



Datum: 19.05.2025

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

X öffentliche Sitzung	nichtöffentliche Sitzung
-----------------------	--------------------------

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

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

TOP: Bebauungsplan Nr. 175 "Aufm Hahnenborn", Ortsteil Schmallenberg
- Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Schmallenberg / Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg stimmt den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen der Verwaltungsvorlage X/1206 zu und beschließt für die vorab gem. der erfolgten Abwägung auszufertigende Entwurfssatzung des Bebauungsplanes Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“, Ortsteil Schmallenberg, die öffentliche Auslegung respektive Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

2. Sachverhalt und Begründung:

Über die Hintergründe, Inhalte und Zielsetzungen des Planungsvorhabens „Aufstellung Bebauungsplan Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“, Ortsteil Schmallenberg“, wurden die betroffenen, o.a. Ausschüsse sowie der Stadtrat im Rahmen des von diesem am 28.09.2023 gefassten verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschlusses umfassend informiert.

Zum grundlegenden Sachverhalt wird daher an dieser Stelle auf die Ausführungen in der betreffenden

verwiesen.

Ziel der Planungsmaßnahme ist die Herbeiführung des verbindlichen Planungsrechts für ein Neubaugebiet der Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Neben der ursprünglich nachfrageorientiert schwerpunktmäßigen Ermöglichung von Bauplätzen für freistehende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung sollen im Sinne einer gemäßigt verdichteten und entsprechend flächenschonenderen Ausnutzung des Plangebietes auch Bereiche sowohl für Hausgruppen- / Reihenhausbebauungen als auch für sogenannte „Tiny- bzw. Small-Houses“ in die städtebauliche Konzeption integriert werden.

Zur Wahrung wesentlicher orts- und regionstypischer Gestaltungsmerkmale soll für das Neubaugebiet zudem eine Gestaltungssatzung gem. § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erarbeitet werden.

Der Aufstellungsbeschluss mit diesen wesentlichen Planungszielsetzungen wurde am 17.04.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der konzeptionell-inhaltlichen Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Ing.-Büro Markus Schulte, Bad Fredeburg, betraut, welches die Planungsaufgabe in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Bioline, Lichtenfels, erfüllen wird.

Auf Basis der

Verwaltungsvorlage X/1022 v. 06.01.2025	(konzeptioneller Zwischenbericht)
---	-----------------------------------

(auf die an dieser Stelle inhaltlich ebenfalls verwiesen wird) wurde Anfang des Jahres 2025 sowohl dem Bezirksausschuss Schmallenberg als auch dem Technischen Ausschuss ein konzeptioneller Zwischenbericht zur ersten Entwurfssatzung, der sogen. „Vorentwurfssatzung“ des Bebauungsplanes, erstattet, auf Basis derer dann -entsprechende vorherige Akzeptanz in den Ausschüssen vorausgesetzt- der nächste Verfahrensschritt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der tangierten Fachbehörden bzw. Träger öffentlicher Belange erfolgen sollte. Grundlegender Widerspruch gegen planerischen Inhalt und Vorgehen ergab sich in diesem Zuge nicht.

Allerdings wurde die seinerzeit vorgestellte Konzeption aufgrund eines entsprechenden Einwurfs im Rahmen der geführten Diskussionen u.a. noch dergestalt modifiziert, dass in zentraler Lage im Plangebiet, unter Verzicht auf ein dort bislang vorgesehenes Baugrundstück, noch ein Spielplatz integriert wurde, der über bereits im Ursprungskonzept enthaltene Fußwege adäquat erschlossen wird.

Diese Änderung / Ergänzung korrespondierte auch insofern mit einem zwischenzeitlich für ein bestehendes, praktisch im direkten nördlichen Anschluss an den Spielplatz gelegenes Privatgrundstück geäußerten und konkretisierten Bauwunsch, als der dort bislang vorgesehene „Small-Houses-Bereich“ unter der Annahme, dass für derartige Bereiche und deren mutmaßliche Inanspruchnahme durch eine eher ältere, weniger Spielplatz-affine Klientel eine „ruhigere“ Lage angezeigter wäre, in den weiter östlich gelegenen und tlw. im städtischen Eigentum stehenden Bereich des Plangebietes verlagert wurde.

