



Datum: 01.10.2013

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

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

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

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

TOP: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 "Handweiser Hütte", Stadtteil Schmallingenberg
- Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. BauGB
- Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

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

Die Stadtvertretung Schmallingenberg stimmt den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen der Verwaltungsvorlage zu und beschließt für die entsprechend der Beschlusslage auszufertigende Entwurfsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 „Handweiser Hütte“, Stadtteil Schmallingenberg, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

2. Sachverhalt und Begründung:

Anfang 2009 richtete ein privater Investor an die Stadt den Antrag, die erforderlichen planungsrechtlichen Schritte einzuleiten, um im nördlichen Anschluss an das Schmallingberger Skiliftgelände und die dortige „Handweiser Skihütte“ ein Ferienhausgebiet realisieren zu können.

Auf Basis der Verwaltungsvorlage VII/1144 vom 20.01.2009, auf die an dieser Stelle inhaltlich ergänzend verwiesen wird, fasste der Stadtrat am 02.03.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 „Handweiser Hütte“.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Möglichkeit zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Grundlage der Planvorentwurfsfassung im Zeitraum vom

13.09.2010 bis einschl. 08.10.2010 im Rahmen eines öffentlichen Aushanges der Unterlagen im Rathaus der Stadt.

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 01.09.2010. Ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. 08.10.2010 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.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde von privater Seite keine Stellungnahmen abgegeben.

Von Seiten der TöB wurden eine Reihe von Stellungnahmen abgegeben, die weiter unten auch noch im Einzelnen aufgeführt und vorschlagsmäßig abgewogen werden. Die auf Basis dieser vorgetragenen Anregungen und Hinweise seinerzeit von Vorhabenträgerseite mit den betreffenden Stellen geführten Gespräche und gefundenen Lösungen ermöglichten es jedoch, dass im Juni/Juli 2011 eine vorgezogene Baugenehmigung für einen ersten Teilabschnitt des Ferienhausgebietes erteilt werden konnte. Der erforderliche Erschließungssicherungsvertrag wurde vorab ebenfalls im Juni 2011 unterzeichnet.

Die bauliche Qualität sowie die Tragfähigkeit des Konzeptes können daraufhin nun bereits seit über zwei Jahren vor Ort besichtigt, erlebt und nachvollzogen werden.

Allerdings war mit der seinerzeitigen Genehmigung auch die Auflage verbunden, das bauleitplanerische Verfahren in absehbarer Zeit weiter zu führen. Dieser Maßgabe soll nun in Form der Durchführung des nächsten Verfahrensschrittes, der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB, nachgekommen werden.

Um den entsprechenden Offenlagebeschluss durch den Stadtrat fassen zu lassen, bedarf zunächst einer formellen Auswertung und Abwägung der seinerzeit vorgetragenen Belange. Diese sind nachfolgend im Einzelnen aufgeführt und mit gegenübergestellten Abwägungs- und Beschlussvorschlägen versehen, deren Aussagegehalte aus den bereits o.a., zwischenzeitlich von Vorhabenträgerseite - z.T. unter Mitwirkung der Stadt - mit den betreffenden Stellen geführten Gesprächen und einvernehmlich getroffenen Regelungen resultieren.

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 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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 Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung West	

