



Datum: 14.11.2013

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

☒ 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. 152 "Über den Zäunen II", Ortsteil Bödefeld
(im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 25. FNP-Änderung)
- Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem.
BauGB
- Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

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

Die Stadtvertretung Schmallenberg stimmt den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen der Verwaltungsvorlage zu und beschließt für die vorab entsprechend der Beschlusslage auszufertigende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Über den Zäunen II“, Ortsteil Bödefeld, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

2. Sachverhalt und Begründung:

Über das vorliegende Planungsvorhaben im Ortsteil Bödefeld wurden die politischen Gremien im Rahmen des am 05.07.2012 gefassten Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 152 „Über den Zäunen II“ informiert.

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

verwiesen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Möglichkeit zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Grundlage der Planvorentwurfsfassung im Zeitraum vom 02.04.2013 bis einschl. 03.05.2013 im Rahmen eines öffentlichen Aushanges der Unterlagen im Rathaus der Stadt. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erging am 23.03.2013.

Die frühzeitige Unterrichtung der nach verwaltungsseitiger Vorprüfung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. den §§ 2 Abs. 2 (keine Betroffenheit erkennbar) und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.03.2013. Ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. 03.05.2013 gegeben. Ferner wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 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 vg. Beteiligungsverfahren zu Grunde liegenden **Vorentwurfs-Planungsunterlagen**, bestehend aus der Planzeichnung (hier verkleinert) und der Begründung nebst Umweltbericht, **sind dieser VwVorlage als Anlage beigelegt.**

Sämtliche Unterlagen können bei Bedarf auch im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen abgegeben, über die im Rahmen der Abwägung aller Belange zu befinden ist:

Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung gem. den §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB:

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
1.) Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 10 07 09 44782 Bochum Stellungnahme vom 26.03.2013 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach unternehmerischen	Die Stellungnahme wird vorerst zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit – im Rahmen der späteren Detailplanungen zur Umsetzung der Planung – berücksichtigt. Wie schon in der Begründung zum Planungsvorhaben niedergelegt, wird die Deutsche Telekom AG in anstehende Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Gesichtspunkten geplant. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaument-scheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Plangebietes ist eine neue Zuführung zum Plangebiet erforderlich. Vorhandene Reserven im Netz sind nicht ausreichend. Genaue Aussagen können erst nach Vorliegen der Detailplanung gemacht werden. Sollten diese Anlagen im Rahmen Ihrer Baumaßnahme angepasst werden müssen, so geben Sie bitte frühzeitig Bescheid. ...	
2.) Hochsauerlandkreis – Der Landrat – Fachdienst 51 Am Rothaarsteig 1 59929 Brilon Verfügung vom 26.04.2013 Az. TOP 25/2013 Nachstehend die Stellungnahmen der tangierten Fachdienste: FD 33 - Wasserwirtschaft- <u>Ansprechpartner: Herr Fuchte Tel. 0291/94-1638</u> Das Niederschlagswasser soll der zu erweiternden Mischkanalisation zugeleitet werden. Dies widerspricht den Regelungen des § 51 a LWG - Beseitigung von Niederschlagswasser. Es ist nachvollziehbar darzulegen, warum das Niederschlagswasser nicht verrieselt, versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet	Die Stellungnahmen der Fachdienste werden zur Kenntnis genommen und i.T. berücksichtigt. <u>Zum FD 33:</u> Gemäß des nach § 58 (2) LWG angezeigten Zentralen Abwasserplans für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bestwig-Velmede, Bereich Valmetal, entwässert der Ortsteil Bödefeld derzeit vollständig im Mischsystem. Grundsätzlich ist bei Neuplanungen von Baugebieten eine Entwässerung im Trennsystem vorzusehen, dies

