



Datum: 21.03.2018

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

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

Dezernat: III	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Frau Keggenhoff
------------------	---	--------------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Amt für Stadtentwicklung					
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung					

TOP: 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmallenberg
Änderung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" und von
"Wohnbaufläche" in "Fläche für die Landwirtschaft" im Ortsteil Grafschaft
(im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs-
plans Nr. 165 "Klosterblick")
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

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

Für die im Übersichtsplan Anlage 1 zur VwVorlage abgegrenzten Bereiche „A“ - „F“ im Ortsteil Grafschaft, wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung und Durchführung des 34. Änderungsverfahrens zum städtischen Flächennutzungsplan (FNP) gefasst.

Inhalt der Planungsmaßnahme ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Klosterblick“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 165 dient der nachfragegerechten Bereitstellung weiterer Wohnbaugrundstücke, deren eigentumsrechtliche Verfügbarkeit gesichert ist.

Im Gegenzug zur Wohnbauflächen-Neudarstellung für das Bebauungsplangebiet Nr. 165 (Bereich „A“) sind angesichts des im Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg festgestellten rechnerischen Wohnbauflächenüberangebotes im Rahmen der 34. FNP-Änderung die Flächen „B“ - „F“ in die Auffangdarstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ rückzuführen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Am 13. Mai 2017 trat die Städtebaurechtsnovelle in Kraft, durch die u.a. auch das Baugesetzbuch (BauGB) geändert wurde.

U.a. wurde in das BauGB - befristet - der § 13b neu eingefügt, der es ermöglicht, bisherige Außenbereichsflächen unter bestimmten Bedingungen für Wohnbauzwecke im Rahmen eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 bzw. § 13a BauGB vereinfacht auszuweisen.

Diese neue, den zu betreibenden Planungsaufwand - zumindest auf den ersten Blick - z.T. deutlich reduzierende Option wurde auf Initiative der Verwaltung bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der BauGB-Änderung bei den folgenden aktuellen Bebauungsplanverfahren zur Anwendung gebracht:

- BPI Nr. 164 „Zur Schiefergrube“, Holthausen (s. VwVorlage IX/853 v. 21.06.2017),
- BPI Nr. 165 „Klosterblick“, Grafschaft (s. VwVorlage IX/898 v. 01.09.2017),
- BPI Nr. 166 „Oberer Hardtweg II“, Oberkirchen (s. VwVorlage IX/901 v. 01.09.2017).

Zu allen 3 Verfahren fasste der Stadtrat die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse.

Sehr bald wurde seitens der übergeordneten Behörden, insbes. der Bezirksregierung Arnsberg (BRA) deutlich gemacht, dass auf diesem Wege bestehende „Kontrollinstrumente zum Flächenverbrauch und zur städtebaulichen Rechtfertigung von auch nur kleinräumigen Siedlungserweiterungen im Hinblick auf übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ nicht umgangen werden können.

Unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 4 BauGB - „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“ - verwies die BRA auf ihren Beteiligungsanspruch bereits im Frühstadium der Planung und stellte klar, dass in jedem Fall, in denen nicht bereits vom Flächennutzungsplan (FNP) bauflächenmäßig abgedeckte Grundstücke überplant werden sollen, ein landesplanerisches Anpassungsverfahren erforderlich wird.

Die Verwaltung erstellte zum Thema „§13b BauGB“ eine umfassende Verwaltungsvorlage (VwVorlage IX/943 v. 08.11.2017), auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Die vorbeschriebene Fallgestaltung mit einer eingeleiteten Bebauungsplanung nach § 13b BauGB auf nicht bereits bauflächenmäßig im FNP dargestellten Arealen trifft sowohl für den Bebauungsplan Nr. 165 „Klosterblick“, Ortsteil Grafschaft, als auch für den B-Plan Nr. 166 „Oberer Hardtweg II“, Ortsteil Oberkirchen, zu.

Im Rahmen eines allgemeinen Erörterungsgespräches zur Schmallenberger Wohnbauflächensituation bei der BRA im Dezember 2017 wurde das Thema „Landesplanerische Erheblichkeit von Vorhaben nach § 13b BauGB“ nochmals von deren Seite zur Sprache gebracht und auf die verfahrensrechtlichen Erfordernisse hingewiesen.

Es wurde klar gemacht, dass zu den eingeleiteten B-Plan-Verfahren parallele FNP-Änderungsverfahren zur landesplanerischen Absicherung der als planungsrechtliche Grundlage erforderlichen (Wohn-)Bauflächen zwingend geboten sind.

