

Stellungnahmen und Einwendungen

im Zuge der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes 179, „Unter der Lamfert II“, in Bracht

Lfd. Nr.	Name und Anschrift des Einwenders / Datum und Inhalt der Einwendung	Stellungnahme der Stadt Schmallenberg
001	Amprion GmbH Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund per E-Mail am 11. September 2025	
	im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Westnetz GmbH als örtlicher Verteilnetzbetreiber wurde beteiligt.
002	Stadt Schmallenberg Amt 63.2 Denkmalschutz Unterm Werth 1 57392 Schmallenberg Am 17. September 2025	
	Es bestehen keine Bedenken aus denkmalrechtlicher Sicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

003	Landwirtschaftskammer NRW Dünnefeldweg 13 59872 Meschede Eingegangen am 22. September 2025	
	<p>Die Stadt Schmallenberg sieht vor, durch o.g. Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Wohngebiets zu schaffen.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegenüber der o.g. Bebauungsaufstellung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden etwa 1 ha topografisch gut nutzbare Grünlandfläche als Wohnbaufläche überplant. Diese landwirtschaftliche Nutzfläche wird einer landwirtschaftlichen Produktion entzogen und steht den Flächenbewirtschaftern zukünftig nicht mehr als Futterfläche zur Verfügung. Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzfläche verstärkt sich der hohe Nachfragedruck auf das begrenzte und knappe Gut Fläche in der Region. Eines der Hauptziele der Agrarpolitik bzw. der Landwirtschaft ist die Bereitstellung von sicheren und ausreichenden Nahrungsmitteln, um vor dem Hintergrund des steigenden weltweiten Bedarfs und starker Marktschwankungen zur Ernährungssicherheit beizutragen. Daher sollten v.a. ackerbaulich oder als Grünland genutzte Flächen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein.</p>	<p>Die Stadt Schmallenberg erkennt an, dass es sich bei der landwirtschaftlichen Nutzfläche um ein Gut handelt, welches eine wichtige Funktion in der Nahrungsmittelproduktion darstellt. Gleichzeitig besteht jedoch ein hoher Nachfragedruck nach Bauland in der Ortslage Bracht, der wiederholt durch Bauwillige auch in Bürgerrunden bekundet wird. Weitergehende Bauoptionen durch Nachverdichtung oder Innenentwicklung sind in Bracht aufgrund eigentumsrechtlicher Belange aktuell nicht verfügbar. In diesem Fall sind die Belange der Wohnbauflächenversorgung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB mit den Belangen der Landwirtschaft gem § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB zum Ausgleich zu bringen. Die Abwägung führt hier zur Aufrechterhaltung der Bauleitplanung. Gründe sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Schaffung von Bauland in Bracht ist erforderlich. - Es ist in der Ortslage keine Nachverdichtung möglich. - Mit dem Schutzgut Fläche wird schonend umgegangen, denn <ul style="list-style-type: none"> - Es wird kein Bauland im Übermaß geschaffen. - Die geplanten Grundstücksgrößen sind typisch für Dörfer im Schmallenberger Sauerland. - Die geplanten Maße der Nutzung werden eine möglichst effiziente Nutzung der beanspruchten Flächen ermöglichen. - Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schmallenberg von 2001, ebenso wie bereits im vorausgegangenen FNP, als Wohnbaufläche vorgesehen. <p>Weiterhin wird darauf verwiesen, dass im Jahr 2025 durch Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schmallenberg ausgewiesene</p>

Es ist sicherzustellen, dass der westlich angrenzende Wirtschaftsweg während und nach den Baumaßnahmen nutzbar bleibt, um die Zuwegung zu den angrenzenden Flächen durch den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr auch weiterhin ohne Einschränkungen zu ermöglichen. Darüber hinaus merke ich an, dass es aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen zu entsprechenden Lärm- und Geruchsmissionen kommen kann. Da landwirtschaftliche Betriebe mit einer entsprechend auftretenden Geruchsmission ein typisches Merkmal der Ortsrandlage sind, möchte ich darauf hinweisen, dass die Betriebe durch die o.g. Planung hinsichtlich der Bewirtschaftung der Flächen nicht eingeschränkt werden dürfen. Die Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen sind vor Maßnahmenbeginn rechtzeitig zu informieren, da bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht wird. In diesem Zusammenhang ist der betroffene Bewirtschafter aktiv von der Genehmigungsbehörde, dem Vorhaben- bzw. Baulastträger oder dem verantwortlichen Bauunternehmen darauf hinzuweisen, sich mit seinem zuständigen Sachbearbeiter der Agrarförderanträge der Landwirtschaftskammer NRW in Verbindung zu setzen. Da landwirtschaftliche Fläche zukünftig nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht bzw. sich die Größe der bewirtschafteten Fläche ändert, könnten sich förder-rechtliche Konsequenzen ergeben, welche im Vorfeld mit der zuständigen Kreisstelle zu

Wohnbauflächen im Umfang von etwa 24 ha wieder in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt wurden, davon etwa 0,7 ha im Ortsteil Bracht.

Eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Wirtschaftsweges ist nicht zu erwarten, da das Baugebiet durch innerhalb liegende Verkehrsflächen erschlossen wird, die auch die notwendige leitungsgebundene Versorgung des Baugebietes vorsieht.

Da es sich bei den der Stadt Schmallenberg bekannten Bauwilligen für das Baugebiet größtenteils um ortsansässige Personen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass entsprechende Lärm- und Geruchsmissionen den Beteiligten bekannt sind. Die zu erwartenden Lärm- und Geruchsmissionen entsprechen den typischen Immissionen, die durch gewöhnliche landwirtschaftliche Arbeiten im Umfeld eines Dorfes im ländlichen Raum zu erwarten sind.

Zum Bewirtschafter der Flächen besteht Kontakt, die entsprechenden Hinweise werden weitergegeben.

	<p>klären sind. Für möglicherweise anfallende Kompensationsmaßnahmen sind keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.</p>	<p>Die Eingriffsbilanzierung ist Teil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan. Ausgleichsmaßnahmen befinden sich entweder im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst oder es werden Wertpunkte aus dem städtischen Ökokonto entnommen. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen an weiteren Standorten befinden sich noch in der Abstimmung, eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche für Ausgleichsmaßnahmen soll vorrangig nicht erfolgen.</p>
--	---	--

<p>004</p>	<p>Wasserbeschaffungsverband Bracht Ringstraße 30 57392 Schmallenberg</p> <p>Stellungnahme vom 26. September 2025</p>	
	<p>Der Wasserbeschaffungsverband Bracht erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 179 „Unter der Lamfert II“ durch die Stadt Schmallenberg keine Bedenken. Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zum einen durch den ca. 515m über NN gelegenen Hochbehälter des Wasserbeschaffungsverbandes Bracht und zum anderen (insbesondere bei Wasserknappheit) durch die Entnahme aus der Verbandsleitung, und ist damit gesichert. Eine Löschwasserversorgung steht im Rahmen der Leistungsfähigkeit der örtlichen Trinkwasserversorgungsleitung unterstützend zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>

005	Hochsauerlandkreis FD38 Rettungsdienst/Feuer- und Katastrophenschutz Steinstraße 27 59672 Meschede Stellungnahme vom 30. September 2025	
	<p>Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden für angemessen. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Es wird anheimgestellt, mit dem Wasserverband / Wasserbeschaffungsverband und der Feuerwehr die notwendigen Gespräche zu führen, damit der Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung geführt werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum jetzigen Zeitpunkt steht die Planung der Versorgungsleitungen noch aus. Bei der Erarbeitung der entsprechenden Planung werden die geforderten Abstände beachtet werden.</p> <p>Die Stellungnahme des örtlichen Wasserbeschaffungsverbandes liegt vor. Die hier geforderten, genauen Löschwassermengen werden mit dem Wasserbeschaffungsverband noch abgestimmt, die Dauer der Löschwasserversorgung ist durch die mögliche Entnahme aus der übergeordneten Verbandsleitung gesichert.</p>
006	Hochsauerlandkreis FD45 Wasserwirtschaft Steinstraße 27 59672 Meschede Stellungnahme vom 30. September 2025	
	<p>Es wurden keine Angaben zur Wasserversorgung des Planungsgebietes gemacht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Wasserversorgung wird in die Begründung aufgenommen</p>

Die Ortschaft Bracht wird durch den Wasserbeschaffungsverband Bracht mit Trinkwasser versorgt.

Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ist die Zustimmung des Wasserbeschaffungsverbandes Bracht erforderlich.

Abwasserentsorgung (Niederschlagswasser und häusliches Abwasser)

Das Plangebiet „Unter der Lamfert II“ wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser wird in der Ringstraße vorhandenen städtischen Abwasserkanal mit nachgeschalteter Kläranlage eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Flächen ist in den in der Ringstraße vorhandenen städtische Regenwasserkanal ohne nachgeschalteter Kläranlage einzuleiten.

Für das Entwässerungsgebiet der Ortschaft Bracht liegt für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Az.: 33/66 31 15 (0290/13) vor. Aufgrund des Anschlusses des Planungsgebietes an den bestehenden Regenwasserkanal ist eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Ein Änderungsantrag ist seitens des Ruhrverbandes rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die Stellungnahme des örtlichen Wasserbeschaffungsverbandes liegt vor, siehe lfd. Nr. 004.

