

39. Änderung Begründung
Flächennutzungsplan Vorentwurf

Stadt Medebach

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
2	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
3	Änderungspunkte	6	
3.1	Änderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“	6	
4	Natur und Landschaft / Freiraum	7	
4.1	Eingriffsregelung	7	
4.2	Biotop- und Artenschutz	7	
4.3	Klimaschutz	8	
4.4	Bodenschutz	8	
5	Sonstige Belange	9	
5.1	Erschließung	9	
6	Sonstige Belange	9	
6.1	Ver- und Entsorgung	9	
6.2	Immissionsschutz	9	
6.3	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9	
6.4	Forstliche Belange	10	
7	Umweltbericht		Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.1	Einleitung		Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase		Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)		Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen		Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten		Fehler! Textmarke nicht definiert.
8	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich		Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.1	Zusätzliche Angaben		Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.2	Monitoring		Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.3	Zusammenfassung		Fehler! Textmarke nicht definiert.
9	Referenzliste der Quellen		Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtvertretung der Stadt Medebach hat in ihrer Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, um planungsrechtlich die von Wohnbauflächen Entwicklung auf den am westlichen Rand der Kernstadt gelegenen Flächen vorzubereiten.

Der Änderungsbereich umfasst zwei Teilflächen mit einer Größe von ca. 2,1 ha nördlich des Ringelfeldwegs sowie 3,3 ha südlich des Gelängewegs.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Entgegen der früheren Prognosen ist die Einwohnerzahl der Stadt Medebach in den vergangenen 10 Jahren nicht gesunken, sondern stabil geblieben. Dabei ist die Einwohnerzahl in der Kernstadt gestiegen, während die der Ortsteile abgenommen hat. Hieraus resultierend hat sich in der Kernstadt eine besondere Nachfrage nach Bauplätzen entwickelt. Durchschnittlich wurden in den letzten Jahren ca. 6 - 7 Bauplätze pro Jahr veräußert.

Aufgrund dieser Entwicklung ist das Angebot der Stadt Medebach an Bauplätzen mittlerweile erschöpft.

Um Bauland zu aktivieren, hat die Stadt Medebach zunächst die in der Kernstadt bestehenden Baulücken ermittelt und die privaten Eigentümer angeschrieben, ohne dass hierdurch eine nennenswerte Zahl an Baugrundstücken dem Markt zugeführt werden konnte.

Um dennoch der Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden, hat die Stadt Medebach in einem weiteren Schritt die innerstädtisch noch verfügbaren Brachflächen („Falke-Brache“) auf ihre Verfügbarkeit geprüft, wobei auch hier eine Aktivierung zum Zwecke des Wohnbaulands zumindest kurzfristig nicht möglich war.

Eine Deckung des Bedarfs nach Wohnbauflächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung war somit nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Medebach verschiedene Außenbereichsflächen im Hinblick auf ihre Eignung als Wohnsiedlungserweiterung - unter den Aspekten des Immissionsschutz und der Erschließung sowie der naturräumlichen Situation und nicht zuletzt der Verfügbarkeit - untersucht. Als Ergebnis dieser Prüfung hat der Rat der Stadt Medebach beschlossen, den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung der kommenden Jahre auf den westlichen Rand der Kernstadt im Anschluss an die Wohngebiete „Ringelfeldweg“ und „Gelängeweg“ zu konzentrieren.

Um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten und ein Angebot an verfügbaren

Bauplätzen für den dringenden Bedarf vorzuhalten, hat die Stadt Medebach daher beschlossen, mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt zu schaffen.

Der Änderungsbereich gliedert sich in zwei Teilflächen:

- Teilfläche 1 befindet sich mit einer Größe von 2,1 ha nördlich des Ringelfeldwegs unmittelbar im Anschluss an das bestehende Wohnquartier.
- Teilfläche 2 besitzt eine Größe von 3,3 ha und liegt unmittelbar südlich des Gelängewegs im Anschluss an das bestehende Wohnquartier.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 46 „Gelängeweg“ und Nr. 47 „Ringelfeldweg“ der Stadt Medebach für die beiden Teilflächen..

1.3 Derzeitige Situation

• Teilfläche 1 Nördlich des Ringelfeldwegs

Teilfläche 1 unterliegt derzeit einer Grünlandnutzung und ist mit Ausnahme einer Scheune im Süden des Plangebietes nicht bebaut. Südlich wird der Ringelfeldweg durch Gehölzstrukturen begleitet. Südöstlich des Plangebietes befindet sich am Ringelfeldweg eine Wohnbebauung. Die östliche Grenze des Änderungsbereichs wird durch die Wohnbebauung an der Straße „Zur Mausmecke“ gebildet. Westlich und nördlich des Plangebietes sowie südlich des Ringelfeldwegs schließen sich weitere Grünlandflächen an.