Ferner wurde ausgeführt, dass in Anbetracht des auf Basis des sogen. „Siedlungsflächenmonitorings“ (SFM) der BRA festgestellten generellen städtischen Wohnbauflächenüberhangs im Gegenzug zu der seitens der Stadt gewünschten Flächenneuinanspruchnahme entsprechende Wohnbauflächenrücknahmen an anderer Stelle, vorzugsweise natürlich im betreffenden Ortsteil oder dessen Nähe, vorzunehmen sind.

Dabei sei obligat, dass das Größenverhältnis der Flächen zueinander so ausfallen müsse, dass in Summe eine deutliche Reduzierung des Gesamtwohnbauflächenumfanges erreicht wird.

Von besonderer Tragweite in diesem Zusammenhang erweist sich dabei die Ankündigung der BRA, dass man sich zukünftig, wie in der Vergangenheit bislang toleriert, nicht mehr mit einer

bloßen Rücknahmeaussichtstellung per Stadtratsbeschluss zufrieden geben werde, sondern das ein tatsächliches Änderungsverfahren nach BauGB durchzuführen sei, in dem zum einen die geplante Bauflächenneudarstellung nach den formalen Vorgaben des BauGB zu betrachten sei und gleichermaßen die jeweils im Gegenzug zur Rücknahme vorgesehen bestehenden Bauflächen.

Eine städtischerseits veranlasste Nachfrage innerhalb der BRA bzgl. etwaiger Verfahrenserleichterungsoptionen im Hinblick auf die zu allen in die Betrachtung einzubeziehenden Flächen vorzulegenden Planungsunterlagen (neben der eigentlichen Planzeichnung und der Begründung den Umweltbericht und die Artenschutzprüfung betreffend) wurde negativ beschieden.

Damit ist das ursprünglich erleichternd erscheinende und auf 1 Öffentlichkeitsbeteiligungsphase zu reduzierende Aufstellungsverfahren des B-Planes gem. § 13b BauGB praktisch konterkariert, da parallel dazu ein „ganz normales“, vollumfängliches FNP-Änderungsverfahren durchzuführen ist.

Damit ist unumgänglich, dass zu den betroffenen B-Plan-Verfahren auch jeweilige FNP-Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Die vorliegende VwVorlage hat den einleitenden Aufstellungsbeschluss zur 34. FNP-Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Klosterblick“ zum Gegenstand.

Zur Vorklärung der im Gegenzug zur geplanten Wohnbauflächen-Neudarstellung zurückzunehmenden, bestehenden Reserveflächen im FNP wurde seitens der Verwaltung mit Datum 19.01.2018 eine entsprechende landesplanerische „Vorabfrage“ an die BRA mit Vorschlag von aus hiesiger Sicht in Betracht kommenden Reserveflächen gerichtet. Dabei wurde inhaltlich zunächst auf eine frühere Anfrage zurückgegriffen, die bereits 2016 schon mal für einen etwaig kommenden Bebauungsplan im jetzigen Bereich „Klosterblick“ gestellt worden war.

Aus dem Übersichtsplan Anlage 2 zur VwVorlage ist ersichtlich, welche Rücknahmeflächen verwaltungsseitig seinerzeit vorgeschlagen wurden.

Auswahlkriterien waren dabei insbes. die mögliche topografische Nicht-Eignung sowie die etwaige mittel- bis langfristig weiterhin zu erwartende Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke und die damit i.d.R. einhergehende eigentumsrechtliche Nicht-Verfügbarkeit.

Ganz wesentlich war zudem das Kriterium, dass die betreffende Fläche dem sogen. „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB zugehörig war/ist und keine satzungsbedingten Baurechte auf ihr liegen.

Im Einzelnen hätte sich danach gegenüber der geplanten „Wohnbauflächen - Neudarstellung“ für das Bebauungsplangebiet Nr. 165 in der Größenordnung von ca. 1,4 ha folgende „Rücknahme-Bilanzierung“ (zur räumlichen Lokalisierung vgl. Übersichtsplan Anlage 2 zur VwVorlage) ergeben:

- Rücknahmefläche Nr. 29 (lt. SFM): ca. 0,10 ha (nur tlw. Rücknahme geplant)
- Rücknahmefläche Nr. 31 (lt. SFM): ca. 0,20 ha
- Rücknahmefläche Nr. 34 (lt. SFM): ca. 0,98 ha
- Rücknahmefläche Nr. 35 (lt. SFM): ca. 0,18 ha
- Rücknahmefläche Nr. 37 (lt. SFM): ca. 0,50 ha

In Summe ergab sich zur ursprünglich angedachten ca. 1,0 ha umfassenden Neudarstellung ein Rücknahmeumfang von 1.96 ha, was dem gemeinhin anzustrebenden Verhältnis von 2:1 zur geplanten Neudarstellung nahe kam.

