



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

<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	<input type="checkbox"/> nichtöffentliche Sitzung
---	---

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

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:
Finanzabteilung	
Amt für Stadtentwicklung	
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	

gesehen:	I	II	III

TOP: Bebauungsplan Nr. 171 "Schiefergrube Magog", Ortsteil Bad Fredeburg (im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes) - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

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

Die Stadtvertretung Schmallenberg fasst für das im Übersichtsplan Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage X/904 umgrenzte Gebiet des Betriebsstandortes der Schiefergrube Magog im Ortsteil Bad Fredeburg gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den verfahrenseinleitenden Beschluss zur Aufstellung eines gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 171 „Schiefergrube Magog“.

Planungsziel ist im Wesentlichen die Erweiterung des bestehenden Industriegebietsbereiches in westliche Richtung durch Ausweisung zusätzlicher betriebsgebundener Industriefläche.

Zu diesem Zweck wird der das Betriebsgelände bisher bauleitplanungsrechtlich fassende Bebauungsplan Nr. 36 „Weißer Stein II“ von 1984 den aktuellen betrieblichen Erfordernissen gemäß in Teilen neu überplant und örtlich erweitert und vorbehaltlich der späteren Rechtskraftenerlangung des Bebauungsplanes Nr. 171 durch diesen in den betreffenden Bereichen ersetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Schiefergrube Magog“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur räumlich in Teilen deckungsgleichen 39. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Sachverhalt und Begründung:

Die „Schiefergruben Magog GmbH & Co. KG“, Schmalleberg-Bad Fredeburg, ein weit über die Region hinaus bekanntes und an dieser Stelle keinen weiteren Erläuterungen bedürftiges Traditionsunternehmen der Stadt, sieht sich vor dem betriebswirtschaftlichen Erfordernis, ihren (oberirdischen) Betriebsstandort erweitern zu müssen.

Diese Notwendigkeit und Absicht ist nicht neu, sondern hat sich bereits vor 3 Jahren (Februar 2021) in einem ersten Antragsschreiben an die Stadt Schmalleberg konkretisiert. Auch dabei ging es in Erkenntnis der formalrechtlichen Erfordernisse bereits um die Eröffnung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Vorhaben.

Und schon seinerzeit ist es anlässlich der öffentlich gewordenen Absichten zu unmittelbaren Bürgerreaktionen gekommen, speziell der südwestlich zum Betriebsstandort gelegenen und an diesen i.T. fast direkt angrenzenden Wohnbebauung respektive deren Anwohnerschaft. Hierfür ursächlich zeichnet sich in erster Linie die zum Betriebsstandort notgedrungen gehörende Schieferabraumhalde, die allerdings insbes. mit ihrer visuell enorm präsenten Höhen-/Größendimension, gerade für bzw. auf die nahegelegenen Wohngrundstücke nordöstlich der „Friedenstraße“, über die Jahre eine nicht unerhebliche, zunehmend belastende Wirkung entfaltet hat. Die damit verbundenen und in diversen Schreiben und Gesprächen zum Ausdruck gebrachten Sorgen der betroffenen Bürgerschaft haben letztendlich im Verein mit beratenden Empfehlungen der sowohl aus regionalplanerischer, als auch aus städtebaulicher Sicht von diesem Erweiterungs- und Entwicklungsvorhaben betroffenen Bezirksregierung Arnsberg dazu geführt, dass der Unternehmenseigner als verantwortlich zeichnender Vorhabenträger – zu eigenen Lasten und ohne Anspruch auf tatsächliche spätere planerische Umsetzung seiner Vorstellungen – zunächst diverse Vorklärungsuntersuchungen und -begutachtungen zu initiieren hatte, von deren Ergebnissen eine weitere politische Beratung mit eventueller grundsätzlicher Beschlussfassung zur formalen Einleitung(!) erforderlicher Bauleitplanungsverfahren abhängig gemacht wurde.

Da diese Voruntersuchungen mittlerweile erstellt werden konnten, wurde mit Datum 02.02.2024 seitens des Vorhabenträgers ein entsprechend **aktualisierter Antrag auf Bauleitplanung** eingereicht, der dieser Verwaltungsvorlage (VwVorlage) als **Anlage 1** beigefügt ist. In diesem werden die genauen wirtschaftlichen Beweggründe auch nochmals ausführlich dargelegt, so dass diesbzgl. an dieser Stelle darauf verwiesen werden kann.

Dass das Gesamtvorhaben zwingend bauleitplanerisch er- und gefasst werden muss, wurde im Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Arnsberg (BRA) im Februar 2021 von dieser auch nochmals klar herausgestellt – und das sowohl geltend für die Ebene der vorbereitende (Flächennutzungsplan – FNP), als auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan), zumal der Vorhabensbereich bislang schon i.T. als „Gewerbliche Baufläche“ im FNP enthalten und für den überwiegenden Bestandsbereich auch über den Bebauungsplan Nr. 36 „Weißer Stein II“ vom 07.06.1984 in Form eines ausgewiesenen Industriegebietes verbindlich geregelt ist.

In Bezug auf letzteren wurde seitens des Städtebaudezernats der BRA im Übrigen geraten, keine Änderung des Alt-Bebauungsplanes anzustreben, sondern einen kompletten Neu-B-Plan für den Bereich der „Schiefergrube Magog“ aufzustellen, der vorbehaltlich seiner späteren Rechtskrafterlangung dann die neu überplanten Bereiche des Alt-B-Planes regelungstechnisch ersetzen würde.

Diesem Hinweis wird mit der aktuellen Beschlussformulierung Rechnung getragen.

Das exakte Plangebiet eines entsprechenden Bebauungsplanes, der die lfd. Nr. 171 und die Bezeichnung „Schiefergrube Magog“ erhalten würde, ist der **Anlage 2 (Übersichtsplan zum Geltungsbereich)** zu dieser VwVorlage zu entnehmen.

In den Übersichtsplänen **Anlage 3a und 3b** wird der **Überdeckungsbereich** des besagten **Alt-B-Planes Nr. 36** nochmals genauer kenntlich gemacht.

