



Datum: 10.04.2015

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
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: 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmallingenberg
Änderung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" im Ortsteil
Wormbach
(im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs-
plans Nr. 153 "Unterm Dillenberg II")
- Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3
Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Bauflächenrücknahmeerklärung

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

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 vorab gem. der erfolgten Abwägung auszufertigende Entwurfsfassung der 29. Flächennutzungsplan-Änderung, Ortsteil Wormbach, Bereich „Unterm Dillenberg“, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Im Gegenzug zu der im Rahmen der 29. FNP-Änderung beabsichtigten Wohnbauflächen-Neudarstellung wird die zukünftige Rückumwandlungsabsicht folgender Bauflächenreserven lt. Siedlungsflächen-Monitoring der Bezirksregierung Arnsberg in die Auffangdarstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ erklärt:

Ortsteil Wormbach:

- Wohnbauflächenreserven gem. Anlage 3 zur FNP-Begründung (Anlage 2 zur VwVorlage)

Ortsteil Werpe:

- Wohnbauflächenreserven gem. Anlage 4 zur FNP-Begründung (Anlage 2 zur VwVorlage)
- SFM-Fläche Nr. 9 (Anlage 3 zur VwVorlage, dort Anlageplan 5)

Ortsteil Werntrop:

- SFM-Fläche Nr. 2 (Anlage 3 zur VwVorlage, dort Anlageplan 4)

Für die vorbezeichneten Bauflächenrücknahmen sind zu gegebener Zeit eigenständige FNP-Änderungsverfahren mit den baugesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeits- und Fachbeteiligten durchzuführen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Aufgrund der neuen Wahlperiode und der erstmaligen Behandlung dieser Planungsmaßnahme in den neu gebildeten Gremien ist im Sinne eines einheitlichen Informationsstandes nachfolgend nochmals die Sachverhalts- und Begründungsdarstellung aus der seinerzeitigen Auftaktvorlage VIII/969 v. 27.03.2013 zur Verfahrenseinleitung abgebildet (= kursiv gedruckte Textteil).

„Das Baugebiet „Unterm Dillenberg“ im Ortsteil Wormbach entstand ab dem Jahr 2003 auf Basis des im Jahr zuvor in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 108 „Unterm Dillenberg“. Die ausgewiesenen 23 Baugrundstücke sind schon seit geraumer Zeit vergeben und nahezu allesamt auch bereits bebaut. Damit hat dieses Gebiet den erwartet guten Zuspruch Bauwilliger gefunden, der ihm aufgrund seiner günstigen Lage und problemlosen Bebaubarkeit bereits im Vorfeld zu prognostizieren war. Nicht von ungefähr erfolgte die städtebauliche Konzeption seinerzeit von vornherein auch so, dass im Bedarfsfalle eine spätere Erweiterung ohne technische Probleme und in homogener Form jederzeit möglich wäre – die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der in Privathand befindlichen Flächen vorausgesetzt.

Da sich in den letzten 2 Jahren Grundstücksanfragen für Wohnhausneubauten im Bereich Werpe / Wormbach zwar häuften, aber eigentumsrechtlich leider an keiner Stelle zufriedenstellend bedient werden konnten, wird verwaltungsseitig heute der Vorschlag gemacht, die vorbeschriebene Option im Bereich „Dillenberg“ einzulösen und die notwendigen bauplanungsrechtlichen Schritte zu deren Umsetzung einzuleiten. Dies umso mehr, da die Erlangung der Planreife bei solchen Verfahren erfahrungsgemäß auch eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt und daran anschließend zunächst die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Ein verwaltungsseitiges „Vorfühlen“ beim Grundstückseigentümer hat positive Signale in Richtung Veräußerungsbereitschaft, d.h. Flächenverfügbarkeit, ergeben.