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
werden kann. Auf die Ausnahmeregelung des § 51 a Abs. 3 LWG wird hingewiesen.	sieht der § 51a (1) LWG entsprechend vor. Gemäß § 51a (3) LWG und unter Bezugnahme des auch nebenstehend dazu ergangenen Hinweises kann allerdings Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasseranlage zugeführt wird, von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen werden, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Für die geplante Baugebietserweiterung „Über den Zäunen II“ gestaltet sich aufgrund der örtlichen Begebenheiten eine Ableitung des Niederschlagswassers mittels Kanalneubaus bis zum Gewässer „Palme“ im Ortskern äußerst schwierig und sehr aufwendig. Neben der Neuverlegung einer Regenwasserleitung entlang der geplanten Baugrundstücke in der „Pfarrer-Heinrich-Marx-Straße“ wäre eine rd. 150 m lange neue Regenwasser-Ableitung im öffentlichen Straßenkörper bis zur Ortsmitte mit Anschluss an die in diesem Bereich verrohrte „Palme“ zu errichten. Dies wird angesichts der geringen Anzahl der nach den Planungsvorstellungen neu hinzukommenden Bebauungsmöglichkeiten als wirtschaftlich unverhältnismäßig erachtet. Auch ist eine gemeinsame Versickerung aufgrund der Hanglage und der Unterliegersituation kritisch zu sehen. Gem. Empfehlung der in die städtischen Kanalnetzplanungen eingebundenen RWG Ruhr-Wasserwirtschafts-Gesellschaft mbH, Arnsberg, wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen ein Anschluss an die jetzige Mischwasserkanalisation in Schacht BF025M0020 mittels einer neu zu errichtenden Mischwasserleitung angestrebt. Eine dahingehende überschlägige hydraulische Überprüfung ergab für den anzunehmenden Neuanschlussumfang keine Beeinträchtigungen im bestehenden Mischsystem. Ein entsprechender Ausnahmeantrag gem. § 51a (3) LWG wird vorbereitet.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
FD 34 - Abfallwirtschaft und Bodenschutz - <u>Ansprechpartner: Herr Meisen Tel. 0291/94-1647</u> <u>Stellungnahme Bodenerosionen</u> Es bestehen Bedenken bezüglich des vorgelegten Plans. Falls die oberliegende als Grünland genutzte Fläche (Gemarkung Bödefeld-Freiheit, Flur 5 Flurstück 184) umgebrochen und ackerbaulich genutzt werden sollte, besteht die Gefahr eine schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Bodenerosion durch Wasser für das Plangebiet. Für die o.g. Fläche liegt derzeit kein Umbruchsverbot vor, d.h. ein Umbruch ist nach Genehmigung durch die Landwirtschaftskammer möglich. Die Gefahr kann z.B. durch das Anlegen von Schutzstreifen beseitigt werden. Die in der Planung vorgesehenen sechs bzw. neun Meter nicht überbaubare Fläche an der Grenze Plangebiet-Feld sind nicht ausreichend, besonders unter dem Gesichtspunkt, dass diese im Rasen eingesät werden, der in der Starkregensaison (Mai bis September) kurz gehalten wird. Es sind daher entweder ausreichend dimensionierte Schutzstreifen, die mit geeigneten Pflanzen (Beratung durch die Landwirtschaftskammer) bestellt werden oder andere Maßnahmen wie Schutzwälle mit angeschlossener Entwässerung oder Sedimentationsbecken einzurichten. Die Eignung der Schutzmaßnahmen ist durch ein Gutachten eines Sachverständigen nachzuweisen, eine Liste von geeigneten Sachverständigen wird von der Unteren Bodenschutzbehörde gestellt. Alternativ könnte über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Schmallenberg und dem Bewirtschafter der o.g. Fläche dauerhaft eine Nutzung der Fläche für die intensive Landwirtschaft ausgeschlossen werden.	<u>Zum FD 34:</u> Bzgl. des nebenstehend angesprochenen Sachverhaltes „Gefahr von Bodenerosion“ wurde seitens der Verwaltung mit Herrn Meisen vom FD 34 am 14.08.2013 ein Erörterungsgespräch geführt. Seitens des FD 34 wurde darin eingeräumt, dass die vorgetragenen Bedenken im Wesentlichen der – gesetzlich geforderten – allgemeinen Prävention geschuldet sind und nicht den konkreten Gegebenheiten vor Ort. Von daher könne für ein negative/ablehnende Abwägung dieses Aspekts im vorliegenden Fall durchaus Verständnis und Akzeptanz aufgebracht werden – dies inbs. vor dem Hintergrund des städtischerseits zur Sprache gebrachten Aspekts, dass ein tatsächlicher Umbruch der oberhalb des Plangebietes gelegenen Wiesenfläche sehr unwahrscheinlich ist, da der bewirtschaftende Landwirt diese für seine Viehwirtschaft als Weideland benötigt. Als stichhaltiger Beleg dafür, dass diesbzgl. auch in Zukunft keine Änderung zu erwarten steht, wurde auf die aktuell seitens des Landwirts gestellte Bauanfrage zur Erweiterung seines Betriebes durch ein zusätzliches Stallgebäude südöstlich des Plangebietes. Im Übrigen wird städtischerseits die Auffassung vertreten, dass in den nebenstehend angesprochenen Situationen generell das Verursacherprinzip zu greifen hat. Von daher wird den nebenstehend gegebenen Anregungen rund um Vorsorgemaßnahmen innerhalb des Plangebietes bzw. im Zusammenhang mit der Planungsmaßnahme nicht entsprochen.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
FD 35 - Untere Landschaftsbehörde, Naturparke - <u>Ansprechpartner: Herr Höing Tel. 0291/94-1670</u> Hinsichtlich der grundsätzlichen Bedenken aus Sicht der Landschafts- und Freiraumschutzes gegenüber der Planung wird auf die Stellungnahme zur 25. Änderung des FNP im Parallelverfahren verwiesen. Die genannte Aspekte müssten auch in die Umweltprüfung, insbesondere Kap. 4.2 des Umweltberichts „Nullvariante und anderweitige Planungsmöglichkeiten“ einfließen. Die Frage, ob innerhalb von Bödefeld noch Flächenreserven vorhanden sind, die einer Neuausweisung im Plangebiet entgegenstehen würden, ist auch im Rahmen der Umweltprüfung hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ zu berücksichtigen, da die Konflikthanalyse ergeben hat, dass hier schutzwürdige Böden beansprucht würden. Die Einschätzung des Gutachters zur Be-	<u>Zum FD 35:</u> Hinsichtlich der grundsätzlichen Bedenken der ULB wird auf die zur 25. FNP-Änderung ergangene Abwägungsbeschlussfassung verwiesen. Die durchgeführten Beteiligungsverfahren dienen dazu, etwaige weitere Belange aufzudecken und in die Betrachtung mit einzustellen bzw. bereits eingestellte inhaltlich zu verdichten. Die Erkenntnisse und die ausgleichende, überproportionale Flächenrücknahmemaßgabe aus der landesplanerischen Anpassung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz werden in den Planungsunterlagen ihren Niederschlag finden. „Schutzwürdige Böden“ finden sich in der Region praktisch überall außerhalb bereits bestehender Agglomerationen. Um u.a. aufgrund dieses Kriteriums nicht einen pauschalen Entwicklungsstopp zu erhalten, wurden die Regelungen zum ökologischen Eingriffsausgleich entwickelt. Diesen wird hier auf Basis des Biotop-Typen-Bewertungsrahmens des HSK vollumgänglich genüge getan. Dass die „Schutzwürdigkeit des Bodens“ in diesem Fall kein unüberwindbares Kriterium darstellt, wird zum einen daran festgemacht, dass die für den Bodenschutz originär zuständige Behörde – FD 34 – diesbzgl. keine Bedenken geäußert hat, und zum anderen daran, dass im Rahmen einer aktuellen Bauvoranfrage für einen benachbarten Milchvieh-Boxenlaufstall mit dem Grundmaß 70 m x 25 m im Beteiligungsverfahren diesem Vorhaben seitens des FD 35 keine unmittelbar bodenbezogenen Bedenken entgegengehalten wurden. Die vorgetragenen standörtliche Bedenken wurden weder seitens des Gutachters noch seitens der Bezirksregierung

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
einträchtigung des Landschaftsbildes (Kap. 4.10 des Umweltberichts) wird seitens der ULB in der Form nicht geteilt. Aufgrund der fehlenden Bebauung entlang der „Pfarrer-Heinrich-Marx-Str.“ ist hier ein deutlich wahrnehmbarer Ortsrand vorhanden, welcher als harmonischer Übergang von bebauten Innenbereich zur freien Landschaft wahrzunehmen ist. Dies wird durch die vorhandenen Gehölzstrukturen betont, welche die vorhandene Bebauung gegenüber der freien Landschaft visuell abschirmen (siehe Abb. 17, S. 22). Eine bauliche Nutzung dieser rechtswirksam ausgewiesenen Wohnbaufläche ist lt. Begründung des B-Plans Nr. 152 aus eigentumsrechtlichen Gründen bislang unterblieben und es werden keine Hinweise genannt, dass sich an dieser Situation auf absehbare Zeit etwas ändern könnte. Die mit dem B-Plan Nr. 152 neugeschaffenen Baugrundstücke würden zu keiner Seite unmittelbar Anschluss an vorhandene Bebauung haben. Der aktuell vorhandene eindeutige Ortsrand würde aufgebrochen, wodurch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hervorgerufen würde. Gegenüber der Eingriffsbilanzierung werden keine Hinweise vorgetragen. FD 51 - Bauaufsicht, Wohnen, Immissionsschutz - - SG 51/1 Bauaufsicht, Brandschutz - <u>Ansprechpartner: Herr Krause Tel. 02961/94-3408</u> Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 800 l/min. auf die Dauer von 2 Stunden angemessen. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein. 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.	Arnsberg – von dieser ebenfalls explizit angesprochen – festgestellt. Die reklamierten abschirmenden Gehölzstrukturen sind „lediglich“ Einzel-elemente, wie im Umweltbericht anhand der Fotos nachzuvollziehen. Der bislang nicht komplett umgesetzte Alt-Bebauungsplan „Über den Zäunen (I)“ scheiterte bislang u.a. an eigentumsrechtlich nicht verfügbaren notwendigen Erschließungsflächen. Für den Altbereich gibt es daher schon seit mehreren Jahren „auf Eis liegende“ Bebauungsabsichten. Die vg. Problematik wird durch das aktuellen Planungsvorhaben ausgeräumt, so dass auch unterhalb der Straße Bebauung zeitnah erwartet wird. Zu dieser Seite hin schließt das aktuelle Plangebiet unmittelbar an den Bebauungszusammenhang an. Die Bedenken zum Bodenschutz sowie die standörtlichen Bedenken werden, soweit ihnen im Rahmen des ökologischen Eingriffsausgleichs nicht ohnehin schon entsprochen wurde, zurückgewiesen. <u>Zum FD 51 / SG 51/1:</u> Wie in der Begründung zur FNP-Änderung ausgeführt, ist dem im parallelen Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 152 „Über den Zäunen II“ ein Wasserwirtschaftlicher Erläuterungsbericht beigelegt, in dem auch der nebenstehend angesprochene Löschwasserbedarf quantitativ nachgewiesen wird. Ergänzend wurde seitens des städtischen, auch in Feuerwehrfragen zuständigen Ordnungsamtes noch die nachfolgende Stellungnahme zum Löschwasseraspekt abgegeben: „Im Stadtteil Bödefeld steht für den Erstangriff ausreichend Löschwasser über das bestehende Leitungsnetz zur Verfügung. Zusätzlich kann Löschwasser über den vorhandenen Bachlauf „Palme“ gezogen werden. Beim Ausbau des Baugebietes (Anlegung der Straße) ist darauf zu achten, dass Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in entsprechender Anzahl und Entfernung in das Leitungsnetz eingebaut werden.“

