Hansestadt Medebach

40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Beuke“ in dem Ortsteil Oberschledorn

Gemarkung Oberschledorn, Flur 08,
Flurstücke 489 teilw.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Landesplanerische Anpassung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NW
Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
Beschluss zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Beschlüsse des Rates der Hansestadt Medebach am 25. Juni 2020

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche	**4**
2.	Planungsanlass und -zielsetzung des Änderungsverfahren	**7**
3.	Raumordnerische und Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	**9**
	3.1 Umwidmungs- und Bodenschutzklausel	**11**
	3.2 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	**12**
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	**13**
5.	Klimaschutz	**13**
6.	Kulturlandschaft	**13**
7.	Umweltbericht	**14**
8.	Wasserwirtschaft / Böden	**15**
9.	Immissionschutz	**15**
10.	Altlasten	**15**
11.	Kampfmittel	**16**
12.	Denkmalschutz- und Denkmalpflege	**16**
13.	Ver- und Entsorgung	**17**
14.	Erschließung / Verkehr - Verkehrsgutachten	**18**
15.	Tiefflugebiet	**21**
16.	Gestalterische Festsetzungen	**22**
17.	Bodenordnerische Maßnahmen	**22**
18.	Kosten und Finanzierung	**22**
19.	Verfahrensvermerke	**22**

Anlagen :

Anlage 1: **Schalltechnischer Bericht Nr. 19-24, Draeger Akustik,** Winziger Platz, 59872 Meschede

Anlage 2: **Befahrbarkeitsuntersuchung, Erweiterung der Lagerhalle der Fa. Jäger&Frese GmbH in Medebach-Oberschledorn, ‚blanke ambrosius,** Westring 25, 44787 Bochum

Für die nachhaltige Standortsicherung und weitere Entwicklung des Betriebes Frese & Jäger ist seine räumliche und funktionale Erweiterung geboten.

Diese geplante Erweiterung soll durch eine qualifizierte, langfristig sichernde und begleitende Bauleitplanung in Form der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach gemäß § 13 BauGB i.V.m. §§ 5 und 6 BauGB erfolgen. Im Parallelverfahren dazu wird die Aufstellung des qualifizierten Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 „Beuke“ gemäß § 12 Abs. 1, 2, 3, 5 und 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt.

Das gewählte Aufstellungsverfahren im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für diese 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Bezirksregierung Arnsberg einvernehmlich abgestimmt.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB liegen vor, da mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die als Grünfläche innerhalb vom M-Flächen dargestellte Fläche ist bereits seit Jahren für eine Lagerhalle bauordnungsrechtlich genutzt. Ihre Umwidmung in eine M-Fläche vollzieht die tatsächliche Nutzung.

Mit der Aufstellung sind die Maßstäbe des § 13 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beachtet, denn es wird mit der Aufstellung „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert“ und es werden mit dieser Planung die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB erfüllt.

Die Art und der Umfang der baulichen Nutzung ist städtebaulich so offensichtlich und eindeutig durch die vorhandene Bebauung und Erschließung geprägt, dass der Bebauungsplan auch der Bestandssicherung und der ordnenden Funktion (vergl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 13, Rd.-Nr. 28a, Lfd. 110) dient und somit vereinfacht aufgestellt werden kann. Der bestehende und sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird auch nicht verändert.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht besteht nach § 13 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB nicht, sie wird auch nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen nach § 13 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gesellschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB) sowie keine Anhaltspunkte nach § 13 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach im Ortsteil Oberschledorn anhand der Drucksache Nr. 1076/2019 beschlossen.

Gleichzeitig hat die Stadtvertretung die einzelnen vorgesehenen Verfahrensschritte beschlossen.

Die 40. Änderung des FNP umfasste zwei räumliche Geltungsbereiche: Im westlichen Geltungsbereich ging es um die Umwidmung einer seit Jahren überbauten Grünfläche. Der östliche Geltungsbereich sollte die Erweiterung einer Stellfläche in einer Fläche für die Landwirtschaft ermöglichen.

Im Laufe des Verfahrens stellte sich jedoch heraus, dass die Anzahl der Stellplätze reduziert werden kann. Die erforderlichen Stellplätze können innerhalb der Darstellungen des rechtskräftigen FNP errichtet werden. Die Änderung des FNP in diesem östlichen Bereich ist nicht mehr erforderlich.

Aus diesem Grund wird der Beschluss zur 40. Änderung des FNP der Hansestadt Medebach aufgehoben und neu gefasst. Dabei wird der räumliche Geltungsbereich auf die seit Jahren mit einem Gewerbebetrieb überbaute Grünfläche reduziert.

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Oberschledorn.

Der **Änderungsbereich** betrifft die im Flächennutzungsplan noch dargestellte ‚Grünfläche’ westlich der Straße ‚Beuke’, auf der bereits vor Jahren eine Lagerhalle der Firma ‚Jäger & Frese errichtet wurde.

Die Änderungsfläche wird von der bestehenden Bebauung und Nutzungen umgrenzt.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Oberschledorn, Flur 08, Flurstücke 489 teilw..

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1.525 m².