Der ursprüngliche „Small-Houses-Teilbereich“ nördlich des Spielplatzes wurde im Gegenzug für eine „normale“ Wohnbebauung vorgesehen und mit den üblichen Festsetzungen versehen.

Mit Blick auf die nachfolgende Abwägung vorwegzunehmen ist an dieser Stelle, dass gegen diese Umplanung(en) im Beteiligungsverfahren keine privaten Widerstände vorgetragen wurden.

Im Hinblick auf eine regelkonforme Verkehrserschließung im östlichen Plangebietbereich (Stichwegverlängerung der „Sattlerstraße“) war im Beteiligungs-Vorentwurf gegenüber der ursprünglichen Konzeption eine hinreichend dimensionierte Wendeanlage zu ergänzen. Unter funktionalen Aspekten war diese im Bereich einer nach wie vor in Privateigentum stehenden

den Fläche zu platzieren. Um jedoch später etwaige Umsetzungsschwierigkeiten und -verzögerungen zu vermeiden, wurde im Bereich einer vorgelagerten städtischen Fläche Raum für eine optionale **verkehrliche Alternativlösung** (Wendeanlage mit südlichem Stichwegfortsatz) vorgesehen.

Zwar ergaben sich auch gegen diese Modifizierungen im abgelaufenen Beteiligungsverfahren keine Einwände, aber fortgeführte verwaltungsinterne Überlegungen zu diesem Punkt führten zu der Erkenntnis, dass durch diese Konzeption, neben dem deutlich erhöhten Verkehrsflächenanteil an sich, unbeabsichtigt auch noch beitragsrechtliche Verpflichtungen für außerhalb des Plangebiets gelegene Bestandsgrundstücke generiert wurden.

Diese Aspekte münden aktuell in der verwaltungsseitigen Empfehlung, für die kommende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eine von den Verkehrsflächen her deutlich reduzierte Konzeption gem. der **Anlage 3** zu dieser Verwaltungsvorlage (VwVorlage) vorzusehen, die unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse dennoch alle für diesen Bereich bis hierin beabsichtigten baulichen Optionen gewährt und auch den für die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung dieses Plangebietsteils erforderlichen Leitungs- bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Rechnung trägt.

An dieser Stelle ist ergänzend zur Kenntnis zu geben, dass die bereits zu Beginn des Jahres in den Zwischenberichten angesprochene Absicht, den Verkehrsanschluss des Plangebietes an das örtliche Hauptverkehrsnetz im Bereich des „Scheeweg“ möglichst rechtwinklig auszubilden, zwischenzeitlich dergestalt gesichert wurde, als die dafür erforderliche privatrechtliche Einigung abgeschlossen werden konnte. Die der durchgeführten Beteiligung zu Grunde liegende Vorentwurfsplanfassung beinhaltete daher bereits diese Form der Anbindung.

Bzgl. des bereits angesprochenen Kinderspielplatzes sei an dieser Stelle, nochmals im Vorgriff auf die nachfolgende Abwägung, zur Kenntnis gebracht, dass diese öffentliche Grünfläche zukünftig nicht mehr allein als Kinderspielplatz ausgewiesen werden soll(te), sondern vielmehr durch entsprechende funktionale Ausgestaltung, Anlage und (textliche) Festsetzung als „allgemeine Bewegungsfläche“ (auch) dem Mehrgenerationengedanken gerecht werden und dem sozialen Zusammenleben im neuen Baugebiet zuträglich sein soll.