• Teilfläche 2 Südlich des Gelängewegs

Teilfläche 2 unterliegt ebenfalls einer Grünlandnutzung. Im Nordwesten des Änderungsbereichs befindet sich südlich des Gelängeweges eine landwirtschaftlich genutzte Scheune. Westlich anschließend befinden sich weitere Wohngebäude sowie eine landwirtschaftliche Hoffläche im Außenbereich. Der Gelängeweg wird im Norden durch Hecken- und Gehölzstrukturen begleitet. Daran anschließend finden sich weitere als Grünland genutzte Flächen. Östlich des Änderungsbereichs schließt sich bestehende Wohnbebauung an.

Im Süden des Änderungsbereichs verläuft begrenzend der St. Sebastianus Weg. Südlich daran schließen sich weitere Grünlandflächen an.

Eine detaillierte Beschreibung der Umweltsituation im Änderungsbereich findet sich im Umweltbericht* zur vorliegenden Bebauungsplanaufstellung.

* Vorentwurf des Umweltberichts zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach. Büro Stelzig. Soest, März 2020

2 Planungsrechtliche Vorgaben

• Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt Medebach als Grundzentrum mit der nachrichtlichen Darstellung „Siedlungsraum incl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen“ dar.

• Regionalplan

Im Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – befindet sich jeweils der östliche Teil der beiden Teilflächen innerhalb der als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellten Flächen, der westliche Teil befindet sich in den als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellten Bereichen.

Vor dem Hintergrund der maßstabsbedingten zeichnerischen Unschärfe des Regionalplans kann die Fläche in ihrer Gesamtheit als dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zugehörig interpretiert werden. Die dargestellte Erweiterungsplanung entspricht somit den im Regionalplan konkretisierten Zielen der Raumordnung.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt für den Änderungsbereich derzeit insgesamt „Landwirtschaftliche Flächen“ dar. Die östlich an die Teilflächen angrenzenden Wohngebiete sind als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

• Landschaftsplan

Für beide Teilflächen des Änderungsbereiches sowie die westlich angrenzenden Flächen liegt ein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. Dieser weist für den Änderungsbereich das Landschaftsschutzgebiet „Kulturlandschaftskomplex Medebach“ (LSG-4718-0003) aus. Westlich an dieses Landschaftsschutzgebiet schließen sich das Landschaftsschutzgebiet „Medebacher Kernraum: Quellmulden, Niederungszonen und Flachhänge“ (LSG -4718-0005) sowie südwestlich das Naturschutzgebiet „Gelängeberg“ (HSK-340) an.

Zur Umsetzung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird daher eine Entlassung des Änderungsbereichs aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Gem. § 20 (4) LNatSchG „treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.“

• **Natura 2000**

Unmittelbar westlich an den Änderungsbereich grenzt das Vogelschutzgebiet „Medebacher Bucht“ (DE-4717-401) an. Zudem grenzt in einem Abstand von 300 m südwestlich das FFH-Gebiet „Waldreservat Glindtfeld-Orketal mit Nebentälern“ (DE-4817-304) an. Zum Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Vogelschutzgebiet wurde eine Vogelschutz-Verträglichkeitsprüfung* erstellt, bei der auch die Summationswirkungen aus der Entwicklung der Baugebiete Nr. 46 „Gelängeweg“ und Nr. 47 „Ringelfeldweg“ betrachtet wurden:

„Durch die geplanten Vorhaben kommt es im Wesentlichen zu einer Inanspruchnahme von Intensivgrünland, das unmittelbar an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Es wurde eine Brutvogelkartierung im Rahmen der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ durchgeführt (Büro Stelzig, 2020). Anhand der Kartierergebnisse und der Datenabfrage des LINFOS kann ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung der folgenden Vogelarten ausgeschlossen werden:

Raufußkauz, Eisvogel, Wiesenpieper, Mittelspecht, Schwarzspecht, Bekassine, Sperlingskauz, Heidelerche, Wespenbussard, Grauspecht und Schwarzkehlchen.

Im Rahmen der VS-Verträglichkeitsprüfung wurde geprüft, ob es durch die Aufstellung der beiden Bebauungspläne Nr. 46 "Gelängeweg" und Nr. 47 "Ringelfeldweg" zu (erheblichen) Beeinträchtigungen des Schutzgebietes kommen kann. Für die geprüften Arten Neuntöter, Raubwürger, Rotmilan und Braunkehlchen wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Summationseffekten waren nicht zu erwarten.