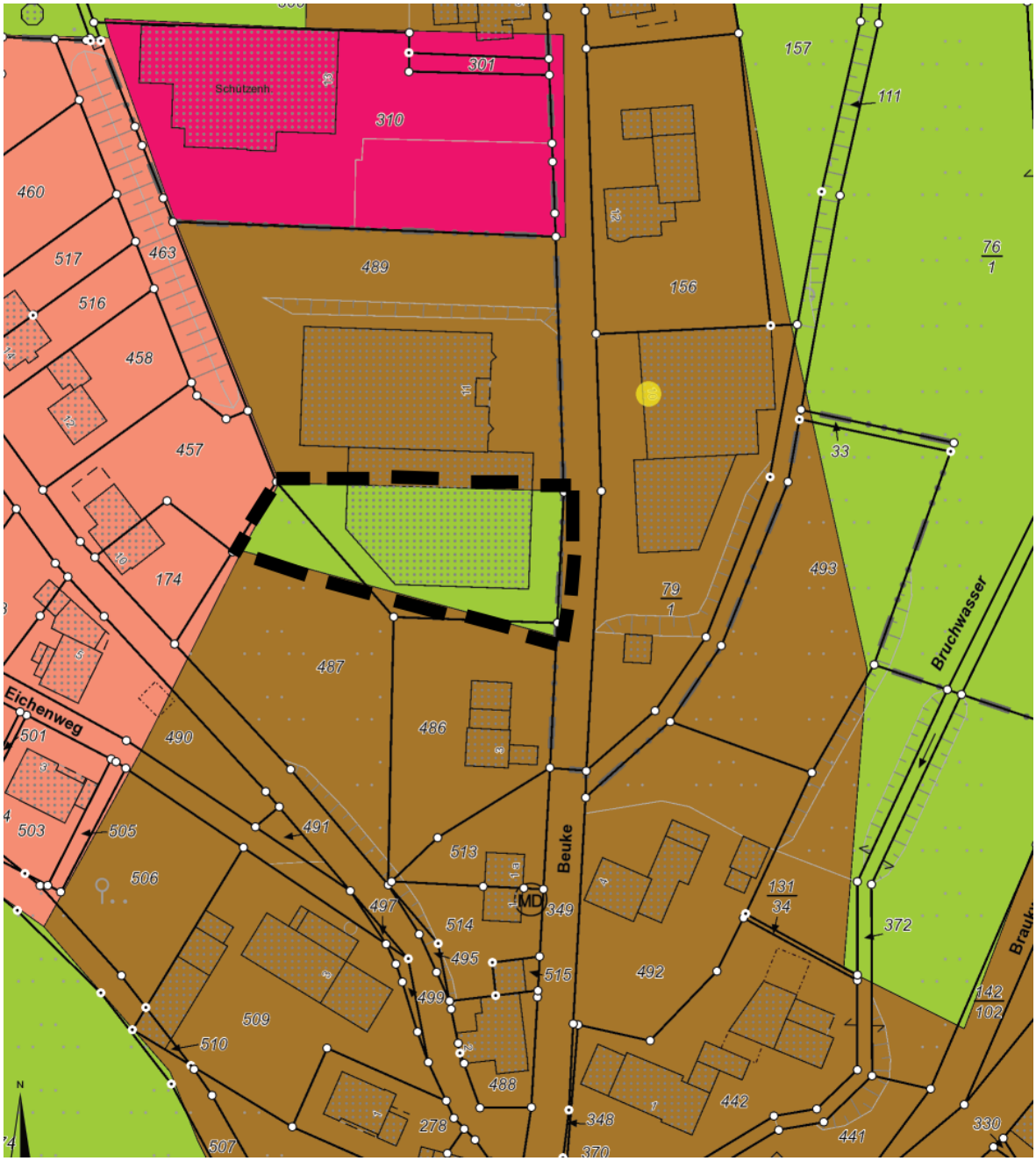

Abb.1 - Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

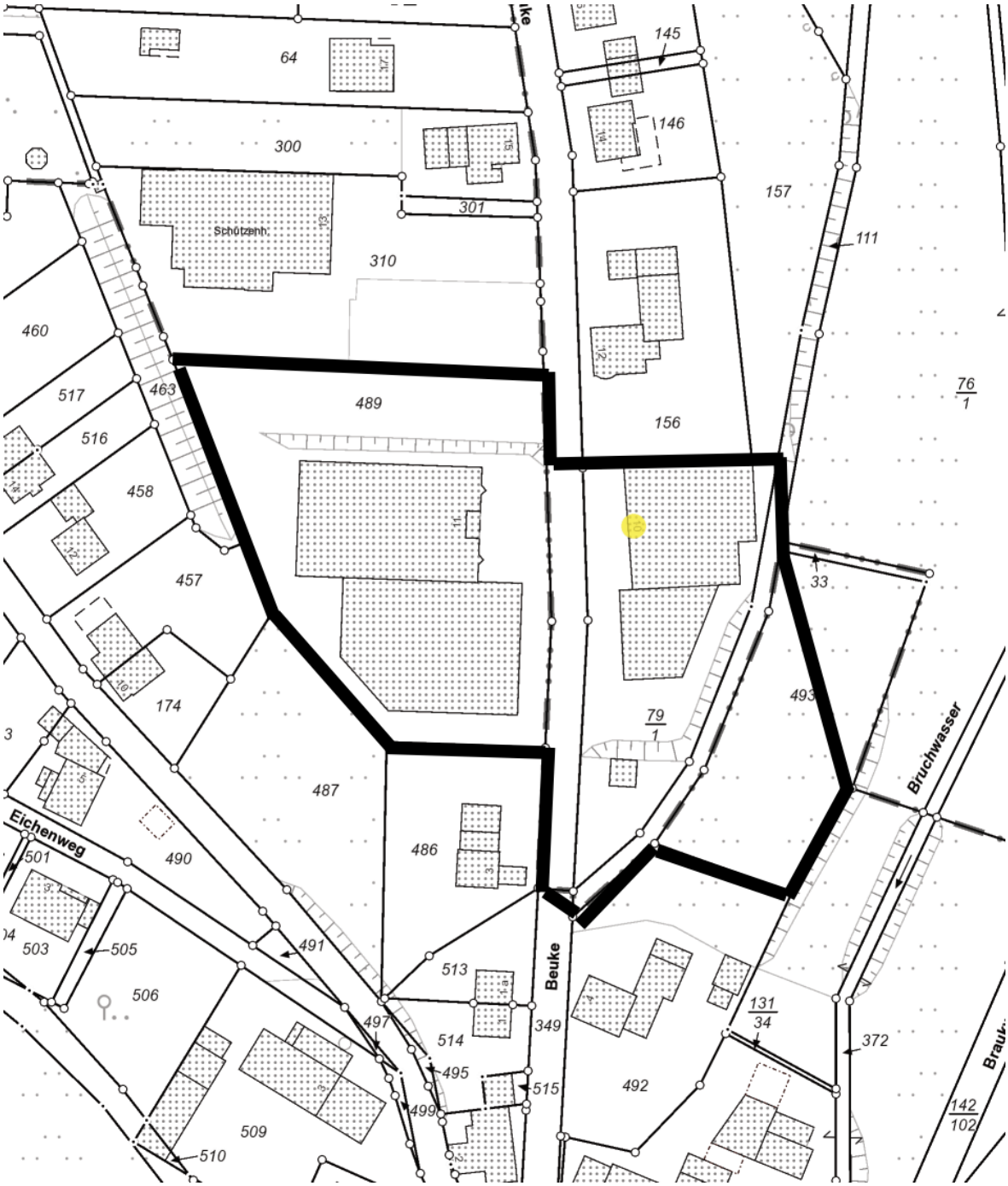

Abb. 2 – Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 ‚Beuke’ (Plangebietsgrenze ist schwarz dargestellt),

Abb. 3 – Luftbild, Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 ‚Beuke’ ohne Plangebietsgrenze

2. Planungsanlass und - zielsetzung des Aufstellungsverfahren

Für die nachhaltige Standortsicherung und weitere Entwicklung des Betriebes Jäger & Frese ist seine räumliche und funktionale Erweiterung zwingend geboten.
Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Wesentlichen die Grundlage geschaffen werden, für....

- die Errichtung einer 6,5 m hohen **neuen Lagerhalle** in Stahlbauweise mit einer Grundfläche von ca. 1.200 qm nördlich im Anschluss an die beiden vorhanden Lagerhallen (je 6,5 m hoch, Untergeschoss in Massivbauweise, Erdgeschoss in Stahlbauweise),
- eine **südliche Erweiterung** des bestehenden zweigeschossigen Büro- und Lagerhallengebäudes (Grundfläche ca. 1.070 qm; Massivgebäude, Lagerhallenanbau in Stahlbauweise; Betriebsräume für maschinelle und manuelle Montage, Verpackungsarbeiten, Lager; Verwaltung; Technik-