Die weiteren internen Erörterungen der Plankonzeption haben zudem für den Bereich der beiden zentral positionierten öffentlichen Grünflächen – die Spiel- / Bewegungsfläche einerseits und eine kleinere Parkanlage südlich dazu andererseits – den verwaltungsseitigen Vorschlag hervorgebracht, dort zukünftig auch noch einige öffentliche Stellplätze (Anzahl: 2 x 3) vorzusehen und planerisch zu integrieren.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanes Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“ mit der Möglichkeit zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte somit auf Grundlage der Planvorentwurfsfassung im Zeitraum vom 24.03.2025 bis einschl. 25.04.2025 in Form eines öffentlichen Aushanges der Unterlagen im Rathaus der Stadt mit paralleler Veröffentlichung derselben auf der städtischen Homepage. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erging am 20.03.2025, parallel im Amtsblatt der Stadt Schmallenberg und auf der städtischen Homepage.

Die frühzeitige Unterrichtung der nach verwaltungsseitiger Vorprüfung möglicherweise beeinträchtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. den §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2025 (versandt am 21.03.2025). Ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. 25.04.2025 gegeben. Ferner wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillieferungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert sowie auf die künftige Mitwirkung im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB hingewiesen, um die ordnungsgemäße Überwachung der etwaigen späteren Umweltauswirkungen der Planung gem. § 4c BauGB im Rahmen ihrer Obliegenheiten zu unterstützen.

Die den beiden vg. Beteiligungsverfahren zu Grunde liegenden **Vorentwurfs-Planungsunterlagen**, bestehend aus der Planzeichnung einerseits und der Begründung mit den zugehörigen Anlagen (soweit bereits vorliegend) andererseits, **sind dieser Verwaltungsvorlage als Anlagen 1 und 2 beigelegt**.

Sämtliche Unterlagen können bei Bedarf auch im Ratsinformationssystem in digitaler Form eingesehen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden die nachfolgend aufgeführten abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben, über die im Rahmen einer sachgerechten Abwägung aller Belange gegen- und untereinander zu befinden ist:

Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>1.) Hochsauerlandkreis – Der Landrat – Am Rothaarsteig 1 59929 Brilon Stellungnahme vom 24.04.2025 Az. TOP 38/2025</p> <hr/> <p>...nachstehend die Stellungnahmen / Hinweise der tangierten Fachdienste:</p> <p>FD 37 – Gesundheitsamt – SG 37/5 Infektions- und Umwelthygiene</p> <p>Innerhalb des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese bietet der Bevölkerung einen schnellen Zugang zu einem öffentlichen Raum in unmittelbarer Nähe. Dem sozialen Bedürfnis nach einem Treffpunkt für alle Altersgruppen oder einfach als Fläche für Bewegungsmöglichkeiten wird somit nachgekommen. Somit ist ein Element des gesunden Wohnens sichergestellt. Der nächste Kinderspielplatz befindet sich zwischen Sattlerstraße und Weberweg in einer fußläufig für Kinder ungefährdet schnell zu erreichenden Entfernung von etwa 120 m.</p> <p>FD 38 – Rettungsdienst / Feuer- und Katastrophenschutz SG 38/4 Feuer- u. Katastrophenschutz</p> <p>Auf der Grundlage der vorgelegten Unter-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und i.T. berücksichtigt.</p> <p><u>Zum FD 37 – SG 37/5</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und soll insofern berücksichtigt werden, als dass die nebenstehend angesprochene öffentliche Grünfläche in der Weiterentwicklung der Plankonzeption nicht nur in Funktion eines Kinderspielplatzes ausgewiesen und gestaltet werden soll, sondern parallel auch als Treff- und Bewegungsraum für Mehrgenerationenaktivitäten.</p> <p><u>Zum FD 38</u></p> <p>Die nebenstehend gegebenen Hinweise</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>lagen hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 800 l/min. für die Dauer von 2 Stunden für angemessen.</p>	<p>werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt respektive beachtet.</p>
<p>Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100m angeordnet sein.</p>	
<p>Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300m zur Verfügung stehen. Es wird anheimgestellt, mit dem Wasserwerk / Wasserbeschaffungsverband und der Feuerwehr die notwendigen Gespräche zu führen, damit der Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung geführt werden kann.</p>	
FD 45 – Wasserwirtschaft	<u>Zum FD 45</u>
<p>Abwasserentsorgung (Niederschlagswasser und häusliches Abwasser): Gem. Punkt 1.4.4 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“ wird die Abwasserbeseitigung über das noch zu errichtende Trennsystem sichergestellt. Das häusliche Schmutzwasser wird in einen neuen Schmutzwasserkanal mit nachgeschalteter Kläranlage eingeleitet. Das auf den Dach- und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einen öffentlichen Regenwasserkanal ohne nachgeschaltete Kläranlage eingeleitet. Es bestehen daher keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
FD 46 – Abfallwirtschaft und Bodenschutz	<u>Zum FD 46</u>
<p>Durch die Planung werden ca. 1,5 Hektar aufgrund Fruchtbarkeit besonders schutzwürdiger Boden überplant. Dies ist bei der Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. Durch die Planung gehen ca. 0,4 % des besonders fruchtbaren Bodens im Stadtgebiet Schmallenberg für die Landwirtschaft verloren.</p>	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen zum Verlust schutzwürdiger Böden werden an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. Dieser bedauernswerte Verlust resultiert aus dem Abwägungsergebnis gegenüber anderen Entwicklungserfordernissen – Stichwort: hinreichende Wohnungs- als Daseinsvorsorge, denen sich die Stadt Schmallenberg nicht minder verpflichtet sieht und fußt auf einer Entscheidung, die im Plangebietsbereich auf Ebene des vorbereitenden Flächennutzungsplanes bereits seit Jahrzehnten eine entsprechende wohnbauliche Entwicklungsfläche vorhält.</p>
	<p>In diesem Zusammenhang ist darauf hin-</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>Die Aufschüttung des 75 cm hohen Walls zur hangaufwärts liegenden ackerbaulichen Nutzung wird zur Kenntnis genommen und als geeignete Maßnahme zur Verhinderung von Off-Site-Schäden durch Bodenerosion durch Wasser angesehen.</p>	<p>zuweisen, dass die Stadt Schmallenberg erst jüngst und praktisch im Gegenzug zu weiteren wohnbaulichen Entwicklungs-perspektiven allein im in Rede stehenden Bereich und dessen Umfeld Wohnbaufläche in einer Größenordnung von 9,6 ha zurückgenommen hat.</p>