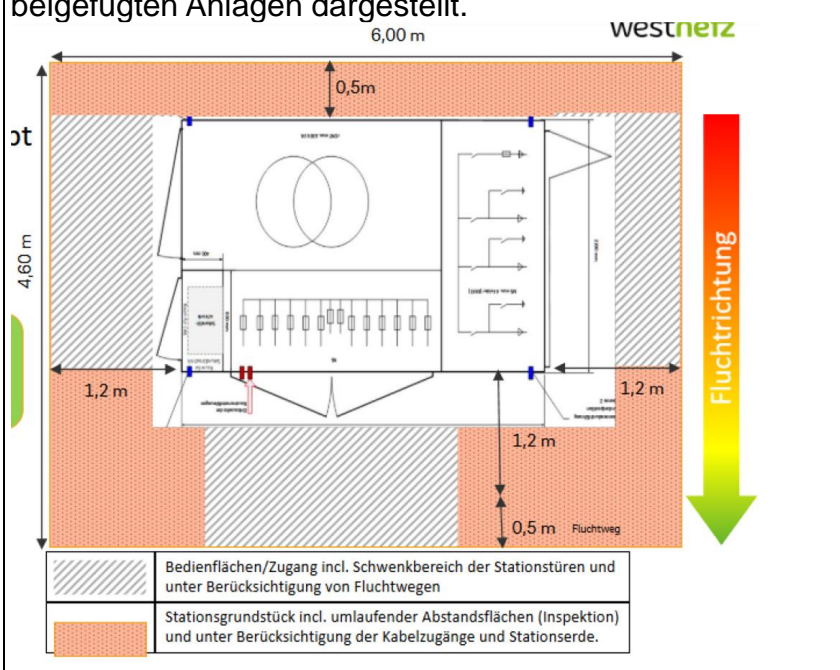
Die Stellungnahme des Ruhrverbandes liegt vor, siehe lfd. Nr. 013. Der Ruhrverband wird auf die notwendige Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer hingewiesen.

007	<p>Hochsauerlandkreis FD47 Untere Naturschutzbehörde, Jagd Steinstraße 27 59672 Meschede</p> <p>Stellungnahme vom 30. September 2025</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.</p> <p>Es wird jedoch im Zusammenhang mit der als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme formulierten Bauzeitenregelung zur Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Formulierungen in der ASP und auf der Planzeichnung voneinander abweichen. Die Formulierung auf der Planzeichnung lässt eine Beseitigung von Gehölzen auch außerhalb des gem. § 39 (5) BNatSchG zulässigen Zeitraums unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu, wofür jedoch die erforderliche Rechtsgrundlage fehlt. Daher sollte auf der Planzeichnung die korrekte Formulierung der Vermeidungsmaßnahme aus der ASP übernommen werden.</p> <p>Der mit der Planung verbundene Eingriff wurde korrekt bilanziert. Der Festsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren wird seitens der UNB entgegengesehen.</p>	<p>Die Formulierung der Bauzeitregelung wird im Bebauungsplan angepasst. Kompensationsmaßnahmen lagen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor und werden zur Offenlage ergänzt.</p>

008	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau Goebenstraße 25 44135 Dortmund Stellungnahme vom 2. Oktober 2025	
	<p>aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes (Planbereich) liegt über dem auf Eisenerz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Sachtleben 1“. Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes ist die GEA Group AG, vertreten durch die Sachtleben Bergbau Verwaltungs- GmbH (Wolbecke 1 in 57368 Lennestadt). Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit der vorgenannten Bergwerksfeldeigentümerin bzw. deren Vertreterin nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen der Bergwerksfeldeigentümerin bzw. deren Vertreterin auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte diesen dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme der Abteilung 6 Bergbau der Bezirksregierung Arnsberg wurde die Sachtleben Bergbau Verwaltungs-GmbH ebenfalls beteiligt. Die Stellungnahme der Sachtleben Bergbau Verwaltungs-GmbH liegt vor und wird unter der laufenden Nummer 014 aufgeführt.</p>

	<p>grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer/ Vorhabensträger und Bergwerksfeldeigentümerin bzw. deren Vertreterin zu regeln. Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeit vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert ist. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum in Rede stehenden Planvorhaben. Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der notwendigen Umweltprüfung werden aus dem Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde von NRW keine Hinweise und Anregungen geäußert.</p>	
--	---	--

<p>009</p>	<p>Stadt Schmalleberg Abteilung 32.1 Brandschutz Unterm Werth 1 57392 Schmalleberg</p> <p>Stellungnahme vom 7. Oktober 2025</p>	
	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist keine Aussage zur Ver- und Entsorgung des Gebietes im Hinblick auf Wasserversorgung und Löschwasserversorgung aufgenommen. Die Begründung ist entsprechend um diese Aussagen zu erweitern.</p>	<p>Bezüglich der Wasserversorgung liegt die Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes Bracht vor, siehe lfd. Nr. 004. Ein Hinweis zur Wasserversorgung wird in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>010</p>	<p>Westnetz GmbH Hellefelder Straße 8 59821 Arnsberg</p> <p>Stellungnahme vom 7. Oktober 2025</p>	
	<p>Zur Stromversorgung des Plangebietes wird die Errichtung einer Trafostation (Kompaktstation) erforderlich. Wir bitten daher um Ausweisung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo) im Bebauungsplan. Der versorgungstechnisch günstigste Standort zur Errichtung der Station sowie der benötigte Flächenbedarf sind in den beigefügten Anlagen dargestellt.</p> 	<p>Im Bebauungsplan wird die notwendige Fläche ausgewiesen. Bezüglich des vorgeschlagenen Standortes bestehen Überlegungen zur Verschiebung an einen anderen Ort im Gebiet dieses Bebauungsplanes. Ein Standort für die Trafostation wird im weiteren Verfahren ermittelt und im Entwurf der Planzeichnung zur Offenlage ergänzt.</p>

011	Vodafone West GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf Stellungnahme vom 10. Oktober 2025	
	Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Unter der Lamfert II“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Zur Zeit liegen keine weiteren Stellungnahmen von Telekommunikationsanbietern vor.