räume und Schlosserei) in zweigeschossiger Stahlbauweise bis fast zum Ende der Parzelle 79/1,

- die verkehrsgerechter Einbindung der **betrieblichen Park- und Rangierflächen** ‚Ost’ und ‚West’ und der betrieblichen Warentransporte zwischen dem östlichen und westlichen Betriebsteilen (Liefer- und Ladetor),
- die städtebaulich befriedigende sowie verkehrsgerechte Organisation der **täglichen fahrenden und ruhenden Lkw-Lieferverkehre** für den Betrieb und die Anwohner der Straße ‚Beuke’.

Abb. 4 – Luftbild der derzeitigen Anlage des Betriebes ‚Jäger & Frese’. Im Hintergrund die noch bestehende Stellplatzanlage, auf der die neue Lagerhalle errichtet werden soll, Die noch bestehende Stellplatzanlage wird verlagert auf die landwirtschaftlich genutzte Fläche unterhalb am Bildrand

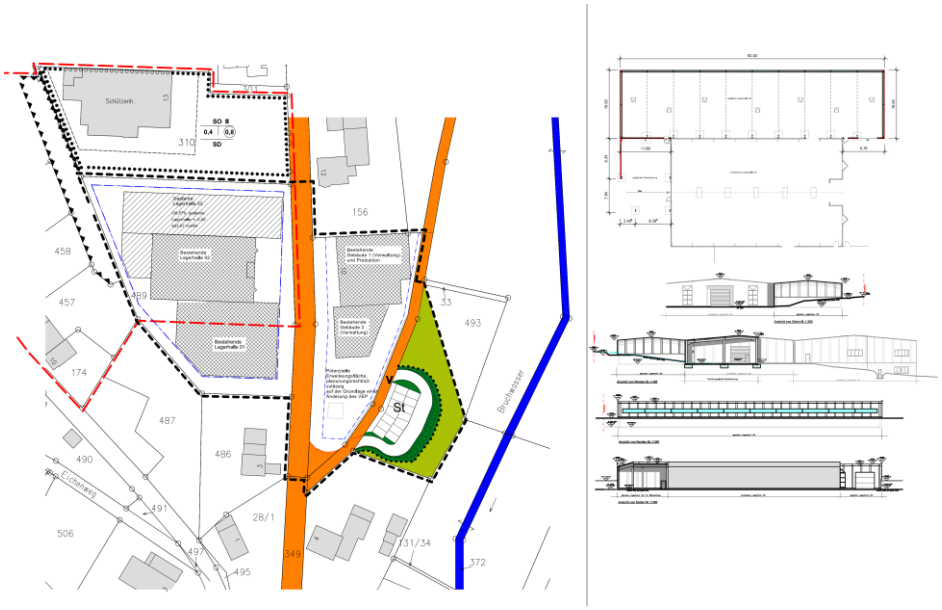

Abb. 4.1 – Vorgesehene Festsetzungen des qualifizierten Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 ‚Beuke’ gemäß § 12 Abs. 1, 2, 3, 5 und 6 BauGB (Ausschnitt)