<p>FD 47 – Untere Naturschutzbehörde, Jagd</p> <p>Es wird angeregt, die landschaftsbildprägende Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges am westlichen Rand des Plangebiets als zu erhaltend festzusetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Zum FD 47</u></p> <p>Der Vorschlag zu einer Erhaltungsfestsetzung für die landschaftsbildprägende Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges am westlichen Plangebietsrand wird im Rahmen der weiteren Planerarbeitung im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den übrigen konzeptionellen Absichten in diesem Bereich in Erwägung gezogen und geprüft.</p>
<p>Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehene Heckenpflanzung ist aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz sehr sinnvoll, allerdings muss auch festgestellt werden, dass die im angrenzenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 4b „Am Hahnenborn II“ festgesetzten Hecken in weiten Teilen nicht oder in deutlich geringerem Umfang realisiert worden sind. Es sollte geprüft werden, auf welche Weise die Umsetzung des Pflanzgebots gewährleistet bzw. durchgesetzt werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme und vertiefende Prüfung im Rahmen der weiteren Planerarbeitung im Hinblick auf praktikable Möglichkeiten zu einer gesicherten Umsetzung der geplanten Hecken-Bepflanzungsvorgabe am südlichen Plangebietsrand.</p>
<p>Es wird empfohlen, die Gestaltung der im Zentrum des Plangebiets vorgesehenen Grünanlage mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung zur Bepflanzung zu konkretisieren. Hiervon hängt ab, wie diese Fläche im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bewertet werden kann. Sofern keine Vorgaben zur Begrünung erfolgen, kann die Fläche nur als Biotyp 4 „Junge Ziergärten, Zierrasen, Kinderspielplatz“ mit dem Wertfaktor 2 bilanziert werden.</p>	<p>Der gegebene Hinweis zur ökologischen Biotoptyp-Bewertung der geplanten innergebietslichen Grünfläche wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Grünfläche zukünftig nicht nur als Kinderspielplatz, sondern auch als Bewegungsraum für den Mehrgenerationen-danken festsetzungsmäßig erweitert und ausgebildet werden soll, wird die begrenzte Wertigkeitseinstufung in Kauf genommen, um die planerisch und funktional noch nicht weiter ausdetaillierten Überlegungen nicht über Gebühr frühzeitig einzuschränken.</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>Bei der noch zu erstellenden ASP ist besonderes Augenmerk auf die innerhalb des Plangebiets liegenden Gehölzstrukturen zu legen, welche eine potentielle Habitat-Eignung aufweisen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme der UNB ist erst im weiteren Verfahren möglich, wenn ASP und Umweltbericht vorliegen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.) Landwirtschaftskammer NRW Dünnefeldweg 13 59872 Meschede Stellungnahme vom 25.04.2025</p>	
<p>... aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird intensiv bewirtschaftete Ackerfläche sowie Grünland mit einer Gesamtgröße von mehr als 3,4 ha als Wohnbaufläche überplant. Die betroffenen Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Lebensmittelproduktion dauerhaft entzogen. Es handelt sich hierbei um topographisch für eine Bewirtschaftung sehr gut geeignete Grünland- und Ackerflächen mit für die Region relativ großen Flächenzuschnitten, die mit etwa 34 bis 46 Bodenpunkten eine mittlere bis höhere Wertigkeit für die Region aufweisen. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit großen Flächenzuschnitten sind im Hochsauerlandkreis aufgrund der bewegten Topographie sehr begrenzt und aus agrarstruktureller Sicht daher dringend für eine landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten, um auch langfristig eine regionale Lebensmittelproduktion sicherstellen zu können. Insbesondere die teilweise in Anspruch genommene groß zugeschnittene Ackerfläche verliert durch den einschnitt im Umfang von etwa 0,6 ha an Wertigkeit, da der ungleichmäßige Flächenzuschnitt die Bewirtschaftung erheblich erschwert.