Neben der tatsächlichen Baulandnachfrage im örtlichen Nahbereich sprechen auch die Zielsetzungen des ISEK Schmallenberg 2030 für die Planungsmaßnahme:

Eine nachhaltige und damit funktionsfähige Stadtentwicklung setzt in Schmallenberg neben der Konzentration im Bestand auf die vorrangige bauliche Entwicklung in Orten mit Versorgungsfunktion, und hierzu wird Wormbach eindeutig gezählt (vgl. ISEK Teil B „Ziele und Entwicklungskonzept“, Kapitel 6.1 „Stadtentwicklung – Dorfentwicklung“, Seiten 19 – 22).

Vor diesem Hintergrund wird die Einleitung und Durchführung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) vorgeschlagen, welche die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in die erforderliche „Wohnbaufläche“ am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Wormbach zum Gegenstand hat.

Da es sich hier um ein bislang dem baulichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnendes Areal handelt, ist neben der vorbereitenden Bauleitplanung auf

Ebene des FNP zur Schaffung von verbindlichem Baurecht auch noch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser ließe sich in etwa zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erarbeiten.

Da das bestehende Wohngebiet „Unterm Dillenberg“ und der zugehörige Bebauungsplan Nr. 108 aus städtebaulichen Erwägungen seinerzeit in Teilbereichen abweichend von der ohnehin nicht parzellenscharfen Bauflächendarstellungsvorgabe des FNP konzipiert wurde, sollten diese darstellungstechnischen Diskrepanzen im Rahmen der aktuell vorgeschlagenen FNP-Änderung „mitberichtigt“ werden.

Wie aus dem Anlageplan zur Verwaltungsvorlage mit der Abgrenzung des Gesamtgeltungsbereiches der 29. FNP-Änderung ersichtlich, splittet sich diese damit faktisch in eine nachvollziehende Bestandsdarstellung in einer Größenordnung von ca. 0,75 ha und eine zusätzliche Erweiterungsdarstellung von ca. 1,15 ha Wohnbaufläche.

Die Plangebiete der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes sind damit räumlich nicht vollständig deckungsgleich.“

Die Stadtvertretung Schmallenberg ist in ihrer Sitzung am 18.04.2013 einstimmig der gleichlautenden Beschlussempfehlung des Technischen Ausschusses gefolgt, dem Verwaltungsvorschlag zuzustimmen und die Verfahrenseinleitung zu beschließen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Möglichkeit zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Grundlage der **Vorentwurfsfassung der 29. FNP-Änderung** (bestehend aus der Planzeichnung (hier verkleinert, im Ratsinformationssystem in Originalgröße abrufbar) und der Begründung mit dem Umweltbericht und den weiteren Anlagen), die **dieser Verwaltungsvorlage (VwVorlage) als Anlagen 1 und 2** beigelegt ist, im Zeitraum vom 27.01.2014 bis einschl. 28.02.2014 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 (= Nachbargemeinden = keine Betroffenheit erkennbar) und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.01.2014; ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. 28.02.2014 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.

Vorab wurde mit Schreiben vom 17.01.2014 die Anpassungsanfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) an die Bezirksregierung Arnsberg zur Vereinbarkeit des Planungsvorhabens mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt.

Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings (SFM) auf Ebene der Regional- und Landesplanung, konkret dem in der Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg (BRA) liegenden Regionalplan (RP), ist die Stadt Schmallenberg grundsätzlich angehalten, ihre im Zuge der RP-Neuaufstellung auf Basis des erstmalig durchgeführten SFM ermittelten Bauflächenreserven respektive -überhänge im städtischen Flächennutzungsplan (FNP) angesichts einer veränderten Bedarfssituation zu überprüfen und ggfs. anzupassen, d.h. festzustellen, welche dargestellten Reserven aus welchen Gründen für eine tatsächliche zukünftige bauliche Nutzung objektiv voraussichtlich nicht (mehr) zur Verfügung stehen bzw. in Frage kommen werden und für diese Flächen dann beizeiten entsprechende FNP-Änderungen durchzuführen respektive in einem ersten Schritt im Zusammenhang mit Einzelvorhaben zumindest einen „belastbaren“ Ratsbeschluss dahinlautend herbeizuführen, dass mit bestimmten Flächen „in

absehbarer Zeit“ so verfahren werden soll; dies insbs. im Rahmen von evtl. beabsichtigten Bauflächen-Neuausweisungen.

