



Datum: 11.05.2022

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

X öffentliche Sitzung	nichtöffentliche Sitzung
------------------------------	--------------------------

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

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

**TOP: Bebauungsplan Nr. 126 "Auf dem Stadtfeld", Ortsteil Bödefeld - Aufhebung
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Bödefeld und der Technische Ausschuss schlagen der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg fasst für den im Anlageplan 1 zur Verwaltungsvorlage umgrenzten Geltungsbereich des im Jahr 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 126 „Auf dem Stadtfeld“, Ortsteil Bödefeld, den verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch zu dessen Aufhebung.

2. Sachverhalt und Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 126 „Auf dem Stadtfeld“ im Ortsteil Bödefeld trat am 29.06.2006 in Kraft.

Städtebauliche Zielsetzung des seinerzeit vornehmlich auf Initiative der örtlichen Politikvertretung entstandenen Planes war die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes mit knapp 30 Bauplätzen.

Sein Geltungsbereich sowie die detaillierten Festsetzungen sind den Anlagen 1 – 3 dieser Verwaltungsvorlage (VwVorlage) zu entnehmen, als da wären der Übersichtsplan zu seinem Geltungsbereich (Anlage 1), die Bebauungsplanzeichnung mit den Festsetzungen und Verfahrensvermerken (Anlage 2) sowie die Begründung (Anlage 3).

Bereits vor mehr als 10 Jahren gab es aufgrund ansteigender Bauplatznachfrage intensive Bemühungen, das Baugebiet im Rahmen eines Umlegungsverfahrens zu entwickeln und darüber erschlossene Bauplätze an den Markt zu bringen. Aus verschiedenen Gründen sind seinerzeit sowohl eine Gesamt- als auch eine Teilentwicklung gescheitert.

Nach der Auswertung der eingegangenen Rückmeldungen bei der Verwaltung und der persönlichen Kontaktaufnahme des Bezirksausschussvorsitzenden mit einzelnen betroffenen Eigentümern musste festgehalten werden, dass auf Grund fehlender Verkaufsbereitschaft von einzelnen Grundstückseigentümern eine Gesamtentwicklung des Baugebietes weiterhin nicht umsetzbar ist.

Gegen eine Teilentwicklung spricht, dass der Lärmschutzwall gegenüber der L 740 auf voller Länge des Bebauungsplanes angelegt werden muss. Dieser könnte nur lückenhaft erstellt werden und würde für eine ermöglichte Wohnnutzung zu einer unzumutbaren lärmtechnischen Belastung führen, was in einer aufwändigen gutachterlichen Nachbetrachtung 2011 nochmals festgestellt wurde.

Des Weiteren würden die von vorherein nicht verfügbaren Flächen eine deutliche Reduzierung des Plangebietes respektive der entwickelbaren Baugrundstücke um praktisch jeweils die Hälfte bedeuten.

Angesichts dieser Situation macht ein Festhalten am Bebauungsplan Nr. 126 für die weitere Ortsentwicklung keinen Sinn. Dies wurde seitens des Bezirksausschussvorsitzenden angesichts seiner eigenen vergeblichen Bemühungen auch bereits vor einiger Zeit unumwunden eingeräumt.

Ein weiteres Festhalten macht aber aktuell auch insbes. aus Sicht der Regional- und Landesplanung, der jedwede Kommune unterliegt, keinen Sinn, behindert vielmehr im Verein mit zahlreichen anderen wohnbaulichen Reserveflächen im Flächennutzungsplan (FNP) bzw. auch solchen wie im vorliegenden Fall, die sogar schon bauleitplanerisch mittels Bebauungsplan verbindlich verfestigt sind, im Ort wie im gesamten übrigen Stadtgebiet die Entwicklung anderer, tatsächlich verfügbarer bzw. umsetzbarer Bauflächen.

Wie im „Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept Schmalleben 2022“ und den bisherigen Verwaltungsvorlagen (siehe X/412 und aktuell X/459) dazu ausführlich dargelegt, werden die früher landesplanerisch anerkannten Flächenbedarfe aufgrund geänderter demografischer Entwicklungen einerseits und eines deutlich restriktiver gehandelten Freiraumschutzes andererseits heutzutage von der bei der Bezirksregierung Arnsberg ansässigen Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32) nicht mehr akzeptiert, sind vielmehr den neuen Erwartungen und Zielen -zwingend- anzupassen, sprich: deutlich zu reduzieren mittels rückführender Umplanung in als Freiraum geltende „Fläche für die Landwirtschaft“ – auf die VwVorlage X/459 zur 42. FNP-Änderung wird verwiesen.

Man darf zwar einräumen, dass das damit in Verbindung, hier gegenständliche Bebauungsplan-Aufhebungsverfahren den Ortsteil Bödefeld gerade unter den derzeitigen Bremswirkungen durch Materialverknappung einerseits und gravierenden Baukostenanstieg andererseits nicht gar so hart trifft, da er -rein planungsrechtlich- um eine sehr große Anzahl an Baumöglichkeiten verfügt, dass diese aber bekanntlich seit Jahren eigentumsrechtlich kaum mobilisierbar sind. Dieses Manko tangiert die Regionalplanungsbehörde in ihrem Handeln und Denken zwar nur peripher, darf aber trotzdem die zukünftige Ortsentwicklung nicht komplett blockieren. Von daher wird man in Zukunft auch für Bödefeld nach verfügbaren Wohnbauland Ausschau halten müssen, wenngleich ganz sicher auch in deutlich geringerer Dimensionierung als beim B-Plan Nr. 126 und angesichts der vorbeschriebenen realen Umstände auch nicht mit höchster zeitlicher Priorität.

Rein rechtlich gesehen enthält das Baugesetzbuch (BauGB) mit dem § 42 „Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung“ auch die ausdrückliche Möglichkeit, einmal gewährte Rechte auch wieder zurücknehmen zu können. Entschädigungslos ist dies lt. Absatz 2 des § 42 BauGB allerdings erst nach Ablauf von sieben Jahren nach Zulässigkeit einer Nutzung möglich. Diese Frist ist im vorliegenden Fall offenkundig längst verstrichen. Selbstverständlich sind die flankierenden Bestimmungen des § 42 BauGB im Zuge eines Aufhebungsverfahrens je nach Abwägungsbedarf, ggfs. einzelfallbezogen, noch dezidiert

zu prüfen, deren abschließende Prüfung bereits zum jetzigen Zeitpunkt, ohne konkreten Anlass würde jedoch deutlich zu weit führen.

Dass ein solches Aufhebungsverfahren den rechtlichen Ansprüchen eines transparenten, die Öffentlichkeit miteinbeziehenden Planungsverständnisses, wie es das BauGB postuliert, gerecht wird und dem zentralen Grundsatz der gerechten Abwägung aller Belange unter- und gegeneinander genügt, ist über den § 1 Abs. 8 des BauGB unmissverständlich dergestalt geregelt, dass „die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten“.

Also auch im Rahmen der beabsichtigten Aufhebung eines Bauleitplans sind die einschlägigen Öffentlichkeitsbeteiligungen durchzuführen, womit jedermann die Gelegenheit gegeben wird, seine Belange in den Abwägungsprozess einzubringen.

Die Vorentscheidung, den Bebauungsplan Nr. 126 über kurz oder lang „aufzugeben“, ist im Grunde bereits im Rahmen der oben geschilderten, vergeblichen Bemühungen zu dessen Umsetzung getroffen worden und wurde ratsseitig, in Kenntnis des vorstehenden Sachverhaltes, mit Billigungsbeschluss vom 07.04.2022 zum og. „Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept Schmallenberg 2022“ ebenfalls bereits vorgezeichnet.

Verwaltungsseitig ist demgemäß an dieser Stelle keine andere Empfehlung auszusprechen, als die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Auf dem Stadtfeld“ per Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.