012	Ruhrverband Regionalbereich Süd Böddinghauser Weg 55 58840 Plettenberg Stellungnahme vom 22. Oktober 2025	
	Zu dem Bebauungsplan Nr. 179 „Unter der Lamfert II“, Ortsteil Bracht bestehen unsererseits aus abwassertechnischer Sicht keine Einwände zum derzeitigen Planungsstand. Wir bitten jedoch um Beachtung folgender Anmerkungen zu der Begründung Vorentwurf, Seite 27, „Ver- und Entsorgung“: Das Plangebiet soll an das in der Ringstraße vorhandene Trennsystem angeschlossen werden. Die hydraulische	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die unabhängige Stellungnahme der Ruhr-Wasserwirtschafts-Gesellschaft mbH liegt vor, siehe lfd. Nr. 013.

	<p>Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalsystems wurde seitens des Ruhrverbandes, Regionalbereich Süd, nicht geprüft.</p> <p>Die Ruhr-Wasserwirtschafts-Gesellschaft mbH (RWG) betreibt das Kanalnetz im Auftrag des Ruhrverbands, der die Abwasserbeseitigungspflicht von der Stadt Schmallenberg übertragen bekommen hat. Details klären Sie daher bitte direkt mit den Ihnen bekannten Ansprechpartnern der RWG.</p> <p>Die zusätzlichen Abwassermengen u. -frachten, die der Kläranlage zugeführt werden sollen, sind mit dem Ruhrverband abzustimmen.</p>	
--	--	--

<p>013</p>	<p>RWG Ruhr-Wasserwirtschafts-Gesellschaft mbH Hansastraße 3 59821 Arnsberg</p> <p>Stellungnahme vom 29. Oktober 2025</p>	
	<p>Gegen den im Vorentwurf vorgelegten Bebauungsplan Nr. 179 „Unter der Lamfert II“ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Rahmen der 23. Facharbeitskreissitzung Kanalnetz Schmallenberg am 17.06.2025 mit der Stadt Schmallenberg ist unserseits bereits auf die hydraulische angespannte Situation im Hinblick auf das neue Baugebiet hingewiesen worden. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung: Es ist die Errichtung eines Trennsystems im Baugebiet vorgesehen; folgende Anmerkungen bitten wir hinsichtlich der technischen Erschließung zu beachten:</p>	<p>In direkter Absprache mit der RWG können voraussichtlich die 4 Bauplätze entlang der Ringstraße direkt bebaut werden, die dafür nötigen Kapazitäten im Kanal sind noch vorhanden. Im Weiteren bestehen konkrete Pläne seitens der RWG, die Kanalisation in der Ortslage zeitnah soweit auszubauen, dass der Anschluss des neuen Baugebietes gewährleistet werden kann.</p>

Beseitigung von Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Leitungen abgeleitet, die an den bisherigen Endschacht (BT042S0010) der vorhandenen Schmutzwasserleitungen im Bereich Ringstraße 4f anschließen und von dort weiter bis zur Kläranlage Bracht geführt.

Die im B-Plan vorgesehenen Flächen für Leitungsrechte entsprechen unserer Planung, weitere Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen der Ringstraße bzw. die geplante Erschließungsstraße zu verlegen.

Beseitigung von Oberflächenwasser

Eine ortsnahe Versickerung des Regenwassers ist laut Boden-/Baugrunduntersuchung nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird daher über ebenfalls neu zu errichtende Regenwasserleitungen abgeleitet, die an den bisherigen Endschacht (BT036R0030) der vorhandenen Regenwasserkanalisation im Bereich Ringstraße 4f anschließen. Von dort wird das Regenwasser ca. 600 m in nordöstliche Richtung in vorhandenen Kanälen durch den Ort geführt, bis es am östlichen Ortsrand in den Brachter Bach eingeleitet wird. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalsystems ist jedoch aktuell nicht ausreichend, um das abfließende Oberflächenwasser von allen 14 geplanten Baugrundstücken sowie der Erschließungsstraße aufzunehmen. Es können zum jetzigen Zeitpunkt maximal weitere 1.000 m² abflusswirksame Flächen an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden - dies entspricht etwa 4 Baugrundstücken. Ein Neubau des RW-Kanals in einer größeren Dimension ist im Bereich der Ringstraße kritisch, da ein Eingriff in die im Jahr 2023 neu

