



Datum: 17.01.2019

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

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

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

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

TOP: Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Bracht, Bereich "Ringstraße"
- Einleitungsbeschluss zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 BauGB

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallingenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallingenberg fasst für das im Anlageplan 1 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzte Gebiet am westlichen Ortsrand von Bracht im nördlichen Anschluss an die „Ringstraße“ den verfahrenseinleitenden Beschluss zum Erlass einer gleichnamigen Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Die zu treffenden Festsetzungen sind gem. Satzungstextentwurf Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage vorzusehen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Zum Ortsteil Bracht hat die Verwaltung insbes. in den letzten zwei Jahren zahlreiche Gespräche mit bereits ortsansässigen, jüngeren Bauinteressenten geführt, die gerne im Ort bleiben, aber neu bauen möchten, deren diesbzgl. Vorstellungen und Wünsche jedoch stets mit Lage und/oder Zuschnitt/Größe der wenigen, im Ort tatsächlich zum Verkauf stehenden Baugrundstücke nicht in Einklang zu bringen waren.

Einer sehr konkreten Anfrage für den westlichen Ortsrand von Bracht, wo der städtische Flächennutzungsplan (FNP) noch eine Wohnbauflächenreserve von ca. 1,5 ha Größe vorhält, musste allerdings aufgrund einer dafür dann doch nicht ausreichenden Nachfragesituation eine Absage erteilt werden.

Das Verhältnis zwischen den im Ort tatsächlich zum Erwerb stehenden Baugrundstücken, darunter noch 2 städtische, jeweils um die 500 m² groß, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Lehrs Kamp“ aus dem Jahre 2004, und den nach planungsrechtlichen Kriterien als potenzielle „Baulücken“ zu wertenden freien Grundstücksflächen ist, wie in vielen ländlichen Orten der Region, sehr unausgeglichen.

Nach einer im Zusammenhang mit den eingangs erwähnten Gesprächen verwaltungsseitig durchgeführten Ermittlung geht dabei der faktische bauplanungsrechtliche Baulückenbestand noch deutlich über die Erhebungsbilanz der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen ihres sogen. „Siedlungsflächenmonitorings“ (SFM) hinaus: danach sind derzeit, die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit ausgeblendet, in Bracht gut 30 Baulücken zu lokalisieren. „Baulücke“ bedeutet in diesem Fall: freie Wiesen-/Gartenfläche oder allenfalls mit einer kleineren Nebenanlage (Gartenhütte o.ä.) bestandene Fläche im siedlungsräumlichen Innenbereich, die genehmigungsrechtlich jederzeit einer Wohnbebauung zugeführt werden könnte. Trotz dieses auf den ersten Blick für einen Ort der Größe von Bracht (460 Einwohner) ausreichenden Reservepotenzials zeigen die auch andernorts zu machenden Erfahrungen, dass sich eine nennenswerte Mobilisierung von Teilen davon selbst für den örtlichen Bedarf meist äußerst schwierig bis unmöglich gestaltet.

Seitens der Bezirksregierung wird diesem Aspekt im Rahmen des SFM nur nebengeordnete Bedeutung beigemessen, was in Folge des verbleibenden rechnerischen Bauflächenüberhangs im Falle etwaiger, selbst kleinräumiger Ortsarrondierungsabsichten große Hürden im Hinblick auf die in der Regel erforderliche formale Bauleitplanung aufbaut.

Von daher ist es für Städte und Gemeinden naheliegend, zu prüfen, ob räumlich überschaubare Siedlungsarrondierungen auch auf anderem, baugesetzbuchkonformem Wege ermöglicht werden können.

Neben der einer etwaigen Flächenversiegelung vorausgehenden Bedarfsfeststellung muss sich ein solches Vorhaben im Sinne einer nachhaltig orientierten Stadtentwicklungsplanung selbstverständlich in den Kontext der nicht nur örtlichen, sondern auch gesamtstädtischen Entwicklungsplanung einordnen lassen.

Den Maßstab hierfür bildet das erst Mitte 2016 aktualisierte „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Schmallenberg 2030“ (ISEK), das in diesem Zuge auch noch in Richtung „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept“ (IKEK) erweitert wurde.

Der Ortsteil Bracht ist im ISEK als „Typ-B-Ort“ und damit als „Ortsteil mit Grundversorgung“ und damit auch gewisser „unterzentraler“ Versorgungsfunktion – u.a. auch für die bauliche Entwicklung – für das zuzuordnende Umfeld eingestuft (nach dem ISEK schematisiert fallen darunter in etwa die Ortsteile/Wohnplätze Arpe, Kückelheim, Selkentrop, Werntrop, Herschede, Rotbusch und Hebbecke) – vgl. ISEK 2030, Teil „B – Ziele und Entwicklungskonzept“, Seite 21 – 24, auf der Homepage der Stadt Schmallenberg.