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Martin Schulte, Fachreferent PB Feldstraße 34 59870 Meschede Schreiben vom 03.09.2010 Az. F Ref PB-L Me, Martin Schulte ... in den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Plangebietes dürften die Reserven der vorhandenen Telekommunikationslinien ausreichen. Genaue Aussagen können erst nach Vorliegen der Detailplanung gemacht werden. Für die Baumaßnahme der Deutschen Telekom AG benötigen wir eine Vorlaufzeit von 3 Monaten. <u>Anlage</u> Örtlicher Lageplan	Die gegebenen Hinweise werden beachtet. Im Zuge konkreter Bauvorhaben werden die Planungen mit den Erfordernissen des Leitungsnetzbetreibers abgestimmt.
2.) Regionalforstamt Oberes Sauerland Poststraße 7 57392 Schmallenberg Schreiben vom 08.09.2010 Az.: 310-11-01-100 Gegen die Aufstellung des o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen aus forstlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. In der jetzt vorgelegten Abgrenzung des VBB sind allerdings Waldflächen im Umfang von ca. 1,7 ha betroffen, die mit der Umsetzung des VBB einer anderen Nutzungsart zugeführt werden. Dies ist ein genehmigungspflichtiger Tatbestand nach § 39 LFoG für den Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind. Bei den betroffenen Waldflächen handelt es sich im Umfang von ca. 1,3 ha um einen Fichtenreinbestand für den Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Verhältnis von 1:1 zu erbringen sind. Des weiteren ist eine mit staatlicher Förderung angelegte Laubholzfläche in Größe von ca. 0,4 ha betroffen. Für diese Um-	Die gegebenen Hinweise werden beachtet. Im Zuge der Projektentwicklung wurde mit dem Forstamt eine Vereinbarung zum forstrechtlichen Ausgleich in Form einer Laubwald-Wiederaufforstung an anderer Stelle getroffen. Die Vereinbarungen sind im Erschließungssicherungsvertrag vom 06.06.2011 zwischen der Stadt Schmallenberg und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt. Die in Rede stehende Laubholzfläche im Südosten des Plangebietes an der Erschließungsstraße „Lennighof“ wird nur in Teilbereichen beansprucht. In der Fläche