	<p>ausgebaute Straße erforderlich ist. Es sind neue Varianten der RW-Ableitung zu prüfen und umzusetzen, bevor weitere Flächen angeschlossen werden können. Eine erste Betrachtung hierzu soll im Rahmen des jetzt noch in Bearbeitung befindlichen Zentralen Abwasserplans (ZAP) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Schmallenberg-Bracht erfolgen. Der ZAP wird mit den städtischen Beteiligten abgestimmt.</p> <p>Die vorgesehenen „Leitungsrecht-Bereiche“ im Plangebiet beziehen sich auch auf die Verlegung von Regenwasserleitungen für die Entsorgung des Oberflächenwassers.</p>	
--	--	--

<p>014</p>	<p>Sachtleben Bergbau Verwaltung-GmbH Wolbecke 1 57369 Lennestadt</p> <p>Stellungnahme vom 19. März 2026</p>	
	<p>Das o.a. Planungsvorhaben liegt innerhalb des im Jahre 1933 auf Eisen-, Zink-, Mangan-, Blei- und Kupfererze sowie auf Schwefelkies verliehenen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeldes Konsolidation Sachtleben 1, welches im Berggrundbuch Amtsgericht Recklinghausen Blatt 3178 eingetragen und dessen Rechtsinhaberin die GEA Group Aktiengesellschaft mit Sitz in Düsseldorf (vormals Metallgesellschaft AG, dann mg technologies ag, beide in Frankfurt/Main) ist.</p> <p>Nach Überprüfung der hier vorliegenden Unterlagen ist mit einer bergbaulichen Einwirkung aus vergangenen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abbautätigkeiten unserer Gesellschaft bzw. deren Rechtsvorgänger auf o.a. Bauvorhaben nicht zu rechnen. Aus heutiger Sicht sind mit Bergschäden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu rechnen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §110 und §111 BBergG sind nicht erforderlich. Es bestehen unsererseits daher keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.a. Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 179 „Unter der Lamfert II“ im Schmallenberger Ortsteil Bracht. Diese Aussage basiert auf der Grundlage unseres aktuellen, mit Sorgfalt erhobenen Kenntnisstandes. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Auch weisen wir der Vollständigkeit halber darauf hin, dass in Bereichen mit geologischen Besonderheiten nicht verzeichneter Uraltbergbau aus der vorindustriellen Zeit oder illegaler Schwarzabbau grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden kann. Für jegliche Bergbauaktivitäten vor der Verleihung unseres Gewinnungsrechtes sowie illegalen Bergbauaktivitäten sind wir nicht verantwortlich. Aus heutiger Sicht ist mit künftigen, bergbaulichen Aktivitäten unsererseits in diesem Bereich nicht zu rechnen.

101	Einwendung lfd. Nr. 1 Schreiben vom 6. Oktober 2025	
	<p>Auch aus meiner Sicht ist es ausdrücklich zu begrüßen, dass die Stadt Schmallenberg mit dem Bebauungsplan Nr. 179 neue Wohnbauflächen ausweisen will, um so auch die Entwicklung in kleineren Ortsteilen zu fördern.</p> <p>Das Ziel der Stadt, mit dem Bebauungsplan eine rechtssichere Grundlage hierfür zu schaffen, möchte ich mit meiner Stellungnahme, die Anregungen und Hinweise enthält, aber auch schon einige grundlegende Bedenken äußern muss, gerne unterstützen.</p> <p>Festsetzungen und Begründung</p> <p>Die Festsetzungen im Entwurf orientieren sich gem. den Ausführungen an dem schon alten Bebauungsplan Nr. 78 „Unter der Lamfert I“. Tatsächlich sollte sich der jetzige Bebauungsplan Nr. 179 allerdings tatsächlich an der realisierten Bebauung orientieren und auch die Topographie des Gesamtgeländes (von Ost nach West stark ansteigend) berücksichtigen.</p> <p>Oberstes Gebot, auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, ist die „Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen“. Es gilt also der Grundsatz eines „Rücksichtnahmegebotes“. Hier sehe ich mit den vorgesehenen Festsetzungen jedoch Probleme.</p> <p>So wird eine höchstzulässige Zahl von 2 Vollgeschossen, zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der erwähnten Topographie und unter Einbeziehung der noch tiefer liegenden vorhandenen Bebauung, werden in meinen Augen hierdurch bereits</p>	<p>Die Stadt Schmallenberg widerspricht der Aussage, dass es sich um ein stark ansteigendes Gelände im Baugebiet handelt. Bei einem Großteil der geplanten Bauplätze bestehen Höhenunterschiede von etwa 1 bis 1,5 Metern, was für Verhältnisse im Schmallenberger Sauerland als gering angesehen werden kann.</p> <p>Es wird anerkannt, dass mit den bisher geplanten Festsetzungen Gebäude von gewisser Höhe entstehen können. Gleichzeitig ist jedoch ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche geboten, was eine Bebauung in die Höhe in beschränktem Maße erforderlich macht, um eine sinnvolle Nutzungsdichte des Gebietes zu ermöglichen. Aufgrund der eher flacheren</p>