Dieser Fall ist u.a. mit dem Erweiterungsvorhaben des Wohngebietes „Unterm Dillenberg (I)“, sprich. Der 29. FNP-Änderung, eingetreten.

Mit Datum vom 17.01.2014 wurde an die BRA unter dieser 29. FNP-Änderungsnummer eine entsprechende landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW (LPIG) gerichtet, schon versehen mit entsprechenden Bauflächen-Rücknahmenvorschlägen in den Ortsteilen Werpe und Wormbach für die im letztgenannten Ort beabsichtigte Wohnbauflächen-Neudarstellung in einer Größenordnung von 1,15 ha. Der Gesamtumfang der städtischerseits vorgeschlagenen Rücknahmen belief sich danach auf 1,34 ha.

Anfang März 2014 bekundete die BRA Gesprächsbedarf in vorstehender Angelegenheit und das lfd. Anpassungsverfahren gem. § 34 (1) LPIG wurde einvernehmlich ausgesetzt.

Der gemeinsame Erörterungstermin erfolgte am 15.05.2014.

Im dazu angefertigten Gesprächsprotokoll stellt die BRA fest, dass zunächst einmal keine standörtlichen Bedenken gegen das Vorhaben der Stadt bestünden, vor dem Hintergrund des im SFM ermittelten gesamtstädtischen Wohnbauflächen-Überhangs jedoch bedarfsseitige, zumal es sich bei Wormbach um einen Ort unter 2.000 Einwohnern handele, für die nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung die weitere Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten bzw. zu beschränken sei.

Angesichts der städtischerseits auf Basis des Stadtentwicklungskonzeptes „Schmallenberg 2030“ dargelegten und zukünftig auszubauenden Umland-Versorgungsfunktion des Ortsteils Wormbach räumte die BRA ein, dass vor diesem Hintergrund ein gewisser „Sonderbedarf“ („...im Einzelfall ein Bedarfsnachweis jenseits der standardisierten Bedarfsberechnung mit stringenter Begründung in begrenztem Umfang möglich...“) anerkannt werden könnte. Dazu müsste nachgewiesen werden, dass der lokale Bedarf von der standardisierten Bedarfsberechnung nicht realistisch abgebildet wird, oder trotz vorhandener Reserven eine Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Im o.a. Gesprächsprotokoll wurden seitens der BRA Ansätze benannt, die für einen „Sonderbedarf“ sprechen könnten. Näheres hierzu sowie zu der seitens der BRA geforderten detaillierten **Prüfung der Wohnbauflächenrücknahmepotentiale im „Versorgungsbereich Hawerland“** sind einem entsprechenden Prüfbericht zu entnehmen, der dieser VwVorlage als **Anlage 3** beigelegt ist.

Im Resultat ergibt sich eine vergleichsweise geringe Erweiterung der städtischerseits im Gegenzug zur beabsichtigten Bauflächenerweiterung in Wormbach bereits vorgeschlagenen Bauflächenrücknahmen um 2 weitere kleinere Teilflächen, einmal im Ortsteil Werpe und einmal im Ortsteil Werntrup, wodurch sich die Rücknahmebilanz auf insgs. 1,55 ha erhöht. Über die besagten Flächen ist eine Absichtserklärung des Stadtrates zur Durchführung entsprechender gesonderter Rücknahme- respektive FNP-Änderungsverfahren herbeizuführen – siehe Beschlussvorschlag oben.