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
wandlungsfläche müssten Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Verhältnis von 1:2 erbracht werden. Weiterhin ist zu prüfen, ob ggfl. die Fördermittel für die Laubholzfläche zurück zu zahlen sind, da die Zweckbindungsfrist von 12 Jahren noch nicht abgelaufen ist. Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme kommen Ersatzerstaufforstungen oder die ökologische Aufwertung von Waldflächen (Wiederaufforstung mit standortgerechtem Laubholz auf bisher mit Nadelholz bestockten Flächen) in Frage. Da es wahrscheinlich nicht möglich ist, entsprechende Ersatzflächen in der notwendigen Größe im Bereich Schmallenberg bereit zustellen, wären entsprechende Flächen zur ökologischen Aufwertung im notwendigen Umfang zu bestimmen.	werden an lichten Stellen temporär Zelte eingestellt, ferner wird in einer Größenordnung von ca. 330 qm eine Sonderbaufläche für Wohnnutzungen beansprucht. Der Eingriff wurde bilanziert und geht in die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung mit ein.
3.) Hochsauerlandkreis – Der Landrat – 51 – Bauleitplanung 59870 Meschede Schreiben vom 05.10.2010 Az.: TOP 50/2010 ... nachstehend die Stellungnahmen der tangierten Fachdienste: FD 33 - Wasserwirtschaft Ansprechpartner: Herr Fuchte, Tel.: 0291/94-1638 Die Planungen für die vorgesehene Niederschlagsentwässerung sind frühzeitig mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im weiteren Verfahren sind Angaben erforderlich zur Lagerung und Verwertung der in den Stallanlagen anfallenden tierischen Ausscheidungen (Jauche, Stallmist etc.) FD 35 Untere Landschaftsbehörde, Naturparke Ansprechpartner: Herr Hachmann, Tel.: 0291/94-1666 Außer einer kleinen im Landschaftsschutzgebiet 2.3.1 liegenden randlichen Fläche im Süden ist der überplante Bereich im Landschaftsplan „Schmallenberg Südost“ ohne Festsetzung dargestellt. Der Bauleitplanung auf dieser festgesetzten	Die gegebenen Hinweise werden beachtet. Die Behandlung und Abführung des Niederschlagswassers als auch die Lagerung und Verwertung von Stallmaterialien werden mit den zuständigen Stellen im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren abgestimmt. Der bereits anfallende Stallmist wird in versickerungs-dichten Behältern aufgefangen und regelmäßig abgefahren. Die gegebenen Hinweise werden beachtet.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Fläche wird durch den Hochsauerlandkreis als Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen, sodass vorbehaltlich der noch ausstehenden Zustimmung des Landschaftsbeirates des HSK nach § 29 Abs. 4 LG N die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft treten, soweit sie den bauleitplanerischen Festsetzungen entgegenstehen. Auf Seite 17 der Begründung des B-Planes wird auf eine selbst vorgenommene Biotopstrukturkartierung zur erforderlichen Abarbeitung artenschutzrechtlicher Belange verwiesen. Die Berücksichtigung der sog. planungsrelevanten Arten wird dagegen auf Seite 14 des Umweltberichtes nur im Konjunktiv angesprochen („...wären zu betrachten...“). Ihre Berücksichtigung sollte durch eine entsprechende Abprüfung der Daten auf den einschlägigen Internetseiten der LANUV nachgeholt werden. Das rechnerische Eingriffsbilanzdefizit wird über Vermutungen als ausgeglichen dargestellt (s.S. 21 des Umweltberichtes). Umgerechnet beispielsweise in monetäre Biotopwertpunkte ergibt sich jedoch immerhin die Summe von 28.735,- €, die der Umsetzung landschaftspflegerischer Ausgleichsmaßnahmen vorenthalten werden sollen. Deshalb wird angeregt, den Ausgleich des bisherigen Defizites durch externe Ersatzmaßnahmen, wie z.B. durch Maßnahmen eines Ökokontos zu gewährleisten. FD 51 – Bauaufsicht – Immissionschutz – SG 51/1 Untere Umweltschutzbehörde / Immissionsschutz – Ansprechpartner: Herr Gerken, Tel.: 02961/94-3266 Sofern in der Nacht auf dem angrenzenden Skihang keine Beschneiungsanlagen und keine Pistenraupen betrieben werden, sind die Planungsabsichten aus der Sicht des Immissionsschutzes unproblematisch. Besondere Anforderungen an den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB werden unter dieser Voraussetzung von hier nicht gestellt.	Für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange („planungsrelevante Arten“) wurde eine aktualisierte, ergänzende Prüfung durch ein biologisches Fachbüro durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert. Die Überprüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden nach den Maßstäben des Bewertungsschemas des Hochsauerlandkreises durchgeführt. Es wird inkl. von ergänzten und vertraglich geregelten externen Ausgleichsmaßnahmen eine Ausgleichsdeckung von 101% erzielt. Der Eingriff gilt demnach als vollständig ausgeglichen. Der planerisch vorbereitete Eingriff, sein Ausgleich und seine räumliche Bewältigung unterliegt gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bei Bauleitplanungen alleine dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Für eine rein monetäre Betrachtung, Bewertung oder Argumentation und Aufrechnung von Ökopunkten im Rahmen von Bauleitplanungen fehlt die Rechtsgrundlage (vgl. § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG). Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Fragen zur Organisation und zu dem Betrieb der Skianlage sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für Regelungen zu Betriebszeiten und -arten in einem Bebauungsplan fehlt die Rechtsgrundlage. Einzelheiten dazu müssen in anderweitigen Vereinbarungen getroffen werden. Eine gutachterliche Stellungnahme zu Geräuschimmissionen ist daher in