„Spannungen“ geradezu provoziert.
Es bedarf keiner großen architektonischen Finesse, unter Ausnutzung der Vorschriften der LBauO NRW, hier Baukörper entstehen zu lassen, die von der Kubatur her von einem neutralen Betrachter als viergeschossiges Gebäude empfunden werden, auch wenn es sich im rein rechtlichen Sinne um eine Zweigeschossigkeit handeln sollte. Schatten- und auch bedrängende Wirkung dieser Baukörper werden zu Spannungen führen.
Eine höchstzulässige Zahl von 2 Wohneinheiten lässt sich ohne große Einschränkungen, insbesondere nach der vor einigen Jahren erfolgten Ausweitung des Begriffs „Dachgeschoss als Vollgeschoss“ in der LBauO NRW und unter Berücksichtigung der gem. Gestaltungssatzung zulässigen Dachgauben, realisieren.
Die vorgesehene Festsetzung einer Traufhöhe von 6,50 m bergseits wird diese bodenrechtlichen Spannungen aufgrund der Topographie sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Hinblick auf die vorhandene Bebauung weiter verstärken. Talseitig wären hiermit bereits innerhalb des Plangebietes Traufhöhen von über 9,00 m; zur vorhandenen Bebauung von geschätzt über 11,00 m zu erwarten.
Hier erscheint es zwingend erforderlich, eine Firsthöhe festzusetzen, die 9,00 m nicht überschreitet. Auf die Festsetzung einer Trauf- und auch Drempehhöhe könnte somit evtl. ersatzlos verzichtet werden.
Die vorgesehene Spannweite bei der zulässigen Dachneigung von 25 – 45 ° sollte darüber hinaus, auch im Interesse eines einheitlichen Ortsbildes, enger gefasst werden.

Topographie des Baugebietes ist somit die zulässige Zahl von 2 Vollgeschossen erforderlich. Der beschriebenen Empfindung der Gebäude als viergeschossig wird widersprochen. Um die beschriebene Empfindung zu vermeiden, erfolgt hierfür insbesondere die Festsetzung der bergseitigen Traufhöhe von 6,50 m. Mit standardmäßigen Geschosshöhen von 3 Metern zuzüglich Drempehhöhe können so nur Gebäudewände mit zwei sichtbaren Geschossen bis zur Traufe entstehen. Zusätzlich werden aufgrund der flachen Topographie eventuelle Kellergeschosse kaum aus dem Erdboden heraustreten können.
Die vorgeschlagenen Festsetzungen bzgl. bergseitiger Traufhöhe, Anzahl der Vollgeschosse und Drempehhöhe begrenzen bei der vorliegenden Topographie bereits die baulichen Ausgestaltungsmöglichkeiten, eröffnen jedoch noch ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten.

Über eine zusätzliche Festlegung der Firsthöhe und Anpassung der Dachneigung wird bis zur Offenlage beraten.

Aufgrund der festgestellten eingeschränkten Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Plangebiet sollte durch Festsetzung oder mindestens in der Begründung darauf hingewiesen werden, dass für alle wasserundurchlässig befestigten Flächen eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung im Trennsystem vorzusehen ist, um insbesondere bei Starkregenereignissen aber auch plötzlichen Frost-Tauperioden, eine Beeinträchtigung der tieferliegenden Grundstücke zu verhindern.

In meinen Augen können „bodenrechtliche Spannungen“ auch durch die Nutzung und Anlagen auf der südlich zum Plangebiet angrenzenden Fläche nicht ausgeschlossen werden. Gem. aktuellem Flächennutzungsplan handelt es sich um eine im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Fläche. Die tatsächliche Nutzung erfolgt temporär jährlich für einige Wochen als Weihnachtsbaumumschlagplatz. Insoweit finden sich auf dem Gelände umfangreiche wassergebundene Wegeführungen, eine Grünfläche als Lagerplatz, ein zum Aufenthalt bestimmtes Gartenhaus mit Feuerstätte sowie eine Wallaufschüttung zum westlichen Wirtschaftsweg. Vorausgesetzt, die Nutzung und die Anlagen entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan und die Nutzung und die Anlagen sind bauordnungsrechtlich genehmigt, sind durch die jetzt geplante direkte Anbindung eines WA-Gebietes Belästigungen nicht auszuschließen. Mindestens eine Befassung und ggf. erforderliche

In der Ringstraße liegt bereits ein Trennsystem vor, aufgrund der Stellungnahme der RWG ist davon auszugehen, dass das Trennsystem in das neue Baugebiet „Unter der Lamfert II“ fortgesetzt wird. Eine weitergehende Vorgabe zur Entwässerung ist nicht erforderlich. Bezüglich der Starkregengefährdung wird darauf hingewiesen, dass zur Entwässerung des geplanten Baugebietes die Regenwasserkanalisation der Ortslage Bracht erweitert werden muss. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Erweiterung durch die hier zuständige RWG so groß vorgenommen wird, dass hier keine Beeinträchtigungen durch Starkregen zu erwarten sind. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass in der Starkregenhinweiskarte NRW für das geplante Baugebiet keine Eintragungen vorhanden sind.

