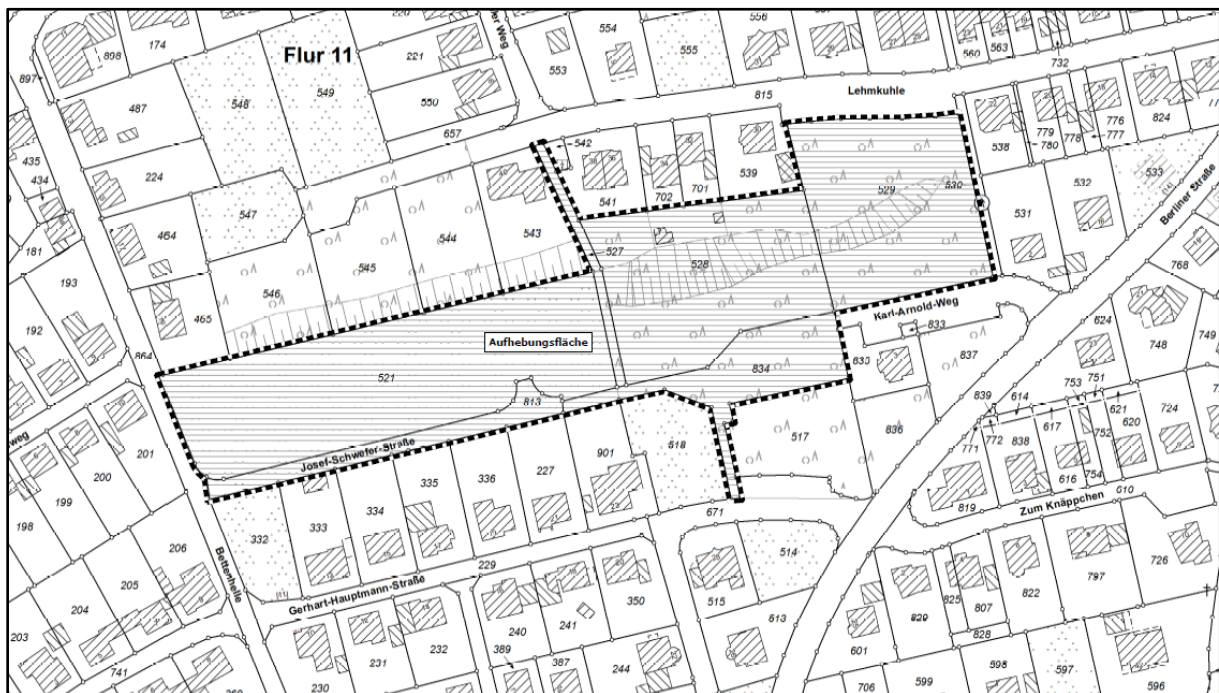


# Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“



Bereich: Freienohl Bettenhelle



**Kreis- und Hochschulstadt Meschede**

Stand: 04.05.2023

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

1. Vorbemerkung.....3  
 2. Anlass und Zielsetzung der Bauleitplanung .....3  
 3. Geltungsbereich.....3  
 4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes.....4  
 5. Aufzuhebende Planinhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung.....5  
 7. Zu den Kosten und zu der Frage der Entschädigungszahlungen .....6  
 8. Umweltbericht .....8

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Freienohl.....4  
 Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 79a "Bettenhelle" .....5

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Verfahrensablauf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46.....2

**Tab. 1: Verfahrensablauf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46**

01.06.2023	Aufstellungsbeschluss und Einleitung des Verfahrens
Juni 2023	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Einleitung des Verfahrens
Juni / Juli 2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

**1. Vorbemerkung**

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede fasste am 01.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“ -- Aufhebung eines Teilbereiches -- und beauftragte den Bürgermeister, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**2. Anlass und Zielsetzung der Bauleitplanung**

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“ ist die Aufhebung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“.

Das ursprüngliche städtebauliche Erfordernis einer großen zentralen Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke und eines großen Spielplatzes entlang des Karl-Arnold-Weges sind aus heutiger Sicht nicht mehr umsetzbar, da das Plangebiet teilweise sehr stark belastet ist. Eine sensible bauliche Nutzung wäre nach neuesten Erkenntnisse nur unter bestimmten Bedingungen möglich (siehe Mitteilung 10/019); zudem ist aufgrund der Hanglage eine Bebauung mit einem Kindergarten nur mit einem erheblichen Aufwand realisierbar.

