



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

<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	<input type="checkbox"/> 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 Arpe (westlicher Siedlungsrand)
- Einleitungsbeschluss zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens gem. § 34 Abs. 6 BauGB
- Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse vom 12.12.2013 für den räumlich deckungsgleichen Bebauungsplan Nr. 155 "Arpe" und die parallele 31. FNP-Änderung

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg fasst für das im Anlageplan 3 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzte Gebiet am westlichen Ortsrand von Arpe den verfahrenseinleitenden Beschluss zum Erlass einer gleichnamigen Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Die zu treffenden Festsetzungen sind gem. Satzungstextentwurf Anlage 4 zur Verwaltungsvorlage vorzusehen.

Die Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 12.12.2013 zu den für das aktuelle Plangebiet vormals beabsichtigten Bauleitplanverfahren, Bebauungsplan Nr. 155 „Arpe“ mit paralleler 31. FNP-Änderung, werden aufgehoben.

2. Sachverhalt und Begründung:

Im Raum Kückelheim / Arpe bemühen sich nun seit mehreren Jahren einheimische Bauwillige vergeblich um den Erwerb der in den betreffenden Orten noch vorhandenen Baulücken. Trotz der auf den ersten Blick relativ hohen Zahl an potentiellen Baumöglichkeiten, für Arpe weist die Reserveflächenerhebung der Bezirksregierung Arnsberg 9 Baulücken mit insge-

samt ca. 17 Baumöglichkeiten und für Kückelheim 6 Baulücken mit insgesamt ca. 9 Baumöglichkeiten aus, ließ deren Eigentümerschaft praktisch keine Verkaufsbereitschaft erkennen. Seitens eines der Bauinteressenten wurde daraufhin die Stadtverwaltung kontaktiert, um angesichts der geschilderten Situation zumindest noch die Frage sonstiger Alternativflächen im betreffenden Raum zu erörtern, bevor man sich bei abschlägiger Mitteilung mit einem Bau- platz andernorts, möglicherweise auch außerhalb des Stadtgebietes, befassen müsste.

Von daher wurde verwaltungsseitig geprüft, ob es in den genannten Ortschaften noch städtebaulich vertretbare Potenziale für kleinräumige Siedlungsarrondierungen geben könnte.

Ein möglicher Bereich wurde in Arpe oberhalb/nordöstlich der dortigen Dorfgemeinschafts- respektive Schützenhalle am Westrand des Ortes lokalisiert – siehe Lageplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage (VwVorlage). Für die Situationsbeurteilung ebenfalls von Belang ist, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Halle noch ein Gewerbebetrieb befindet.

Wie aus dem Lageplan Anlage 1 ersichtlich, wurden im fraglichen Bereich der möglichen Siedlungsarrondierung bereits vor Jahren 7 "(Bau)Grundstücke" ausparzelliert. Von einer Ein- beziehung in die 1995 erlassene Abrundungssatzung Arpe wurde aber dann, mutmaßlich vorwiegend aus Immissionsschutzbedenken, doch Abstand genommen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der aktuellen verwaltungsseitigen Vorprüfung Kon- takt mit der für Immissionsschutz zuständigen Fachdienststelle beim Hochsauerlandkreis aufgenommen und diese um eine Stellungnahme zum Planungsvorhaben ersucht.

Unter dem Vorbehalt, dass dem hinzukommenden Siedlungsbereich, ebenso wie der beste- henden Bebauung, nur der Schutzanspruch eines „Dorfgebietes“ zugestanden werden soll – was verwaltungsseitig empfohlen wird, bestünden nach Mitteilung des Fachdienstes bis auf die westliche, der Dorfhalle und dem Gewerbebetrieb praktisch direkt gegenüberliegende Parzelle, keine immissionsseitigen Bedenken. Für die vg. Parzelle, und erst Recht für den Fall, dass dem Ergänzungssatzungsbereich insgesamt der Schutzanspruch eines „Allge- meinen Wohngebietes“ zukommen soll, wären tiefgreifendere gutachterliche Untersuchungen notwendig. Hiervon wird verwaltungsseitig abgeraten. Als Schutzanspruch sollte dem übrigen Ergänzungsbereich der des auch für Arpe ortstypischen „Dorfgebietes“ zugebilligt und die westlichste Parzelle zur Vorfeldvermeidung jedweder Konflikte mit dem Betrieb der Dorfhalle nicht in den Satzungsbereich einbezogen werden.