Neben vertiefenden Klärungen zum Thema Wald/Forst und, wie vor beschrieben, zur Bauleitplanung an sich, wurden darüber hinaus in 2022 eine Faunistische Untersuchung vom

Büro für Landschaftsplanung „Bertram Mestermann“, Warstein-Hirschberg, sowie in 2023 ein Schalltechnischer Untersuchungsbericht vom Büro „Draeger Akustik“, Meschede, durchgeführt.

Zu all den vg. Themen und Untersuchungen wurde seitens des vom Vorhabenträger mit der Gesamt-Bauleitplanung betrauten Büros Markus Schulte, Ö.b.V.I., Bad Fredeburg, ein **Bericht** mit weiteren **Erläuterungen** zu diesen „**verfahrensvorbereitenden Maßnahmen**“ verfasst, der dieser VwVorlage als **Anlage 4** beigelegt ist und auf den diesbzgl. an dieser Stelle verwiesen wird, um Dopplungen/Wiederholungen zu vermeiden.

Zumindest für die Sitzungen respektive Beratungen im Bezirksausschuss Bad Fredeburg (voraussichtlich 28.02.2024) und im Technischen Ausschuss (voraussichtlich 12.03.2024) wurde ferner verwaltungsseitig mit Herrn Schulte vereinbart, dass dieser als Hauptplanungsverantwortlicher die Tagesordnungspunkte zur 39. FNP-Änderung (VwVorlage X/903) und zum Bebauungsplan Nr. 171 „Schiefergrube Magog“ (VwVorlage X/904) sowohl vom Sachstand als auch von der bislang vollzogenen Entwicklung bis zum aktuellen Zeitpunkt einschl. näherer Angaben zu den erwähnten Fachuntersuchungen und dem hier als **Anlage 5** beigelegten **Vorabzug** der kommenden **Vorentwurfsfassung** des **B-Planes Nr. 171 „Schiefergrube Magog“** eingehend darstellt und incl. der nächsten beabsichtigten Schritte und Zeitabläufe erläutert und im Anschluss daran den Ausschussmitgliedern für etwaige Fragen zur Verfügung steht.

An dieser Stelle verwaltungsseitig nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen werden soll, dass sich die anstehenden Beschlussfassungen für beide Verfahren ausschließlich auf die formale Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren beziehen und damit keinen zukünftigen Abwägungsentscheidungen vorgegriffen ist.

Die Verfahren werden im Weiteren regelgerecht nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuches abzuwickeln sein, im Rahmen derer allen Interessierten und/oder Betroffenen noch mehrfach Gelegenheit gegeben sein wird, ihre Belange in den Gesamtprozess einfließen zu lassen.



Schiefergruben Magog GmbH & Co. KG · Alter Bahnhof 9, 57392 Schmallenberg

Stadt Schmallenberg
Stadtplanung
Herrn Heiner Beste
57392 Schmallenberg

Bad Fredeburg, 02. Februar 2024

**Antrag auf Eröffnung eines Bauleitplanverfahrens in Schmallenberg-Bad Fredeburg
Gem. Fredeburg, Flur 31, Flurstück 160 u.a. (Hemmeske)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit nunmehr über 160 Jahren fördern, verarbeiten und veredeln wir das Produkt Schiefer am Standort Bad Fredeburg. Die Magog ist aktuell der leistungsstärkste Produzent von Schiefer und Schieferfurnieren in Deutschland und kann auf das größte bekannte Dachschiefervorkommen im Rheinischen Schiefergebirge zurückgreifen mit einer Mutungsfläche von ca. 8 km². Da wir unseren Fredeburger Schiefer® in Bad Fredeburg gewinnen und verarbeiten, dürfen wir diesen mit „Made in Germany“ auszeichnen. Derzeit sind in unserem Unternehmen dauerhaft ca. 30 Leute beschäftigt.

Das hochwertige Produkt Schiefer findet neben der klassischen Anwendung der Dacheindeckung auch an Fassaden und im Natursteinsektor mit steigender Beliebtheit seine Anwendung. Die gestiegenen Anforderungen an das Produkt und die technische Entwicklung der Förderung und Verarbeitung haben in den Jahrzehnten der Betriebstätigkeiten zu einer fortschreitenden Entwicklung des Betriebsgeländes in der „Hemmeske“ geführt. Nicht nur die Errichtung neuer Produktionshallen mit hochtechnisierter Verarbeitungstechnik, auch der immer weiter steigende Bedarf an Lagerflächen führte zu einer stetigen Ausdehnung der benötigten Betriebsflächen. Derzeit befindet sich der Betrieb in einem Generationenwechsel. Die Söhne des Geschäftsführers sind beide in leitenden Funktionen im Unternehmen beschäftigt und sollen in Zukunft die Geschäftsleitung übernehmen.

Dies stellt das Unternehmen vor die Herausforderung, die notwendigen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und nachhaltige Entwicklung zu schaffen. In einer längeren Entwicklungsphase mit erheblichen finanziellen Investitionen ist es gelungen, ein weiteres Produkt unserem Portfolio hinzuzufügen. Der von Natur aus harte Naturschiefer weist zwar auf Dauer eine sehr hohe Beständigkeit auf, ist aber von seiner Struktur her unflexibel und nur in begrenzten Größenmaßen anbietbar. Das neue Produkt mit dem Namen VENEIO SLATE® schließt diese Nutzungslücke. Hierbei handelt es sich um ein sehr leichtes, flexibles und biegbares Echtsteinfurnier, dessen Ausgangsmaterial in unseren eigenen Lagerstätten gewonnen wird. Durch das besondere Herstellungsverfahren des dünnen Schieferfurniers wird nur ein Bruchteil des wertvollen Rohstoffes gebraucht. Das schont die natürlichen Ressourcen. Die Gesteinsqualität und die besondere geologische Lage unseres Tonschiefer-Vorkommens machen es möglich, VENEIO SLATE® aus Fredeburger Schiefer® auch in sehr

großen Formaten herzustellen. Darüber hinaus erlaubt der Förder- und Herstellungsprozess nur ca. 1mm starke Schieferfurniere anzubieten.

