

Öffentliche Bekanntmachung der Hansestadt Medebach

**Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Ferienhof Zur Hasenkammer“
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB**

-Offenlage-

1. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 40 „Ferienhof Zur Hasenkammer“

Die Betreiber des Campingplatzes „Hasenkammer“ in Medebach planen eine räumliche Erweiterung und strukturelle Neuorganisation des Betriebes.

Dazu entwickelt sich der Bebauungsplan Nr. 40 „Ferienhof Zur Hasenkammer“ in der Kernstadt der Hansestadt Medebach aus:

- der sich im parallelen Aufstellungsverfahren befindlichen 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienhof Zur Hasenkammer“,
- aus der seit 2007 bestehenden 25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebietsfläche Campingplatz und landwirtschaftlicher Ferienhof“ sowie
- aus dem seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Campingplatz Hasenkammer“, wobei dieser durch den Bebauungsplan Nr. 40 überplant und dann ersetzt wird.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 der Hansestadt Medebach liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt Medebach sowie nördlich/nordöstlich der beiden Sondergebietsflächen „Center Parcs Park Hochsauerland“ und „Aventura Spielberg“ sowie der landwirtschaftlichen Hofstelle „Schreiber“.

Das Plangebiet umgrenzt die bestehenden und künftigen Betriebsflächen des „Ferienhof Zur Hasenkammer“, der sich aus dem Überbleibsel der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle „Schmidt“ zu dem großflächigen „Ferienhof Zur Hasenkammer“ mit vielen alternativen Ferienfreizeit- und Nutzungsmöglichkeiten (Ferienwohnung/Ferienhäuser, Camping und Wohnmobilplatz, überwiegend Natur- und Landschaftsorientierter Erholung etc.) entwickelte bzw. weiter entwickeln soll.

Die Änderungsfläche wird von Grünland und festgesetzten Landschaftsschutzgebieten unterschiedlicher Qualitätsstufen, dem Natura 2000 und dem Vogelschutzgebiet „Medebacher Bucht“ umgrenzt. Im Osten des Plangebietes liegt das Gewässer „Harbecke“ und festgesetzte Biotope.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Medebach, Flur 46 „Auf der Weddelstedde“, Flurstücke 102 teilw., 103 teilw., 104teilw., 105 teilw., 148 teilw., 149 teilw., 84/1, 84/3, 85, 86 teilw. Und 167.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. **33,5** ha.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 wird nachfolgend dargestellt:



3. Bisherige Verfahrensschritte

In der Sitzung der Stadtvertretung am 08.09.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Hansestadt Medebach beschlossen. Dieser Beschluss wurde jedoch aufgehoben, da die von den Betreibern des Campingplatzes „Hasenkammer“ zugesagte Abstimmung und Koordination mit den Betreibern des Center Parcs Park Hochsauerland tatsächlich nicht stattgefunden hat.

Der in der Sitzung der Stadtvertretung am 09.05.2019 gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Hansestadt Medebach, dessen Inhalt die wesentliche Erweiterung des Areals westlich des Wirtschaftsweges „Hasenkammer“ beinhaltete, musste zurückgenommen werden. Die seinerzeit vorgelegte Planung der Betreiber widersprach eindeutig den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Planung musste grundlegend überarbeitet und räumlich sowie funktional zurückgenommen werden.

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat nach Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches und Abstimmung der aktualisierten Planungen mit der Bezirksregierung Arnsberg in ihrer Sitzung am 20.08.2020 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 in Medebach einzuleiten (Änderungsbeschluss). In der gleichen Sitzung hat die Stadtvertretung des Weiteren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung).

Danach kam es zu Verzögerungen des Verfahrens, da die Stadtvertretung die Herstellung eines asphaltierten Geh- und Radweges von der Hengsbecke bis zum Ferienhof Hasenkammer forderte und dazu Grunderwerb erforderlich war.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 (Änderungsplan einschl. Begründung und Umweltbericht, Artenschutz-Vorprüfung und FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung, Geruchsgutachten und Verkehrsgutachten) lag in der Zeit vom

04.03.2022 bis einschl. 08.04.2022

gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich aus.

Anschließend wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 05.05.2022 über sämtliche eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Die daraus resultierenden Änderungen wurden in den Unterlagen berücksichtigt.

Nach intensiver Abstimmung und Beratung über die aus dem Bauleitplanverfahren resultierenden Verträge kann nunmehr die zweite Verfahrensstufe durchgeführt werden.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 (Änderungsplan einschl. Begründung und Umweltbericht, Artenschutz-Vorprüfung und FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung, Geruchsgutachten und Verkehrsgutachten) liegt in der Zeit vom

06.04.2023 bis einschl. 10.05.2023

gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich aus. Während der v.g. Frist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Die Auslegung erfolgt im Rathaus, Zimmer 127, Österstraße 1, 59964 Medebach, während der Dienststunden.