</p> <p>Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzfläche verstärkt sich der hohe Nachfragedruck auf das begrenzte und</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gegenwärtige Nutzung der Grün- / Ackerflächen im Plangebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf zwei Pächter bzw. Betriebe. Der weit überwiegende Flächenanteil von ca. 3 ha wird als Grünland / Futtermittel für ein privates Dammwildgehege in Schmallenberg genutzt; dieser Teil wird somit nicht der klassischen Landwirtschaft entzogen. Lediglich ca. 0,6 ha bewirtschaftet ein Vollerwerbslandwirt, dessen Existenz angesichts dieser Größenordnung jedoch in keiner Weise gefährdet ist. Zum einen verfügt dieser Betrieb über zahlreiche eigene Flächen, zum anderen ist er Pächter weiterer kommunaler Flächen an anderer Stelle.</p> <p>Mit Blick auf die städtischen Flächen bestehen mit beiden Betrieben entsprechende Pachtverhältnisse. Daher sind beide Pächter bzw. Bewirtschafter schon frühzeitig gegen Ende 2023 über die beabsichtigte Bauleitplanung der Stadt informiert worden. Ferner wurden ihnen angeraten, etwaige förderrechtliche Auswirkungen ggf. mit der Landwirtschaftskammer NRW zu klären. Eines der Pachtverhältnisse endet aktuell zum 31.12.2025, das andere kann außerordentlich und damit kurzfristig gekündigt werden sobald absehbar ist, ab wann es für die bauliche Entwicklung tatsächlich in</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>knappe Gut Fläche in der Region. Eines der Hauptziele der Agrarpolitik bzw. der Landwirtschaft ist die Bereitstellung von sicheren und ausreichenden Nahrungsmitteln, um vor dem Hintergrund des steigenden weltweiten Bedarfs und starker Marktschwankungen zur Ernährungssicherheit beizutragen.</p>	<p>Anspruch genommen werden muss. Beide Betriebe können die Flächen bis dahin weiter bewirtschaften und in der Zwischenzeit für Ersatzland bzw. eine Kompensation sorgen.</p>
<p>Bei Inanspruchnahme der betroffenen Fläche ist sicherzustellen, dass diese stufenweise erfolgt, um somit auf den zunächst verbleibenden Flächen weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen. Das Brachliegen von Flächen muss im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unterbunden werden.</p>	<p>Angesichts der seit Jahren bestehenden Wohnbauflächenausweisung im Flächennutzungsplan ist der Charakter von Bauernwartungsland der Landwirtschaft im Allgemeinen und den Pächtern im Besonderen bekannt gewesen. Mit einer entsprechenden planungsrechtlichen Entwicklung war somit früher oder später zu rechnen. Die hier betroffenen Betriebe hatten dieses in ihrer betrieblichen Ausrichtung und Flächensicherung zu berücksichtigen. Durch die frühzeitige Information und offene Kommunikation sind die Belange der Landwirtschaft bzw. der betroffenen Betriebe hinreichend berücksichtigt worden.</p>
<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der südwestlich angrenzende Wirtschaftsweg dringend zu erhalten, um die Zuwegung zu den angrenzenden Flächen durch den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr auch weiterhin ohne Einschränkungen zu ermöglichen.</p>	<p>Insgesamt ist es städtische Zielsetzung, dass auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes Schmallenberg 2030 Wohnbauflächen vorrangig aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Damit sind die kommunalen Entwicklungsabsichten auch für die Landwirtschaft insgesamt transparent und erkennbar. Im Übrigen hat die Stadt im engeren Umfeld des Planbereiches zuletzt ca. 9,6 ha Wohnbaufläche im FNP zurückgenommen und sie planungsrechtlich somit langfristig bzw. dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung gesichert.</p>
<p>Darüber hinaus merke ich an, dass es aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen zu entsprechenden Lärm- und Geruchsimmissionen kommen kann. Da landwirtschaftliche Betriebe mit einer entsprechend auftretenden Geruchsimmission ein typisches Merkmal der Ortsrandlage sind, möchte ich darauf hinweisen, dass die Betriebe durch die o.g. Planung hinsichtlich der Bewirtschaftung der Flächen nicht eingeschränkt werden dürfen.</p> <p>Die Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen sind vor Maßnahmenbeginn rechtzeitig zu informieren, da bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht wird. In diesem Zusammenhang ist der betroffene Bewirtschafter aktiv von der Genehmigungsbehörde, dem Vorhaben- bzw. Baulastträger oder dem verantwortlichen Bauunternehmen darauf hinzuweisen, sich mit seinem zuständigen Sachbearbeiter der Agrarförderanträge der Landwirtschaftskammer NRW in Verbindung zu setzen. Da landwirtschaftliche Fläche zukünftig nicht mehr für eine land-</p>	