Nach erfolgreicher Markteinführung zeigte sich ein großes Interesse aus der Industrie an diesem innovativen, hochwertigen und exklusiven Produkt. So konnten bereits Vereinbarungen mit Automobilzulieferern und Fassadenherstellern getroffen werden. Die schier unerschöpflichen Anwendungsmöglichkeiten des Fredeburger Schieferfurniers lassen weitere Kooperationsverträge erwarten. Neben der Fassadengestaltung sind hier Oberflächen für die Innenraumgestaltung von Kraftfahrzeugen vorgesehen neben unzähligen weiteren Anwendungen im nassen und trockenen Innenbereich, wie z. B. Bäder-, Küchen- und Möbelindustrie. Die bisher abgeschlossenen Vereinbarungen erfordern kurz- bis mittelfristig eine deutliche Erhöhung der Produktions- und Lagerkapazitäten am Standort Bad Fredeburg. Hier ist der Bau von Produktionshallen und auch von Lagerhallen zwingend erforderlich, da eine Lagerung des Materials aufgrund der unterschiedlichen Trägerschichten wetterbedingt im Trockenen erfolgen muss. Durch die Steigerung der Produktion und die Schaffung der neuen Produktionsstätte werden mindestens ca. 10 weitere Arbeitsplätze geschaffen.

Unser Betriebsgelände (Hemmeske) befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Weißer Stein II“. Die dort festgeschriebene GI Fläche (Industriefläche) ist derzeit schon durch den realen genehmigten Flächenbedarf erheblich überschritten. Die angesprochene anstehende Betriebserweiterung umfasst eine Platzerweiterung in südwestlicher Richtung. Um ein ebenes Betriebsgelände zu erhalten, ist vorgesehen, die vorhandene Schieferabraumhalde abzutragen und die Materialien zur Auffüllung des Geländes auf Höhe des bestehenden Lagerplatzes zu nutzen. (siehe beigefügten Lageplan)

Auch diese nun notwendige Betriebsflächenerweiterung befindet sich in Gänze wiederum außerhalb des festgesetzten Industriegebietes, sodass auch in Abstimmung mit der Stadt Schmallenberg die Neuaufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung des neuen Bauplanungsrechtes, aber auch zur Anpassung der derzeitigen örtlichen Nutzung an das Bauplanungsrecht erforderlich ist. Um auch zukünftig der wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes Rechnung tragen zu können, soll darüber hinaus eine Fläche nördlich des Betriebsgeländes ebenfalls in den neuen Bebauungsplan integriert werden, um dem Betrieb weiteres Entwicklungspotenzial zu ermöglichen.

Wir übernehmen alle mit der Durchführung des Bauzeitplanverfahrens erforderlichen Planungsleistungen. Uns ist bekannt, dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt ist und aus der Einleitung kein Anspruch auf den Erlass eines Bebauungsplanes abgeleitet werden kann. Vergebliche Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt

Schiefergruben Magog GmbH & Co. KG · Alter Bahnhof 9, 57392 Schmallenberg

oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird,
liegen in unserem Risikobereich.

Mit freundlichem Glück-Auf
Schiefergruben Magog GmbH & Co. KG
Schiefergruben Magog GmbH