Im Zuge der o.a. frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum 29. FNP-Änderungsverfahren 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.) Hochsauerlandkreis - Der Landrat - Organisationseinheit 5 Bauleitplanung 59870 Meschede Verfügung v. 20.02.2014 Az.: TOP 3/2014 ...nachstehend die Stellungnahmen der tangierten Fachdienste: FD 34 – Abfallwirtschaft und Bodenschutz – Ansprechpartner: Herr Meisen Tel.: 0291/94-1647 Es bestehen Bedenken bezüglich des vorgelegten Plans. Der Planbereich befindet sich an einem Hang, die darüber liegende landwirtschaftlich genutzte Fläche ist als kritisch in Bezug auf Bodenerosion durch Wasser anzusehen. Durch die Umsetzung des Plans würde die sensible Wohnnutzung ohne Schutzmaßnahmen in den direkten Abflussweg der landwirtschaftlich genutzten Fläche gelegt, der bis dato zum Großteil in Richtung Straße nach Berghausen verlief. Damit wird durch diese Bauleitplanung eine drohende schädliche Bodenveränderung geschaffen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist der Auffassung, dass die Stadt Schmallenberg Schutzmaßnahmen treffen sollte. Es gibt neben der Anpassung der Bewirtschaftung der Fläche diverse andere erosionsmindernde Maßnahmen wie z.B. Teilung der landwirtschaftlich genutzten Fläche, Anlage eines Retentionsbeckens oder eines Schutzstreifens mit geeigneter Bepflanzung (Beratung durch Landwirtschaftskammer), etc.. Die Eignung der Schutzmaßnahme(n) sollte durch ein Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen	Die gegebenen Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. <u>Zum FD 34:</u> Bezüglich der nebenstehend vorgetragenen Bedenken zur Bodenerosionsgefahr (bei Starkregenereignissen) wurden verwaltungsseitig Gespräche sowohl mit dem Flächeneigentümer, als auch der Landwirtschaftskammer, als auch in dieser Thematik Sachverständigen(-büros) geführt. Lt. Flächeneigentümer ist die Fläche unterverpachtet und wird vorwiegend ackerbaulich mit den (erosionsmindernden) Fruchtfolgen Gras, Getreide, Mais genutzt, ohne dass in der Vergangenheit irgendwelche Erosionsprobleme aufgetreten wären. Die Landwirtschaftskammer kam zu dem Schluss, dass ihr Berechnungsmodell zur Gefährdungsabschätzung hier nicht die für die Planungsfortführung erforderlichen Aussagen erbringen könne und verwies ebenfalls auf die Einschaltung eines sachverständigen Gutachters mit der Zielrichtung, die Wasserabflusswege bei Starkregenereignissen respektive die Bodenabsorptionsfähigkeit in einem solchen Fall feststellen zu lassen. Die daraufhin vorgenommene Kontaktierung von zwei Sachverständigen erbrachte das Ergebnis, dass – auch ohne konkrete gutachtliche und damit kostenintensive

