



Datum: 31.03.2015

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: 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortsteil Bödefeld

Änderung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" im Ortsteil Bödefeld im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Über den Zäunen II"

- Prüfung und Auswertung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB über die erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wg. Plangebietsreduzierung

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 auf Basis von § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch für die vorab entsprechend der Beschlusslage auszufertigende, um das Gebiet südlich des bisherigen Kreuzbergliftes zu reduzierende 2. Entwurfsfassung der 25. FNP-Änderung, Ortsteil Bödefeld, die erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Im Gegenzug zu der im Rahmen der 25. FNP-Änderung beabsichtigten Wohnbauflächen-Neudarstellung wird die bereits erklärte, zukünftig beabsichtigte Rückumwandlung der Bauflächendarstellungen Nr. 50, 51, 53 und 56 (lt. Siedlungsflächen-Monitoring der BR Arnsberg für den Ortsteil Bödefeld) in die allgemeine Auffangdarstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ bestätigt.

2. Sachverhalt und Begründung:

Über das vorliegende Planungsvorhaben im Ortsteil Bödefeld wurden die politischen Gremien sowohl im Rahmen des am 05.07.2012 gefassten Aufstellungsbeschlusses zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) als auch der Beschlussfassung über die Öffentliche Auslegung der Planentwurfssfassung eingehend informiert.

Zum grundlegenden Sachverhalt bzw. letzten Sachstand wird daher an dieser Stelle auf die Ausführungen in der

Verwaltungsvorlage VIII/735 v. 06.06.2012 (Aufstellungsbeschluss)
bzw.
Verwaltungsvorlage VIII/1144 v. 05.11.2013 (Offenlagebeschluss)

verwiesen.

Nach Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Fassung des Offenlagebeschlusses durch den Stadtrat am 12.12.2013 lag die Entwurfssfassung der 25. FNP-Änderung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 09.02.2015 bis einschl. 10.03.2015, im Rathaus der Stadt zu jedermanns Einsichtnahmemöglichkeit öffentlich aus; die entsprechende öffentliche Bekanntmachung erging am 30.01.2015.

Die gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden – soweit nach verwaltungsseitigem Ermessen Betroffenheit gegeben bzw. zu erwarten war – mit Schreiben vom 27.01.2015 von der Offenlage benachrichtigt und gem. § 4a Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis ebenfalls einschl. 10.03.2015 aufgefordert.

Vorab erfolgte die Vorlage der Planentwurfssfassung bei der Bezirksregierung Arnsberg gem. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NW mit Schreiben vom 26.01.2015.

Mit Verfügung Az. 32.02.01.01-7.10/25.Ä vom 09.02.2015 hat die Bezirksregierung Arnsberg bestätigt, dass nach Prüfung der vorgelegten Entwurfsunterlagen die 25. FNP-Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind, wobei davon ausgegangen werde, dass die verabredeten Wohnbauflächenreserven umgeplant werden.

Die **öffentlich ausgelegte Entwurfssfassung der 25. FNP-Änderung**, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, ist dieser **VwVorlage als Anlage 1 bzw. 2 beigefügt**. Alle vg. Unterlagen können auch im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Über die im Zuge der Offenlage eingegangenen, abwägungserheblichen Stellungnahmen ist nachfolgend zu entscheiden.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
1.) Hochsauerlandkreis – Der Landrat – Fachdienst 51 Am Rothaarsteig 1 59929 Brilon Verfügung vom 04.03.2015 Az. TOP 7/2015	