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Andernfalls ist im weiteren Planverfahren die gutachterliche Untersuchung der Geräuschimmissionssituation erforderlich. SG 51/2 Untere Bauaufsicht, Brandschutzdienststelle – Ansprechpartner: Herr Sprenger, Tel.: 02961/94-3398 Hinsichtlich der geplanten sowie der vorhandenen Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1.600 l min/2h erforderlich.	dem hier in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren Nr. 143 „Handweiser Hütte“ entbehrlich. Die gegebenen Hinweise werden beachtet. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist geprüft worden und sicher gestellt. Ferner sollen Brandschutzübungen am Gelände durchgeführt werden.
4.) RWE Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH Hellefelder Straße 8 59821 Arnsberg Schreiben vom 01.09.2010 Az.: WSW-V-AP-S-Kün/lö ... im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir regen an, bei der Planung einen Standort für eine 10-kV-Station mit einzuplanen. Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der RWE Rheinland Westfalen Netz AG befindlichen Anlagen der Verteilungsnetze Gas und Strom. Eine Ausfertigung Ihrer Unterlagen haben wir auch an die Thyssengas weitergeleitet. Von dort erhalten Sie ggf. eine gesonderte Stellungnahme. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Transportnetzanlagen der RWE sowie der Amprion (Transportnetz Strom) verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen. Bitte beteiligen Sie ab dem 01.09.10 die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet: Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231/91291-2277 oder Fax 0231/91291-2266, E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com.	Die gegebenen Hinweise sind beachtet. Gemäß § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, ausnahmsweise zulässig. Es wird aus Gründen der flexiblen Standortwahl darauf verzichtet, eine gesonderte Fläche auszuweisen. Die Platzierung einer Trafostation kann demnach im Zuge der fortschreitenden, abschnittsweise Bebauung und Projektentwicklung in den Baugebieten vorgenommen werden, sofern sie erforderlich werden würde.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
5.) Ruhrverband Böddinghauser Weg 55 58840 Plettenberg Schreiben vom 20.09.2010 Az.: R-S/La/ko ... gegen das o.g. Planungsvorhaben haben wir keine Einwände. Die Umweltprüfung sollte neben Aussagen zum anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser auch Angaben zur Entsorgung des an den Wohnmobilstellplätzen anfallenden Schmutzwassers (i.d.R. mit Chemiezusätzen behandelt) enthalten.	Die gegebenen Hinweise werden beachtet. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die entsprechenden Aussagen enthalten. Vor einer Inbetriebnahme der Wohnmobilstellplätze wird die Abwasserentsorgung und -technik mit der Stadt Schmallenberg abgestimmt.
6.) Stadt Schmallenberg Ordnungsamt Schreiben vom 04.10.2010 Im Bezug auf die Löschwasserversorgung wird folgendes mitgeteilt: Vom Hochbehälter „An der Höhe“ wurde im Jahr 2009 eine neue Wasserleitung verlegt, die unterhalb der Handweiserhütte verläuft. An dieser Leitung ist auch die Jugendherberge neu angeschlossen worden. Im Bezug auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird mitgeteilt, sofern diese Leitung eine ausreichende Wassermenge sowie einen ausreichenden Wasserdruck für Zwecke der Entnahme von Löschwasser durch die Feuerwehr gewährleistet, bestehen gegen die Realisierung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Sollte die vorhandene Wasserleitung nicht für die Entnahme von Löschwasser geeignet sein, wird für die Realisierung des Bebauungsplanes die Anlegung eines ausreichend dimensionierten Löschwasserteiches oder Löschwasserbeckens im Plangebiet notwendig.	Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die – vorbehaltlich der tatsächlichen Beschlussfassung durch den Stadtrat – gem. den vorstehend empfohlenen Abwägungs- und Beschlussvorschlägen schon vorab von Vorhabenträgerseite ausgefertigte **Entwurfsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 „Handweiser Hütte“**, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 1 zur VwVorlage) mit Begründung und Umweltbericht (Anlage 2 zur VwVorlage), ist dieser **Verwaltungsvorlage als Anlage beigelegt** und kann bei Bedarf auch noch ergänzend im Ratsinformationssystem eingesehen werden, insbs die der VwVorlage nur in verkleinerter Form beigelegte Bebauungsplan-Planzeichnung.