



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. 8a "Auf der Lake I" - 6. Änderung, Ortsteil Schmallenberg - Bereich Fa. "AT-Boretec"
(im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes)
- Prüfung und Auswertung der Offenlage respektive Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 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/1210 zu und bestätigt ferner ihre am 27.03.2025 gefassten Abwägungsbeschlüsse zu den Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Anlage 3 zur Vorlage X/1210).

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“, Ortsteil Schmallenberg, wird in der gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegten Fassung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen; die zugehörige, ebenfalls gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegte Begründung sowie die der Verwaltungsvorlage X/1210 als Anlage 4 beigefügte Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB werden beschlossen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Über die Hintergründe, Inhalte und Zielsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ im Ortsteil Schmallenberg wurden die betroffenen, o.a. politischen Gre-

mien bereits im Rahmen der vorangegangenen, nachfolgend nochmals aufgeführten Verwaltungsvorlagen (VwVorlagen) umfassend informiert:

- VwVorlage X/476 v. 30.05.2022 (Aufstellungsbeschluss)
- VwVorlage X/1032 v. 24.09.2024 (Vorstellung Vorentwurf – nur BAS)
- VwVorlage X/1098 v. 06.11.2024 (Vorstellung Vorentwurf – nur TA)
- VwVorlage X/1154 v. 12.02.2025 (Offenlage-/Veröffentlichungsbeschluss)

Zum grundsätzlichen Sachverhalt wird daher an dieser Stelle auf die Ausführungen in den vg. Vorlagen verwiesen.

Ziel der Planungsmaßnahme ist es, am Firmensitz des Maschinenbauunternehmens „AT-Boretec“ im Gewerbegebiet „Auf der Lake“ im Ortsteil Schmallenberg die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die dortige Betriebsfläche zu erweitern.

Konkreter formalrechtlicher Inhalt der Maßnahme ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Planungsrechtlich beinhaltet die Maßnahme die entsprechende, bislang 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ mit anpassender Änderung innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des vg. Bebauungsplanes und antragsgemäßer Erweiterung desselben außerhalb des bisherigen Plangebietes.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) durchgeführt, im Rahmen derer im notwendigen Umfang zusätzliche „Gewerbliche Baufläche“ (anstelle von bestehender „Fläche für die Landwirtschaft“) dargestellt wird.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Möglichkeit zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Grundlage der Planvorentwurfssatzung der Bebauungsplanänderung im Zeitraum vom 16.12.2024 bis einschl. 16.01.2024 im Rahmen eines öffentlichen Aushanges der Unterlagen im Rathaus der Stadt mit paralleler Veröffentlichung im Internet (u.a. auf der städtischen Homepage).

Die öffentliche Bekanntmachung dazu erging am 12.12.2024, ebenfalls parallel im Amtsblatt der Stadt Schmallenberg und auf der städtischen Homepage.

Die frühzeitige Unterrichtung der nach verwaltungsseitiger Einschätzung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. den §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.12.2024 (elektronisch übermittelt am 11.12.2024). Ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. 16.01.2024 gegeben. Ferner wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad 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.

Nach Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Fassung eines Offenlagebeschlusses durch die Stadtvertretung am 27.03.2025 lag die Entwurfssatzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ mit Begründung und den bis dahin eingegangenen abwägungs- respektive umweltrelevanten Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 07.04.2025 bis einschl. 08.05.2025, im Rathaus der Stadt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus und wurde parallel dazu u.a. auf der städtischen Homepage online veröffentlicht; auf die entsprechende, ebenfalls online am/ab 04.04.2025 veröffentlichte Bekanntmachung wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden – soweit nach verwaltungsseitiger Einschätzung Betroffenheit gegeben bzw. zu erwarten war – mit Schreiben vom 28.03.2025 von der Offenlage/Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4a Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Die **öffentliche Auslegung/online veröffentlichte Entwurfsfassung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“**, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit den zugehörigen Anlagen, ist dieser **VwVorlage als Anlage 1 bzw. 2 beigelegt**.

Die oben angesprochenen, bis dahin vorliegenden **abwägungserheblichen respektive umweltrelevanten Stellungnahmen**, ebenfalls mit offengelegt bzw. veröffentlicht, sind dieser VwVorlage, gerichtlichen Entscheidungen gemäß, zum Zwecke der unmittelbaren Bestätigung vormaliger Abwägungsbeschlüsse nochmals explizit **als Anlage 3 beigelegt**; eine geänderte Abwägung aufgrund geänderter Erkenntnisse bleibt optional unbenommen.

Alle vg. Unterlagen können im Ratsinformationssystem auch digital eingesehen werden.

Über die im Zuge der Offenlage/Veröffentlichung eingegangenen, abwägungs- respektive umwelterheblichen Stellungnahmen ist nachfolgend zu befinden.