3. Raumordnerische und Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Abb. 4 – Ausschnitt Luftbild des Ortsteiles Oberschledorn mit Lage der Firma ‚Jäger&Frese’ und Grenzen des Plangebietes (vergl. dazu auch Abb. 1, Ausschnitt Flächennutzungsplan der Hansestadt Medebach)

Der Betrieb „Jäger & Frese“ hat sich in der Vergangenheit, wie so viele Betriebe im Hochsauerlandkreis, von einem kleiner Handwerksbetrieb zu einem expandierenden mittelständischen Betrieb entwickelt.

Diese Betriebsentwicklung ist von der Politik und Verwaltung der Hansestadt Medebach wie auch vom Hochsauerlandkreis, der IHK Arnsberg und dem Regierungspräsidenten Arnsberg bzw. der Bezirksregierung Arnsberg nachhaltig unterstützt, gefördert sowie planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigt worden.

Die vorgesehenen weiteren Schritte, u.a. Bau einer weiteren Lagerhalle, Erweiterung des Büro-, Lagerhallen- und Produktionkomplexes und ein neuer Betriebsparkplatzes, konnte aber planungsrechtlich nicht mehr genehmigt werden. Diese Maßnahmen können nur noch auf der Grundlage eines qualifizierten Planungsrechtes realisiert werden.

Eine schon bei der letzten Betriebserweiterung gewünschte Verlagerung dieser geplanten Betriebsteile in das bestehende Gewerbegebiet Oberschledorn schied aus, da bereits damals schon erhebliche funktionale und räumliche Nachteile durch die gespaltenen Betriebsabläufe und Produktionsprozesse zu Lasten des expandierenden Betreibes zu erwarten waren.

Da die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Betriebes allesamt aus dem näheren Umfeld des Betriebes kommen, erscheint eine Verlagerung innerhalb von der Hansestadt Medebach, eine andere Kommune oder gar in die Region

auch unter dem Aspekt des Erhalts der Fachkräfte im Bereich der Hansestadt Medebach wenig sinnvoll.

Auch ist eine teilweise Verlagerung in einen freigefallenen landwirtschaftlichen Betrieb angesichts des intensiven Preiswettbewerbs ist in diesem Marktsegment betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll.
Dem Betrieb „Jäger & Frese“ ist aber hinteichend bewußt, dass eine nochmalige Erweiterung über den räumlichen Geltungsbereich dieser Planänderung hinaus städtebaulich nicht möglich und planungsrechtlich unzulässig ist.

Im **Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest, Hochsauerlandkreis**, Arnsberg 2013, ist der Bereich der Ortslage Oberschledorn nicht dargestellt und somit den Freiraumfunktionen untergeordnet.

Gemäß dem **Ziel 2, Abs. 5** der textlichen Festsetzungen ist die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile (< 2000 EW) am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Eine darüberhinausgehende begrenzte Entwicklung ist in Einzelfällen möglich, soweit sie

- auf Grund der vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist und
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftsfunktionen erfolgt.

Das ist hier der Fall.

Mit der 40. Änderung wird nur eine kleine Fläche von ca. 1.525 m², die bisher als „Grünfläche“ dargestellt ist, in eine M-Fläche umgewidmet. Dieser Bereich ist bereits durch die vor Jahren erteilte Baugenehmigung für die erste Lagerhalle obsolet (vergl. Abb. 3) geworden.

Aus der Sicht der Hansestadt Medebach sind die hier geplanten Maßnahmen zur langfristigen Existenzsicherung des Betriebes ‚Jäger & Frese’ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