Wie hier in der Einwendung beschrieben wird, handelt es sich bei der beschriebenen Fläche um eine im Jahresverlauf temporär, nicht dauerhaft, genutzte Fläche. Die zu erwartenden Lärm- und Geruchsimmissionen entsprechen den typischen Immissionen, die durch gewöhnliche landwirtschaftliche Arbeiten im Umfeld eines Dorfes im ländlichen Raum zu erwarten sind. In sofern sind die Auswirkungen dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche durch die künftigen Bewohner des geplante Baugebietes hinzunehmen.

Abwägung zu diesem Thema ist in meinen Augen unbedingt erforderlich.

Die Planzeichnung sieht gem. städtebaulichem Konzept die Anpflanzung einer Hecke als nördliche und westliche Abgrenzung zur offenen Landschaft vor. In südlicher Richtung sind Heckenpflanzungen nicht vorgesehen, auch um das neue Baugebiet gegenüber der vorhandenen Bebauung nicht zu isolieren. Hier müsste aber berücksichtigt werden, dass auf einem Großteil der bebauten Grundstücke bereits private Einfriedungen vorhanden sind, so dass die Zielsetzung nur begrenzt erreicht werden kann. Darüber hinaus erscheint eine südliche Heckenpflanzung auch zur Abgrenzung der oben beschriebenen Nutzung sinnvoll.

Umweltbericht / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Immissionsschutz / Ver- und Entsorgung

Als Teil der Begründung liegen o.g. Unterlagen vor. Der sehr umfangreiche Umweltbericht beruht, wie festzustellen ist, zunächst auf einer Wiederholung der städtischen Begründung zum Bebauungsplan, später auf der Wiedergabe von Informationen aus Datenbanken sowie Literaturhinweisen. Die zusätzliche Verwendung von Textbausteinen (offenbar aus anderen Aufträgen) erfolgt dann nachlässig (es wird nach mehreren Stellen die Gemeinde Kirchhundem erwähnt).

Zu den Schutzgütern Pflanzen ... werden tlw. erhebliche Beeinträchtigungen ermittelt, die ausgeglichen werden können. Hier sollte bereits zum jetzigen Planungsstand eine Aussage zu den Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Im Rahmen des Verfahrens haben darüber hinaus, auch zur Faunakartierung Ortsbegehungen und Feststellungen

In südlicher Richtung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist eine zwingende Heckenbepflanzung vorgesehen, wenn auch in geringerer Stärke. Zum bestehenden Gebiet „Unter der Lamfert“ sind über die normalen Garteneinfriedungen hinaus keine weiteren Heckenpflanzungen vorgesehen, um einen Zusammenhang mit der bisherigen Bebauung herzustellen. Bestehende Garteneinfriedungen sind hier nicht als Hindernis anzusehen und werden sich mit der Zeit und den Wünschen der Anwohner entwickeln und anpassen.

Der Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Fachbeitrag werden noch einmal überarbeitet.

Kompensationsmaßnahmen lagen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor und werden zur Offenlage ergänzt. Es sind die Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Schmallenberg und ggfs. Kompensationsmaßnahmen an weiteren Standorten vorgesehen.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde die Habitataignung für potenziell vorkommende planungsrelevante Arten geprüft und bewertet. Im Rahmen

in der Örtlichkeit an 2 Terminen und zwar im November 2024 und Juni 2025 stattgefunden, was jedoch von der Anzahl her als völlig unzureichend anzusehen ist. Diese Grundlagen sind meiner Ansicht nach nicht geeignet ein belastbares Ergebnis zur Umweltprüfung festzustellen. Das Ergebnis beruht in meinen Augen allein auf der Auswertung von Datenmaterial und berücksichtigt die Örtlichkeit nicht.

Als Ergebnis wird darüber hinaus die Aussage getroffen, dass „keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Tier ausgehen“.

Bei auch vom Umfang her erforderlichen ausreichenden und zeitlich angepassten Ortsbegehungen hätte sich im Hinblick auf das Schutzgut Tier jedoch folgendes ergeben:

1. So stellt das eigentliche Plangebiet - eine landwirtschaftlich sporadisch bewirtschaftete Wiesenfläche – ein wichtiges Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten dar. So sind z.B. Rotmilan, Bussard, Krähe, Rabe.... hier beheimatet. Selbst der Turmfalke – vom Gutachter als nicht vorhanden festgestellt – ist hier sesshaft!

