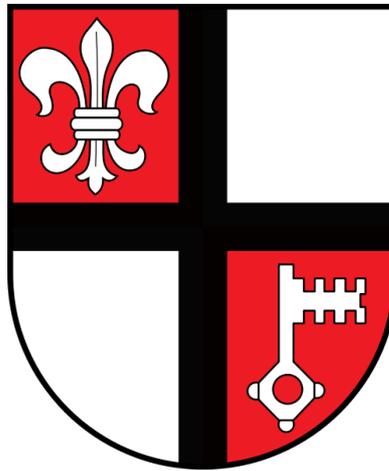


## Hansestadt Medebach



### Begründung

## zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Brügger Weg" in Medebach

Bearbeitung:

Hansestadt Medebach  
-Bauamt-  
Österstraße 1  
59964 Medebach  
Tel.: (02982) 400-0  
Fax: (02982) 400-410  
Mail: [post@medebach.de](mailto:post@medebach.de)

**Inhaltsverzeichnis**

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
2. Erfordernis und Ziele der Planung.....	4
3. Übergeordnete und andere Planungen .....	5
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund-..	5
östlicher Teil .....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Landschaftsplan Medebach.....	5
4. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes .....	5
5. Auswirkungen der Planung .....	6
5.1. Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	6
5.2 Immissionsschutz .....	6
5.3 Denkmalschutz .....	6
5.4 Altlasten/ Kampfmittel .....	7
6. Umweltverträglichkeitsprüfung .....	7
7. Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich .....	7
8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....	7
10. Städtebauliche Werte/Flächenbilanz .....	8
11. Bearbeitung.....	8

### **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Baugebietes „Brügger Weg“ in Medebach. Die 3. Änderung umfasst die Parzelle 312, Flur 25, Gemarkung Medebach:





## 2. Erfordernis und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Brügger Weg“ der Hansestadt Medebach trat 1993 in Kraft. Seit dieser Zeit haben sich die Vorstellungen über die Errichtung von Einfamilienhäusern gewandelt. Bisher ist im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Brügger Weg“ in Medebach die überbaubare Fläche an den östlichen Rand der Parzelle festgesetzt.

Für die Parzelle 312, Flur 25, ist nunmehr die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage geplant. Das Vorhaben soll westlich außerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden.

Die Bauherren planen damit einen kurzen, barrierefreien Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche in ihr Wohnhaus. Die kurzen Wege sollen auch die Reinigung, insbesondere im Winter, und die Unterhaltung erleichtern und damit das Bewohnen auf lange Sicht auch im Seniorenalter ermöglichen.

Dieses Ziel wird mit der Verlegung der überbaubaren Fläche in westliche Richtung erreicht. Das Baufenster orientiert sich an der Nachbarbebauung und fügt sich in die Bestandsbebauung ein.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Brügger Weg“ werden die gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes geänderten städtebaulichen Überlegungen der Hansestadt Medebach planungsrechtlich abgesichert.

Insgesamt werden mit dieser Planänderung die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich geordnete, künftige Entwicklung des Änderungsbereiches geschaffen, die

- eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Strukturen ermöglicht und
- Nutzungen möglich macht, die dem Charakter und der Lage des Änderungsbereiches als Teil des Allgemeinen Wohngebietes „Brügger Weg“ entsprechen.

Gleichzeitig sind alle Festsetzungen so gewählt, dass nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt werden.

Folgende Belange wurden untereinander abgewogen und berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die städtebaulich sinnvolle Einordnung des Planungsgebietes in das Nutzungsgefüge der Stadt.

### **3. Übergeordnete und andere Planungen**

#### **3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund-östlicher Teil**

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund-östlicher Teil ist Medebach die Funktion eines "Grundzentrums mit weniger als 10.000 Einwohnern im Versorgungsbereich" mit "Konzentration von Nahversorgungseinrichtungen" zugeordnet.

Das Plangebiet ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt für das Baugebiet „Brügger Weg“ eine Wohnbaufläche „W“ dar. Insofern wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB beachtet.

#### **3.3 Landschaftsplan Medebach**

Der Landschaftsplan gilt nach § 16 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne. Insofern befindet sich das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

### **4. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes**

Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche in die westliche Richtung verschoben.

Die weiteren Festsetzungen blieben unverändert.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1. Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut, befindet sich innerhalb eines Bebauungszusammenhangs und ist somit bereits erschlossen.

Die Soester Straße ist vollständig ausgebaut:



Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasser- und Müllentsorgung sind sicher gestellt.

### **5.2 Immissionsschutz**

Die mit dieser 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 12 „Brügger Weg“ vorgenommene minimale Änderung hat keine Auswirkungen.

### **5.3 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellen Kenntnissen keine Denkmale.

Grundsätzlich ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde

und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

#### **5.4 Altlasten/ Kampfmittel**

Im Plangebiet ist grundsätzlich nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln zu rechnen.

Es werden gleichwohl folgende Hinweise in den Plan aufgenommen:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Medebach und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 02941/ 940) umgehend zu informieren.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Medebach als Örtliche Ordnungsbehörde und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg –Kampfmittelräumdienst- (Tel. 02931/ 82 2139) zu verständigen.

#### **6. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Brügger Weg“ in Medebach wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs.2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

#### **7. Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich**

Das Plangebiet ist durch vorhandene bauliche Anlagen, die auf Grundlage des Ursprungsplanes errichtet worden sind, gekennzeichnet. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes dient der planerischen Anpassung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung darf in diesem Fall nicht verlangt werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist insofern bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ausgesetzt. Die Regelung rechtfertigt sich im Hinblick auf die besonderen Merkmale der kleinräumigen Bebauungspläne der Innenentwicklung und durch das verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und dadurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

#### **8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ vom 29.07.2009, mit Inkrafttreten am 01.03.2010, abgelöst.

Die zentrale Vorschrift des besonderen Artenschutzes ist § 44 BNatSchG 2010. Dort werden für die besonders und streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen genannt. Demnach ist es verboten,

1. wild lebenden **Tieren der besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere **der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden **Tiere der besonders geschützten Arten** aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende **Pflanzen der besonders geschützten Arten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Selbst wenn dies der Fall wäre, könnte es sich allenfalls um Einzelfunde handeln und die beanspruchten Flächen wären auch dann nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen. Aufgrund der innerörtlichen Lage, des hohen Versiegelungsgrades und der überwiegend intensiven Nutzung ist das Plangebiet nur von sehr geringer ökologischer Bedeutung.

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt. Es wurden auch keine besonders geschützten oder gar streng geschützten Tierarten festgestellt. Ein Großteil der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten dürfte zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln gehören, die als wenig störungsempfindlich einzustufen sind.

Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von der Erschließungsstraße und die Umgebungsbebauung ist das Plangebiet für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen nicht geeignet.

#### **10. Städtebauliche Werte/Flächenbilanz**

<b>Flächenausweisung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Gesamtfläche B-Plan Nr. 13	190.000
<b>Fläche der 3. Änderung des B-Planes Nr. 13</b>	<b>972</b>

#### **11. Bearbeitung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Brügger Weg“ in der Hansestadt Medebach wird durch das Bauamt der Hansestadt Medebach ausgearbeitet.

#### **12. Verfahrensvermerke**

1. **Änderungsbeschluss: 07. Oktober 2021**

2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:
3. Satzungsbeschluss:

Medebach, den

(Grosche, Bürgermeister)