Private Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung/Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 2 BauGB:

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>1.) Hochsauerlandkreis - Der Landrat - Untere staatliche Verwaltungsbehörde Bauaufsicht, Brandschutz, Wohnen Am Rothaarsteig 1 59929 Brilon Stellungnahme v. 30.04.2025 Az.: TOP 48/2025</p> <hr/> <p>... nachstehend die Stellungnahmen / Hinweise der tangierten Fachdienste:</p> <p>FD 38 – Rettungsdienst / Feuer- und Katastrophenschutz SG 38/4 Feuer- und Katastrophenschutz</p> <p>Zu den Gebäuden sind von der öffentlichen Verkehrsfläche Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu schaffen. Die Feuerwehrzufahrt sowie die Bewegungsflächen sind stets freizuhalten und deutlich durch Hinweisschilder nach DIN</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und i.T. berücksichtigt.</p> <p><u>Zum FD 38</u></p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Die nebenstehend gegebenen Hinweise und Anforderungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum hier Anlass-gebenden Erweiterungsvorhaben</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>4066 zu kennzeichnen sowie mindestens gemäß der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr herzustellen. Die Hinweisschilder müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche erkennbar sein.</p>	<p>berücksichtigt und entsprechend nachgewiesen respektive umgesetzt.</p>
<p>Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 1.600l/min. für die Dauer von 2 Stunden für angemessen.</p>	
<p>Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein.</p>	
<p>Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m 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 42 – Immissionsschutz	<u>Zum FD 42</u>
<p>Auf Grund der neuen Planungssituation mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet B-Plan Nr. 180 „Altes Feld III“ rückt die Wohnbebauung näher an das in Rede stehende Plangebiet ran. Dieses hat zur Folge, dass eine schalltechnische Einschätzung ohne eine gutachterliche Bewertung nicht möglich ist. Gerne kann dieses auch in Kooperation mit dem in der Stellungnahme zu B-Plan Nr. 180 vom 16.04.2025 geforderten Gutachten betrachtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Von der nebenstehend eingeräumten Option des Nachweises einer vertraglichen Emissions- respektive Immissionssituation gegenüber einem gleichfalls näherrückenden Wohngebiet im Rahmen des zeitlich parallel laufenden Aufstellungsverfahrens zu dem dortigen B-Plan Nr. 180 „Altes Feld III“ wird Gebrauch gemacht.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 180 „Altes Feld“ werden beurteilt und evtl. notwendige Schutzmaßnahmen ergriffen.</p>
FD 47 – Untere Naturschutzbehörde, Jagd	<u>Zum FD 47</u>
<p>Alle im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von der UNB vorgetragenen Anregungen wurden im vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Die zur Kompensation vorgesehene Ökokontomaßnahme ist von der UNB anerkannt und nach Umsetzung abgenommen worden. Die erforderlichen Biotoppunkte stehen zur Verfügung. Es bestehen seitens der UNB keine Bedenken zur Beanspruchung dieser Ökomaaßnahme. ...</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>2.) Landwirtschaftskammer NRW Dünnefeldweg 13 59872 Meschede Stellungnahme v. 06.05.2025 <u>Az.: ohne</u></p> <p>... aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes sowie die parallel erfolgende Änderung des Flächennutzungsplans. Durch die o.g. Planungen werden derzeit noch vorhandene Grünlandfläche mit einer Größe von mehr als 0,82 ha als Gewerbefläche bzw. angrenzende Grünflächen gestaltung in Anspruch genommen. Darüber hinaus wurden bereits Teile der landwirtschaftlichen Flächen vor Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans für gewerbliche Nutzungen versiegelt, sodass die tatsächliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche noch deutlich höher liegen dürfte.</p> <p>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 Grünlandflächen. Die Agrarstruktur wird durch das Vorhaben ebenfalls negativ beeinträchtigt, da durch die Umsetzung der Planungen die landwirtschaftliche Nutzfläche unwirtschaftlich verkleinert wird. Es verbleibt eine Restfläche, die stellenweise so schmal wäre, dass sie sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr eignen würde und daher vielmehr als Grünflächengestaltung zu bezeichnen wäre.</p> <p>Ein Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche soll direkt durch Gewerbegebiet fläche beansprucht werden. Die Restfläche soll laut vorliegenden Unterlagen weiterhin für die bestehende Grünlandnutzung erhalten bleiben. Tatsächlich kann hier zu großen Teilen nicht vom Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche gesprochen werden. Eine intensive Nutzung der Fläche wird ausgeschlossen, da hier langfristig extensives Grünland entwickelt werden soll. Innerhalb des Abstands von 20 Metern zur Straße wird neben den bereits vorhandenen Böschungsflächen, die direkt an die Straße angrenzen, angrenzend</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der Gewerbegebietserweiterung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen gegeben, da die Stadt den Bedürfnissen der ortsansässigen Wirtschafts- und Industriebetrieben Rechnung tragen möchte. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch die fehlenden alternativen Möglichkeiten des bestehenden Betriebes, die direkte Nähe zu der vorhandenen Infrastruktur und die Möglichkeit zur Arrondierung des Ortsrandes begründet.</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>an die Gewerbeflächen eine Hecke festgesetzt, die eine Breite von 5 Metern haben soll.</p>	
<p>Die vorgesehenen Baumpflanzungen sowie eine weitere Saumstruktur aus den Planunterlagen der frühzeitigen Beteiligung wurden im westlichen Bereich der bestehenden Grünlandfläche zurückgenommen. Die Pflanzung einer 5 m breiten Hecke ist jedoch weiterhin vorgesehen.</p>	
<p>Der östliche Teilbereich der Fläche wird durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin unwirtschaftlich verschmälert.</p>	
<p>Teile der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche werden durch die vorgesehenen Maßnahmen derart verschmälert, dass die Breite der Fläche teilweise nicht einmal einer Arbeitsbreite kleinerer Maschinen entspricht.</p>	
<p>Bei dieser Einschätzung aus landwirtschaftlicher Sicht kommt es auch nicht darauf an, dass auf einem Teil der betroffenen Fläche die Festlegung einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme getroffen ist, sondern darauf, welche Nutzung tatsächlich trotz Anlage der festgelegten Nutzung derzeit auf der Fläche möglich ist. Sollte jede Fläche, auf der eine Ausgleichsmaßnahme festgelegt ist, vollständig nicht als landwirtschaftliche Nutzung eingestuft werden, wären z.B. Maßnahmen im Bereich der produktionsintegrierten Kompensation nicht möglich. Folglich ist diese Einschränkung der Nutzung, die zu einer nicht-Nutzbarkeit der Fläche für die Landwirtschaft führt, entsprechend als Flächenverlust einzustufen.</p>	
<p>Hinsichtlich der Festlegung und anschließenden Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist es dringend geboten, zu dem derzeitigen und zukünftigen Bewirtschaftenden der Fläche Kontakt aufzunehmen und die Maßnahmen in enger Absprache festzulegen und umzusetzen. Bewirtschaftet wird die Fläche durch einen Betrieb des ökologischen Landbaus. Es ist zu prüfen, inwiefern dies bei festzulegenden Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden kann.</p>	<p>Der vorgetragenen Anregung wird entsprochen. Es wird eine bereits anerkannte Ökokontommaßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft herangezogen.</p>
<p>Durch die Überplanung der landwirtschaftli-</p>	