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
	Dem vorstehenden Hinweis wird im Zuge der späteren Ausbauplanung Rechnung getragen. Von daher wird auch den nebenstehend gegeben Hinweisen entsprochen.
3.) Landwirtschaftskammer NRW Kreisstelle Hochsauerland Dünnefeldweg 13 59872 Meschede Stellungnahme vom 24.04.2013 Az. 1.33.19 He/Ri Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die geplante FNP-Änderung und die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes. Ich begründe dies folgendermaßen: Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der konkret beabsichtigt, sich in Richtung auf die geplante Wohnbebauung zu erweitern. Ich bitte daher, die sich abzeichnende Immissionsproblematik zu klären.	Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, als die angesprochene Immissionsproblematik im Rahmen einer seitens des nebenstehend angesprochenen Landwirtes gestellten Bauvoranfrage zur „Errichtung eines Milchvieh-Boxenlaufstalles für 145 Kühe“ durch die zuständige Untere Umweltschutzbehörde/Immissionsschutz des HSK wie folgt geklärt wurde – Zitat der Stellungnahme vom 24.06.2013 mit dem Az. 51.3.0160586-BV-1.Ge: „... Aus Gründen des Immissionsschutzes bestehen gegen das beantragte Bauvorhaben Bedenken. Wie dem beigegeführten Lageplan zu entnehmen ist, soll auf der Hofstelle ... zusätzlich zu den vorhandenen Stallungen ein weiteres Stallgebäude für 145 Kühe errichtet werden. In unmittelbarer Nähe der Hofstelle befindet sich ein Wohngebiet. Aufgrund des geringen Abstandes ist nicht auszuschließen, dass durch die Geruchsbelastung der gesamten Hofstelle (Vor- und Zusatzbelastung) der maximal zulässige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) im Bereich der Wohnhäuser überschritten wird. Die Bedenken können jedoch zurückgestellt werden, wenn zu dem geplanten Bauvorhaben ein Gutachten eines Sachverständigen über die zu erwartenden Geruchsimmisionen erstellt wird. In dem Gutachten sind die baulichen und betriebstechnischen Zusatzmaßnahmen zu be-

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
	schreiben, die erforderlich sind, damit an den im Einwirkungsbereich liegenden Wohnhäusern <u>sowie im Bereich des geplanten Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 152 „Über den Zäunen II“)</u> keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hervorgerufen werden. ...“ Die zeitliche Abfolge der Inangriffnahme der beiden Planungsvorhaben gebietet danach die immissionsmäßige Rücksichtnahme des landwirtschaftlichen Vorhabens auf die beabsichtigte Wohngebiets-erweiterung. Die nebenstehenden Bedenken werden daher zurückgewiesen.

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

Hinweis:

Aus Datenschutzgründen dürfen der Öffentlichkeit keine personenbezogenen Angaben zugänglich gemacht werden (gem. Art. 4 Abs. 2 der Landesverfassung NRW).

Für die Erstellung von VwVorlagen hat das zur Folge, dass private Stellungnahmen anonym durchnummeriert werden müssen. Den VwVorlagen-Ausfertigungen für die Ausschuss- bzw. Ratsmitglieder wird als letztes Blatt ein „Schlüssel“ angefügt, aus dem die jeweiligen Personen/-kreise, die sich zu Wort gemeldet haben, ersichtlich sind.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
1.) Private Stellungnahme Nr. 1 Schreiben vom 30.04.2013 Ich bin Eigentümer des geplanten Bebauungsplanes Nr. 152. Da am 30.04.13 nicht geklärt werden konnte, ob die Erschließungskosten nur bei den Eigentümern über den Weg anfallen, gebe ich folgendes Bedenken an Sie weiter: Werden auch die Eigentümer unter dem Weg (Namen entfernt...) an den Erschließungskosten beteiligt, so dass die Kosten auf gleicher Höhe auf mehreren Eigentümern lastet? Sollte meine Frage damit beantwortet werden, dass die Erschließungskosten nur	Nach eingehender Prüfung der Sachlage durch die städtische Finanzabteilung wurde festgestellt, dass durch den als „erstmaligen Ausbau“ zu klassifizierenden erforderlichen Ausbau der geplanten Erschließungsstraße vom Abzweig „Zur Wahr“ bis zum Ende des kurzen Stichwegfortsatzes des geplanten Wendehammers neben den Grundstückseigentümern im aktuellen Plangebietsbereich auch die Eigentümer aller derjenigen Grundstücke, die unterhalb der Planstraße an diese angrenzen, beitragspflichtig werden. Die nebenstehenden Bedenken sind damit

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
bei den Eigentümern über dem Weg (Namen entfernt...) liegen, gehe ich somit fristgerecht in Einspruch. Werden die Kosten an alle Baugrundstückbesitzer über und unter dem Weg zur Kasse gebeten, so betrachten Sie dieses Schreiben als hinfällig. Ich bitte um schriftliche Antwort.	hinfällig.
2.) Private Stellungnahme Nr. 2 Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e.V. Kreisverband Hochsauerland Schreiben vom 02.05.2013 In der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir unter Hinweis auf die beigefügte Vollmacht an, dass wir unser Mitglied, (Name entfernt), vertreten. Unser Mitglied wendet sich gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 152 „Über den Zäunen II“ im Ortsteil Bödefeld, der in der Zeit von 02.04.-03.05.2013 öffentlich ausgelegt ist. I. Unser Mitglied ist Vollerwerbslandwirt und bewirtschaftet ca. 129,50 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (ca. 35 ha Ackerland, ca. 94,50 ha Grünland, ca. 10 ha Forst). Der Betrieb wird seit dem Jahre 2001 im Rahmen der Familienpacht (mit geregelter Erbfolge) von unserem Mitglied bewirtschaftet. Derzeit werden etwa 70 Milchkühe zzgl. Nachzucht am Standort gehalten. Die Stallanlagen befinden sich in ca. 75 m Entfernung östlich des Plangebiets. Unmittelbar angrenzend befinden sich weitere, im Eigentum stehende landw. Flächen unseres Mitglieds. Es handelt sich um einen entwicklungsfähigen Betrieb. Der Sohn unseres Mitglieds, (Name entfernt), wird in Kürze seine Ausbildung als staatlich geprüfter Landwirt abschließen. Im Anschluss soll er mit in die Betriebsführung einsteigen und langfristig den Betrieb übernehmen. Betriebliche Erweiterungen und Umstrukturierungen sind konkret geplant. So ist die Errichtung eines Milchvieh-Boxenaufstalls für insgesamt 145 Kühe beabsichtigt. Der entsprechende Antrag auf Vorbescheid ist bereits gestellt. Angesichts der Lage der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Situation mit dem Antrag auf Vorbescheid ist städtischerseits bekannt. Hierzu wurden seitens des hiesigen Bauordnungsamtes, wie in diesen Fällen üblich, die tangierten Fachbehörden um Stellungnahme angeschrieben – so u.a. auch die Untere Umweltschutzbehörde/Immissionsschutz des HSK, die das Vorhaben speziell auf die immissionsseitige Vereinbarkeit mit der Umgebungssituation hin vorzuprüfen hat. Mit Datum 24.06.2013 und unter dem Az. 51.3.0160586_BV-1.Ge ging dem Bauordnungsamt folgender Prüfbericht zu: „... Aus Gründen des Immissionsschutzes bestehen gegen das beantragte Bauvorhaben Bedenken. Wie dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist, soll auf der Hofstelle ... zusätzlich zu den vorhandenen Stallungen ein weiteres Stallgebäude für 145 Kühe errichtet werden. In unmittelbarer Nähe der Hofstelle befindet sich ein Wohngebiet. Aufgrund des geringen Abstandes ist nicht auszuschließen, dass durch die Geruchsbelastung der gesamten Hofstelle (Vor- und Zusatzbelastung) der maximal zulässige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) im Bereich der Wohnhäuser überschritten wird. Die Bedenken können jedoch zurückgestellt werden, wenn zu dem geplanten Bauvorhaben

