ihrer hohen Spezialisierung und Anpassungsfähigkeit soll als Basis für eine Positionierung im globalen Standortwettbewerb gestärkt werden.“

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 Raumordnungsgesetz ist im Planungsraum eine Wirtschaftsstruktur zu verwirklichen, die langfristig wettbewerbsfähig und räumlich ausgewogen ist, über eine wirtschaftsnahe Infrastruktur verfügt sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhält.

Dies wird durch die Fa. AT-Boretec, wie aus Punkt 1 dieser Begründung ersichtlich, gewährleistet.

Das Ziel 6.3-3 des Landesentwicklungsplans „Ziel Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ definiert:

„Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar an die vorhandenen allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen.“

Die neu geplante Gewerbegebietserweiterung schließt direkt an das vorhandene Gewerbegebiet „Auf der Lake“ an.

Das Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplans „Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ definiert:

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.“

Wie aus Punkt 1 dieser Begründung ersichtlich, ist bei dieser betriebsbedingten Erweiterung dieser gewerblichen Baufläche der Bedarf aktuell aber auch perspektivisch gegeben. Auf Grund der räumlichen Nähe (unmittelbar im Anschluss an den bisherigen Betrieb) und der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit der Fläche ist die Entwicklung dieser Fläche als Gewerbefläche für die Fa. AT-Boretec alternativlos.

Ziel 2-3 Landesentwicklungsplan NRW: „Siedlungsraum und Freiraum“

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 möglich. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

43. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ im Stadtteil Schmallenberg

- diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht,
- es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt,
- es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt,
- es sich um die angemessene Folgenutzung zulässig errichteter, erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude oder Anlagen handelt,
- es sich um Tierhaltungsanlagen handelt, die nicht der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unterliegen,
- die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert oder
- die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

Ziel 3 Regionalplan Arnsberg:

Bei der Entwicklung neuer Bauflächen sind die Einrichtungen und Netze der technischen und sozialen Infrastruktur zu sichern bzw. entsprechend anzupassen. Vor der Schaffung neuer Einrichtungen und dem Ausbau der Netze sollen die Möglichkeiten einer verbesserten Nutzung und sinnvollen Erweiterung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen überprüft werden. Umgekehrt sind bei einer Rücknahme von Bauflächen die Funktionsfähigkeit und der kostengünstige Betrieb der Einrichtungen und Netze der Daseinsversorgung sicherzustellen. Wie unter Punkt 1 dieser Begründung deutlich wird, handelt es sich um eine Gewerbegebietserweiterung mit direktem Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

4 Natur-, Landschafts- und Klimaschutz

Im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis der Bezirksregierung Arnsberg, sind fachübergreifend raumrelevante Ziele des Umweltschutzes thematisiert.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

Der Regionalplan ist weiterhin den Leitvorstellungen einer nachhaltigen Raumentwicklung verpflichtet, die die sozialen und die wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt. In Konkretisierung dieses Zieles wird postuliert, dass die wirtschaftliche Entwicklung die speziellen Stärken der Region im Sinne einer endogenen Entwicklung zu sichern und auszubauen hat.

Die geplante Betriebserweiterung des Unternehmens stärkt die lokale und regionale Wertschöpfungskette. Der damit verbundene Verlust von Freiraum innerhalb eines

43. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ im Stadtteil Schmallenberg

konzipierten Grünland-Biotopverbundsystems wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtung thematisiert.

Das Areal, für das eine Änderung der Flächennutzung angestrebt wird, wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Innerhalb des Plangebietes, als auch in seiner unmittelbaren Umgebung, gibt es keine besonders schützenswerten Landschaftsbestandteile, die von dieser Änderung betroffen sind.

Die dezidierte Bestandsbeschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten im Bereich des Planungsvorhabens ist Bestandteil des Umweltberichtes (weiteres zu diesem siehe unten), auf den für weitere Einzelheiten an dieser Stelle verwiesen wird.

Aus den unter Punkt 1 dieser Begründung dargelegten Gründen soll hier der baulichen Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen – und damit einem Eingriff gem. § 1a BauGB – grundsätzlich ein gewisser Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt werden.

Die sich daraus ergebenden komplexen, umweltrelevanten Maßnahmenverflechtungen, einschl. ihrer Auswirkungen, sind entsprechend der aktuellen Gesetzeslage nach § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren im Rahmen einer Umweltprüfung umfassend darzustellen und zu bewerten. Das Ergebnis, insbes. die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen, ist bzw. sind im sogen. „Umweltbericht“ zu dokumentieren, der als eigenständiger Teil der Planbegründung beizufügen ist.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Mensch und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Fläche
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Der notwendige Umweltbericht, einschl. der Berechnung des naturschutzrechtlich notwendigen ökologischen Kompensationsbedarfes, wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Der notwendige Umweltbericht wurde mit Datum Juli 2024 vom Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann gefertigt (Anlage 2 dieser Begründung).