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>wirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht bzw. sich die Größe der bewirtschafteten Fläche ändert, könnten sich förderrechtliche Konsequenzen ergeben, welche im Vorfeld mit der zuständigen Kreisstelle zu klären sind.</p> <p>Für anfallende Kompensationsmaßnahmen sind keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. ...</p>	<p>Der nebenstehend im Fettdruck hervorgehobenen Anregung wird entsprochen. Es wird eine bereits anerkannte Ökokontomaßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft herangezogen.</p>
<p>3.)</p> <p>Amprion GmbH Asset Management Bestandssicherung Leitungen Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund Stellungnahme vom 24.03.2025</p> <hr/> <p>... im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4.)</p> <p>Ruhrverband Regionalbereich Süd Böddinghauser Weg 55 58840 Plettenberg Stellungnahme vom 25.04.2025</p> <hr/> <p>... zu dem Bebauungsplan Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“, Stadtteil Schmallenberg, bestehen unsererseits aus abwassertechnischer Sicht grundsätzlich keine Einwände zum derzeitigen Planungsstand.</p> <p>Wir haben jedoch folgende Anmerkungen:</p> <p>Begründung -Vorentwurf-, Seite 10, „Be seitigung von Schmutzwasser“:</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung soll über ein Trennsystem bei Ableitung des häusli</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>chen Abwassers über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal des bestehenden Ortsnetzes erfolgen.</p> <p>Die hydraulische Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalsystems wurde seitens des Ruhrverbandes, Regionalbereich Süd, nicht geprüft.</p> <p>Die Ruhr-Wasserwirtschafts-Gesellschaft mbH (RWG) betreibt das Kanalnetz im Auftrag des ruhrverbands, der die Abwasserbeseitigungspflicht von der Stadt Schmallenberg übertragen bekommen hat. Details klären Sie daher bitte direkt mit den Ihnen bekannten Ansprechpartnern der RWG.</p> <p>Die zusätzlichen Abwassermengen u. -frachten, die der Kläranlage zugeführt werden sollen, sind mit dem Ruhrverband abzustimmen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren und stehen für Rückfragen zur Verfügung. ...</p>	<p>Die nebenstehend gegebenen Hinweise, insbesondere auf das weitere Abstimmungserfordernis mit der RWG werden oder sind bereits beachtet.</p> <p>Abstimmungen mit der RWG und dem Hochsauerlandkreis laufen bzw. wurden bereits durchgeführt und werden auch den weiteren Planungsprozess und die spätere Umsetzung begleiten einschl. weiterer Abstimmungen mit dem Ruhrverband (siehe hierzu auch die nachfolgende Stellungnahme der RWG vom 15.04.2025 nebst zugehöriger Abwägung).</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>
<p>5.)</p> <p>RWG – Ruhr-Wasserwirtschafts-Gesellschaft mbH Postfach 10 32 42 45032 Essen Stellungnahme vom 15.04.2025 Az. asm – Projekt-Nr. RWG: 240010/2024</p>	
<p>... gegen den im Vorentwurf vorgelegten Bebauungsplan Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Entwässerung des neuen Baugebiets ist gemeinsam mit der Stadt Schmallenberg mit Hochsauerlandkreis vorbesprochen worden. Der Vorentwurf liegt der Stadt und dem B-Plan-Aufsteller mit Datum vom 12.11.2024 vor. Es ist die Errichtung eines Trennsystems im Baugebiet vorgesehen; folgende Anmerkungen bitten wir hinsichtlich der Technischen Erschließung (Seite 9) zu beachten:</p> <p><u>Beseitigung von Schmutzwasser</u></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Schmutzwasserleitungen abgeleitet, die an die vorhandene Kanalisation im Bereich Köhlerweg und Sattlerstraße anschließt und von dort weiter bis zur Kläranlage Schmallenberg geführt werden.</p> <p>Die im B-Plan vorgesehenen Flächen für Leitungsrechte entsprechen unserer Planung, weitere Leitungen sind in die Straße bzw. die geplanten Fußwege zu verlegen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Beseitigung von Oberflächenwasser</p> <p>Das Regenwasser ist separat über gesonderte Regenwasserkänele im Plangebiet zu entsorgen. Am westlichen Ende des Plangebiets im Bereich Scheeweg wird sämtliches Regenwasser aus dem Plangebiet über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal bis in Höhe Zufahrt Flurstück 192 abgeleitet, von wo der Regenwasserkanal erst in westliche und dann in nördliche Richtung weiter die Wiesen/landwirtschaftliche Flächen kreuzend bis zum nächstgelegenen, leistungsfähigen Gewässer, der Lenne geführt wird und dort gedrosselt eingeleitet. Das notwendige Rückhaltevolumen wird in der Wegefläche erstellt. Diese Ableitung ist mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt worden.</p>	Kenntnisnahme