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Stallungen dürfte eine Betriebsausdehnung nur noch in westlicher Richtung auf das beabsichtigte Wohngebiet möglich sein. Darüber hinaus bietet der geplante Standort angesichts vorliegender Eigentumsverhältnisse und der weiterhin erforderlichen Nähe zur vorhandenen Hofstelle die einzige Grundlage für die erforderliche Betriebsentwicklung. Nach der ausliegenden Begründung zum Bebauungsplan beträgt die Größe des Plangebiets ca. 0,4 ha. Es schließt am äußeren Rand des Ortes an die vorhandene Bebauung an und ist ansonsten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen. In Anlehnung an die bauliche Umgebungssituation soll hier ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Hintergrund der Planung ist die Realisierung von 5 bis 6 zusätzlichen Wohnbaugrundstücken in ortsüblicher Dimensionierung, um aktuellen Bauinteressenten eine zeitnahe Perspektive zur Realisierung eines Bauvorhabens in Bödefeld zu bieten. In der Begründung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bereits Mitte 2006 zur Deckung des vornehmlich örtlichen Wohnbaulandbedarfs der Bebauungsplan Nr. 126 „Auf dem Stadtfeld“ in Kraft gesetzt wurde. Das zur Umsetzung der Planung notwendige Umlegungsverfahren konnte in den Folgejahren jedoch nicht verwirklicht werden und wurde sodann Anfang 2012 eingestellt. Darüber hinaus soll es ausweislich der Planbegründung auch keine sonstigen brachgefallenen innerörtlichen Flächen geben, die im Hinblick auf die bodenschützenden Bestimmungen des § 1 a BauGB einer Wieder- bzw. Baulandnutzung hätten zugeführt werden können. Die Plangebietsfläche selbst unterliegt bislang intensiver landw. Grünlandnutzung. Die Planung geht derzeit davon aus, dass das Plangebiet mit einem Abstand von ca. 100 m einen mehr als ausreichenden Immissionsabstand einhalte, zumal andere Wohnsiedlungsteile wesentlich näher zur Hofstelle gelegen seien. Wir weisen darauf hin, dass es sich tatsächlich lediglich um eine Entfernung von ca. 75 m handeln dürfte. Die geplante Erweiterung wird zu-	ein Gutachten eines Sachverständigen über die zu erwartenden Geruchsimmissionen erstellt wird. In dem Gutachten sind die baulichen und betriebstechnischen Zusatzmaßnahmen zu beschreiben, die erforderlich sind, damit an den im Einwirkungsbereich liegenden Wohnhäusern <u>sowie im Bereich des geplanten Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 152 „Über den Zäunen II“)</u> keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) hervorgerufen werden. ...“ Die zeitliche Abfolge der Inangriffnahme der beiden Planungsvorhaben gebietet danach die immissionsmäßige Rücksichtnahme des landwirtschaftlichen Vorhabens auf die beabsichtigte Wohngebietserweiterung. Davon abgesehen, wird an den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan festgehalten, wonach dessen Plangebiet bereits unter Berücksichtigung dieses etwaigen landwirtschaftlichen Vorhabens so abgegrenzt wurde, dass keine Verschärfung des Rücksichtnahmeerfordernisses seitens der Hofstelle gegenüber der umliegenden Wohnbebauung entsteht. Da nach Auskunft der Immissionsschutzbehörde als Messpunkt das Zentrum des Emissionsortes zu wählen ist, sollten auch die Abstandsangaben weiterhin korrekt sein. Die nebenstehend angerissene Thematik der innerörtlichen Brach- respektive Reserveflächen wurde bereits auf Ebene der parallelen FNP-Änderung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, der Bezirksregierung Arnsberg, so geregelt, dass diesbezügliche Bedenken ausgeräumt wurden. Die Inanspruchnahme von Freiraumflächen unterliegt der Abwägung. Die Gründe für die Inangriffnahme der gegenständlichen Planungsmaßnahme sind in der Begründung dargelegt. Eine Erzwingung des Erwerbs von Leerstandsimmobilien – die Leerstandsquote in Bödefeld liegt im Übrigen bei unter 3% und wurde in den vergangenen 2 Jahren dazu noch um 30% gesenkt – ist nicht möglich, zumal es teils leider auch gute Gründe für ein Abstandnehmen von solch einem Kauf gibt. Neben den in Verkennung der realen Verhältnisse oft immer noch überzogenen Preisvorstellungen mancher Eigentümer sind die bau-