Georg Guntermann

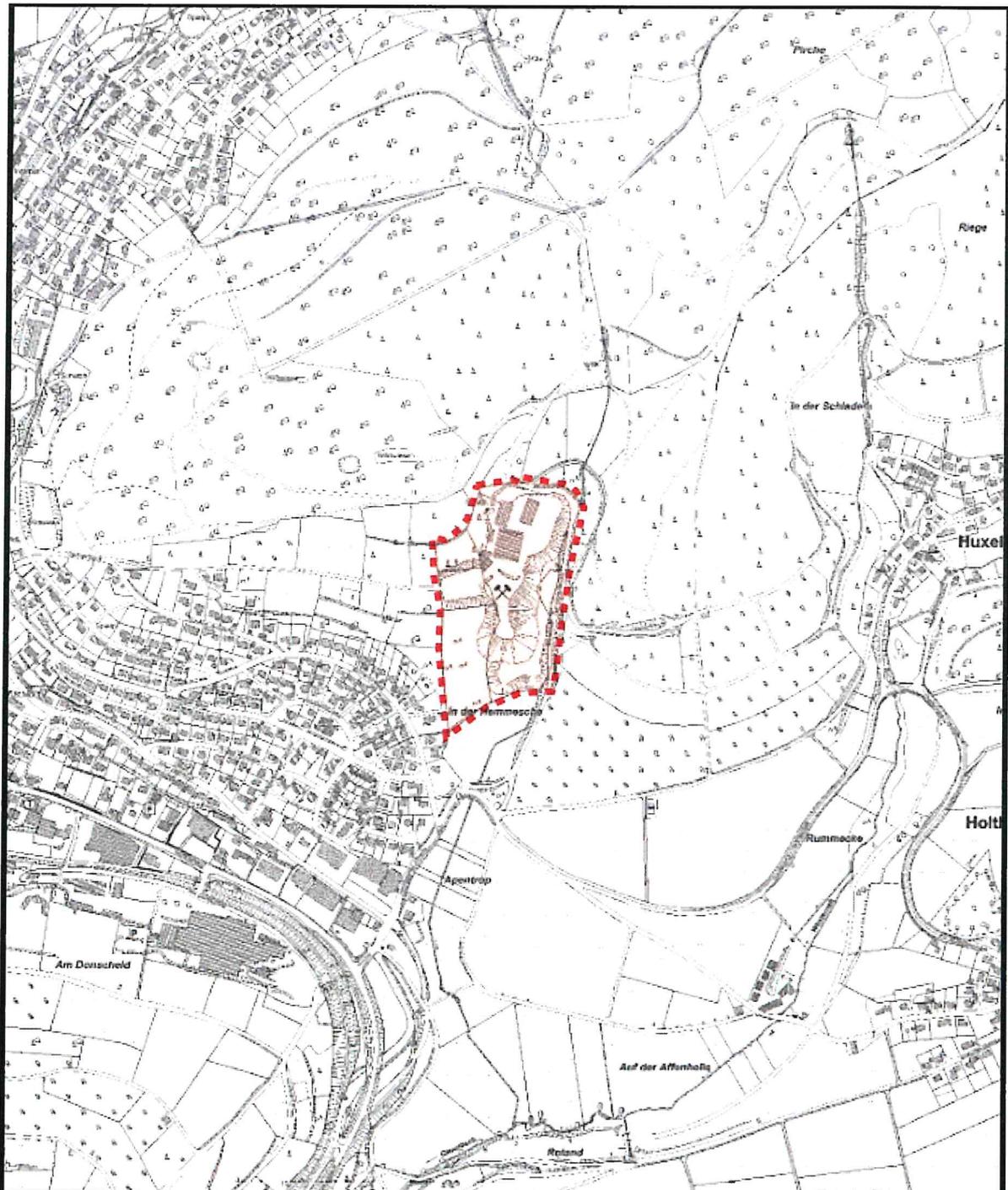
Übersichtsplan

Geltungsbereich

Bebauungsplan Nr. 171

"Schiefergrube Magog"

Stadt Schmallebenberg / OT Bad Fredeburg





Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
Nr. 171 "Schiefergrube Magog"
(kariert)

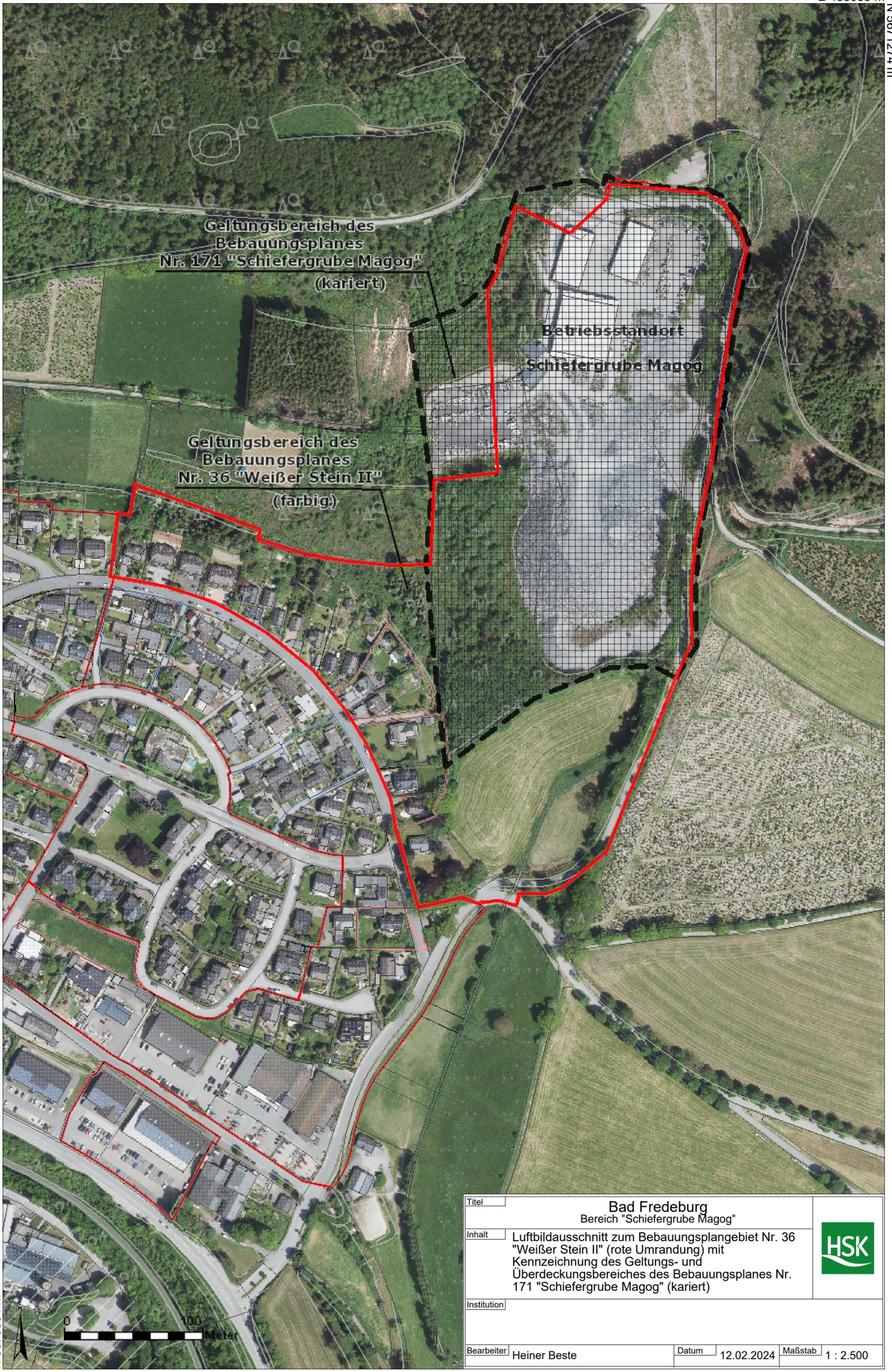
Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
Nr. 36 "Weißer Stein II"
(farbig)

Betriebsstandort
Schiefergrube Magog



N 5670301 m
E 452407 m

Titel	Bad Fredeburg Bereich "Schiefergrube Magog"		
Inhalt	Bebauungsplangebiet Nr. 36 "Weißer Stein II" (farbig) mit Kennzeichnung des Geltungs- und Überdeckungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 171 "Schiefergrube Magog" (kariert)		
Institution			
Bearbeiter	Heiner Beste	Datum	12.02.2024
		Maßstab	1 : 2.500



