

Öffentliche Bekanntmachung der Hansestadt Medebach

43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach

Änderungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat in ihrer Sitzung am 27.06.2024 beschlossen, das Verfahren zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes in Medebach einzuleiten (Änderungsbeschluss).

In gleicher Sitzung hat die Stadtvertretung des Weiteren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung).

Die vorstehenden Ratsbeschlüsse werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

1. Inhalt der 43. Änderung

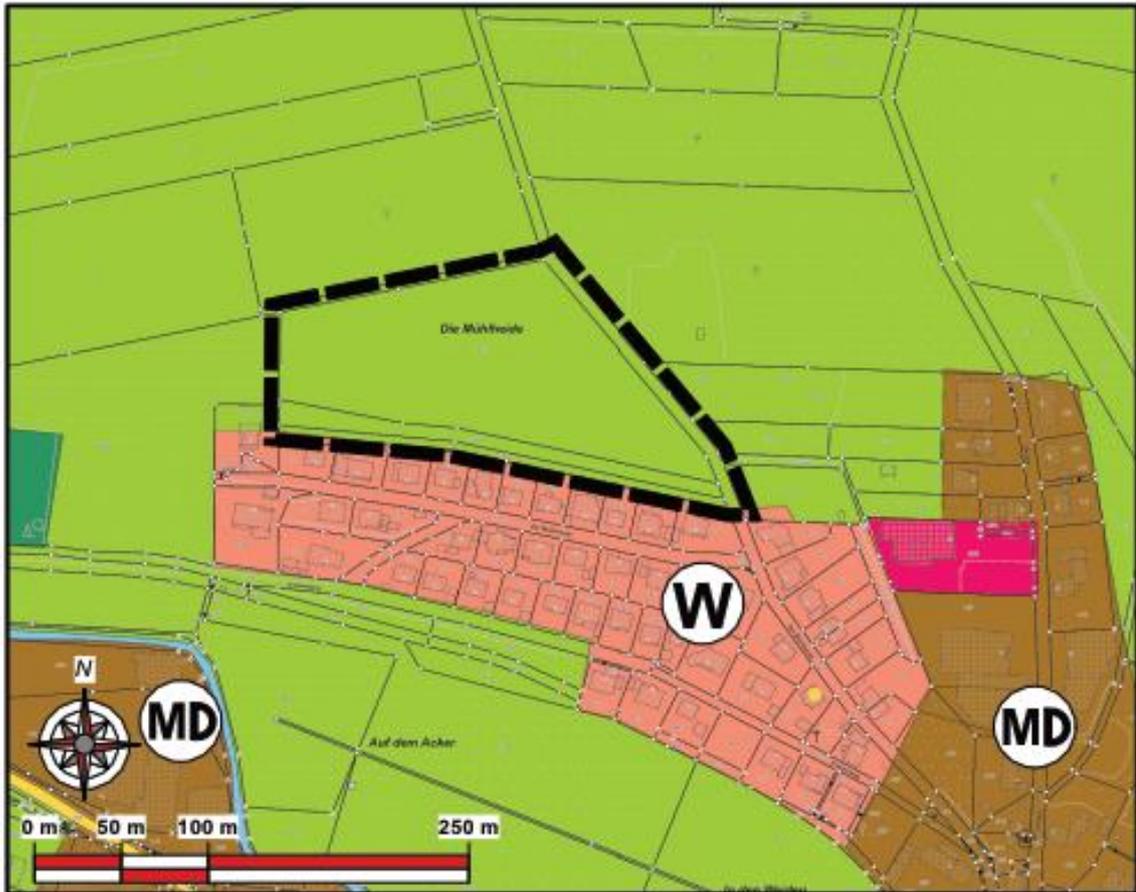
Im Stadtteil Medebach-Oberschledorn existiert schon seit geraumer Zeit eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Der Stadt Medebach stehen jedoch keine kommunalen Baugrundstücke im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Auch auf dem privaten Grundstücksmarkt steht kein qualifiziertes Angebot zur Verfügung, das zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs genutzt werden kann. Daher soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ für den Stadtteil Oberschledorn ein bedarfsorientiertes Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Neben dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist ebenfalls eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Medebach ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplante Ausweisung eines Baugebiets widerspricht daher dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden müssen. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Für den Bereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach wird die Darstellung „Wohnbaufläche (W)“ nach § 1 Abs. 1, Ziffer 1 BauNVO gewählt.

2. Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Gemeindestraße „Zur Mühlheide“. Aktuell wird der Bereich nach § 35 BauGB beurteilt und als „Außenbereich“ definiert; er wird vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulässigkeit einer Wohnbebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des eingangs beschriebenen örtlichen Bedarfs an Flächen für eine wohnbauliche Nutzung ist die Planung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Sie dient somit den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung und ist insofern im öffentlichen Interesse.



Das rd. 2,4 ha große Plangebiet im Norden des Stadtteils, das direkt an die Siedlungslage anschließt, soll als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden, wobei sich die geplante Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Baugestaltung am örtlichen Bestand orientieren soll.

Das Plangebiet wird im Osten durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg („Knickenhagen“) begrenzt. Jenseits des Wegs schließen sich landwirtschaftliche Flächen und ein kleines Gehölz, das mit Nadelhölzern bestockt ist, an.

Im Westen endet das Plangebiet in der Verlängerung der vorhandenen Wohnbebauung des südlich gelegenen Wohngebiets „Zur Mühlheide“. Jenseits der Plangebietsgrenze schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an, die sich hier als Grünlandflächen charakterisieren lassen.

Im Norden begrenzt ein landwirtschaftlicher Weg (Flurstück 152) das Plangebiet. Jenseits dieses Weges schließt sich die freie Feldflur an, die in diesem Bereich durch Ackerflächen geprägt ist.

Die südliche Plangebietsgrenze befindet sich unmittelbar an der Siedlungslage des Stadtteils Oberschledorn. Diese wird durch die Hausgärten der Wohngebäude an der Straße „Zur Mühlheide“ geprägt. Im Wohngebiet befinden sich vor allem ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser.

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsplan einschl. Begründung, Umweltbericht, Bestandsübersichtsplan) liegt in der Zeit vom

27.02.2025 bis einschl. 08.04.2025

gem. § 3 Abs. 1 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 126, Österstraße 1, 59964 Medebach, während der Dienststunden.

Auslegungszeiten:

montags bis freitags		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)

Die Unterlagen können aber auch im vorgenannten Zeitraum über das Internet auf der Webseite der Stadt Medebach unter der Adresse

<https://www.hansestadt-medebach.de/bekanntmachungen>

abgerufen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen insbesondere

- per E-Mail an post@medebach.de,
- schriftlich an die Stadt Medebach, Österstraße 1, 59964 Medebach, oder
- zur Niederschrift beim Bauamt der Stadt Medebach, Bauamt, Österstraße 1, Zimmer 126 oder 230, 59964 Medebach

abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Flächennutzungsplänen eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3, S 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3, S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht, aber hätte geltend machen können.

4. 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 von sechs Monaten 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, 13.02.2025

Der Bürgermeister

gez. Grosche