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
dem den Abstand zur geplanten Wohnbebauung weiterhin verringern. II. Der ausliegende Planentwurf vermag in dieser Form nicht zu überzeugen, da u.E. die Rechte und Interessen unseres Mitglieds, aber auch sonstige öffentliche Belange nicht ausreichend berücksichtigt worden sind. 1. Zunächst werden die Interessen unseres Mitglieds an einer den Marktgegebenheiten orientierten Betriebserweiterung zurückgestellt, insbesondere weil unser Mitglied betriebliche Erweiterungen konkret ins Auge gefasst hat. Der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb unseres Mitglieds ist aber -einschließlich seiner Expansionsabsichten- durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt und daher in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen (vgl. Battis / Krauzberger / Löhr, BauGB, § 1 Rn. 109; zur Abwägungserheblichkeit einer künftigen Erweiterung, BVerwG BRS 60 Nr. 3 und OVG Münster, Baurecht 2001, 84). Gleiches gilt für das Interesse eines Landwirts, eine heranrückende Wohnbebauung fernzuhalten. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Dort sind die hinzunehmenden Geruchsimmissionen weitaus geringer als dies bei Wohnnutzung im Außenbereich oder in einem Dorfgebiet der Fall ist. Es steht zu besorgen, dass die Erweiterungsabsichten nicht mehr realisiert werden können oder derart hohen Anforderungen unterliegen, dass die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht mehr gegeben ist. Ferner ist aufgrund der geplanten Erweiterung nicht auszuschließen, dass die neue Wohnnutzung je nach den Windverhältnisse zeitweise Geruchs- oder Geräuchbelästigungen ausgesetzt sein wird. Trotz des Hinweises auf die Hofstelle unseres Mitglieds in der Planbegründung dürfte ein erhöhtes Konfliktpotential mit den (potentiellen) Anwohnern des Planbereichs entstehen. Mit Blick auf die Schutzwürdigkeit der landw. Produktion im Au-	lichen und energetischen Missstände oftmals gravierend und kostenintensiv. Als Alternative für Interessenten bleibt dann möglicherweise nur der Fortzug, was ebenfalls nicht im Interesse der Stadt und des Ortes, und letztendlich auch nicht des Landwirtes sein kann, wenn dessen Abnehmer wegbrechen. Für die notgedrungene Freirauminanspruchnahme erfolgt im Übrigen die 2½fache Rückumwandlung von derzeit noch dargestellten Bauflächen in Freiraum respektive „Fläche für die Landwirtschaft“ (zumindest als Auffangdarstellung). Da nach den vorstehenden Darlegungen eine Infragestellung der wirtschaftlichen Fortführbarkeit des landwirtschaftlichen Betriebes nicht gegeben ist, wird den nebenstehenden Bedenken des WLV nicht entsprochen und die Planung des Neubaugebietes weiterverfolgt. Bzgl. der nebenstehend reklamierten Nachweislast wird auf die oben zitierte Stellungnahme verwiesen.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
ßenbereich (Bestandschutz) dürfte hier eine fachlich versierte Darstellung der benötigten Abstandsflächen erforderlich sein. Dies erfordert ggf. weitere Untersuchungen seitens des Planungsträgers im Hinblick auf die tatsächliche Immissionsbelastung, die auch die Auswirkungen der geplanten Betriebserweiterung umfasst. 2. Des Weiteren werden u.E. auch die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB beachtlichen Belange der Landwirtschaft zurück gestellt. Die zur Bebauung anstehenden Flächen werden dauerhaft aus der landw. Produktion genommen. Den ortsansässigen Landwirten stehen daher weniger Flächen für betriebliche Zwecke zur Verfügung. Der Allgemeinheit werden Flächen zur Nahrungsproduktion entzogen. Landwirtschaftliche Belange dürften deshalb in besonderem Maße tangiert sein, so dass ihnen in der Abwägungsentscheidung ebenfalls besondere Bedeutung beizumessen ist. 3. Bedenken bestehen auch im Hinblick auf das Gebot des § 1 a) Abs. 2 BauGB. Landwirtschaftliche Flächen sollen danach nur in notwendigem Umfang für anderweitige Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Es wird nicht verkannt, dass die Klausel im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann, insbesondere wenn aus städtebaulicher Sicht ein Bedürfnis besteht, die Bevölkerung in Bödefeld mit Wohnraum zu versorgen. Diesem Bedürfnis hat man jedoch u.E. bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Auf dem Stadtfeld“ ausreichend Rechnung getragen. Vorrangig dürfte daher die Verwirklichung dieser Planung sein. 4. Auch mit Blick auf städtebauliche Ziele und zur Vermeidung eines Eingriffs in Natur und Landschaft erscheint die Planung zweifelhaft. Nach den Schilderungen unseres Mitglieds ist der Ortskern von Bödefeld bereits in Teilen durch leer stehende Wohnhäuser geprägt und in seiner Schönheit beeinträchtigt. Zudem sollen in den vorhandenen Mischgebieten noch attraktive Baugrundstücke zur Verfügung	

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
stehen. Wir regen daher an, die städtebauliche Erforderlichkeit erneut zu überdenken und den Status Quo im Plangebiet zu erhalten. Die Ziele der Planung sind u.E. auch durch eine vorrangig anzustrebende Innenstadtentwicklung zu erreichen. Wir bitten um Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen unseres Mitglieds.	
3.) Private Stellungnahme Nr. 3 Schreiben vom 03.05.2013 Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 der Stadt Schmallenberg „Über den Zäunen II“, Ortsteil Bödefeld mache ich folgende Einwendungen geltend: Der Bebauungsplan kann nicht rechtmäßig sein. Die Rechtswidrigkeit/Nichtigkeit des Bebauungsplanes ergibt sich primär aus materiell-rechtlichen Fehlern bei seinem Erlass. Die handelnde Stadt Schmallenberg ist bei dem Erlass meiner Ansicht nach von falschen Voraussetzungen ausgegangen. Die handelnde Stadt Schmallenberg hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange, die für die Abwägung für die Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) falsch ermittelt und falsch bewertet. Im vorliegenden Fall ergibt sich der Fehler bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials aus mehreren Gesichtspunkten. I. Richtig ist zwar, dass weitere Baugebiete vorhanden sind, in denen jeweils rund 30 Baugrundstücke vorhanden sind, die momentan keine Verwertung finden. Diesbezüglich wird davon ausgegangen, dass eine mangelnde Attraktivität vorhanden ist, wie im Bereich der Umgehungsstraße. Dies ist so jedoch nicht richtig. Vielmehr ist davon auszugehen, dass überhaupt kein Bedarf für neue Baugebiete/Baugrundstücke besteht. Zum anderen geht die Stadt Schmallen-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <u>Zum Vorspann und zu „I.“:</u> Ein Großteil der nebenstehenden Bedenken respektive beklagten Mängel gehen auf die falsche Annahme oder Auslegung zurück, dass der Bebauungsplan bereits rechtskräftig und die dazu ergangene Abwägung fehlerhaft bzw. signifikant unvollständig und der Bebauungsplan somit nichtig sei. Die Feststellung einer Plannichtigkeit bleibt generell einer gerichtlichen Entscheidung vorbehalten. Diese kann erst auf Basis eines rechtskräftigen Planes angestrebt werden. Letztere liegt jedoch noch längst nicht vor. Bislang wurde lediglich der Beschluss gefasst, das nötige Verfahren für den Erlass eines Bebauungsplanes als Satzung einzuleiten und durchzuführen (Aufstellungsbeschluss). Baugesetzlich vorgeschrieben ist es dann, im Rahmen eines solchen Aufstellungsverfahrens der Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, sich zur Planung zu äußern. Diese Möglichkeit ist im laufenden Verfahren 2x vorgesehen: im Rahmen der jetzt erfolgten sogen. frühzeitigen Beteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf Basis der Planvorentwurfsfassung)), und später dann, nach deren Auswertung und Abwägung durch den Rat auf der dann festgelegten Entwurfsfassung des Planes in gleicher Art ein zweites Mal – im Rahmen der sogen. Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Diese Beteiligungsverfahren dienen gerade der Sammlung möglicher weiterer Aspekte und Belange, die ggfs. der Abwägung bedürfen. Diese Möglichkeit wurde folgerichtig gewährt und nebenstehend in der 1. Stufe wahrgenommen. Die Initiative zur Einleitung des aktuellen Ver-