Die Eigentümerin der unbelasteten westlich gelegenen Flächen hat gegenüber der Kreis- und Hochschulstadt Meschede trotz mehrmaliger Anfragen keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Zwar könnte die Stadt als Eigentümerin der Straßenfläche (Josef-Schwefer-Weg) eine Realisierung in Eigenregie umsetzen, allerdings müssten dann auch die Anlieger der Gerhard-Hauptmann-Straße zu Beiträgen herangezogen werden, obwohl diese bereits durch eine Straße erschlossen sind. Dies lässt sich gegenüber den Anliegern nicht vermitteln.

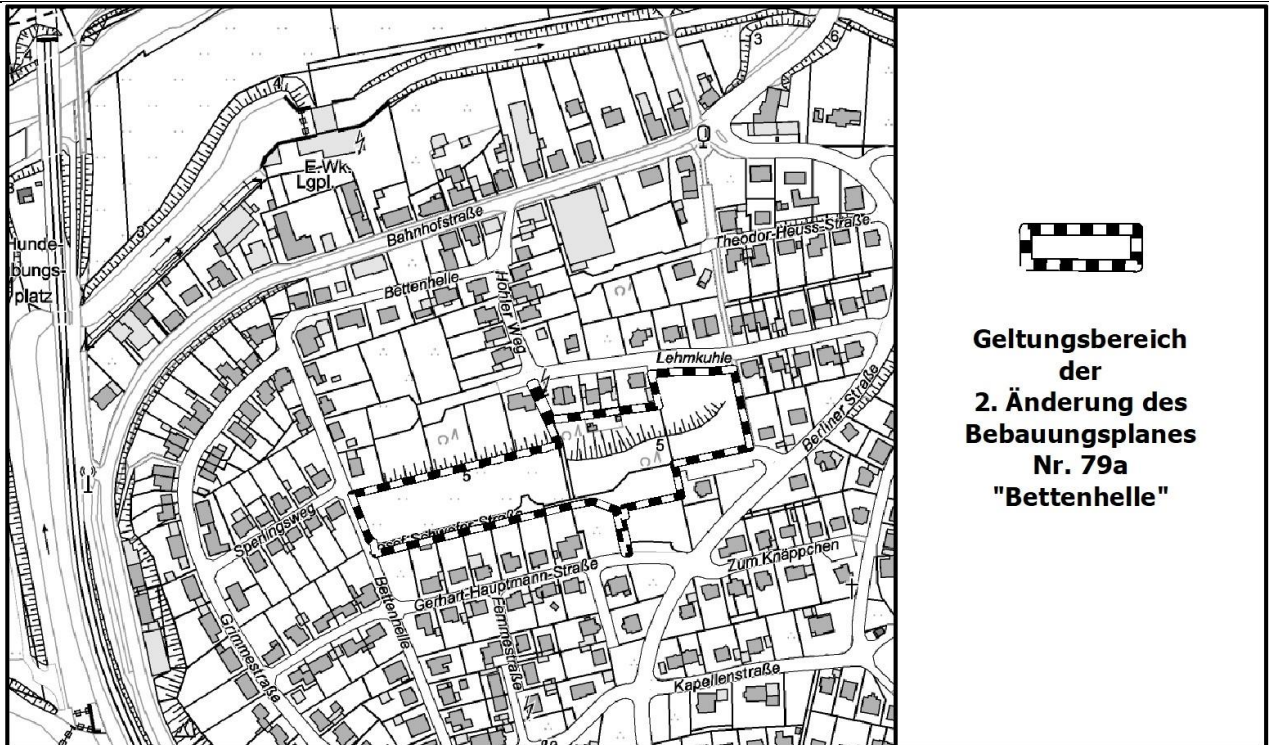
Allerdings entspricht die geplante Erschließungsstraße nicht mehr den heutigen Erfordernissen an eine ausreichend breite Wohnstraße, so dass sowieso eine Anpassung des Baurechtes erforderlich wäre. Zudem sind die geplanten Fußwege nicht erforderlich, da mit der Treppenanlage am östlichen Rand und der Straße Bettenhelle zwei Nord-Süd-Verbindungen im Abstand von 270 m bestehen und zur Erschließung des Gebietes völlig ausreichen.