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Nachstehend die Stellungnahmen der tangierten Fachdienste: FD 34 – Abfallwirtschaft und Bodenschutz – Stellungnahme Bodenerosionen Ansprechpartner: Herr Meisen Tel. 0291/94-1647 Der Abwägungsbeschluss wurde zur Kenntnis genommen. Da die Gefahr einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Bodenerosion durch Wasser wegen der Grünlandnutzung auf absehbare Zeit nicht gegeben ist, kann zu diesem Zeitpunkt auf Vorsichtsmaßnahmen verzichtet werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer Nutzungsänderung der oberhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, eventuell Erosionsschutzmaßnahmen notwendig werden.	Die Stellungnahme einschl. des gegebenen Hinweises wird zur Kenntnis genommen.
2.) Landwirtschaftskammer NRW Dünnefeldweg 13 59872 Meschede Stellungnahme vom 05.03.2015 Az.: ohne ... Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Bödefeld sowie gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken. <u>Begründung:</u> Am 05. Februar 2015 erhielt Herr ... (Name aus Datenschutzgründen entfernt – Anm. d. Vw.) die Baugenehmigung für einen neuen Boxenlaufstall. Herr ... (Name aus Datenschutzgründen entfernt – Anm. d. Vw.) steht nun kurz vor der Umsetzung einer Betriebserweiterung, verbunden mit erheblichen Investitionen. Der alte Milchviehstall liegt dicht an der bestehenden Wohnbebauung. Durch die Errichtung des neuen Stalles am genehmigten Standort vergrößert sich der Abstand seiner Milchviehhaltung zur bestehenden Innenbereichsgrenze auf etwa 110	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die bekundeten erheblichen Bedenken werden auf Grundlage der Ergebnisse des im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsbegehren beizubringenden Immissionsschutzgutachtens zurückgewiesen; auf die dazu bereits ergangene städtische Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird im Übrigen verwiesen. Ergänzend ist an dieser Stelle festzustellen, dass es sich bei dem besagten Stallneubauvorhaben, wie nebenstehend auch eingangs ausgeführt, nicht um eine Betriebsverlagerung, sondern um eine Betriebserweiterung handelt und dass die "damit einhergehende positive immissionsseitige Entwicklung" somit nicht durch eine nachrückende Wohnbebauung wieder zunichte gemacht wird. Im Übrigen dürfte das geplante Wohngebiet durchaus seinen Anteil daran gehabt haben, dass der neue

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
m. Damit verlagert sich auch der Immissionschwerpunkt des Betriebes weg vom Wohngebiet, was als positiv zu bewerten ist. Das Neubaugebiet „Über den Zäunen II“ würde wiederum bis auf ca. 70 m an das neue Stallgebäude heranrücken. Der ursprünglich positive Effekt der Betriebsverlagerung wird damit rückgängig gemacht. Das Immissionsgutachten (Auftragsdatum 13.06.2014) bescheinigt zwar, dass unter den angenommenen Bedingungen sowohl der Stallneubau als auch die Ausweisung des o. g. Bebauungsplanes möglich sein könnten. Die der Prognose zugrunde liegenden Annahmen bezüglich Windrichtung und Witterungsverhältnisse müssen jedoch nicht regelmäßig eintreffen. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die potentiellen neuen Anwohner Konfliktsituationen wegen der erweiterten Tierhaltung entstehen könnten. Des Weiteren sind landwirtschaftliche Betriebe nur zukunftsfähig, wenn ihnen weitere Expansionsschritte in der Tierhaltung möglich bleiben. Dem Betriebsleiter würde im vorliegenden Falle durch die heranrückende Wohnbebauung jede zukünftige Erweiterungsmöglichkeit seines Betriebes genommen. Dieser Aspekt der Erweiterungsmöglichkeit wird in dem vorliegenden Immissionsgutachten nicht behandelt. Aus den oben dargelegten Gründen sollte aus landwirtschaftlicher Sicht von der Durchsetzung des Bebauungsplanes 152 „Über den Zäunen II“ abgesehen werden.	Boxenlaufstall weiter von der Bestandsbebauung abzurücken war. Und ebenso wie die jetzige Erweiterung bleibt auch eine evtl. spätere erneute Erweiterung unter Berücksichtigung der Immissionsbelange durchführbar. Auf die in das Gutachten ggfs. einzustellenden, über das aktuelle Erweiterungsvorhaben hinausgehenden betrieblichen Belange hatte die Stadt Schmallenberg im Übrigen keinen Einfluss.