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
berg davon aus, dass die Grundbesitzer nicht Willens sind, ihre Grundstücke zu veräußern. Dies ist ebenfalls falsch. Einer der bauwilligen Interessenten hat bereits ein Grundstück seitens des Eigentümers (Name entfernt...) im dortigen Bereich zugesagt bekommen. Dieser wird dort bauen. Weitergehend wurde nicht beachtet, dass ein weiterer Interessent ausfällt, da die Ehe dieses Käufers mittlerweile geschieden wird. Die anderen Bauwilligen haben bereits anderweitig Grundstücke gefunden. Mithin besteht ein dringender Bedarf für den Bebauungsplan überhaupt nicht. Dies wurde bei der Abwägung nicht ordnungsgemäß beachtet. Hier hätten unmittelbar vor Erlass des Bauungsplanes Erkundigungen eingeholt werden müssen. Es ist diesbezüglich festzustellen, dass ein weiterer Interessent ausfällt, da die Ehe dieses Käufers mittlerweile geschieden wird. Die anderen Bauwilligen haben bereits anderweitig Grundstücke gefunden. Ein dringender Bedarf für den Bebauungsplan besteht insoweit überhaupt nicht. Da sich die handelnde Stadt Schmallenberg hierauf primär beruft, ist der Bebauungsplan aufgrund von falschen Voraussetzungen aufgestellt worden. II. Wesentlich ist ferner, dass die Ausübung sowohl des sich an die Bebauungsplanfläche anschließenden Hotelbetriebes (Name entfernt...) als auch der Betrieb des Aussiedlerhofes nicht mehr ordnungsgemäß durchführen lässt. Insoweit wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf wichtige Belange der bereits ansässigen Gewerbetreibenden nicht ausreichend Rücksicht genommen bzw. diese Belange wurden überhaupt nicht berücksichtigt. Es ist festzustellen, dass im hinteren Bereich des Hotels (Name entfernt...) ein Ruhebereich befindet. Nunmehr ist laut des Bebauungsplanes geplant, dass ein Wendehammer für die 4 geplanten Grundstücke geschaffen werden soll. Dies stellt einen nicht hinnehmbaren Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb des Herrn (Name entfernt...) dar. Diesbezüglich wurde auch das Gebot der Rück-	fahrens geht nicht auf städtisches Bestreben zurück, sondern den Wunsch der örtlichen politischen Vertretung, die sich ihrerseits auf Basis entsprechenden Bürgerbegehrens dazu veranlasst sah. Entsprechende Antragstellungen stehen jedermann frei. Die nebenstehenden Ausführungen zur angeblich geänderten Bedarfssituation werden hiermit in den Abwägungsprozess eingestellt, die Ziehung etwaiger Konsequenzen obliegt den politischen Gremien. Städtischerseits wird hier faktisch eine auf mittelfristige Sicht ausgerichtete Angebotsplanung betrieben. Zu einer solchen gehört nicht die ständige Neuüberprüfung der Bedarfssituation. Diese kann sich in die eine wie die andere Richtung verändern. Sofern die angestoßene Planungsmaßnahme dazu geführt hat bzw. weiterhin noch führt, dass bisher ungenutzte Bauflächen im Innenbereich an den Markt gebracht werden, so ist das im Sinne der Innenentwicklung zu begrüßen. Der offenbar erfolgte Verkauf eines solchen Grundstücks spricht im Übrigen dafür, dass gewisser Bedarf besteht. Den nebenstehenden Bedenken wird nicht gefolgt. <u>Zu „II.“ – Aussiedlerhofstelle und Hotelbetrieb:</u> Die nebenstehende Aussage zum Aussiedlerhof ist nachweislich unzutreffend. Der Fortbestand in seiner bestehenden Form wird nicht infrage gestellt, Erweiterungsmaßnahmen bleiben unter Beachtung der schon heute gebotenen Rücksichtnahme auf die Bestandsbebauung möglich, hierzu gibt es eindeutige Feststellungen seitens der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Der angesprochene Hotelbetrieb liegt im Bereich einer großflächigen „Wohnbauflächen“-Darstellung des Flächennutzungsplanes. Auch vor Ort ist der betreffende (Umgebungs)Bereich von den anzutreffenden Nutzungen her als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) einzustufen. Der unmittelbar an das Hotelgelände angrenzende Bebauungsplanbereich Nr. 48 „Über den Zäunen (I)“ weist ebenfalls WA aus. Nach der maßgebenden Baunutzungsverord-