Bracht wird, neben Grafschaft, darüber hinaus a.a.O. auch noch explizit für eine anzustrebende Ergänzung des Versorgungsangebotes empfohlen.

Von daher besteht vor den beschriebenen Hintergründen und Entwicklungszielsetzungen schon der städtische Auftrag, bedarfsgerechten Anfragen unvoreingenommen zu begegnen.

Eine solche Anfrage wurde im Mai 2018 an die Stadt gerichtet, betreffend einen Bereich an der „Ringstraße“ und parallel zu dieser, nördlich gegenüberliegend dem Bebauungsplangebiet Nr. 78 „Unter der Lamfert“ von 1994.

Der Antrag eines privaten Grundstücksbesitzers hat für den vorbezeichneten Bereich die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von 3 bis 4 Wohnbauplätzen zum Gegenstand. Folgendes wird vom Antragsteller dazu ausgeführt (auszugsweise):

„...beantrage ich, einen kleinen Teil der mir gehörenden landwirtschaftlich genutzten Fläche entlang der Ortsausgangsstraße Richtung „Brenschede“ („Ringstraße“) in 3 oder 4 Bauplätze umzuwandeln. Hintergrund ist, dass mir mehrere konkrete Anfragen junger Brachter Einwohner vorliegen, die in Bracht auf der Suche nachgeeignetem Bauland sind, um hier zeitnah bauen zu können.“

Die in Bracht noch vorhandenen wenigen Bauplätze sind ihnen entweder zu klein oder von der Lage zu unattraktiv. Bei den in Bracht vorhandenen Baulücken haben die Besitzer klar signalisiert, dass sie diese zumindest kurz- bis mittelfristig nicht verkaufen werden.

Vor diesem Hintergrund ist es für unsere jungen Dorfbewohner, die ortsansässig bleiben möchten, sehr schwierig oder gar unmöglich, ein Bauvorhaben in Bracht zu realisieren.

Um hier Abhilfe zu schaffen, wäre es gut, wenn die Stadt Schmallenberg meinen Antrag gewähren würde.

Meinerseits sichere ich zu, die ausgewiesenen Bauplätze kurzfristig komplett an bauwillige Interessenten zu verkaufen. Sollte dies wider Erwarten nicht gelingen, wäre ich bereit, die Bauplätze zu marktüblichen Preisen an die Stadt Schmallenberg zu veräußern, sodass für die Stadt Schmallenberg eine gewisse Planungssicherheit bestünde. Eine „Veredelung der Flächen“ zum Zweck einer langfristigen Kapitalanlage schließe ich definitiv aus.

Ich hoffe auf eine wohlwollende Prüfung meines Antrages, auch im Interesse unserer jungen Einwohner und einer positiven dörflichen Entwicklung.“...

Bekräftigt werden die vorstehenden Ausführungen des Antragstellers durch ein der Stadt im Vorfeld zugegangenes Schreiben eines ortsansässigen Bauwilligen.

Das Antragsbegehren wurde verwaltungsseitig eingehend geprüft und erörtert. Die Einlassungen des Antragstellers zur Veräußerungsbereitschaft genügen den zuletzt aufgekommenen Vorklärunen zur Sicherstellung der tatsächlichen Marktverfügbarkeit von planerisch ausgewiesenen Bauflächen.

Das Antragsareal – vgl. Übersichtsplan in der Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage (VwVorlage) – ist im städtischen FNP als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt, dem Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugehörig und besitzt eine Größe von ca. 3.600 m².

Da die östlich unmittelbar anschließende, und südlich nur durch die „Ringstraße“ abgesetzte Bestandsbebauung eine nach Art und Maß der baulichen Nutzung eindeutig zu klassifizierende Einstufung in Richtung „allgemeine, 2-geschossige Wohnbebauung“ erlaubt und somit eine hinreichende Vorprägung für den Antragsbereich bildet, sind die wesentlichsten Kriterien für eine Siedlungsarrondierung mittels einer sogen. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt.

Hinreichend klar erkennbare Einfüguungskriterien für spätere baugenehmigungsrechtliche Beurteilungen sind zwingende Voraussetzung für deren rechtmäßigen Erlass.

Dieses Instrumentarium hat u.a. den Vorteil, dass eine bauflächenmäßige Darstellung des Geltungsbereiches im FNP keine zwingende Voraussetzung für einen Satzungserlass darstellt. Der FNP wäre lediglich „bei Gelegenheit“ entsprechend nachvollziehend anzupassen.

Im geltenden Landschaftsplan „Schmallenberg-Nordwest“ ist das ins Auge gefasste Plangebiet im Vorgriff auf eine zu erwartende bauliche Nutzung bereits von Festsetzungen ausgenommen.

Da aufgrund der wohngebietstypischen Vorprägung des Gesamtbereichs durch einen etwaigen Satzungserlass auch keine Vorhaben begründet würden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen und ferner auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgutes („Natura-2000-Gebiet“ – nächstgelegenes Gebiet in über 5 km Luftlinienentfernung) vorliegen, wäre das Planungsvorhaben als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar zu bewerten und erfüllt somit weitere zwingende Verfahrensvoraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB.

Weitere argumentative Unterstützung des Planungsvorhabens ergibt sich im vorliegenden Fall aus der allgemeinen Sinnfälligkeit der möglichst beidseitigen baulichen Nutzung von (vorhandenen) Erschließungsanlagen.

Topografisch stellt sich das in Rede stehende Areal als relativ flach und gleichmäßig geneigte Südosthanglage dar.

Zur erschließenden „Ringstraße“ hin besteht allerdings ein deutlicher Böschungsversatz, den es im Rahmen der Bauvorhaben zu berücksichtigen und überwinden gilt. In diesem Zusam-

menhang dürfte der dortige straßenbegleitende Bewuchs, z.T. von größeren Bäumen geprägt und besonnungsungünstig an der Südseite der zukünftigen Baugrundstücke gelegen, kaum in Gänze zu halten sein. Genaueres dazu muss den weiteren Detailuntersuchungen vorbehalten bleiben und wird sich in der ökologischen Ausgleichsbilanzierung niederschlagen.

Der entsprechende **Geltungsbereich** der **Ergänzungssatzung** würde eine Fläche von ca. 0,36 ha umfassen, 3 bis 4 zusätzliche Bauplätze schaffen und wie im **Übersichtsplan Anlage 1 zur VwVorlage** abgegrenzt werden.

Die im Rahmen der Satzung zu treffenden bau- und ökoausgleichsrechtlichen Bestimmungen (letztere noch nicht abschließend festgelegt) sind dem als Anlage 2 der VwVorlage beige-fügten Satzungstextentwurf zu entnehmen.

Im Sinne der Wahrung der Ortstypik ist eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude in dem aufgrund der Umgebungssituation als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufenden Plangebiet auf 2 vorzusehen. Dieser Aspekt stünde sonst weitgehend dem Bauherreninteresse offen und könnte zu an dieser Stelle unpassenden Mehrfamilienhaus-Entwicklungen führen.

Weitere Bestimmungen betreffen ausschließlich die Gebäudeaußengestaltung.

Im Rahmen der Erarbeitung der städtischen Mustergestaltungssatzung wurden exemplarisch auch mit Bracht zu vergleichende Orte mit in die zugrundeliegende Bestandsanalyse einbezogen. Die im Satzungstextentwurf zur Ergänzungssatzung „Ringstraße“ enthaltenen Regelungen stellen im Vorgriff auf eine etwaige zukünftige Ortssatzung bereits hierauf ab, entsprechen im Übrigen denjenigen, die auch für ähnliche kleinräumige Siedlungserweiterungen in anderen Ortslagen vorgesehen wurden und korrespondieren überdies mit den Bestimmungen der zum benachbarten Bebauungsplangebiet „Unter der Lamfert“ 1993/94 erlassenen Gestaltungssatzung.

Eine Ergänzungssatzung besteht aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung.

Die beiden erstgenannten Unterlagen sind der VwVorlage in ihren Entwurfsfassungen in Form der vg. Anlagen 1 und 2 praktisch bereits beige-fügt, die Begründung (nebst Artenschutzuntersuchung) bliebe für die vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung noch zu erarbeiten.

Verfahrensseitig ist gem. § 34 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden.

Danach ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich, allerdings besteht für den Bauflächenzu-gewinn ökologisches Ausgleichserfordernis und es ist eine gutachtliche Untersuchung im Hinblick auf den Arten- und Habitatschutz durchzuführen bzw. zu beauftragen.

Die Öffentlichkeits- einschl. Fachbehördenbeteiligung könnte – vorbehaltlich keiner sich dar-aus ergebenden Änderungserfordernisse – einmalig im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt werden.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, sondern kann vom Stadtrat beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses unmittelbar in Kraft gesetzt werden.