Abwägungsrelevante private Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 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:
--------------------------	------------------------------------

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
1.) Private Stellungnahme Nr. 1 Schreiben vom 12.02.2015 ...der Plan, ..., zeigt ganz klar, dass die Erschließung der Baugrundstücke zu Lasten unseres Grundstücks geht. Außer dem Verlust der Fläche von 123 m², welche die Stadt erwerben will, bedeutet die Anlegung des Wendehammers in der geplanten Form, dass auch dessen Böschung auf unserem Grundstück verläuft und ca. weitere 60 m² dafür beansprucht werden, die uns auch verloren gehen. Wir sind nicht bereit, der Stadt Flächen für die Anlegung eines Wendehammers zu verkaufen. Unser Vorschlag wäre, den Wendehammer nach vorne zu verlegen und so anzulegen, dass die erforderlichen Straßenflächen aus den durch die Umwidmung zu Bauland begünstigten Parzellen 178 und 179 genommen werden. Da im Dorfkern von Bödefeld genügend Bauplätze vorhanden sind und außerdem viele Wohnhäuser leer stehen, sehen wir z. Z. keinen Vorteil darin, dass auch unser Grundstück in den Bebauungsplan aufgenommen wird, zumal wir dadurch mit einem erheblichen Verlust an Grundstücksfläche betroffen sind. Wir sind mit dem Planentwurf in dieser Form nicht einverstanden und legen vorsorglich Widerspruch ein.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Für das hier in Rede stehende Grundstück sieht der Bebauungsplanentwurf respektive die parallele Flächennutzungsplanänderung ebenso eine Umwidmung von „landwirtschaftlicher Nutzfläche“ in „Wohnbaufläche“ vor, wie für die nebenstehend erwähnten Parzellen 178 und 179; und auch für letztere sieht der B-Plan-Entwurf die Teilinanspruchnahme für öffentliche Verkehrsflächen (Wendeanlage und Kreuzbergweg zzgl. Böschungsflächen) vor. Nichts desto trotz wird der nebenstehend bekundeten Nichtbereitschaft zur Abtretung eines Verkehrsflächenanteils und zur Aufnahme in das Plangebiet generell in der Form entsprochen, dass das Grundstück aus dem Plangebiet des Bebauungsplans und der FNP-Änderung herausgenommen wird. Bzgl. der übrigen nebenstehenden Argumente zur Bedarfsfrage ist auf die Ausführungen in der Begründung zu verweisen.
2.) Private Stellungnahme Nr. 2 Schreiben vom 03.03.2015 ...nach Einsichtnahme bei der Stadt Schmallenberg am 19.02.2015 habe ich festgestellt, dass in der Nähe ein großer Stall gebaut wird. Nun habe ich Bedenken, dass deshalb niemand ein Baugrundstück von mir kaufen wird. Somit lehne ich den Bebauungsplan Nr. 152 „Über den Zäunen II“ ab. Ich bin allerdings bereit, dass die Stadt die komplette Baufläche von ca. 3.000 m² von mir käuflich erwirbt oder in Wald oder landwirtschaftliche Wald- und Landfläche nahe Bödefeld entschädigt. Über Aufteilung von Wald- und Landfläche bzw. Geld lässt sich reden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Stadt Schmallenberg wurde der Eigentümer darüber informiert, dass interne Prüfungen und Abstimmungen hinsichtlich eines etwaigen Grunderwerbs angestoßen wurden. Anzumerken bleibt, dass die Erweiterungsabsichten eines benachbarten Landwirts bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt waren. Seinerzeit wurden seitens des nebenstehenden Eigentümers, der im Vorfeld der Planungsaufnahme seine ausdrückliche Be-

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Ich bitte um schriftliche Rückmeldung! ...	reitschaft zur Überplanung und Zurverfügungstellung seiner Flächen erklärt hatte, keine dahingehenden Bedenken geäußert.

Resultierend aus den obigen Abwägungsempfehlungen ist der **VwVorlage** als **Anlage 3** der **Entwurf eines entsprechend reduzierten Plangebietes der 25. FNP-Änderung** (und des parallelen Bebauungsplans Nr. 152 „Über den Zäunen II“) beigefügt.

Unter vorheriger Anpassung der übrigen textlichen Teile der Planung wäre für diesen geänderten Entwurf ein erneutes Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und durchzuführen.

Angesichts der flächenmäßig relativ kleinen Veränderung sollte das Thema „Rücknahme von Reservebauflächen im Gegenzug zur beabsichtigten Neudarstellung“ nicht erneut zur Diskussion gestellt, sondern an der bisherigen diesbzgl. Beschlussfassung festgehalten werden.