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
Nr. 171 "Schiefergrube Magog"
(kariert)

Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
Nr. 36 "Weißer Stein II"
(farbig)

Betriebsstandort
Schiefergrube Magog

Titel	<p>Bad Fredeburg Bereich "Schiefergrube Magog"</p>				
Inhalt	<p>Luftbildausschnitt zum Bebauungsplangebiet Nr. 36 "Weißer Stein II" (rote Umrandung) mit Kennzeichnung des Geltungs- und Überdeckungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 171 "Schiefergrube Magog" (kariert)</p>				
Institution					
Bearbeiter	Heiner Beste	Datum	12.02.2024	Maßstab	1 : 2.500

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 „Schiefergrube Magog“, Bad Fredeburg, in Verbindung mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmalleberg (Parallelverfahren)

Erläuterung der Vorbereitungsmaßnahmen zur Verfahrenseinleitung

Ausgangslage und Handlungserfordernis

Zum Zwecke der betriebswirtschaftlich erforderlichen Vergrößerung des derzeitigen Betriebsgeländes der „Schiefergruben Magog GmbH & Co. KG“, Alter Bahnhof 9, Bad Fredeburg, liegt der Stadt Schmalleberg ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans verbunden mit der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) entwicklungsbedingt angepasstem Inhalt vom 02.02.2024 vor; der ursprüngliche Antrag datiert auf den 24.02.2021.

Das Betriebsgelände („Hemmeske“) der Firma „Schiefergruben Magog“ befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Weißer Stein II“ vom 17.06.1084 (Inkrafttreten). Die darin festgeschriebene GI-Fläche (Industriefläche) ist derzeit schon durch die reale, über das Bundesberggesetz genehmigte Betriebsflächeninanspruchnahme deutlich überschritten. Die angesprochene anstehende Betriebserweiterung umfasst eine Platzerweiterung in süd-westliche Richtung. Um ein ebenes Betriebsgelände zu erhalten, ist vorgesehen, die vorhandene Schieferabraumhalde abzutragen und die Materialien zur Auffüllung des Geländes auf Höhe des bestehenden Lagerplatzes zu nutzen.

Auch diese notwendige Betriebsflächenerweiterung befindet sich in Gänze außerhalb des bauplanungsrechtlich bislang festgesetzten Industriegebietes, sodass gem. den diesbzgl. Vorabstimmungsgesprächen mit der Stadt Schmalleberg und dem Städtebaudezernat der Bezirksregierung Arnsberg einer neuer, eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden muss, der sowohl die sich über die Jahre entwickelte Bestandssituation als auch das benötigte Erweiterungsareal er- und umfasst und den heutigen rechtlichen Erfordernissen gemäß regelt.

Um auch zukünftig der erhofften prosperierenden Entwicklung des Betriebes Rechnung tragen zu können, soll neben dem aktuell zwingend erforderlichen Betriebserweiterungsbereich noch ein Anschlussareal nördlich davon vorsorglich ebenfalls bereits in den neu aufzustellenden Bebauungsplan miteinbezogen werden, um entsprechende Entwicklungspotenzial offen zu halten.

Anlässlich des ersten Antrags vom 24.02.2021 fand am 26.02.2021 mit dem Städtebaudezernat der Bezirksregierung Arnsberg ein Vorabstimmungsgespräch statt. Hierbei wurde festgestellt, dass es sinnvoll sei, von einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 „Weißer Stein II“ abzusehen und stattdessen einen neuen, eigenständigen Bebauungsplan allein für das Magog-Betriebsgelände zu entwickeln, welcher mit Rechtskrafterlangung die überdeckten Teile des Alt-Bebauungsplanes Nr. 36 neu regeln würde, um etwaige formale Fehler des Alt-Plans nicht unbewusst und unbemerkt mitzuschleppen. Die beabsichtigte Wirkung des Neu- über den Alt-Plan müssten aus den Planunterlagen eindeutig hervorgehen, mit dem Ziel, bei Verwerfung des Neu-Plans für den betroffenen Teil die Rechtskraft des Alt-Plans zu erhalten.

Des Weiteren wurde das Heranrücken des Industriegebietes an die bestehende Wohnbebauung zwar als kritisch, aber nicht aussichtslos erachtet.

Obwohl die inhaltlich-rechtlichen Anforderungen an bauleitplanerische Aufstellungsbeschlüsse relativ niedrig liegen, wurde es in diesem Fall von Seiten des Städtebaudezernats als sinnvoll angesehen, bereits im Vorfeld eines formellen Verfahrens grundsätzliche Aussagen der wesentlichen von der Vorhabenabsicht tangierten Fachbehörden, wie zum Beispiel der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Hochsauerlandkreises oder der Forstbehörde einzuholen. Aufgrund der speziellen räumlichen Situation von benachbartem Wohnen sei ferner auch eine gutachterliche Machbarkeitsprognose unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten (Lärm/Staub) empfehlenswert.

Eine parallel zu einem Bebauungsplan erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans stand nicht in Frage. Ein im Hinblick auf die Tangierung der Festsetzung „Waldbereich“ im Regionalplan ergänzend im Raum stehendes entsprechendes Zielabweichungsverfahren wurde dagegen als nicht zwingend notwendig angesehen. Auch eine Änderung des Regionalplans sei im Hinblick auf die Gesamtmaßnahme „noch“ nicht erforderlich.

Umweltbelange

Hinsichtlich der möglichen bzw. zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde in einem Ortstermin mit der UNB HSK und dem beauftragten Gutachterbüro „Bertram Mestermann“ die Umsetzung des Betriebserweiterungsvorhabens als voraussichtlich möglich beurteilt. Bezüglich eventuell vorkommender geschützter planungsrelevanter Tierarten wurde eine frühzeitige/vorsorgliche faunistische Untersuchung des Plangebietes und der näheren Umgebung empfohlen. Dieser Empfehlung wurde durch das Gutachterbüro nachgekommen.