Neben der Immissionsschutzfrage wurde verwaltungsseitig auch die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit beleuchtet.

Die beiden nördlichen Parzellen einschl. der nördlich anschließenden Wegeparzelle stehen im Eigentum der Stadt, wären also verfügbar.

Die übrigen 4 (bzw. 5) Parzellen entlang der Straße stehen im Eigentum der Kirchengemein- de. Sowohl der Gemeindeverband als auch der örtliche Kirchenvorstand haben Verkaufsbereitschaft für heimische Interessenten signalisiert.

Die angesprochenen, bereits ausparzellierten Grundstücke sind aufgrund ihrer Nichtberück- sichtigung im Zuge der für den Ort erlassenen Abrundungssatzung im städtischen FNP nach wie vor als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt und dem Außenbereich gem. § 35 zugehörig. Die südlich bzw. südöstlich entlangführende Straße bildet die Grenze der bestehen- den Abrundungssatzung Arpe von 1995 - siehe Übersichtsplan Anlage 2. Anlage. Der von ihr erfasste Siedlungsbereich ist durchgängig als "Dorfgebiet" im FNP dargestellt und auch als solcher zu werten.

Da die südöstlich an die vg. Straße angrenzende und über diese erschlossene Bebauung eine (städte)baulich hinreichende Vorprägung für eine gegenüberliegende Bauzeile liefert und darüber hinaus die in die Betrachtung einzustellende Umgebungsbebauung einschl. Dorfhalle und Gewerbebetrieb auch eine ausreichend klare Gebietseinstufung in Richtung Dorfgebiet zulässt, sind die wesentlichsten Kriterien für eine Siedlungsarrondierung mittels einer sogen. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch gegeben. Hinreichend klar er- kennbare Einfügekriterien für spätere baugenehmigungsrechtliche Beurteilungen sind zwingende Voraussetzung für deren rechtmäßigen Erlass.

Eine bauflächenmäßige Darstellung des Satzungsbereiches im Flächennutzungsplan (FNP) stellt dagegen keine zwingende Voraussetzung für einen Satzungserlass dar. Allerdings wäre der FNP „bei Gelegenheit“ entsprechend nachvollziehend anzupassen.

Eben diese derzeit fehlende Bauflächendarstellung im FNP, die seitens der für ihre Genehmigung zuständigen Behörde, der Bezirksregierung Arnsberg, aus regionalplanerischen Aspekten (Arpe = zu kleine Ortschaft ohne Grundversorgung => nicht bauleitplanerisch entwickelbar) auch nicht in Aussicht gestellt wurde, ließ auch die ursprünglich, vornehmlich aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 155 „Arpe“) nebst paralleler 31. FNP-Änderung ins Leere laufen. In diesem Zusammenhang wies die BR Arnsberg allerdings explizit auf die gemeindliche Möglichkeit des hier nun auch betriebenen Satzungsverfahrens hin – so die städtebaulichen Bedingungen gem. BauGB denn dafür vorliegen würden.

Dies ist aus hiesiger Sicht, wie vorstehend ausgeführt und nachfolgend noch ergänzt, der Fall.

Allerdings sind vor diesem Hintergrund die seinerzeit (am 12.12.2013) gefassten Aufstellungsbeschlüsse zu den beiden vg., parallel betriebenen Bauleitplanverfahren (auf die VwVorlagen VIII/1158 (FNP) und VIII/1159 (B-Plan) wird verwiesen) aus formaljuristischer Sicht der Eindeutigkeit halber formell aufzuheben – siehe Beschlussvorschlag.

Da aufgrund der dorfgebietstypischen Vorprägung des Gesamtbereichs durch die Satzung auch keine Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen und ferner auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, ist 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 aus der allgemeinen Sinnfälligkeit der möglichst beidseitigen baulichen Nutzung von (vorhandenen) Erschließungsanlagen.