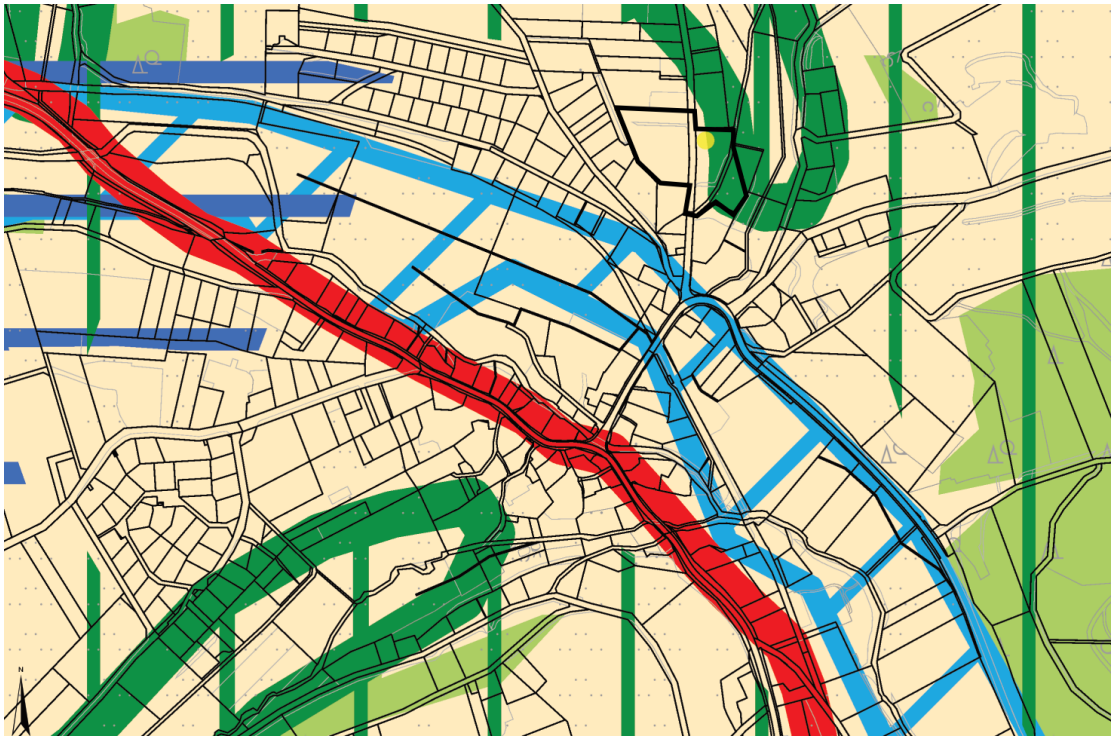

Abb. 5 – Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, ‚Teilabschnitt Kreis Soest, Hochsauerlandkreis’, Arnsberg 2013, Ortslage ‚Oberschledorn’ der Hansestadt Medebach, Plangebiet des VEP schwarz umrandet, © Hansestadt Medebach

3.1 Umwidmungs- und Bodenschutzklausel

Die „Umwidmungsklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) und Ziffer 8 Buchstabe b) beinhaltet, dass landwirtschaftlich oder als Wald…. genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, ... wobei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudelehrstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die „Bodenschutzklausel“ gemäß §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) und Ziffer 8 Buchstabe b) normiert, dass mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für baulichen Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (vergl. hierzu die ‚Bebauungspläne zur Innenentwicklung’ gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB) .

Dabei handelt es sich um eine Abwägungsdirektive, sie stellt kein unüberwindbares Verbot dar, sie stellt aber eine Prüf- und Begründungsgebot gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB in der planerischen Abwägungspflicht für die Hansestadt Medebach dar:

„Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (zum Beispiel dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft,) zurückgesetzt werden (…). Die Vorschrift verlangt eine sorgfältige Ermittlung der in die Vorschrift einbezogen Belange und, sofern die Klauseln überwunden werden sollen, also bei der Inanspruchnahme der Flächen für andere Zwecke, die Darlegung von Belangen mit einem erhöhten Gewicht, dass sich sowohl aus den objektiven Gegebenheiten als auch aus den Gewichtungsmöglichkeiten der Gemeinde bestimmt. Unter diesen Voraussetzungen ist die Umwidmungssperrklause überwindbar“ (vergl. dazu Wagner, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB-Kommentar, RdNr. 45ff. zu § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB, Lfg 120, Februar 2016).

Zusammenfassend:

Der Investor „Jäger & Frese“ hat den o.a. Standort (alternativ) sehr genau geprüft, aber nach Abwägung aller Gesichtspunkte kommt für ihn wegen der „Fühlungsvorteile“ nur der Ausbau des gewählten Standorts in Frage.
Für die Hansestadt Medebach ist diese planerische Entwicklung im Ganzen zu unterstützen und mit einer geordneten Stadtentwicklung vereinbar.
Das planerische Interesse, diesen Standortbereich ‚Jäger & Frese’ auch räumlich und funktional weiter zu entwickeln, überwiegt den Belang der Umwidmungssperrklausel, sodass ein Verstoß gegen die Umwidmungssperr- und Bodenschutzklausel nicht vorliegt.

3.2 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Die Firma „Jäger & Frese“ als Investor haben mit dem mit der Planung beauftragten „**Planungsbüro Groß**, Medebach“ und dem „**Büro Boehmer**, Arnsberg“ sowie mit der Stadtverwaltung Medebach die Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung erarbeitet.

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat deshalb zur langfristigen Standortsicherung und zur qualifizierten Entwicklungsfähigkeit des Betriebes „Jäger & Frese“ im Einvernehmen mit der Bezirksregierung Arnsberg die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortslage Oberschledorn im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des qualifizierten Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 ‚Beuke’ gemäß § 12 Abs. 1, 2, 3, 5 und 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs.3 BauGB erfolgt separat.

Der Nutzungsbereich der 40. Flächennutzungsplanänderung wird als Gemischte Baufläche „M“ dargestellt**.**

Weitere konkretisierende Darstellungsnotwendigkeiten und Nutzungsdifferenzierungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom __.__.2020, Az. 32.2.1.1 -7.7/__, betätigt, dass die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Nach Auswertung des Siedlungsflächenmonitorings im Bereich der Hansestadt Medebach bestehen gegen diese geplante 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach keine Bedenken, sie dient der weiteren Existenzsicherung des langfristig expandierenden Betriebes „Jäger & Frese“.
Diese vorgesehene Flächennutzung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund ihrer Größe im Regionalplan nicht darstellbar.

5. Klimaschutz

Mit der Novellierung des Baugesetzgesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) ist der energie- und klimapolitische Beschleunigung der Energiewende auch im Rahmen der Bauleitplanung und des Städtebaurechts festgeschrieben worden.
Die hier vorgesehenen Maßnahmen und die städtebauliche Planung unterstützen und fördern das Ziel des Klimaschutzes gemäß §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 und 5 Ziffer 2 b) und c) BauGB.