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
sichtnahme aus § 15 Abs. 1 BauNVO nicht beachtet. Der § 15 Abs. 1 BauNVO sieht vor, dass insbesondere die Trennung von unverträglichen Nutzungen vorgeschrieben wird. Bei einer erheblichen Lärmbelästigung kann also das Vorhaben nur Unzulässig sein. Dabei ist auch die Situationsgebundenheit der Grundstücke zu beachten. Das ausgewiesene Wohngebiet ist von vorne herein mit der Nachbarschaft zu dem Hotel belastet. Die Zumutbarkeit für die Nachbarschaft richtet sich nach dieser vorgegebenen Grundstückssituation. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass durch die Bebauung der Grundstücke, sowie durch den geplanten Wendehammer eine erhebliche Störung des Gewerbebetriebes ausgeht. Der Ruhebereich ist nicht mehr nutzbar. Gerade dieser Ruhebereich ist jedoch für den Betrieb des Hotels (Name entfernt...) unbedingt notwendig. Den Gästen und somit dem Hotelbetrieb (Name entfernt...) kann nicht zugemutet werden, abzuwarten, inwieweit die Bebauung und der Wendehammer den Betrieb nachträglich beeinflussen. Die Nutzungsarten erfordern bei dieser Situation von vorne herein gegenseitige Rücksichtnahme, ein Bewertungsfehler ergibt sich demnach unmittelbar. Durch den Bebauungsplan besteht ein Recht möglicher Bauherren auf Erteilung einer Baugenehmigung. Der ansässige Hotelbetrieb und der Eigentümer des Aussiedlerhofes wären vor vollendete Tatsachen gestellt. Es kann und muss hier von der Stadt Schmalenberg verlangt werden, dass bereits im Bebauungsplan dieser Umstand einer Berücksichtigung finden muss. Dass diese Belange Berücksichtigung gefunden haben, ist nicht ersichtlich. Des Weiteren liegt ein Verstoß gegen weitere planungsrechtliche Grundsätze vor. Die Planung des allgemeinen Wohngebietes nehmen dem Albers verstoß gegen allgemeine Belange der Allgemeinheit. Zu den bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet zu berücksichtigen Belangen gehört grundsätzlich auch das Interesse eines in der Nachbarschaft rechtmäßiger Weise errichteten Gewerbebetriebes. Dieser Betrieb hat ein Recht, vor einer heranrückenden schutzbedürftigen Wohnbebauung gesichert zu bleiben	nung sind in einem WA „Schank- und Speisewirtschaften, die Versorgung des Gebiets dienen“ allgemein zulässig - Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise. Da es sich hier jedoch um eine gewachsene Situation handelt, besteht hier heute bereits <u>gegenseitiges</u> Rücksichtnahmegebot. Zu den jeweiligen Gebietstypen, hier WA, gehören jeweils von vornherein auch die notwendigen Erschließungsanlagen einschl. der damit einhergehenden Immissionen – so auch die der geplanten Wendeanlage, die im Übrigen nicht näher zum rückwärtigen Bereich des Hotels liegt, wie die bislang vorgesehene und bauleitplanerisch im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Über den Zäunen (I)“ bereits festgesetzte. Im Hinblick auf den reklamierten „Ruhebereich“ ist ferner auf den ebenfalls reklamierten (Weiter)Betrieb des eigentlich unmittelbar im Ruhebereich beginnenden Skiliftes zu verweisen, der zumindest zu Betriebszeiten fraglos eine höhere Emissionsrate als die angesprochene Wendeanlage besitzt. Bei letzterer ist zudem davon auszugehen, dass sie prinzipiell eher selten in Anspruch genommen werden wird, da die Erfahrung zeigt, dass der Großteil einer Anwohnerschaft es vorzieht, auf oder in den eigenen Grundstückszufahrten zu wenden. Zudem liegt der Ruhebereich deutlich unterhalb (tiefer) als die Wendeanlage, so dass die Schallabstrahlung hier noch eine zusätzliche Minderung der Wahrnehmbarkeit erfahren dürfte. Hinsichtlich der mutmaßlichen Negativfolgen für den örtlichen Tourismus ist darauf zu verweisen, dass diese Problematik durch die Ortsvertretung – trotz Kenntnis der Gegebenheiten vor Ort – nicht als solche gewertet wurde, als man die aktuelle Planungsmaßnahme nachdrücklich als Auftrag an die Stadt herantrug. Es gilt festzustellen, dass das geplante Wohngebiet nicht näher als die Bestandsbebauung an den Hotelbetrieb heranrückt, für diesen somit keine Verschärfung des ohnehin bestehenden Rücksichtnahmegebotes bewirkt und daher auch nicht seine Existenz bedroht. Von daher wird den diesbzgl. Bedenken und der darauf aufbauenden Forderung auf Einstellung der Planung nicht gefolgt.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
und hat ein Recht, vor dem heranrückenden Wohngebiet geschützt zu werden. Es besteht hier eindeutig die Gefahr, für das bestehende Ruhegebiet, dass zur Bewältigung der Konfliktlage Verkehrsbeschränkungen angeordnet werden müssten. Auch dies ist und war für die Stadt Schmallingenberg erkennbar, was zu Fehlerfolge wie oben aufgeführt führt. Gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch stellt dies einen zu berücksichtigenden Belang dar. Die aufstellende Stadt musste in ihrer Abwägung einstellen, dass der Herr (Name entfernt...) seinen Lebensunterhalt mit dem Hotelbetrieb verdient. Aus dem Sachverhalt ergibt sich nicht, dass dies eine Berücksichtigung gefunden hätte. Eine ausreichende Gewichtung der Interessen des Herrn (Name entfernt...) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat somit nicht stattgefunden. Ferner wurde nicht beachtet, dass auch der Aussiedlerhof, der in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Kreuzung des Bebauungsplans steht, nunmehr komplett durch das Wohngebiet eingefasst wird und durch die neue Bebauung nicht mehr seine Tätigkeit ausüben kann. Beide Betriebe sind durch den Bebauungsplan in ihrer Existenz bedroht. Insoweit ist ein Verstoß gegen Artikel 14 Grundgesetz zu erkennen. Der sachliche Schutzbereich von Artikel 14 Abs. 1 Nr. 1 Grundgesetz ist eröffnend, wenn es um Eigentum im Sinne von Artikel 14 Grundgesetz geht. Eigentum im Sinne von Artikel 14 Grundgesetz ist jeden vermögenswerte Recht, jedenfalls des Privatrechts. Hierzu gehört auch der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb. Ein eingerichteter und ausgeübter Gewerbebereich ist jedes wirtschaftliche Unternehmen. Es muss sich nicht um einen Betrieb im Sinne der Gewerbeordnung handeln. Dies ist hier jedoch der Fall. Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz ist insoweit nicht nur ein Grundrecht, sondern auch eine Institutsgarantie. Durch den Bebauungsplan und die damit zusammenhängenden Folgen tritt eine Verkürzung der Eigentümerbefugnisse und der Möglichkeiten der Aufrechterhaltung der Gewerbebetriebe ein. Es liegt ein zielgerichteter Eingriff in grundrechtlich geschützte Rechtspositionen vor. Es liegen typische	Gefolgt wird dem Einwand, dem Hotelbetrieb in den Ausführungen der Planbegründung mehr Raum zu schenken. Dies wurde gemäß der vorstehend dargelegten Rechtsposition scheinbar als zu selbstverständlich vorausgesetzt.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Gefahren für das Eigentum, insbesondere eine Entziehung konkreter individueller Rechtspositionen vor. Es handelt sich hier um einen indirekten staatlichen Zugriff auf das Eigentum des Einzelnen durch eine städtischen (behördlichen) Maßnahme. Aufgrund dessen fällt eine Abwägung der Interessen an der Aufstellung des Bebauungsplans zu den Interessen an der Aufstellung des Bebauungsplans zu den Interessen der dort ansässigen Betriebe so aus, dass der Bebauungsplan nicht erhegen darf. Das vermeintliche Gemeinwohl ist hier nicht als höherwertiger zu betrachten. Das schützwürdige Vertrauen der betroffenen Eigentümer ist als höherwertig zu betrachten. Die Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan bzw. einer hierdurch ermöglichten Bebauung ist somit nicht verhältnismäßig. Es ist so, das schon aus dem Verständnis heraus ein befahrener Wendehammer ein Ruhebetrieb innerhalb eines Hotels in diesem Bereich nicht mehr möglich ist. Auch ist es so, dass das Hotel (Name entfernt...) von den seit Jahrzehnten angepachteten Flächen zum Kreuzberglift abgeschnitten wird. Diese sind für das Hotel von enormer wirtschaftlicher Bedeutung. Auch der gesamte Kreuzberglift wird nicht mehr nutzbar sein, da bei einem Teilrückbau letztlich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Gesamttrückbau des Kreuzbergliftes erfolgen muss. Dieser Lift stellt jedoch eine enorme Bereicherung für den Hotelbetrieb dar. Er ermöglicht es dem Hotel (Name entfernt...) eine größere Menge von Gästen für ihren Hof zu begeistern. Sollten Stammgäste Gäste fern bleiben, wird der Betrieb hierunter wirtschaftlich zu leiden haben. Auch der von dem Bebauungsplan betroffene Aussiedlerhof wird nicht mehr Überlebensfähig sein, sollte er von dem Baugebiet umfasst werden und es eine Bebauung kommen sollte. Insoweit ist auch festzustellen, dass die Belange der Stadt Schmallenberg und der Gemeinde Bödefeld nicht ausreichend beachtet wurden. Auch die Gemeinde Bödefeld, sowie auch die Stadt Schmallenberg haben ein großes Interesse daran, dass weiterhin der Tourismus als Einnahmequelle aufrecht erhalten bleibt. Eine	<u>Zu „II.