

## **Öffentliche Bekanntmachung der Hansestadt Medebach**

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ der Hansestadt Medebach im Ortsteil Oberschledorn**

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

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat in ihrer Sitzung am 27.06.2024 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ im Stadtteil Oberschledorn einzuleiten (Aufstellungsbeschluss).

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

Die vorstehenden Ratsbeschlüsse werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

#### **1. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ und räumlicher Geltungsbereich**

Im Stadtteil 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.

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.

Ursprünglich war geplant, den Bebauungsplan Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ nach den Vorschriften des § 13b BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufzustellen. Bisher ermöglichte § 13 b BauGB die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, wenn die Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> lag und die Wohnnutzung an einen bebauten Ortsteil angegliedert wurde. Dabei konnte auf eine sonst erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die intensiven Umweltprüfungen verzichtet werden. Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht ein Urteil gefällt, demzufolge das beschleunigte Verfahren des § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden darf, u.a. aufgrund mit Unvereinbarkeit mit dem EU-Recht.

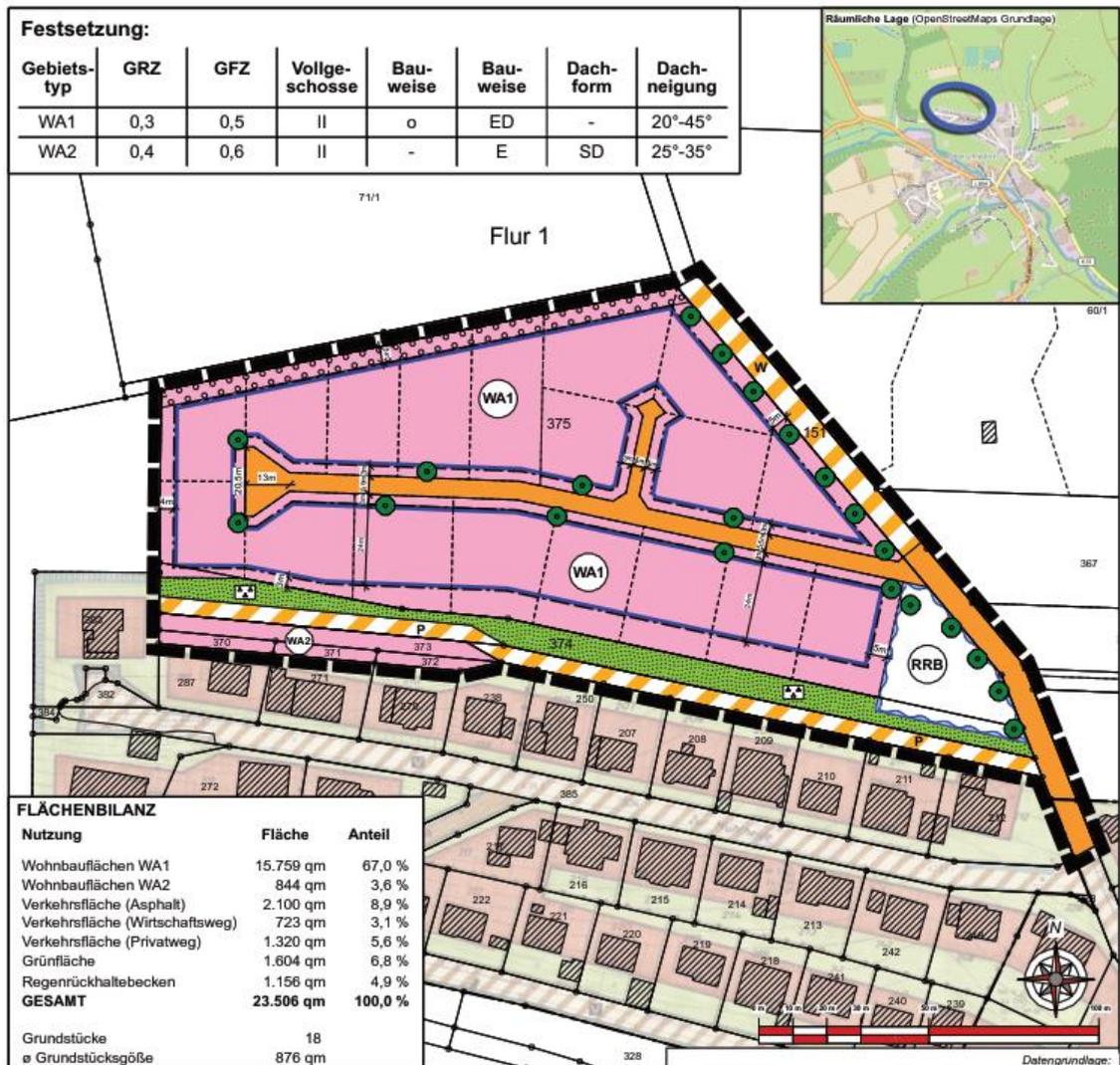
Eine Weiterführung des Verfahrens nach den Vorschriften des § 13b BauGB kann daher aus Gründen der Rechtssicherheit des künftigen Bauleitplans nicht erfolgen. Vielmehr ist die Aufhebung des seinerzeit gefassten Beschlusses zur Aufstellung des B-Planes Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ soll nunmehr im Regelverfahren aufgestellt 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. Künftig soll im Bereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ (W) erfolgen.

Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 2,4 ha und umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Oberschledorn, die Flurstücke 370, 371, 372, 373, 374 und 375 sowie 151 (tw.) und in der Flur 8 das Flurstück 496 (tw.).





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

- per E-Mail an [post@medebach.de](mailto: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.

### **3. 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