Durch den täglichen Zu- und Abgangsverkehr der Beschäftigten und die Lieferverkehre besteht ein fossiler Verbrauch im Rahmen des Zulässigen.
Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die hier verfolgte Planung das Klein-Klima des Planungsraumes nicht weiter beeinträchtigt und der Klimawandel auch durch diese absolut untergeordnete Planung nicht negativ beschleunigt wird.

6. Kulturlandschaft

Im Rahmen der Erarbeitung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, östlicher Teil, Blatt 3 Hochsauerlandkreis -Ost-, hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe einen ‚Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag’ erstellt.

Demnach gehört das Plangebiet aus der Fachaufsicht der LWL ‚Landschafts- und Baukultur’ zu dem Kulturlandschaftsbereich K 23.01 ‚Medebacher Bucht, Raum Medebach’.

Danach „ist eine landschaftsverträglich Land- und Forstwirtschaft effektiv für die Erhaltung der Kulturlandschaft. Ebenso sollen die Böden als ihre Grundlage gesichert und wenig versiegelt werden. Insbesondere soll die Ausweisung von Siedlungsbereichen flächensparend erfolgen. Bei Umstrukturierung heutiger landwirtschaftlicher Verhältnisse ist die Pflege des Erscheinungsbildes der Landschaft sicher zu stellen“.

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen weder einen bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (KLB – Fachaufsicht Archäologie, Denkmalpflege sowie Landschafts- und Baukultur) auf noch ist er ein Bereich mit bedeutsamen Sichtbeziehungen (z.B. Flächen mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte, Historisch überlieferte Sichtbeziehungen, raumwirksame und kulturlandschaftsprägende Objekte, Kulturlandschaftlich bedeutsame Stadtkerne, Kulturlandschaftlich bedeutsame Ortskerne und/ oder Orte mit funktionaler Raumwirksamkeit).

Das Plangebiet ist kulturlandschaftlich unbedeutend.

Die kulturlandschaftlichen Ziele und Grundsätze des LEP und des Regionalplans sind hier nicht zu beachten.

7. Umweltbericht / Artenschutzprüfung

Im Einvernehmen mit der Bezirksregierung Arnsberg wird die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Beuke’ in der Ortslage Oberschledorn der Hansestadt Medebach im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Aufstellung des qualifizierten Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 ‚Beuke’ erfolgt dagegen gemäß § 12 Abs. 1, 2, 3, 5 und 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs.3 BauGB im zweistufigen Verfahren.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht besteht nach § 13 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB nicht, sie wird auch nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen nach § 13 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gesellschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB) sowie keine Anhaltspunkte nach § 13 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist auch nicht anzuwenden.

Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes finden nicht statt.
Das Plangebiet ist nur von geringer ökologischer Bedeutung.

Festsetzungen für Gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope, FFH-Gebiete, Natura 2000-Gebiete sowie des Landschaftsplanes Medebach liegen für das Plangebiet nicht vor. Besondere oder streng geschützte Planzenarten

nach § 44 BNatSchG wurden bisher im Plangebiet des Bebauungsplanes nicht festgestellt.

Die Aufstellung eines qualifizierten Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 Beuke ist geplant. Für dieses Verfahrens sind die Erstellung eines Umweltberichtes und ggf. vertiefender Gutachten erforderlich.

8. Wasserwirtschaft/Böden

Das Plangebiet liegt weder in einer festgesetzten Wasserschutzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG nicht gegeben.

9. Immissionen

Die im Plangebiet bisher angefallenen Geruchsimmissionen und Verkehrslärm-immissionen waren Gegenstand bei den bauaufsichtlichen und immissions-schutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Im Rahmen der planerischen Vorbereitung des qualifizierten Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 „Beuke“ wurde eine planungsrechtlich fundierte Untersuchung zum laufenden und noch zum zu erwartenden Betriebs- und Anlagenlärm und des Zu- und Abgangsverkehrs durch ‚Büro Draeger Akustik, Schalltechnischer Bericht Nr. 19-24, Draeger Akustik, Winziger Platz, 59872 Meschede’ (vergl. Anlage 2) durchgeführt.

Es ist zu erwarten, dass sich keine wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen durch die Betriebe und Anlagen sowie den Ziel- und Quellverkehr einstellen werden, der über die zulässigen Immissions-Werte hinausgehen.

10. Altlasten

In dem beim Hochsauerlandkreises geführten Verzeichnisses für Altablagerungen und Altstandorte ist für das Plangebiet kein Eintrag vermerkt.

Es wird dennoch auf folgendes hingewiesen:
„Bei Bodeneingriffen können Böden mit stark umweltgefährdeten Stoffen zu Tage treten. Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination (u.a. zu erkennen am Geruch oder an der Verfärbung) der natürlichen Bodenbeschaffenheit bestehen, ist unverzüglich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des

Hochsauerlandkreis, Steinstraße 27, 59872 Meschede, und die Hansestadt Medebach, Tiefbauamt, in Kenntnis zu setzen".

11. Kampfmittel:

Nach den vorliegenden Unterlagen waren in dem Plangebiet im II. Weltkrieg keine Kampfhandlungen gewesen und es sind somit auch keine Kampfmittelfunde zu erwarten.

Es wird dennoch auf folgendes hingewiesen:

„Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Hansestadt Medebach als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822520) - zu verständigen.
Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 19.10.1997, II A3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO Nordrhein-Westfalen sind zu beachten".

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine schutzwürdigen Objekte bekannt.

Es wird dennoch auf folgendes hingewiesen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlich Urzeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Hansestadt Medebach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem WL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG 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 DSchG NW)".