Im Ergebnis einer über einen längeren Zeitraum (April bis Oktober) durchgeführten Faunistischen Untersuchung wurden im Untersuchungsgebiet (500 m) keine Horste und Brutplätze von planungsrelevanten Großvögeln erfasst. Im Zuge der Brutvogelkartierung wurden mehrere planungsrelevante Vogelarten gesichtet, wobei sich aber lediglich eine am Rande des Plangebietes befand. Ein fachgerechter Umgang mit dieser planungsrelevanten Vogelart wurde als möglich beurteilt und soll im Rahmen der umweltfachlichen Planungsunterlagen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Umweltbericht) zur Bauleitplanung aufgearbeitet und geregelt werden. Alle übrigen planungsrelevanten Vogelarten befanden sich außerhalb des Plangebietes.

Nach Feststellung der UNB HSK befindet sich das Änderungsgebiet des FNP innerhalb des großflächigen Allgemeinen Landschaftsschutzgebietes L 2.3.1 des Landschaftsplanes „Schmallenberg-Südost“. Das bestehende Betriebsgelände ist aus dem Landschaftsschutz herausgenommen.

Schutzwürdige Biotop aus dem Biotopkataster (LANUV) sind nicht betroffen. Insbesondere nicht betroffen sind gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete des europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ würden vom Planungsvorhaben ebenfalls nicht berührt.

Immissionsschutz Belange

Im Auftrag der „Schiefergruben Magog GmbH & Co. KG“ wurde eine Gewerbelärm-Untersuchung zu den geplanten Nutzungen nach der Erweiterung der genutzten Betriebsfläche und nach Errichtung von zwei weiteren Produktionsgebäuden der Furnierproduktion durchgeführt.

Nach Feststellung im Schalltechnischen Bericht des Büros „Draeger Akustik“, Meschede, vom 17.04.2023 werden unter der Voraussetzung eines Vollausbaus (Fertigstellung der geplanten Endausbaus) und vorbehaltlich der Einhaltung der nachfolgenden Lärmschutzmaßnahmen die nach TA Lärm vorgegebenen Maximalpegel eingehalten.

Lärmschutzmaßnahmen:

- Produktion von Furnier zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehene Produktionshallen bei geschlossenen Öffnungen
- Liefer-, Lage- und Staplerverkehr nicht während der Nachtzeiten (22:00 Uhr – 6:00 Uhr)
- Einhaltung der Prognoseinnenpegel insbesondere der Produktionstechnik innerhalb der Produktionshallen
- Erfüllen von Schalldämm-Maßen der Außenbauteile
- Einhalten der Schallschutzimmissionswerte der Betriebs- und Gebäudetechnik (insbesondere Lüftungs- und Filtertechnik)
- Zeiten und Häufigkeit des Abkippens über die Haldenkante (von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr nicht mehr als 16 Mal)
- Einhaltung der Haldenoberkante (Ausschließen eines näheren Heranrückens der Immissionsorte an die Wohnbebauung)

Die durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurden mit einer Immissionsprognose nach TA Lärm und der Richtlinie DIN 18005 ermittelt. Im Ergebnis kann ein kritischer Einfluss auf die Gesamtbelastung bei Richtwertunterschreitungen von 6 dB und mehr unabhängig von der Vorbelastung im Regelfall ausgeschlossen werden.

Im Sinne der TA Lärm höchstzulässige Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten.

Im Sinne der TA Lärm sind wesentliche Erhöhungen des Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch die den Nutzungen im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schiefergrube Magog“ zuzurechnenden Fahrten nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Aus Sicht des Landschaftsbildes bedeutet das Vorhaben die Erweiterung der bestehenden Gesteinshalde, die insbesondere von Süden und Süd-Westen her optisch wahrgenommen wird. Die bestehende Halde ist derzeit von den tiefergelegenen Straßen aus als hochaufragendes, markantes Landschaftselement sichtbar, umrahmt bzw. durchsetzt von einzelnen Gehölzstrukturen.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang nicht gänzlich außer Acht zu lassen, dass der Schieferbergbau eine jahrhundertealte Tradition in Südwestfalen besitzt, was auch gewisse landschaftsbildbeeinflussende Auswirkungen miteinschließt. Der gewonnene Dachschiefer prägt bis heute große Teile des dörflichen und kleinstädtischen Siedlungsbildes. Die Schieferhalde der „Schiefergrube Magog“ ist fraglos ein markantes Landschaftsmerkmal, das aber auch (deshalb) spontan von Besuchern aufgesucht wird. Diese Wirkung wird durch das benachbarte Westfälische Schieferbergbau- und Heimatmuseum in Holthausen in gegenseitiger Einflussnahme bestätigt.

Bei der Bewertung der optischen Wirkung der Schieferhalde sollte von daher berücksichtigt werden, dass von der bereits existenten und genehmigten Schieferhalde schon seit jeher eine optische Präsenzwirkung ausgeht. Zu deren Abschwächung wird in der Planungskonzeption entlang des Fußes der Anfüllung ein ausgeprägter Grünstreifen mit geeignetem, möglichst höhenwirksamem Bewuchs vorgesehen. Im Verein mit einer Begrünung der Halde nach deren Fertigstellung wird der optische Eindruck auf die angrenzende Wohnbebauung keine gravierende Veränderung erfahren, sondern sich im Zeitverlauf zur jetzigen Situation als weniger präsent und besser einfügend darstellen.

Forst

Unbestritten muss die Erweiterungsfläche, welche nach dem Wald- und Forstgesetz eine als klassischer Wald zu sehen ist, eine Umwandlung erfahren. Diese Umwandlung mit Berücksichtigung des notwendigen forstlichen Ausgleichs wurde durch das Forstamt in Aussicht gestellt.

Zu den beabsichtigten Planungsinhalten:

FNP

Vorgesehen ist die Änderung der Darstellung einer „Wald“ in eine (betriebsgebundene) „Gewerbliche Baufläche“ in einer Größe von 23.885 m². Betroffen sind hiervon die Flurstücke Gemarkung Fredeburg, Flur 31, Nummer 12, 13, 14 und 160 (teilweise).

B-Plan

Vorgesehen ist die Festsetzung der zukünftigen Betriebsfläche als (betriebsgebundenes) „Industriegebiet“ mit Baugrenze. Darüber hinaus werden „Flächen für Anpflanzungen“ sowie die notwendige „Mischverkehrsfläche“ vorgesehen. Der innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene „namenlose“ Bach erfährt den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerschutz in Form eines 3 m Gewässerschutzstreifens. Die 2 geplanten neuen Produktionshallen für die Furnierfertigung sollen in gleicher Bauweise wie die bereits vorhandene Halle und in etwa gleicher Höhe errichtet werden.

Statistische Angaben zum Plangebiet:

Betroffene Flurstücke B-Plan:

Gemarkung Fredeburg, Flur 31, Flurstücke 12, 13, 14, 42, 107, 160, 161, 162, 163, 164, 166

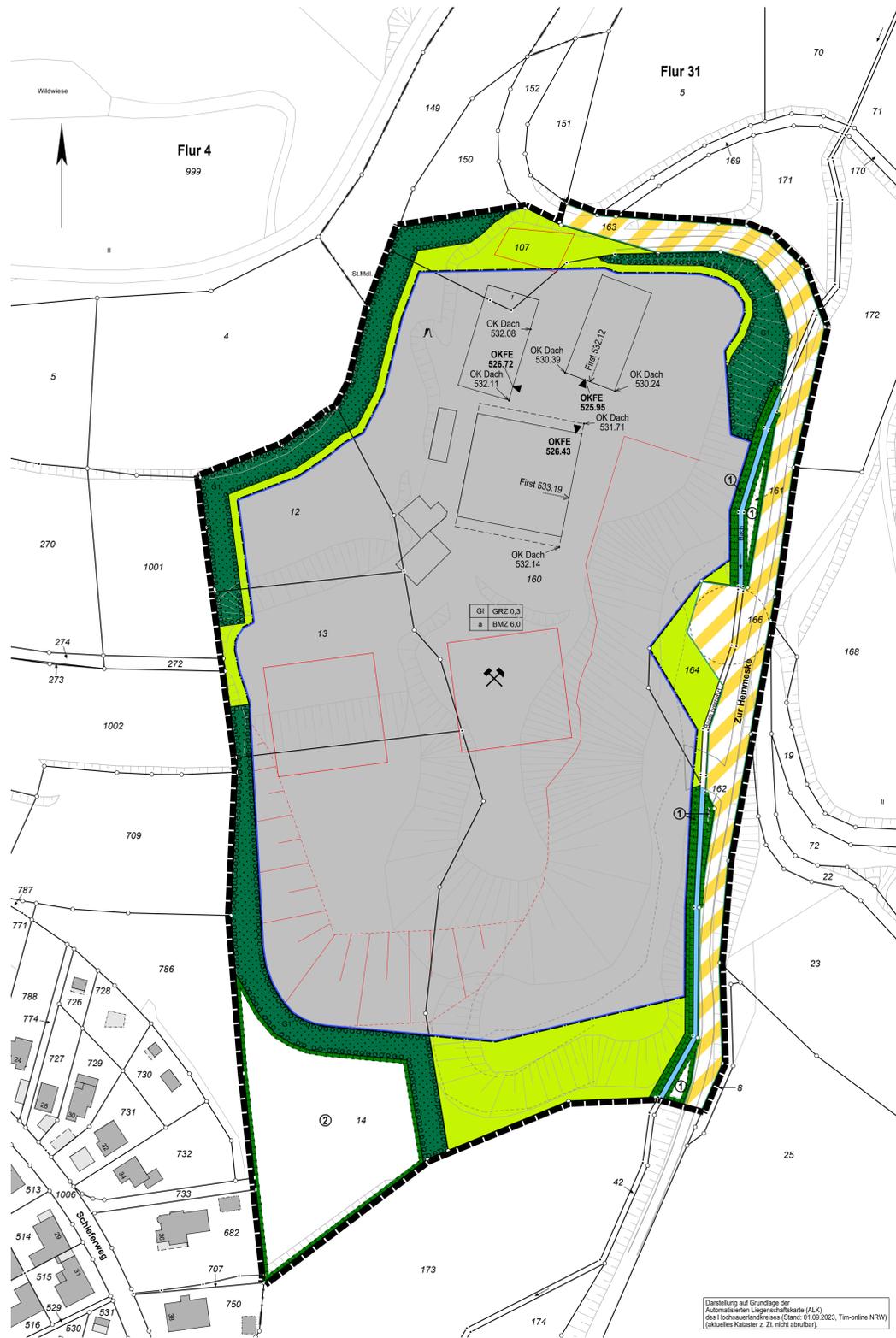
Gesamtfläche B-Plan: 68.285 m²

Industriegebiet: Größe 55.990 m², davon überbaubar 45.874 m²

Bebauungsplan Nr. 171 "Schiefergruben Magog"

Stadt Schmalleberg, OT Bad Fredeburg

Anlage 5 zur VwVorlage X/904



Planzeichenerläuterung

Präambel

Diese Bebauungsplanänderung hat folgende rechtliche Grundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NW. S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023) in der zurzeit gültigen Fassung

Festsetzungen

(gem. §9 BauGB i.V.m. der BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (gem. §9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Industriegebiet

(gem. §9 BauNVO)

Das im Bebauungsplangebiet festgesetzte Industriegebiet ist ein gem. §1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften ausgewiesenes Industriegebiet

Zulässig sind:

- Die oberirdischen Anlagen zur Gewinnung von unterirdischem Schiefergestein
- Gewerbetriebe für die Be- und Verarbeitung sowie den Vertrieb von Schiefergestein und sonstigen Gestein, insbesondere für die Herstellung von Erzeugnissen aus Schiefer-/Stein und Schiefer-/Steinflurieren
- Gewerbetriebe für die Herstellung von Erzeugnissen, die das anfallende Abfallmaterial des Schiefergesteins verwerten.
- Dem Betrieb zugeordnete Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude inkl. Schulungs- und Sozialräumen
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Maß der baulichen Nutzung

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl

BMZ Baumassenzahl

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- abweichende Bauweise
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) zu errichten, jedoch dürfen Gebäude die nicht dem Wohnen dienen die Gesamtlänge von 50m überschreiten

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen im GI

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25a) und b) und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Zum Bach muss bei allen Nutzungen zum Schutz der wertvollen Pflanzen ein Mindestabstand von 3 m eingehalten werden. Gleichzeitig sind hier die vorh. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und punktuell zu ergänzen.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen

Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum

Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher

Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung v.g. Flächen

Lärmschutzwall

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für die Erhaltung

von Gewässern (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Grundstücksflächen, die zum Erhalt und zur Herbeiführung eines geschlossenen Feldgehölzsaumes zwingend in dichtem Besatz mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen sind.

Dazu gehören:

- | | |
|------------------------------------|---|
| Baumarten: | Straucharten: |
| - Sand-Birke (Betula pendula) | - Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna) |
| - Stiel-Eiche (Quercus robur) | - Schlehe (Prunus spinosa) |
| - Hainbuche (Carpinus betulus) | - Hasel (Corylus avellana) |
| - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) | - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) |
| - Vogel-Kirsche (Prunus avium) | - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| - Sal-Weide (Salix caprea) | - Hundrose (Rosa canina) |
| - Zitter-Pappel (Populus tremula) | |

Bindung für die Erhaltung des Bachlaufes

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Wirtschaftsgebäude

vorh. Böschung

Hinweise

Abfallentsorgung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird in der Stadt Schmalleberg der anfallende Abfall getrennt nach vorbehandlungsbedürftigen Abfällen, verwertbaren Abfällen und Abfällen zur Beseitigung erfasst. Vorbehandlungsbedürftige Abfälle (insbesondere Hausmüll, Sperrmüll, Hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Sonderabfälle) werden der Vorbehandlungsanlage Meschede-Enste zugeführt (Betreiber: Firma RELO Wertstoffaufbereitung GmbH). Abfälle zur Verwertung werden zum einen über die Entsorgungsstruktur der Systembetreiber des Dualen Systems Deutschland (gelber Sack/gelbe Tonne für Leichtverpackungen sowie Altglas über Glascontainer) und zum anderen über die kommunalen Strukturen (Altholz, Metallschrott, Altpapier, Elektrogeräte) erfasst. Altholz sowie Metallschrott werden der Vorbehandlungsanlage in Meschede-Enste und dort dem Verwertungsweg zugeführt. Elektrogeräte sind dem Rücknahmesystem der Hersteller zur Verwertung zu überlassen, Altpapier wird zur Verwertung Papierfabriken zugeführt. Bioabfälle werden eingesammelt und bei dem Kompostwerk Brilon angeliefert (Betreiber: Firma Lobbe Entsorgung GmbH). Für die Entsorgung von Abfällen zur Beseitigung stehen die Zentrale Reststoffdeponie Frielinghausen bzw. die verschiedenen Bauschutt- und Bodendeponien im Kreisgebiet zur Verfügung.

Altlasten und Kampfmittel

Altlaststandorte bzw. Altlagerungen sind aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzung in den Änderungsbereichen nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Schmalleberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-3880 oder 02331/69270) zu verständigen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Schmalleberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schmalleberg als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schmalleberg hat in seiner Sitzung am _____ gem. § 2 Baugesetzbuches die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Schiefergrube Magog“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schmalleberg, den _____

Der Bürgermeister

i.A.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 4 Abs 1 BauGB stattgefunden.

Schmalleberg, den _____

Der Bürgermeister

i.A.

Offenlagebeschluss und Offenlage

Der Rat der Stadt Schmalleberg hat am _____ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ Ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig der Einholung der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Schmalleberg, den _____

Der Bürgermeister

i.A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schmalleberg hat in seiner Sitzung am _____ über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Schiefergrube Magog“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung veröffentlicht.

Schmalleberg, den _____

Der Bürgermeister

i.A.

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichen und Textlichen Festsetzungen stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Schmalleberg vom _____ überein.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Schmalleberg, den _____

Der Bürgermeister

Schriftführer

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht gesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kraft.

Schmalleberg, den _____

Der Bürgermeister

i.A.

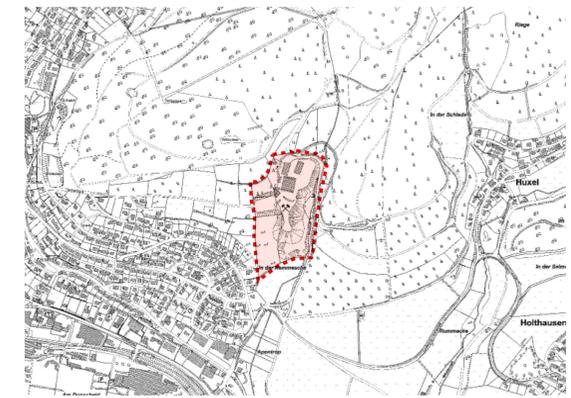
Bescheinigung

Die Übereinstimmung dieses Plans einschl. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Schmalleberg, den _____

Der Bürgermeister

i.A.



Bebauungsplan Nr. 171 „Schiefergrube Magog“ Ortsteil Bad Fredeburg

Gemarkung: Fredeburg
Flur: 31

Entwurf und Bearbeitung: **O.b.v.I. Markus Schulte**
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur
 Bad Fredeburg
 Alter Bahnhof 15
 57382 Schmalleberg
 Tel.: 02974 969550
 Fax.: 02974 9695516
 e-mail: info@vermessung-schulte.de
 Katastervermessung - Ingenieurvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksbewertung

Maßstab 1:1000
Bad Fredeburg, den 08.02.2024