Auslegungszeiten

Montags bis donnerstags: 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr
und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Freitags: 07:30 Uhr bis 12:30 Uhr

(außer an Feiertagen)

Des Weiteren kann der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung, Umweltbericht und Artenschutz-Vorprüfung in dieser Zeit im Internet auf der Homepage der Hansestadt Medebach,

www.medebach.de/Rathaus/Veroeffentlichungen/Bekanntmachungen,

eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 abgegeben werden; nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung berücksichtigt bleiben.

Stellungnahmen können insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VWGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfes sind nach § 3 Abs. 2

BauGB mit einer Bekanntmachungsfrist von einer Woche vorher in ortsüblicher Weise bekannt zu machen.

Bei der öffentlichen Auslegung hat die Stadt Medebach die Wahl, diesen Verfahrensschritt gemeinsam mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB oder hiervon getrennt durchzuführen. Eine getrennte Beteiligung bedeutet in der Praxis, die Behördenbeteiligung zeitlich vor die öffentliche Auslegung zu ziehen, um bei der anschließenden Öffentlichkeitsbeteiligung die Stellungnahmen der Behörden berücksichtigen und ggf. auslegen zu können.

Die Verwaltung wird die Behördenbeteiligung und die öffentliche Auslegung gemeinsam durchführen.

5. Umweltbezogene Informationen

Es liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor:

5.1. Begründung des Büros Boehmer, Stand Januar 2023

Klimaschutz: Die Wärme und Strom produzierenden Kompaktbiogasanlagen dienen der Versorgung der bestehenden und geplanten Anlagen und Einrichtungen der beiden Betriebe.

Zur **Verbesserung der Klimabilanz** werden die Dächer der geplanten Ferienhäuser soweit wie möglich begrünt und mit Photovoltaik-Anlagen versehen.

5.2. Umweltbericht des Büros Stelzig, Stand August 2020

Der Umweltbericht des Büros bewertet Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
2. Fläche,
3. Boden,
4. Wasser,
5. Luft und Klima,
6. Landschaft,
7. Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung,
8. Kultur- und Sachgüter,
9. Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belastung,
10. Art und Menge der erzeugten Abfälle,
11. Kumulierung mit benachbarten Gebieten.

Dabei kommt der Umweltbericht für die Aufstellung des B-Planes Nr. 40 zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen werden. Der Grad der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Fläche sowie Boden wird als mittel bewertet. Für die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter wird eine geringe Beeinträchtigung angenommen.

Der im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsbedarf muss ausgeglichen werden.

5.3. FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung des Büros Stelzig, Stand Juni 2020

Die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung des Büros Stelzig beschreibt die Natura-2000-Gebiete und ihre Erhaltungsziele. Dann erfolgen die Prognose und Bewertung der Folgewirkungen des Vorhabens. Die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des VVSG „Medebacher Bucht“ ausgelöst werden.

5.4. Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Stelzig, Stand Juni 2020

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Stelzig beschreibt die Vermeidungsmaßnahmen für Feldsperling sowie nicht planungsrelevante Vogelarten. Ebenso werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Feldsperling und eine Auswahl von insekten-/feldermausfreundlicher Beleuchtung beschrieben.

5.5. Immissionsschutz-Gutachten des Büros Uppenkamp, Stand 2018

Das immissionsschutzgutachten des Büros Uppenkamp ermittelt die Geruchsemissionen der Tierhaltungsanlagen im und neben dem Plangebiet. Gemäß Gutachten überschreitet die Gesamtbelastung nicht den Immissionswert (25%) gemäß GIRL für die Gebietsnutzung Außenbereich.

5.6. Hochsauerlandkreis, Fachdienst 47, Untere Naturschutzbehörde, Jagd

Fachdienst 47 des HSK verweist auf redaktionelle Fehler und der Begründung. So wurde eine CEF-Maßnahme für den Feldsperling irrtümlich als freiwillig deklariert. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

Gemäß Hinweisen des FD 47 wird die Eingriffsbilanzierung aktualisiert und angepasst.

5.7. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Meschede

Die Landwirtschaftskammer hat Bedenken hinsichtlich der Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in ein Sondergebiet. Damit würden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer, der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sowie der Beschluss der Stadtvertretung wurden in der Drucksache Nr. 0351/2022 öffentlich behandelt.

6. Hinweise

Gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit Veröffentlichung dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die Verletzung der Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Nach § 2 Abs. 3 der Verordnung über die Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung / BekanntmVO) wird hiermit bestätigt, dass der Wortlaut der

Bekanntmachung mit dem Beschluss des Rates der Stadt Medebach übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO verfahren worden ist.

Medebach, 29. März 2023

Der Bürgermeister

gez. Grosche