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
werden. Eine Liste von geeigneten Sachverständigen wird von der Unteren Bodenschutzbehörde auf Anfrage gestellt. Alternativ könnte ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Schmallenberg und dem Bewirtschafter der o.g. Fläche über eine dauerhafte erosionsmindernde Bewirtschaftung der Fläche geschlossen werden, so dass auch zukünftige Pächter der Fläche die erosionsmindernde Bewirtschaftung weiterführen müssen. FD 35 – Untere Landschaftsbehörde, Naturparke – Ansprechpartner: Herr Höing Tel.: 0291/94-1670 Da die Notwendigkeit zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in Wormbach in der Begründung zum FNP plausibel dargelegt worden ist und da vor dem Hintergrund des festgestellten Wohnbauflächenüberhangs anderweitig in vergleichbarer Größenordnung Wohnbauflächen zurückgenommen werden sollen, wird der Planung gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW seitens der ULB nicht widersprochen, so dass die Festsetzungen des Landschaftsplanes „Schmallenberg Nord-west“ mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 153 „Unterm Dillenberg II“ zurücktreten. Die Rücknahme der vorgeschlagenen Flächen in Werpe wird aus Sicht des Landschaftsschutzes begrüßt. Zu den Flächen in Wormbach ist festzuhalten, dass die 0,16 ha große Fläche zu der im B-Plan Nr. 108 nach § 9 Abs. 1 Nr.	Ermittlung – aufgrund der allgemeinen regionalen(!) Bodenverhältnisse kein anderes Ergebnis zu erwarten sei, als dass der Boden beim anzusetzenden Starkregenereignis nicht in der Lage sein werde, die Wassermassen ohne oberflächigen (Teil-)Abfluss (unter Mitnahme von Bodenmassen) aufzunehmen/abzuführen. Von daher könne – unter der Prämisse, den spezifischen Aufwand in planungsrechtlicher wie nutzungseinschränkender Hinsicht so gering und praktikabel/pragmatisch wie möglich zu halten – nur die Empfehlung gegeben werden, das Baugebiet durch einen Erdwall gegenüber den angrenzenden Landwirtschaftsflächen abzugrenzen. Unter Wertung der örtlichen, relativ flach geneigten Topographie wurde eine Wallhöhe von 75 cm als in jedem Falle ausreichend erachtet, möglichen Bodenerosionsproblemen vorzubeugen. Eine entsprechende Aufschüttungsfestsetzung in den potentiell gefährdeten Bereichen wird in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingearbeitet. Den vorgetragenen Bedenken wird Rechnung getragen. <u>Zum FD 35:</u> Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die vorgesehenen Rücknahmeflächen in Wormbach sind im FNP derzeit als Bauflächen dargestellt. Die städtebaulichen

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
20 BauGB Streuobstwiese gehört. Somit steht diese Fläche bauplanungsrechtlich nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Die zweite vorgeschlagene Fläche ist eine Grünfläche zwischen K 31 und der südlich gelegenen Wohnbebauung. Die Fläche scheint aufgrund ihrer Lage, des Flächenzuschnitts und der derzeitigen Nutzung (u.a. mit einer Bushaltestelle) kaum für eine Wohnbebauung geeignet. Auch wäre ihre Bebauung aus landschaftlicher Sicht unproblematisch. Die Rücknahme dieser beiden Flächen stellt somit lediglich eine rechnerische Bereinigung der Wohnbauflächenbilanz dar, ohne tatsächlich zu einer Entlastung des Außenbereichs durch Verzicht auf mögliche bauliche Nutzung beizutragen. Daher wird angeregt, die zwei in Wormbach vorgeschlagenen Flächen Rücknahmeflächen durch besser geeignete Flächen zu ersetzen.	Gründe für ihre Rücknahme sind nebenstehend erkannt und aufgeführt. Das landesplanerische Rückführgebot von „warum auch immer nicht tauglichen“ Bauflächendarstellungen auf FNP-Ebene enthält keine explizite Beschränkung auf Außenbereichsflächen. Aufgrund ihrer Lage dürfen aber selbst die in Rede stehenden Flächen bauplanungsrechtlich dem faktischen Außenbereich zuzurechnen sein. Das hier eine aufrechnende Bilanzierung erfolgt, ist einzig dem zugrunde liegenden landesplanerischen Ansatz geschuldet.
2.) Ruhrverband Böddinghauser Weg 55 58840 Plettenberg Stellungnahme v. 17.01.2014 Az.: R-S/La/ko ...aus abwassertechnischer Sicht bestehen unsererseits gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände. Die Umweltprüfung sollte Aussagen zur Ableitung bzw. Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers enthalten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt, der Umweltbericht im Kap. 4.8 „Schutzgut Wasser“ entsprechend ergänzt.