“ – Kreuzberglift:</u> Zum Kreuzberglift gibt es nach Aussage der betroffenen Grundeigentümer schon seit Jahrzehnten eine vertragliche Regelung, die besagt, dass der Lift (durch den Hotelbetreiber) zumindest entsprechend teiltrückzubauen ist, wenn dieser einer höheren Inwertsetzung von Teilflächen durch Baulandausweisung entgegensteht. Auch dieser Umstand war der örtlichen Vertretung bereits zum Zeitpunkt der Formulierung ihres Planungswunsches an die Stadt hinlänglich bekannt. Angesichts der vertraglichen Fixierung dieses Sachverhaltes war auch dem Betreiber des Hotels diese mögliche Entwicklungsoption schon lange vor der tatsächlichen Planungsmaßnahme bekannt und er hat sich seinerzeit offenkundig auch mit den möglichen Konsequenzen für ihn einverstanden erklärt. Hierauf ist zu verweisen. Der Belang ist im Rahmen der Planung angesprochen und entsprechend abwägend gewichtet worden. Der nebenstehende Verweis auf § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB läuft somit leer.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Vielzahl von Gewerbetreibenden ist hier von unmittelbar abhängig. Der neue Bebauungsplan bewirkt, das eindeutig weniger Touristen aufgrund der eingeschränkten Attraktivität des Umfeldes in die Gemeinde kommen werden. Auch wird durch eine Bebauung, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, der ästhetische Gesamteindruck des Gebietes erheblich beeinträchtigt. Die bisherige naturbelassene Fläche würde durch eine Bebauung nachhaltig beeinflusst und das Landschaftsbild damit dauerhaft verändert. Die im Bebauungsplan festgelegten Grundsätze der erlaubten Bebauung verhindern dies nur unzureichend. Durch diese wird die massive Beeinträchtigung des Umfeldes und des allgemeinen Landschaftsbildes nur unzureichend beeinträchtigt. Die Abwägungsdefizite sind auch beachtlich, § 214 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch. Bei Beachtung dieser Umstände ist davon auszugehen, dass das Ergebnis des Verfahrens anders ausgefallen wäre. Beachtlich ist alles, was zu äußeren Seite des Abwägungsvorgangs gehört. Insbesondere Fehler und Irrtümer, die die Zusammenstellung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials, die Kenntnis- und Einstellung aller wesentlichen Belange in die Abwägung oder ihre Gewichtung betreffen und sich aus Unterlagen oder sonstigen Akten und Protokollen ergeben, sind auch dann beachtlich, wenn sie erst durch eine Beweiserhebung vor Gericht sichtbar werden sollten. Hier ist offensichtlich, dass die Belange des Hotelbetriebes (Name entfernt...) nicht in den Abwägungsvorgang ordnungsgemäß eingeflossen sind. Hier wurden nur planerische Motive beachtet. Ergebniseinfluss hat ein Fehler dann, wenn die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne ihn die Planung anders ausgefallen wäre. Es muss sich aus den Planungsunterlagen oder sonst erkennbaren oder naheliegenden Umständen die Möglichkeit abzeichnen, dass der Mangel von	<u>Zu „II.“ – Ortsbildbeeinträchtigung:</u> Die nebenstehend reklamierte „Ortsbildbeeinträchtigung“ wird weder vom Gutachter (s. Umweltbericht) noch von der Bezirksregierung Arnsberg gesehen, die im Rahmen der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes keine standörtlichen Belange gegen das Planungsvorhaben erhoben hat. Die im Bebauungsplan gewählten Festsetzungen zur harmonischen Einfügung der Neubebauung haben sich in dieser Hinsicht in der Vergangenheit ausgesprochen bewährt. Die diebzgl. Bedenken werden daher zurückgewiesen. Darüber hinaus ist die Stadt gehalten, für die Inanspruchnahme von Feiraumflächen grundsätzlich angemessenen ökologischen Ausgleich vorzusehen. Dies erfolgt auf Basis eines einheitlichen Biotop-Typen-Bewertungsrahmens des Hochsauerlandkreises, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. <u>Zu „II.“ – Unzureichende Ermittlung des Abwägungsmaterials:</u> Hierzu ist auf die Ausführungen zum „Vorspann“ und zu „I.“ zu verweisen. Die diebzgl. nebenstehenden Ausführungen und Schlussfolgerungen sind demgemäß unzutreffend und zurückzuweisen. Gefolgt wird dem Einwand, dem Hotelbetrieb in den Ausführungen der Planbegründung mehr Raum zu schenken. Dies wurde gemäß der oben zu „II.“ dargelegten Rechtsposition scheinbar als zu selbstverständlich vorausgesetzt. Eine entsprechende Ergänzung der Planungsunterlagen ist ein absolut üblicher und legitimer Vorgang im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens. Die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen dienen genau diesem Zweck.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Einfluss gewesen sein kann. Dies ist hier erkennbar der Fall. Der Bebauungsplan hat sich mit den Belangen des Hotelbesitzers (Name entfernt...) in keine Weise auseinandergesetzt. Unter Nummer 3 Bebauung/Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise der Bebauungsplanes Nr. 152 „Über den Zäunen 2“, Ortsteil Bödefeld sind die Belange nicht aufgeführt. Auch ansonsten findet sich keine Berücksichtigung dieser Interessen in dem hier angegangenen Bebauungsplan. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich, dass in der Sitzung die Einwendungen diesbezüglich weder erörtert wurden, noch in irgendeiner Art und Weise Beachtung gefunden haben. Dennoch wurde der Plan aufgestellt. Daraus kann geschlossen werden, dass bei zutreffender Ermittlung und Bewertung des Belanges eine Änderung oder Anpassung des Planes jedenfalls nicht ausgeschlossen ist. Demnach kann von einer Einflussnahme des Mangels auf das Ergebnis ausgegangen werden. III. Da auch die Rügefrist mit diesem Schreiben gewahrt wurde, ist der Bebauungsplan zurückzuweisen und unwirksam. Es besteht ein Zielkonflikt aufgrund Disparität und Divergenz einzelner Planungsgrundsätze. Die planungsrechtliche Gestaltungsfreiheit gewährleistet zwar grundsätzlich, dass die Stadt eine Prioritätsentscheidung treffen kann. Die planungsrechtliche Gestaltungsfreiheit der Stadt besteht jedoch nicht unbegrenzt. Vielmehr hätte die Stadt im Rahmen ihrer Prioritätsentscheidung bei bestehen von Zivilkonflikten das Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch zu beachten gehabt. Dies ist nicht geschehen. Das Abwägungsgebot ist nicht eingehalten worden. Die Abwägung zwischen von einem Bauplan gerührten Belangen besteht im Wesentlichen darin, dass diese Belange in ihrem Verhältnis zueinander zu gewichten gewesen wären. Diese Gewichtung ist Ausdruck der planerischen Gestaltungsfreiheit und ist fehlerhaft, da im Abwägungsvorgang und im Abwägungsergebnis einer der Belange in einer Weise nicht berücksichtigt wurde, die zu einer objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis steht. Es liegen hier ein Abwä-	<u>Zu „III.“ – Fehlerhafter Abwägungsprozess:</u> Hierzu ist grundsätzlich ebenfalls auf die Ausführungen zum „Vorspann“ und zu „I.“ zu verweisen. Die diebzgl. nebenstehenden Ausführungen und Schlussfolgerungen sind demgemäß unzutreffend und zurückzuweisen. Gefolgt wird dem Einwand, dem Hotelbetrieb in den Ausführungen der Planbegründung mehr Raum zu schenken. Dies wurde gemäß der oben zu „II.“ dargelegten Rechtsposition scheinbar als zu selbstverständlich vorausgesetzt. Eine entsprechende Ergänzung der Planungsunterlagen ist ein absolut üblicher und legitimer Vorgang im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens. Die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen dienen genau diesem Zweck.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
gungsausfall, ein Abwägungsdefizit und eine Abwägungsfehleinschätzung vor. Ebenfalls liegt eine Abwägungsdisproportionalität vor. Ich habe Sie daher aufzufordern, meine oben ausgeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir sowohl Weiterungen zur Sache, sowie eine spätere gerichtliche Überprüfung des Bebauungsplanes vor.	