In die Beurteilung des Vorhabens einzustellen sind auch die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Schmallenberg 2030 (ISEK).

Das ISEK setzt auf eine vorrangige (*auch bauliche*) Entwicklung in den Orten mit Versorgungsfunktionen.

Arpe stuft das ISEK als „Typ-C-Ort“, also Ort mit sozialen Treffpunkten, aber ohne Grundversorgung, ein, der im Sinne der Funktionsstärkung der „Typ-B-Orte“ – in diesem Fall insbes. von Dorlar – (*i.d.R.*) nicht für weitere bauliche Entwicklungen in Betracht kommen sollte.

ABER: gemäß Ratsbeschluss 14.02.2012 zum ISEK sollen den Dörfern (*allgemein*) auch zukünftig noch Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden – auch im wohnbaulichen Bereich. Hier sind vornehmlich Bedarfe aus den Orten selbst heraus gemeint gewesen. Ein solcher Bedarf ist hier nach Lage der Dinge gegeben.

Der vorgeschlagene Ergänzungssatzungsbereich würde damit 0,48 ha umfassen und 6 zusätzliche Bauplätze schaffen, von denen die beiden nördlichen im städtischen Eigentum stehen; ebenso wie die nördlich daran anschließende „Wegeparzelle“, über welche die Erschließung des westlichen der beiden Grundstücke in Form eines privaten Zufahrtsweges bewerkstelligt werden könnte. Diese sollte aber in der Breite von derzeit 6 m auf das notwendige Maß von 4 m reduziert werden. Die freiwerdende Fläche käme den anliegenden Baugrundstücken zugute.

Demgemäß wäre als Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung eine Abgrenzung wie im Anlageplan 3 zur VwVorlage vorgenommen vorzusehen.

Die im Rahmen der Satzung zu treffenden bau- und ökoausgleichsrechtlichen Bestimmungen (letztere noch nicht abschließend festgelegt) sind dem als Anlage 4 der VwVorlage beigefügten 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 „Dorfgebiet“ gem. § 5 Baunutzungsverordnung einzustufende Plangebiet auf 2 vorgesehen. 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 aktuellen städtischen Mustergestaltungssatzung wurde auch der Ortsteil Arpe mit in die Betrachtung einbezogen. Die im Satzungstextentwurf zur Ergänzungssatzung „Arpe“ enthaltenen Regelungen stellen im Vorgriff auf eine zukünftige Ortssatzung bereits hierauf ab und entsprechen im Übrigen denjenigen, die auch für ähnliche kleinräumige Siedlungserweiterungen in anderen Ortslagen vorgesehen wurden.

Eine Ergänzungssatzung besteht aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung. Die beiden erstgenannten Unterlagen sind der VwVorlage in ihren Entwurfsfassungen in Form der vg. Anlagen 3 und 4 praktisch bereits beigelegt, die Begründung (nebst Artenschutzuntersuchung) bliebe für die 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 Bauflächenzugewinn 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 daraus 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.

Die Schaffung von Baurecht für den fraglichen Bereich hat unmittelbare Auswirkungen auf den anstehenden Ausbau der angrenzenden Straße. Der beitragspflichtige Aufwand wäre neu auf die an beiden Straßenseiten angrenzenden Grundstücke zu verteilen; bislang wäre dies als einseitig anbaubare Straße nicht der Fall.

Nach bisheriger Erfahrung werden seitens der Verwaltungsgerichte in beitragsrechtlichen Verfahren regelmäßig Fragezeichen an die Auswirkungen von Satzungen außerhalb der Bauungspläne (Abrundungs-, Entwicklungs-, Ergänzungs- und Außenbereichssatzungen) gemacht.

Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten sollte der endgültige Satzungsbeschluss daher davon abhängig gemacht werden, dass im Vorfeld rechtsichere Vereinbarungen, z.B. Ablöseverträge, Erschließungsvertrag mit den beitragspflichtigen Anliegern bzw. einem Erschließungsträger vereinbart werden können.

Entsprechende Verhandlungen sind begonnen, über den aktuellen Stand kann zur Sitzung berichtet werden.