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>chen Nutzfläche verstärkt sich der hohe Nachfragedruck auf das begrenzte und 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>Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der auch eine qualitative Komponente beinhaltet, fordern wir, die landwirtschaftliche Nutzfläche in der jetzigen Form zu erhalten, um überhaupt weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ermöglichen zu können und von Maßnahmen wie der Verkleinerung der Fläche durch die vorgesehene Heckenpflanzung abzusehen. Auch die aktuelle Größe der Fläche insgesamt ist aus agrarstruktureller Sicht dringend zu erhalten, um die Bewirtschaftung auch weiterhin unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchführen zu können. Durch bereits vorgenommene Baumaßnahmen wurden die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen schon deutlich verkleinert.</p>	
<p>Der Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen ist 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 landwirtschaftliche 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>Die landwirtschaftliche Fläche oberhalb des Firmengeländes wurde bisher dem jetzigen Nutzer unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Es existiert hierüber kein Pachtvertrag, sodass für den Bewirtschafter auch kein Anspruch auf Nutzung dieser Flächen besteht. Vorsorglich wurde der Bewirtschafter auf den Wegfall von landwirtschaftlichen Produktionsflächen hingewiesen. Dieser hat, nach eigener Aussage“ mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Landwirtschaftskammer NRW bereits Kontakt aufgenommen.</p>

Aufgrund entsprechender gerichtlicher Entscheidungen in der Vergangenheit müssen der abschließenden Entscheidung bzw. dem abschließenden Beschluss der Stadtvertretung

über einen Bauleitplan, in diesem Fall dem Satzungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“, alle im Verfahren abgegebenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen unmittelbar vorliegen; ein bloßer Verweis auf vormalige Verfahrensunterlagen sei nicht ausreichend.

Von daher sind dieser VwVorlage als **Anlage 3** nochmals alle **dahingehenden Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit den seinerzeit beschlossenen Abwägungen** (= VwVorlage X/1154 v. 12.02.2025; Beschluss der Stadtvertretung vom 27.03.2025) beigefügt.

Wie oben im Beschlussvorschlag unter „1.“ ausgeführt, lautet dieser dahingehend, dass in seinem Rahmen auch die seinerzeitigen Abwägungsbeschlüsse nochmals bestätigt werden. Ein etwaig abweichender „Neu-Abwägungsbeschluss“ aufgrund geänderter Erkenntnisse oder Ansichten ist damit allerdings nicht ausgeschlossen.

Zum Abschluss des Verfahrens ist der Bebauungsplanänderung gem. § 10a Abs. 1 BauGB eine sogenannte „**Zusammenfassende Erklärung**“ beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommende anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ein entsprechender **Entwurf** ist der VwVorlage als **Anlage 4** beigefügt.