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung im Plangebiet sind die stadtwerke Medebach AöR.
Eine ständig ausreichende quantitative wie qualitative Wasserversorgung ist sichergestellt.
Im Rahmen der bisherigen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren wurde der Nachweis des ausreichenden Löschwassers auf die Dauer von 2 Stunden geführt; die Standorte der genügend vorhandenen Hydranten/ Löschwasserentnahmestellen sind im Leitungskataster der Stadtwerke Medebach AöR dargestellt.
Der Nachweis der Löschwasserentnahmestellen für die noch geplanten Nutzungen wird in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren geführt.

13.2 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung/Gewässer ‚Bruchwasser’

Das im Plangebiet anfallende Schutzwasser wird gesammelt und dann in die städtische Kanalisation entsorgt (Entwässerungsgebiet Oberschledorn) und zur Zentralen Kläranlage mit biologischer Reinigung nach Medebach-Oberschledorn abgeführt.

Das Gewässer ‚Bruchwasser’ ist zwar nicht Bestandteil des Plangebietes, es muss aber aufgrund seiner Funktion als ‚Schützenswertes Biotop, GB-4718-014, GB-4718-0029’ in seiner Natürlichkeit und Funktion (in der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit) uneingeschränkt erhalten und gesichert werden.
Entlang des Fließgewässer ‚Bruchwasser’ ist deshalb ein mindestens 10,00 m breiter Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglicher Bebauung (dazu zählen auch Schotterung, Befestigung, Anfüllungen), Lagerungen und Freizeitnutzungen freizuhalten (§ 38 WHG, § 90a LWG).
Das Oberflächenwasser darf dem Gewässer ‚Bruchwasser’ nur im Rahmen der Genehmigung gemäß § 6 WHG zugeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der baulichen Anlagen (Dachentwässerung, asphaltierte und weitgehend wasserdurchlässige geplasterte, geschotterte und wassergebundene Hofflächen, Wege und Parkplatzflächen) wird dem Kanal zugeführt oder versickert in den grundstückseigenen Flächen.

13.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch die RWE sicher gestellt bzw. die eventuell notwendige Energie wird dann direkt zur Verfügung gestellt.

13.4 Telekommunikation

Sofern noch zusätzliche Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird die Deutsche Telekom AG; Dortmund, frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden.

13.5 Abfallbeseitigung

Abfall jeglicher Art fällt im Plangebiet an.

Es wird dennoch auf folgendes hingewiesen:

‚Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Hansestadt Medebach anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Fraktionen erfasst und im Rahmen des dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle, soweit sie in der Biogasanlage nicht selbst verwertet werden, werden eingesammelt und der Kompostieranlagen in Brilon (Betreiber: Firma Städtereinigung Stratmann, Brilon) zugeführt.
Die nicht verwertbaren Reststoffe werden von der Hansestadt Medebach zur Umladestation des Hochsauerlandkreises gebracht und anschließend durch die Firma Städtereinigung Stratmann, Brilon, zur zentralen Abfalldeponie bzw. einer verfügbaren Müllverbrennungsanlage gebracht.
Eventuell anfallender Bauschutt oder Bodenaushub wird zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet genutzt’.

Der anfallende Mutterboden ist zu sichern, zu schützen und auf den Grundstück wieder zu verwenden.

14. Erschließung / Verkehr/ Verkehrsgutachten

Der Betrieb ‘Jäger & Frese’ wird über die Straße ‘Beuke’ und die L 854 erschlossen, ebenso die geplanten baulichen Anlagen (vergl. o. Ziffer 2 der Begründung).

Die Straße ‘Beuke’ hat eine sehr guten Ausbauqualität, 5,50 m breit ohne ein-/beidseitigem Fußweg oder Schrammbord, auch im Bereich der Firma ‘Jäger & Frese’.

Oberhalb der Firma sind die Anlieger-Grundstücke mit privat angelegten/ angedeuteten begleiteten Gehwegen/Rasenflächen versehen.

Abb. 6 – Erschließungsstraße ‘Beuke’ im sehr gutem Erschließungs- und Ausbaustandard

Abb. 7 – Erschließungsstraße ‘Beuke’ mit privat angelegten/angedeuteten begleitenden Fußwegen/Rasenflächen

Abb. 8 – Erschließungsstraße ‘Beuke’ mit privat angelegten/angedeuteten begleitenden Fußwegen/Rasenflächen

Die betriebsinternen Lieferverkehre zwischen den einzelnen Hallen des Betriebes gehen über die jeweiligen Betriebsgrundstücke und queren dabei immer mit einem Gabelstabler die Straße ‘Beuke’.

Die Lieferverkehre ergehen dagegen tägl. bis zu 6 mal von den Lagerhallen 1 bis zukünftig 3, wobei die Lieferverkehre maximal mit Sattelzug mit Fahrerhaus von 16,50 m bzw. als Gliederzug mit 18.75 m erfolgen.
Das Problem ist dabei, dass beim Ladeverkehr, bis die Lade-Tore geöffnet sind, regelmäßig das Fahrerhaus der Sattel- und Gliederzüge, aber nur für diese kurze Zeit, auf der Fahrbahn der Straße ‘Beuke’ stehen und dabei einseitig die nord-südlich verlaufende Richtungsfahrbahn blockieren (vergl. Abb. 9 auf der folgenden Seite).