Der Bebauungsplan wird in diesen beiden Bereichen aufgehoben.

**3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

---



Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke in der Gemarkung Freienohl, Flur 11:  
521, 527, 528, 529, 813 und 834

#### 4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich keiner Änderung unterzogen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die sich im Geltungsbereich befindlichen Flächen überwiegend als Wohnbauflächen dar. Hinzu kommt eine Fläche für eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz. Östlich davon befindet sich eine große Gemeinbedarfsfläche für Gebäude mit sozialen Zwecken und Schulgebäuden.

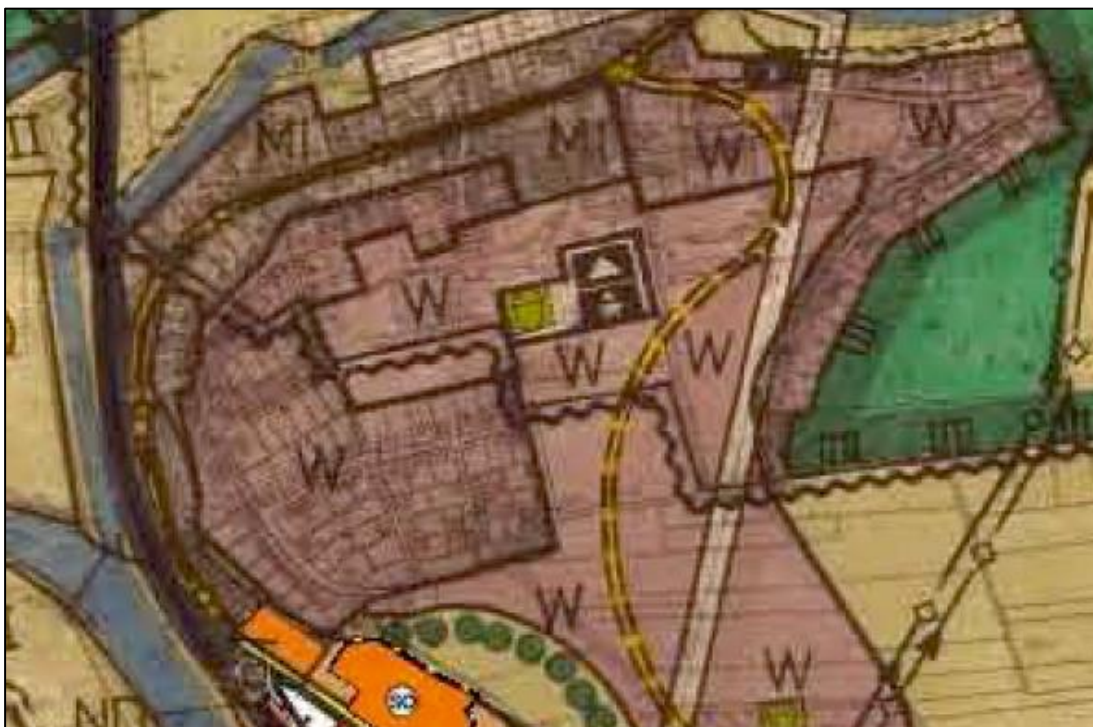


Abbildung 1: Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Freienohl

## 5. Aufzuhebende Planinhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“ sieht eine Reihe an Aufhebung von Festsetzungen vor.

Aufgehoben werden:

- Flächen mit allgemeinem Wohnen
- Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke
- Verkehrsflächen
- öffentliche Wege- und Platzflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

Die Planung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Nutzung der Grundstücke, da sie vor allen Dingen den Ist-Zustand sichert. Die landwirtschaftlichen Flächen können weiterhin bewirtschaftet werden. In den Randbereich entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen können nach § 34 BauGB künftig Wohngebäude entstehen.



Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 79a "Bettenhelle"

## **6. Konsequenzen aus der Aufhebungssatzung für die bauliche Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke**

Ein Großteil der Flächen fällt nach der Rechtskraft der 2. Änderung weitgehend in den planungsrechtlichen Außenbereich zurück. Die Zulässigkeit von (Bau-) Vorhaben ist dann auf Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Der Außenbereich soll nach dem Willen des Gesetzgebers von baulichen Anlagen weitgehend verschont bleiben. § 35 BauGB regelt daher als Planersatzvorschrift für den Außenbereich in einem eng gefassten Rahmen

- a. in § 35 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben (z. B. solchen, die einem Landwirt dienen),
- b. in § 35 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben (z. B. die Neuerrichtung von Wohngebäuden oder die Neuerrichtung von kleinen Handwerksbetrieben) und
- c. in § 35 Abs. 4 BauGB die Zulässigkeit von begünstigten sonstigen Vorhaben (im wesentlichen Anbauten, Nutzungserweiterungen, Nutzungsänderungen im vorhandenen Baubestand bzw. ausgehend vom vorhandenen Baubestand).

Nach Aufhebung des Bebauungsplans können Wohnbauvorhaben entlang der Straße Bettenhelle und Lehmkuhle nach § 34 BauGB beurteilt und zugelassen werden.

## **7. Zu den Kosten und zu der Frage der Entschädigungszahlungen**

Kosten entstehen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede durch die Aufhebungssatzung nicht. Wegen der Aufhebungssatzung entstehen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede insbesondere keine Entschädigungszahlungen

- auf der Grundlage des § 39 BauGB (Vertrauensschaden) und
- auf der Grundlage des § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung).

Zu § 39 BauGB:

*Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden.*

Da die Eigentümer klar signalisiert haben, dass kein Interesse einer Veräußerung der Flächen besteht - also keine Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten geschaffen wurden - können keine Entschädigungszahlungen auf Basis des § 39 BauGB erfolgen.

Zu § 42 BauGB:

*(1) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.*

*(2) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.*

*(3) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für*

*Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.*

*(4) Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen bleiben unberührt.*

*(5) Abweichend von Absatz 3 bemisst sich die Entschädigung nach Absatz 2, wenn der Eigentümer an der Verwirklichung eines der zulässigen Nutzung entsprechenden Vorhabens vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist durch eine Veränderungssperre oder eine befristete Zurückstellung seines Vorhabens gehindert worden ist und er das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nicht mehr verwirklichen kann.*

*(6) Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist eine Baugenehmigung oder über die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ein Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht erteilt worden und kann der Eigentümer das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nach Ablauf der Frist nicht mehr verwirklichen oder ist die Verwirklichung dadurch für ihn wirtschaftlich unzumutbar geworden, kann der Eigentümer in Höhe des Unterschieds zwischen dem Wert des Grundstücks unter Zugrundelegung der nach der Genehmigung vorgesehenen Nutzung und dem Wert des Grundstücks, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung ergibt, Entschädigung verlangen.*

*(7) Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, rechtswidrig abgelehnt worden und kann nach dem Ergebnis eines Rechtsmittelverfahrens die Genehmigung oder der Vorbescheid mit dem beantragten Inhalt nicht erteilt werden, weil die im Zeitpunkt der Antragstellung zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert worden ist, bemisst sich die Entschädigung nach Absatz 6. Entsprechend findet Absatz 6 auch Anwendung, wenn über einen den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden und zu genehmigenden Bauantrag oder einen Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, innerhalb der in Absatz 2 bezeichneten Frist nicht entschieden wurde, obwohl der Antrag so rechtzeitig gestellt wurde, dass eine Genehmigung innerhalb der Frist hätte erteilt werden können.*

*(8) In den Fällen der Absätze 5 bis 7 besteht der Anspruch auf Entschädigung nicht, wenn der Eigentümer nicht bereit oder nicht in der Lage war, das beabsichtigte Vorhaben zu verwirklichen. Der Eigentümer hat die Tatsachen darzulegen, die seine Bereitschaft und Möglichkeiten, das Vorhaben zu verwirklichen, aufzeigen.*

*(9) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben, besteht auch der Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1.*

*(10) Die Gemeinde hat dem Eigentümer auf Verlangen Auskunft zu erteilen, ob ein sich aus Absatz 2 ergebender vermögensrechtlicher Schutz der zulässigen Nutzung für sein Grundstück besteht und wann dieser durch Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist endet.*

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79a „Bettenhelle“ in den 1990er Jahren seine Rechtskraft erlangte, ist die Frist von 7 Jahren bereits ausgelaufen. Entschädigungszahlungen nach § 42 BauGB entstehen somit nicht.

## **8. Umweltbericht**

---

Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegen noch nicht vor und werden erst zur öffentlichen Auslegung erarbeitet.

Meschede, den 04.05.2023

Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Klaus Wahle

Fachbereichsleiter