



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:	gesehen:	I	II	III
Finanzabteilung					
Amt für Stadtentwicklung					
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung					

**TOP: Bebauungsplan Nr. 28c "Weißer Stein I" - Teilabschnitt 3, Stadtteil Bad Fredeburg - 3. Änderung (vereinfachtes Verfahren)
- Prüfung und Auswertung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 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 stimmt den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen der Verwaltungsvorlage zu und fasst für den planungsrechtlichen Teil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28c „Weißer Stein I“, Stadtteil Bad Fredeburg, in der gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegten Fassung den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB. Die zugehörige Begründung wird beschlossen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Über das Planungsvorhaben, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28c „Weißer Stein I“ im Stadtteil Bad Fredeburg, dessen Hintergründe und Zielsetzungen, wurden die zuständigen politischen Gremien im Vorfeld des am 02.09.2021 durch den Stadtrat ergangenen verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschluss umfassend informiert.

Zu den Hintergründen und planerischen Details wird daher an dieser Stelle grundsätzlich auf die Ausführungen in der betreffenden Verwaltungsvorlage

Verwiesen.

Zielsetzung der Planungsmaßnahme ist die Ermöglichung einer wohnbaulich geprägten Innenverdichtung zur Minderung des dahingehend für den Ort bestehenden Nachfragedrucks. Zu diesem Zweck wurde die Aufgabe einer nicht (mehr) benötigten, seit Jahren ungenutzten innerörtlichen Grünfläche sowie deren umgebungskonforme Umplanung ins Auge gefasst.

War stattdessen ursprünglich die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ beabsichtigt gewesen, so hat sich diesbzgl. eine Änderung ergeben.

Zwischenzeitlich aufgekommene, im allgemeinen Stadtinteresse liegende Nutzungsbedarfe haben dafürgesprochen, das für den Änderungsbereich ursprünglich vorgesehene zulässige Nutzungsspektrum eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Richtung eines „Mischgebietes“ gem. § 6 BauNVO zu erweitern.

Maßgeblich hierfür war der Umstand, dass für eine im Stadtgebiet Schmallenberg ansässige Augenarztpraxis ein neuer Standort gefunden werden musste. Hierfür bot sich das aktuelle Plangebiet an.

Zur bauordnungsrechtlichen Absicherung dieser Nutzung an dieser Stelle war es erforderlich, den Gebietscharakter in Richtung „Mischgebiet“ zu verschieben, da sonst nur einzelne (Praxis-)Räume zulässig gewesen wären, nicht ein ganzes Gebäude.

Diese abweichende Festlegung der Gebietscharakteristik harmoniert aber ebenso wie das vormals geplante „Allgemeine Wohngebiet“ mit der Umgebungscharakteristik, da im selben Bebauungsplan unmittelbar südlich an das Änderungsgebiet bereits ein „Mischgebiet“ anschließt und so nur erweitert wird.

Dieser Gebietswechsel, dessen politische Akzeptanz angesichts der üblicherweise im Allgemeininteresse liegenden, möglichst vor Ort zu gewährleistenden medizinischen Grundbedarfsdeckung verwaltungsseitig unterstellt wurde, wurde fortan Bestandteil der Planung und der nachfolgend angesprochenen Beteiligungsverfahren.

Die Planungsmaßnahme erfüllte – nach wie vor – die Kriterien des § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), womit sie verfahrensrechtlich auch weiterhin als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" abzuwickeln war. Demgemäß wurde im Rahmen der Aufstellung ortsüblich bekanntgemacht, dass der Plan im vereinfachten/beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, und wo und wann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre wesentlichen Auswirkungen unterrichten und ggfs. eine Stellungnahme dazu abgeben konnte.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde gem. Beschluss vom 02.09.2021 von der Option Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unmittelbar im Rahmen einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen (Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Bekanntmachung sowohl des gefassten Aufstellungsbeschlusses als auch der in Folge durchzuführenden Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Datum 10.01.2023. Die Frist der Offenlage dauerte vom 23.01.2023 bis einschl. 24.02.2023. Die nach verwaltungsseitiger Vorprüfung möglw. berührten Fachbehörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2023 von der Offenlage unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die **öffentlich ausgelegte Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung**, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, ist dieser **VwVorlage als Anlage 1** (Planzeichnung) **bzw. 2** (Begründung) **beigefügt**.

Im Hinblick auf eine bessere Lesbarkeit insbes. der Änderungsplanzeichnung wird auf die parallel auch digital im PV-Rat-Informationssystem eingestellten Unterlagen verwiesen.

Über die im Rahmen der Offenlage vorgetragenen, nachfolgend aufgeführten abwägungserheblichen Belange ist im Rahmen einer sachgerechten Abwägung aller Aspekte und Interessen gegen- und untereinander zu entscheiden.

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

Keine.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>1.) Hochsauerlandkreis - Der Landrat - Fachdienst 41 Am Rothaarsteig 1 59929 Brilon Stellungnahme v. 20.02.2023 Az. TOP 12/2023</p> <hr/> <p>...nachstehend die Stellungnahmen / Hinweise der tangierten Fachdienste:</p> <p>FD 37 – Gesundheitsamt – SG 37/5 Infektions- und Umwelthygiene – Ansprechpartner: Herr Klung Tel.: 0291/94-1215 E-Mail: Marc- Oliver.Klung@hochsauerlandkreis.de</p> <p>Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Genutzt werden soll eine Grünfläche, die mal als Spielplatz vorgesehen war, aber nie realisiert wurde. Der nächstgelegene vorhandene Spielplatz befindet sich in der Straße „Am Weißen Stein“ oder in östlicher Richtung in der „Danziger Straße“. Spiel- und Freizeitmöglichkeiten sind also weiterhin sichergestellt. Die Überplanung eines nie realisierten Spielbereichs hat somit keine unmittelbare Auswirkung.</p> <p>FD 45 – Wasserwirtschaft – Abwasserbeseitigung (Häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) Ansprechpartnerin: Frau Ranner Tel.: 0291/94-1638</p>	<p><u>Zum FD 37:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zum FD 45:</u></p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>E-Mail: Victoriia.Ranner@hochsauerlandkreis.de</p> <p>Es wird empfohlen, gemäß § 9 (6) BauGB die gemeindlichen Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>FD 47 – Untere Naturschutzbehörde, Jagd – Ansprechpartner: Herr Höing Tel.: 0291/94-1670 E-Mail: Ralf.Hoeing@hochsauerlandkreis.de</p> <p>Die Aussagen zum Artenschutz, mit ihren vom Planungsträger zu vertretenden Schlussfolgerungen, sind nach den aktuell hier vorliegenden Daten augenscheinlich schlüssig und werden nach heutigem Kenntnisstand als ausreichend angesehen. Es wird im Zusammenhang mit der als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme formulierten Bauzeitenregelung zur Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen darauf hingewiesen, dass für Gehölzfällungen die Vorgaben des § 39 (5) BNatSchG einzuhalten sind. Für eine Abweichung vom dort vorgegebenen Zeitraum unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung fehlt die erforderliche Rechtsgrundlage.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Angesichts des bereits satzungsmäßig geregelten Anschluss- und Benutzungszwanges wird dessen nochmalige nachrichtliche Aufführung im Rahmen der Bebauungsplan-Satzung als entbehrlich erachtet. Der Empfehlung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Zum FD 47:</u></p> <p>Die Stellungnahme und die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Vor diesem Hintergrund kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28c „Weißer Stein I“ – Teilabschnitt 3, Stadtteil Bad Fredeburg, in der öffentlich ausgelegten Fassung als Satzung beschlossen werden.