Im Rahmen der Aufstellung des qualifizierten Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 ‚Beuke’ wird gutachterlich untersucht, inwieweit diese Probleme mit einer städtebaulich vertretbaren Lösung abgestellt werden können.
Der Beauftragte Gutachter ‚blanke ambrosius, Westring 25, 44787 Bochum’ kommt in der ‚Befahrbarkeitsuntersuchung für die Erweiterung der Lagerhalle der Fa. Jäger & Frese GmbH in Medebach-Oberschledorn’ (Anlage 2) zu dem eindeutigen Ergebnis, dass ‚keine öffentlichen Verkehrsflächen bei Rangier- und Rückwärtsfahrten in Anspruch genommen werden müssen. Rückwärtsfahrten finden nur auf den betriebseigenen Flächen vor der Lagerhalle 2 statt’.

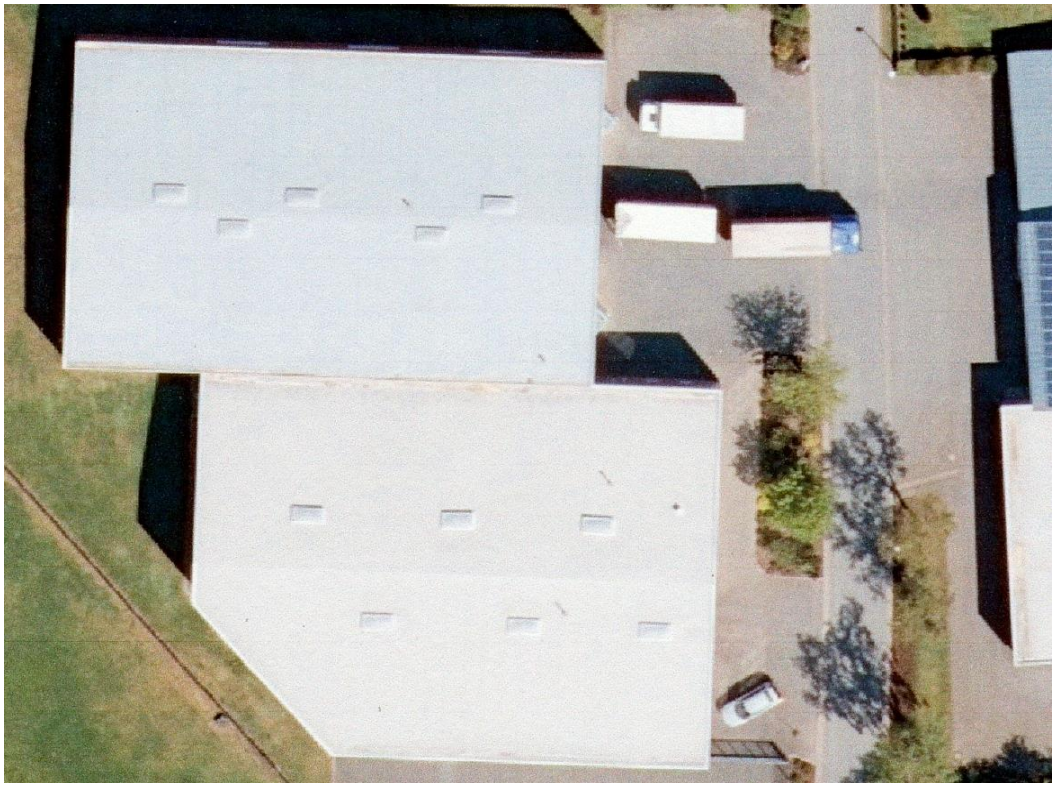

Abb. 9 – Zufällig aufgenommenes Luftbild eines Beladevorgangs/Rangiervorgangs mit einem Gliederzug, Fahrerhaus steht in der Fahrbahn

Die Feuerwehrumfahrten sind im qualifizierten Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 ‚Beuke’ festgesetzt.

15. Tiefflugg ebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines militärischen Tiefflugg ebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird.

Bei einer Lage unterhalb des Tiefflugg ebietes wird ab einer Bauhöhe von 75,00 m über Grund eine Tageskennzeichnung nach dem am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen – in der Fassung vom 29.04.2007 – erforderlich.

Des Weiteren verläuft über dem Planungsgebiet in ca. 853 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachtflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar.

Auf Grund dieser Lage des Planungsgebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses Hinweises nicht anerkannt.

16. Gestalterische Festsetzungen

Auf den Erlass von gestalterischen Vorschriften bzw. örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW in Ergänzung der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ff wird verzichtet.

17. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Grundstücke des Aufstellungsbereiches befinden sich im privaten Eigentum.

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

18. Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Durchführung werden durch den Vorhabenträger übernommen.
Erschließungskosten fallen für die Hansestadt Medebach nicht an.

19. Verfahrensablauf

Nr.	Verfahrensschritt	Datum
1.	Änderungsbeschluss durch die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach	28.09.2019
2.	Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß §§ 2 (2) BauGB sowie der Behörden und Träger gemäß § 4 (1) BauGB	23.10.2019 bis 10.12.2019
3.	*Keine Vorgezogene Bürgerbeteiligung*	----
4.	Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.10.2019 bis 10.12.2019
5.	Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 (2) BauGB	23.10.2019 bis 10.12.2019
6.	Aufhebung des Änderungsbeschlusses	25.06.2020
7.	Neufassung des Änderungsbeschlusses	25.06.2020
8.	Keine Vorgezogene Bürgerbeteiligung	
9.	Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
10.	Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 (2) BauGB	
11.	Abwägung, Beschluss	

Hansestadt Medebach, den __.__.2020

Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....
(Thomas Grosche)

Die Planverfasser:

Arnsberg, den 22.06.2020

i.A. Boehmer
.....
(**Büro Boehmer**)

Medebach den 22.06.2020

Groß
.....
(**Planungsbüro Groß**)