<p>Die liegenschaftsrechtliche Klärung außerhalb des Plangebiets ist durch die Stadt Schmallenberg in Bearbeitung. Nach Klärung dieser erfolgt unsererseits die Erstellung der Entwurfsunterlagen, um die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen beantragen zu können.</p>	Bzgl. der nebenstehend angesprochenen liegenschaftsrechtlichen Klärung ist festzustellen, dass mittlerweile alle erforderlichen Bauerlaubnisverträge erfolgreich abgeschlossen werden konnten.
<p>Die vorgesehenen „Leitungsrecht-Bereiche“ beziehen sich auch auf die Verlegung von Regenwasserleitungen für die Entsorgung des Oberflächenwassers.</p>	Kenntnisnahme
<p>Wassermanagement (Seite 12)</p> <p>Hier bitten wir um Streichung folgender Sätze, da keine Versickerung vorgesehen Ist:</p> <p>Wassermanagement</p> <p>Das auf den Dachflächen und befestigten Bereichen anfallende Niederschlagswasser ist</p>	Der nebenstehenden Anregung auf Streichung einer Textpassage in der Begründung zum Thema „Wassermanagement“ wird nachgekommen, der Begründungstext entsprechend korrigiert.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>über ein separates Leitungssystem gesammelt einem Regenwasserkanal zuzuführen. Dieser Kanal fungiert als Zwischenspeicher und ermöglicht eine kontrollierte, gedrosselte Ableitung des Regenwassers in den Vorfluter. Bei Starkregenereignissen werden Abflussspitzen reduziert, indem das Wasser zwischengespeichert und kontrolliert abgegeben wird, was die Belastung des Vorfluters mindert. Durch die verzögerte Ableitung wird die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung gefördert. Bei der Dimensionierung des Stauraumkanals werden die zu erwartenden Niederschlagsmengen sowie die zulässige Einleitungsmenge in den Vorfluter berücksichtigt. Ergänzend werden dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, wie Dachbegrünungen, empfohlen und in Teilen festgesetzt, um den Oberflächenabfluss weiter zu reduzieren. Diese ganzheitliche Entwässerungskonzeption trägt zu einem nachhaltigen Wassermanagement bei und unterstützt die Anpassung an die zunehmenden Starkregenereignisse, die im Zuge des Klimawandels zu erwarten sind.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. ...</p>	
<p>6.) Ordnungsamt Stadt Schmallenberg Unterm Werth 1 57392 Schmallenberg Stellungnahme vom 23.04.2025</p>	
<p>Seitens des Amtes 32 werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise gegen das unter Betreff genannte Bauleitplanverfahren vorgetragen.</p>	Kenntnisnahme
<p>7.) Jugendamt Stadt Schmallenberg Unterm Werth 1 57392 Schmallenberg Stellungnahme vom 29.04.2025</p>	
<p>Die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 175 enthält eine ca. 735 m²</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und insofern berücksichtigt, als</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>große Fläche, die als mögliche Spielplatzfläche ausgewiesen ist. Es ist hier die Frage zu beantworten, ob hier ein Spielplatz erforderlich ist.</p>	<p>diese öffentliche Grünfläche zukünftig nicht nur als Kinderspielplatz, sondern auch als Bewegungsraum für den Mehrgenerationengedanken festsetzungsmäßig erweitert und ausgebildet werden soll.</p>
<p>Im Bereich des unter dem neuen Bebauungsplangebiet liegenden Bebauungsplanes Nr. 4b „Am Hahnenborn II“ aus dem Jahr 1996 liegt eine öffentliche Grünfläche (Gesamtgröße ca. 1.200 m²), die zum großen Teil als Spielplatzfläche genutzt wird. Die Fläche ist fußläufig von dem Bebauungsplan Nr. 175 gut zu erreichen. Aus diesem Grund wird aus Sicht des Jugendamtes die Spielplatzfläche in dem v.g. Bebauungsplangebiet Nr. 175 nicht unbedingt benötigt.</p>	
<p>Allerdings sollte berücksichtigt werden, dass eine Grünfläche im Bebauungsgebiet auch sozialer Treffpunkt für alle Altersgruppen im Sinne eines „Mehrgenerationen(spiel)platzes“ dienen kann. Unter diesem Gesichtspunkt sollte die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.</p>	
<p>8.) Bauamt – Wasserversorgung Stadt Schmallenberg Unterm Werth 1 57392 Schmallenberg Stellungnahme vom 21.03.2025</p>	
<p>... die Wasserversorgung der Stadt Schmallenberg beabsichtigt die Verlegung einer Trinkwasserversorgungsleitung im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes, zeitgleich mit dem Straßenbau. ...</p>	<p>Kenntnisnahme</p>