2. Im ursprünglich im Jahre 2024 der Dorfgemeinschaft vorgestellten Vorentwurf ist der vorhandene, sehr ausgeprägte Nadelgehölzstreifen im östlichen Teil des Plangebietes noch dargestellt. Dieser soll jetzt wohl entfallen. Bei einer ordnungsgemäßen Kartierung vor Ort wäre aber festgestellt worden, dass es sich hierbei um einen wichtigen Schutzraum und ein Bruthabitat für Kleinvögel handelt z.B. Sperlinge, Amseln, Rotkehlchen,

des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt eine worst-case Betrachtung, die eine mögliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen kann.

Zu 1. Die Grünlandfläche dient den genannten Arten als Nahrungshabitat. Da sich im direkten Umfeld weitere, ausgedehnte Grünlandflächen befinden, ist das Plangebiet nicht als essenzielles Nahrungshabitat zu beurteilen und vorkommende Tierarten können auf die umliegenden Flächen ausweichen. Da diese Habitate nicht essenziell sind, führt deren Verlust in der Regel nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungs- oder Zerstörungsverbot), solange die Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Zu 2. Bei dem angesprochenen Gehölzbestand handelt es sich um einen Teilbereich einer Gartenfläche. Die Arten finden in den Gehölzen der angrenzenden Gärten und zukünftigen Gartenflächen im Bereich der Vorhabenfläche vielfach mindestens gleichwertige Bruthabitate vor, so dass eine Gefährdung der lokalen Population infolge des Bauleitplanverfahrens nicht erwartet wird. Zudem sind diese Bereiche als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ dargestellt, sodass derzeit nicht davon ausgegangen wird, dass es bei diesen privaten Flächen zu einer Fällung von Gehölzen in

Rotschwanz, Star....

Bei diesen Arten ist davon auszugehen, dass 2 – 3 mal jährlich gebrütet wird und sich die Brutzeit insoweit bis in den August/September erstreckt. Allerdings wird auf den Wegfall des Nadelgehölzstreifens im Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag überhaupt nicht eingegangen.

Ob das Schutzgut Mensch durch die Realisierung der Planung tatsächlich nicht beeinträchtigt wird, erscheint mir aufgrund meiner Anmerkungen zu den Festsetzungen, mehr als fraglich. Hier lediglich eine „Silhouettenwirkung“ anzuführen, ohne auf weitere Beeinträchtigungen z.B. eine erhebliche Schatten- oder bedrängende Wirkung (s.o.) einzugehen, erschließt sich mir nicht.

Bezogen auf diese Unterlagen erscheint mir eine Überarbeitung bzw. Neuerstellung unter Berücksichtigung tatsächlicher Feststellungen im Rahmen von ausreichenden Ortsbegehungen unabdingbar um die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes nicht zu gefährden.

Zum Immissionsschutz wird im Gutachten festgestellt, dass keine relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen; lediglich Geruchsbelästigungen im Rahmen des Hinnehmbaren. Hier muss man sich sicherlich, mindestens

Folge des Bauleitplanverfahrens kommen wird. Hinsichtlich der weit verbreiteten Vogelarten (wie z. B. Amsel), kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Gemäß Nr. 6 des Gesetzes zur Änderung des BNatSchG tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es wird festgelegt, dass Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

Es wird anerkannt, dass mit den bisher geplanten Festsetzungen Gebäude von gewisser Höhe entstehen können. Gleichzeitig ist jedoch ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche geboten, was eine Bebauung in die Höhe in beschränktem Maße erforderlich macht, um eine sinnvolle Nutzungsdichte des Gebietes zu ermöglichen. Aufgrund der eher flacheren Topographie des Baugebietes ist somit die zulässige Zahl von 2 Vollgeschossen erforderlich. Um der bedrängenden Wirkung entgegenzuwirken, erfolgt die Festsetzung der bergseitigen Traufhöhe von 6,50 m. Mit standardmäßigen Geschosshöhen von 3 Metern zuzüglich Drempe können so nur Gebäudewände mit zwei sichtbaren Geschossen bis zur Traufe entstehen. Zusätzlich werden aufgrund der flachen Topographie eventuelle Kellergeschosse kaum aus dem Erdboden heraustreten können.

Die vorhandenen Windenergieanlagen auf dem Oedingerberg befinden sich in einem Abstand von etwa 1200 Metern. Typischerweise kann bereits ab einem Abstand von 700 bis 800 Metern davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte von 40 db(A) gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete

nachrichtlich noch mit den vorhandenen 4 Windenergieanlagen Oedingerberg/Leckmart und deren Emissionen, auch aufgrund des Heranrückens der neuen Wohnbebauung beschäftigen. Schon in der vorhandenen Bebauung ist je nach Windstärke nicht unerhebliche Lärm durch die Rotoren festzustellen.

unterschieden werden. Weiterhin muss davon ausgegangen werden, dass die Schallimmissionen auf die Ortschaft Bracht bereits beim Bau der genannten Windenergieanlagen betrachtet wurden. Da das neue Baugebiet „Unter der Lamfert II“ im Vergleich zur schon bestehenden Bebauung im Ortsteil Bracht nur geringfügig näher an die Windenergieanlagen heranrückt, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten.