



Datum: 12.05.2022

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

☒ 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: Ergänzungssatzung "Zur Krummel", Ortsteil Westernbödefeld - Aufhebung
- Verfahrenseinleitender Beschluss**

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 der im Jahr 2005 in Kraft getretenen Ergänzungssatzung „Zur Krummel“, Ortsteil Westernbödefeld, den verfahrenseinleitenden Beschluss zu deren Aufhebung wg. baulicher Nichtinanspruchnahme und gleichzeitiger Bindung der zugrunde liegenden Wohnbauflächen-Darstellung.

Das Aufhebungsverfahren ist grundsätzlich analog zum Aufstellungsverfahren einer solchen Satzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Die Ergänzungssatzung „Zur Krummel“ im Ortsteil Westernbödefeld trat am 06.09.2005 in Kraft.

Städtebauliche Zielsetzung des seinerzeit vornehmlich auf Initiative der örtlichen Politikvertretung betriebenen Satzungserlasses war die Absicht, aufgrund der regen Nachfrage und

unter Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungsstrukturen weitere Wohnbaugrundstücke für den Ortsteil anbieten zu können. Über die Satzung wurden letztendlich 7 zusätzliche potenzielle Baugrundstücke planungsrechtlich abgesichert. Dieses vorbereitend war extra die Neudarstellung einer ca. 0,5 ha großen Wohnbaufläche auf Flächennutzungsplanebene (FNP) betrieben worden (5. FNP-Änderung), die im Jahr zuvor, 2004, in Kraft trat.

Die Satzungsbestandteile sind dieser Verwaltungsvorlage (VwVorlage) als Anlagen 1 – 3 beigelegt, als da wären der Übersichtsplan zu ihrem Geltungsbereich (Anlage 1), die eigentliche Planzeichnung zur Satzung mit den Festsetzungen und Verfahrensvermerken (Anlage 2) sowie die zugehörige Begründung (Anlage 3), aus der die seinerzeitigen Beweggründe (s.o.) nochmals zu ersehen sind.

Heute, nach annähernd 17 Jahren der Bestandskraft der Satzung, muss festgestellt werden, dass trotz weitgehendem Vorliegen der notwendigen Erschließungsmerkmale lediglich 1 Bauplatz, der östlichste am dortigen Satzungsrand, der adäquaten Nutzung zugeführt wurde. Die übrigen Plätze fanden nach verschiedenen Nachfragen der Verwaltung angeblich vornehmlich wegen der subjektiv zu hohen Verkehrslärmbelastung durch die vorbeiführende L 740, speziell die lärmintensivierenden Brückennahtstellen über die L 776, keinen Anklang bei Bauinteressierten.

Angesichts dieser Situation und vor dem Hintergrund des gegenwärtigen regionalplanerischen Zwanges, stadtgebietsweit die im FNP überhängig dargestellten (ungenutzten) Wohnbauflächen-Reserven baldigst deutlich zu reduzieren – auf das „Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept Schmallenberg 2022“ und die zugehörigen VwVorlagen X/412 und - aktuell zur 42. FNP-Änderung- X/459 wird für weitergehende Informationen an dieser Stelle verwiesen – macht ein zuwartendes Festhalten an der Ergänzungssatzung „Zur Krummel“ keinen Sinn, blockiert vielmehr nutzbringendere Neuentwicklungen an anderen Stellen.

Wie im „Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept Schmallenberg 2022“ und den bisherigen VwVorlagen (siehe oben) 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 nochmals explizit verwiesen.

Man darf allerdings einräumen, dass das damit in Verbindung stehende, hier gegenständliche Satzungs-Aufhebungsverfahren den Ortsteil Westernbödefeld gerade unter den derzeitigen Bremswirkungen bei Neubauten durch Materialverknappung einerseits und gravierendem Baukostenanstieg andererseits nicht gar so hart trifft, da er -rein planungsrechtlich- insbesondere unter Berücksichtigung der Ortsgröße noch über eine durchaus erkleckliche Anzahl an potenziellen Baumöglichkeiten verfügt (planungsrechtlich nominell über 20).

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 gere-

gelt, dass „die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten“.

Ergänzungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB fallen zwar nicht explizit unter den Begriff „Bauleitplan“, dass aber im Falle der Aufhebung von Satzungen nach § 34 BauGB grundsätzlich – analog zu den eigentlichen Bauleitplänen (B-Plan und FNP) – die selbe Vorgehensweise wie bei deren Erlass anzuwenden ist, wurde seitens des Städtebaudezernats der Bezirksregierung erst jüngst noch bestätigt, auch hinsichtlich der Geltung des „Entschädigungs-Paragrafen 42 BauGB“.

Also auch im Rahmen der beabsichtigten Aufhebung der Ergänzungssatzung „Zur Krummel“ ist das einschlägige vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB mit nominell 1maliger Öffentlichkeitsbeteiligung anzuwenden, womit jedermann die Gelegenheit gegeben wird, seine Belange in den Abwägungsprozess einzubringen.

Die Vorentscheidung, die Ergänzungssatzung „Zur Krummel“ in Westernbödefeld über kurz oder lang „aufzugeben“, wurde ratsseitig im Grunde bereits im Rahmen des Billigungsbeschlusses vom 07.04.2022 zum og. „Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept Schmallenberg 2022“ getroffen.

Verwaltungsseitig ist demgemäß an dieser Stelle keine andere Empfehlung auszusprechen, als die Aufhebung der Ergänzungssatzung „Zur Krummel“ per „einfachem“ Beschluss einzuleiten.

Das weitere verwaltungsseitige Verfahren ist dem Beschlussvorschlag zu entnehmen.

Abschließender Hinweis:

Das o.a., innerhalb des Satzungsbereiches entstandene Gebäude („Zur Krummel 13“) erfährt durch die Aufhebung der Satzung keine gravierende Rechtsänderung. Die ursprüngliche Satzung hatte das fragliche Grundstück seinerzeit zu „Innenbereich gem. § 34 BauGB“ erklärt. Diese Innenbereichszugehörigkeit erfährt aufgrund des unmittelbaren Anschlusses des Grundstückes mit der aufstehenden Bebauung an den bestehenden Siedlungszusammenhang („Zur Krummel 11“) respektive die Abrundungssatzung Westernbödefeld aus dem Jahr 1997 keine grundlegende Änderung, es bleibt aufgrund der vorbeschriebenen Gegebenheiten ein -faktisches- Innenbereichsgrundstück gem. § 34 BauGB, zumal die vg. Abrundungssatzung keine ausschließende Wirkung entfaltet.