Der Umweltbericht schließt (auszugsweise) mit folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend wird deutlich, dass von der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ in Verbindung mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schmallenberg keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter

43. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ im Stadtteil Schmallenberg

Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen. Für die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden ergeben sich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen, die jedoch bei Beachtung von Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.“

Die einzuhaltenden Maßgaben im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen werden detailliert in der parallel betriebenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ behandelt.

Zum aktuellen Planvorhaben wurde durch das „Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann“, Warstein-Hirschberg, im Juli 2024 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 3 zur Begründung) erstellt. Für die Detailinformationen wird an dieser Stelle auf diesen verwiesen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag schließt (auszugsweise) mit dem folgenden Ergebnis:

„Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ in Verbindung mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schmallenberg hat keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten Planungsrelevanten Arten (7 Säugetierarten und 32 Vogelarten – können dem Fachbeitrag entnommen werden). Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist demnach nicht durchzuführen.“

Die einzuhaltenden Maßgaben im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen werden auch hier detailliert in der parallel betriebenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ behandelt.

5 Immission / Emission

Unter Einhaltung der, durch die Abstandsklassen I bis V des Abstanderlasses NRW 98 in seiner derzeit gültigen Fassung, festgesetzten Mindestabstände (Abstandsklasse V – 300 m bis Abstandsklasse I – 1.500 m) zur Wohnbebauung (Festsetzung im Parallel betriebenen 6. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 8a „Auf der Lake I“ sind keine immissionsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die qualitative und quantitative Sicherstellung der Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadt Schmallenberg.

Die Löschwasserversorgung von 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden kann aus dem Versorgungsnetz der Stadt Schmallenberg zur Verfügung gestellt werden.

43. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ im Stadtteil Schmallenberg

6.2 Niederschlags- / Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung des Plangebietes ist mit Hilfe des Abwasserentsorgungssystems der Stadt Schmallenberg vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und an den Schmutzwassersammler mit Vorflut an der Ruhrverbands-Kläranlage Schmallenberg zugeführt und dort ordnungsgemäß behandelt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Oberflächenwasserkanal der Stadt Schmallenberg zugeführt.

6.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Diese werden in konkrete Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

6.4 Telekommunikation

Die Telekommunikation im Plangebiet wird durch die Deutsche Telekom AG, Dortmund, sichergestellt. Sie wird in konkrete Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

6.5 Abfallentsorgung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird in der Stadt Schmallenberg der anfallende Abfall getrennt nach vorbehandlungsbedürftigen Abfällen, verwertbaren Abfällen und Abfällen zur Beseitigung erfasst. Vorbehandlungsbedürftige Abfälle (insbesondere Hausmüll, Sperrmüll, Hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Sonderabfälle) werden der Vorbehandlungsanlage Meschede-Enste zugeführt (Betreiber: Firma RELO Wertstoffaufbereitung GmbH). Abfälle zur Verwertung werden zum einen über die Entsorgungsstruktur der Systembetreiber des Dualen Systems Deutschland (gelber Sack/gelbe Tonne für Leichtverpackungen sowie Altglas über Glascontainer) und zum anderen über die kommunalen Strukturen (Altholz, Metallschrott, Altpapier, Elektrogeräte) erfasst. Altholz sowie Metallschrott werden der Vorbehandlungsanlage in Meschede-Enste und dort dem Verwertungsweg zugeführt. Elektrogeräte sind dem Rücknahmesystem der Hersteller zur Verwertung zu überlassen, Altpapier wird zur Verwertung Papierfabriken zugeführt. Bioabfälle werden eingesammelt und bei dem Kompostwerk Brilon angeliefert (Betreiber: Firma Lobbe Entsorgung GmbH). Für die Entsorgung von Abfällen zur Beseitigung stehen die Zentrale Reststoffdeponie Frielinghausen bzw. die verschiedenen Bauschutt- und Bodendeponien im Kreisgebiet zur Verfügung.

7 Altlasten und Kampfmittel

In dem bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des HSK geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlastenstandorte vermerkt. Trotzdem ergeht vorsorglich folgender Hinweis:

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Schmallenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-3880 oder 02331/69270) zu verständigen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Schmallenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

8 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schmallenberg als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Schmallenberg, den _____

König