Mit Datum 12.03.2018 erging zur gestellten Anfrage die als Anlage 3 der VwVorlage beigefügte Verfügung der BRA - zusammengefasst ausgefertigt sowohl für die Anfrage zum Bebauungsplan Nr. 165 „Klosterblick“, Ortsteil Grafschaft, als auch für die separate Anfrage vom 12.02.2018 zum Bebauungsplangebiet Nr. 166 „Oberer Hardtweg II“, Ortsteil Oberkirchen.

Es wurde festgestellt, dass in beiden Fällen teils noch Rücknahmeflächen vorgeschlagen wurden, die größtmäßig unterhalb der aktuellen Anrechnungsschwelle als Reservefläche im SFM, die bei $> 2.000 \text{ m}^2$ liegt, lägen.

Dies beruhte im Fall Graftschaft auf dem o.a. Rückgriff auf eine bereits einmal gestellte Anfrage, zu deren damaligen Zeitpunkt auch noch die Flächen $< 2.000 \text{ m}^2$ als Reserve angerechnet wurden.

Die BRA hat in ihrer aktuellen Verfügung klar zum Ausdruck gebracht, dass aktuell eine landesplanerische Anpassung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) nur im Fall der Einbeziehung anderer respektive weiterer Reserveflächen, die allesamt das vg. Größenkriterium erfüllen, in Aussicht gestellt werden würde.

Mit Blick auf das SFM für den Ortsteil Graftschaft kommen damit für eine größtmäßig ausreichende Rücknahme nur die im Übersichtsplan Anlage 4 zur VwVorlage gekennzeichneten Reserveflächen in Frage, die sich tabellarisch wie folgt aufschlüsseln:

- Rücknahmefläche Nr. 29 (lt. SFM), Größe: 0,21 ha - gem. Übersichtsplan Anlage 1 zur VwVorlage zukünftig als Rücknahmebereich „B“ bezeichnet
- Rücknahmefläche Nr. 31 (lt. SFM), Größe: 0,20 ha - gem. Übersichtsplan Anlage 1 zur VwVorlage zukünftig als Rücknahmebereich „C“ bezeichnet
- Rücknahmefläche Nr. 34 (lt. SFM), Größe: 0,98 ha - gem. Übersichtsplan Anlage 1 zur VwVorlage zukünftig als Rücknahmebereich „D“ bezeichnet
- Rücknahmefläche Nr. 37 (lt. SFM), Größe: 0,50 ha - gem. Übersichtsplan Anlage 1 zur VwVorlage zukünftig als Rücknahmebereich „E“ bezeichnet
- Rücknahmefläche Nr. 38 (lt. SFM), Größe: 0,76 ha - gem. Übersichtsplan Anlage 1 zur VwVorlage zukünftig als Rücknahmebereich „F“ bezeichnet

In Summe ergibt sich damit ein Rücknahmeumfang von 2,65 ha, was wiederum dem gemeinhin anzustrebenden Verhältnis von 2:1 zur geplanten Neudarstellung (1,4 ha) nahe kommt.

Da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 165 „Klosterblick“ auf den Antrag eines Erschließungsträger zurückgeht, der dazu die Lieferung aller notwendigen Planungsunterlagen zu eigenen Lasten erklärt hat, und das jetzt erforderliche FNP-Änderungsverfahren mit allen erforderlichen Planungsunterlagen praktisch untrennbar mit dem Antragsbegehren verbunden ist, ist städtischerseits zu fordern, dass von Vorhabenträgerseite auch die Planungsunterlagen zur FNP-Änderung kostenfrei beigesteuert werden.

Der Vorhabenträger wurde verwaltungsseitig auch bereits entsprechend informiert, wobei eine Rückmeldung zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung allerdings noch ausstand. Diese wird spätestens bis zur politischen Beratung der VwVorlage erwartet.

Wenngleich verwaltungsseitig ein positives Signal erwartet wird, sollte die anstehende Beschlussfassung dennoch von diesem abhängig gemacht werden.

Verfahrensmäßig sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zur entsprechenden Änderung des FNPs in den einzelnen Teilbereichen noch nicht deren tatsächliche Änderung festgelegt wird. Vielmehr wird dadurch lediglich das formale Verfahren gem. BauGB mit den vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren sowohl der Fachbehörden als auch der Öffentlichkeit eingeleitet. Über alle etwaigen Anregungen und Bedenken hat letztendlich der Stadtrat abwägend zu entscheiden.

Abschließend ist in diesem Zusammenhang zur Kenntnis zu geben, dass eine bestehende FNP-Bauflächendarstellung für den oder die betroffenen Eigentümer kein einklagbares Recht auf deren Erhaltung oder gar Umwandlung in verbindliches Baurecht beinhaltet.