Im Rahmen der FFH-Richtlinie wurde ebenfalls geprüft, ob die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Gelängeweg" zu (erheblichen) Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Lebensraumtyps "Trockene europäische Heiden" (4030) mit seinen charakteristischen Arten führt. Es wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt. Summationseffekte waren nicht zu erwarten."

Insofern sind nach gutachterlicher Einschätzung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes zu erwarten.

* VS-/FFH - Verträglichkeitsprüfung zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 46 „Gelängeweg“ und Nr. 47 „Ringelfeldweg“ der Stadt Medebach. Büro Stelzig, Soest, März 2020.

3 Änderungspunkte

3.1 Änderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“

Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen in Medebach, der in den bestehenden Wohngebieten nicht gedeckt werden kann, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für die Landwirtschaft“ in

„Wohnbaufläche“ erforderlich, um mittelfristig ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen in Medebach planungsrechtlich vorzubereiten.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw., ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens Nr. 46 „Gelängeweg“ und Nr. 47 „Ringelfeldweg“ wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung ** durchgeführt.

Im Ergebnis der Untersuchung wurden im Plangebiet 14 planungsrelevante Vogelarten sowie die Zwergfledermaus und eine Fledermaus aus der Gattung Myotis spec. festgestellt. Das Vorkommen von Amphibien kann im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind auf ebene der verbindlichen Bauleitplanung daher folgende Maßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu berücksichtigen:

- die Baufeldräumung zum Schutz von Feldlerche und europäischer Vogelarten ist nicht während der Hauptbrutzeit vom 1.3. bis 31.7. durchzuführen
- vom 1.3. bis 30.9. sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchzuführen (BNatSchG)
- die Grünlandextensivierung zum Schutz von Feldlerchen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) vor Beginn der Baufeldräumung durchgeführt wird.
- die Eingrünung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 7 "Ringelfeldweg" als Vermeidungsmaßnahme für den Turmfalken durchgeführt wird.
- drei künstliche Nisthilfen für den Turmfalken an geeigneten

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

** Entwurf der Artenschutzrechtlichen Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanea Nr. 46 „Gelängeweg“ und Nr. 47 „Ringelfeldweg“ der Stadt Medebach. Büro Stelzig, Soest, März 2020.

Gebäuden als freiwillige Maßnahme angebracht werden.

- künstliche Nisthilfen für Feldsperlinge an geeigneten Standorten als freiwillige Maßnahme angebracht werden.
- Maßnahmen für Fledermäuse durchgeführt werden.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen nach Ansicht des Fachgutachters keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

4.3 Klimaschutz

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen planungsrechtlich vorbereitet.

Das derzeitige Klima im Umfeld des Änderungsbereiches ist sowohl durch die Lage im offenen Landschaftsraum als auch durch den angrenzend Siedlungsrand geprägt. Erhebliche Auswirkungen sind - auch im lokalen Maßstab - in vorliegendem Fall mit der Änderung des Flächennutzungsplanes daher nicht zu erwarten.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

4.4 Bodenschutz

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Im vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme / Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in die Abwägung mit den Belangen einer weiteren Wohnsiedlungsentwicklung im Westen des Stadtkerns von Medebach eingestellt.

Wie bereits dargelegt, hat die Stadt Medebach im Vorfeld der Bauleitplanung die Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Deckung der dringenden Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung intensiv geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung war festzustellen, dass eine Deckung des Bedarfs nach Wohnbaugrundstücken durch Innenentwicklung nicht möglich ist. Auch die Entwicklung von Brachflächen im Stadtgebiet ist hierfür mangels Verfügbarkeit der Flächen nicht geeignet. In der Prüfung verschiedener Standorte für eine Siedlungsflächenerweiterung hat sich der vorliegende Standort gemeinsam mit den Flächen westlich des Ringelfeldwegs - unter den Aspekten des Immissionsschutz und der Erschließung, der naturräumlichen Situation und nicht zuletzt der Verfügbarkeit – als der ge-

eignetste Standort herausgestellt.

Insofern ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vor dem Hintergrund der fehlenden Potenziale der Innenentwicklung in Medebach und der bestehenden dringenden Nachfrage nach Bauflächen unvermeidlich.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist die, für die zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs in den nächsten 5 – 10 Jahren notwendige Maß begrenzt worden. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

5 Sonstige Belange

5.1 Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von über das bestehende Straßennetz (Ringelfeldweg und Gelängeweg).

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereichs ist durch eine Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen. Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz vorgesehen.

Ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist derzeit in Bearbeitung.

6.2 Immissionsschutz

Aufgrund seiner Lage am westlichen Stadtrand der Kernstadt von Medebach unterliegt das Plangebiet den typischen Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Eine erhebliche mit dem Wohnen unverträgliche Immissionsbelastung ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich vor. Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt.

6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Medebach
Coesfeld, im April 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld