

Stadt Medebach
Stadtteil Oberschledorn

43. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Zur Mühlheide II“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Februar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Anlass der Planung	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
2	Situationsbeschreibung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2.2	Nutzung des Plangebiets und der Umgebung	5
2.2.1	Nutzungen und Struktur	5
2.2.2	Verkehr	5
3	Verfahren	6
3.1	Verfahrensschritte	6
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	6
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	7
4	Planerische Rahmenbedingungen	10
4.1	Regional- und Landesplanung	10
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	16
4.3	Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet	16
4.3.1	Festsetzungskarte	16
4.3.2	Entwicklungskarte	18
4.3.3	Bewertung der Festlegungen des Landschaftsplans:	19
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	20
4.5	Weitere Fachgesetzliche Anforderung	21
4.5.1	Naturpark	21
4.5.2	Wasserschutzgebiete	21
4.5.3	Forstliche Belange	21
4.5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	21
4.5.5	Immissionsschutz	21
4.5.6	Denkmalschutz	21
4.5.7	Biotop- und Gebietsschutz nach Naturschutzrecht (TG 1)	22
4.5.8	Bodenordnung	22
4.5.9	Störfallverordnung	22
5	Bebauungs- und Erschließungskonzept	23
6	Festsetzungskonzeption des Bebauungsplans	24
6.1	Art der baulichen Nutzung	24
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	24
6.2	Maß der baulichen Nutzung	24
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	24
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	25
6.2.3	Gebäudehöhen und Geschossigkeit (Z)	25
6.3	Bauweise	25
6.4	Anzahl der Wohneinheiten	25
6.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
6.5.1	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen	25
6.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	26
7	Verkehrerschließung	28
7.1	Verkehrsflächen (MIV)	28
8	Ver- und Entsorgung	28

INHALTSVERZEICHNIS

8.1	Strom- / Wasserversorgung	28
8.2	Abwasserbeseitigung.....	28
8.3	Abfallbeseitigung	28
9	Flächennutzungsplan (FNP)	29
10	Umweltbericht	30

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (TG 1 und TG 2) (OpenStreetMap)</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Rücknahme von Siedlungsflächenreserven (FNP-Ausschnitt).....</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet TG 1 (ALKIS) (geobasis.nrw)</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 4: Plangebiet - TG 1 - DOP (geobasis.nrw).....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 5: Plangebiet – TG 2 (ALKIS) (geobasis.nrw)</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 6: Plangebiet - TG 2 - DOP (geobasis.nrw).....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 7: Regionalplan Arnsberg (Ausschnitt)</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 8: Rücknahme von Siedlungsflächen im Rahmen des Siedlungsmonitorings – TG 2 (FNP-Ausschnitt)</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 9: FNP - TG 1 (Ausschnitt)</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 10: FNP - TG 2 (Ausschnitt)</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 11: Landschaftsplan Medebach, Festsetzungskarte –Ausschnitt.....</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 12: Landschaftsplan Medebach, Entwicklungskarte –Ausschnitt</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 13: B-Plan Nr. 30 „Zur Mühlheide“ (Ausschnitt).....</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil.....</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 15: FNP (Ausschnitt) - vor der Änderung</i>	<i>29</i>
<i>Abbildung 16: FNP (Ausschnitt) – nach der Änderung.....</i>	<i>29</i>
<i>Abbildung 15: FNP (Ausschnitt) - vor der Änderung</i>	<i>30</i>
<i>Abbildung 16: FNP (Ausschnitt) – nach der Änderung.....</i>	<i>30</i>

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Anlass der Planung

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

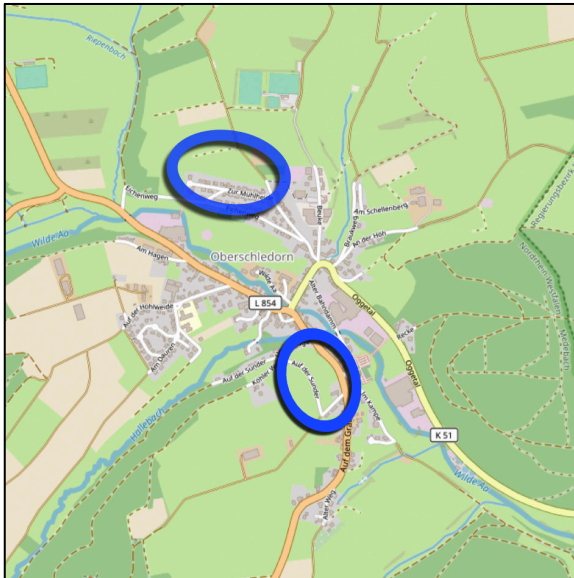


Abbildung 1: Räumliche Lage (TG 1 und TG 2) (OpenStreet-Map)

Die Stadt Medebach möchte im Stadtteil Oberschledorn ein Wohngebiet (vorrangig für den örtlichen Bedarf) entwickeln.

Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und damit einhergehend die Erhöhung des Anteils an eigengenutzten Wohnimmobilien hat für die Stadt Medebach in der Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung.

Die Stadt hat in den vergangenen Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung erfahren.¹ Betrachtet man den Zeitraum 2011 – 2022, so ist für die Gesamtstadt ein Bevölkerungszuwachs von 2,2% zu verzeichnen. Im gleichen Betrachtungszeitraum hat sich zum Vergleich die Bevölkerungszahl im Hochsauerlandkreis um 1,3% verringert.

Die ursprünglichen Prognosen einer negativen Bevölkerungsentwicklung sind demnach nicht eingetreten. Vielmehr ist im Prognosezeitraum eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu erkennen, die eine gewisse positive Tendenz aufzeigt.

Die Stadt hat in 2021 den Bebauungsplan Nr. 46 „Gelängeweg“ zur Rechtskraft gebracht (Bekanntmachung 25.11.2021), durch den ein qualifiziertes Angebot an Bauland in Form eines „Allgemeinen Wohngebiets“ für die Kernstadt entwickelt wurde.

Die Stadt Medebach möchte jedoch neben den Angeboten in der Kernstadt auch für die Stadtteile ein qualifiziertes Angebot an Bauplätzen vorhalten. Dabei liegt der Fokus auf dem Stadtteil Oberschledorn, dem mit rd. 850 Einwohnerinnen und Einwohnern² größten Stadtteil.

Hier existiert schon seit geraumer Zeit eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Eine aktuelle Abfrage der Stadtverwaltung ergab, dass derzeit 16 Bewerbungen für einen Bauplatz im Stadtteil Oberschledorn vorliegen. Diese Bauanfragen stammen überwiegend aus dem Stadtteil selbst, so dass die geplante Baulandbereitstellung der Eigenentwicklung im Ort dient. Die vorliegende Bauleitplanung dient somit der Befriedigung eines konkreten Bedarfs nach Wohnbauflächen in Oberschledorn.

Im Stadtteil Oberschledorn werden derzeit einige kommunale Grundstücksflächen erschlossen (Im Lückenhag – 4 Baugrundstücke). Durch die dort entwickelten Baugrundstücke kann der o.g. Bedarf jedoch nicht vollständig gedeckt werden. Der Ortsteil Oberschledorn besitzt darüber hinaus zwar einige nicht bebaute Grundstücke bzw. Flächen mit Nachverdichtungspotenzial. Da sich diese Baulücken aber ausschließlich in privatem

¹Vergl.: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung – Demografiebericht : Abruf: Juli 2024 (www.wegweiser-kommune.de)

²Einwohner: 864 - Stand 28.02.2021 (www.medebach.de)

Eigentum befinden, hat die Stadt Medebach keinen Einfluss darauf, dass die Grundstücke auch tatsächlich einer Wohnbebauung zugeführt werden. Diese Flächenpotenziale sind mangels Zugriffsmöglichkeiten der Kommune aber auch aufgrund ihrer geringen Gesamtgröße nicht für eine strategische kommunale Baulandentwicklung geeignet.

Daher soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ und der damit verbundenen 43. FNP-Änderung ein bedarfsorientiertes Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Das insgesamt rd. 2,3 ha große Plangebiet (TG 1), das sich im Norden des Stadtteils in unmittelbarer Siedlungsrandlage befindet, soll als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden, wobei sich die geplante Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Baugestaltung am örtlichen Bestand orientiert. Die Fläche ist über die westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits gut erschlossen. Die Stadt ist im Besitz der Flächen und kann somit auch die städtebauliche Konzeption umsetzen. Aufgrund der im Ort vorhandenen Einrichtungen (u.a. Grundschule, Kindergarten, Mehrzweckhalle, Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen, Gewerbe- und Industriebetriebe) und der landschaftsräumlich attraktiven Lage ist die Fläche insgesamt für eine Entwicklung zu Wohnbauland besonders geeignet.

Die Stadt betreibt eine aktive Wohnungsbaupolitik, um der Bevölkerung ein Angebot zur Errichtung einer eigengenutzten Wohnimmobilie zu bieten. Dadurch soll der ländlich geprägte Raum weiterhin als Wohn- und Arbeitsort attraktiv bleiben. Insbesondere um junge Menschen an die Kommune bzw. die Region zu binden, ist die Schaffung attraktiver, kostengünstiger, sozialverträglicher Wohnbauflächen von Bedeutung. Daher sollen die neuen Bauplätze nun, entsprechend der Bedarfslage im Ort, vor allem für die Errichtung von eigengenutzten Wohnhäusern, entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Daher ist gem. § 8 Abs. 2 + 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Medebach hat daher in ihrer Sitzung am 14.03.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Zur Mühlheide II“ im Stadtteil Oberschledorn beschlossen.

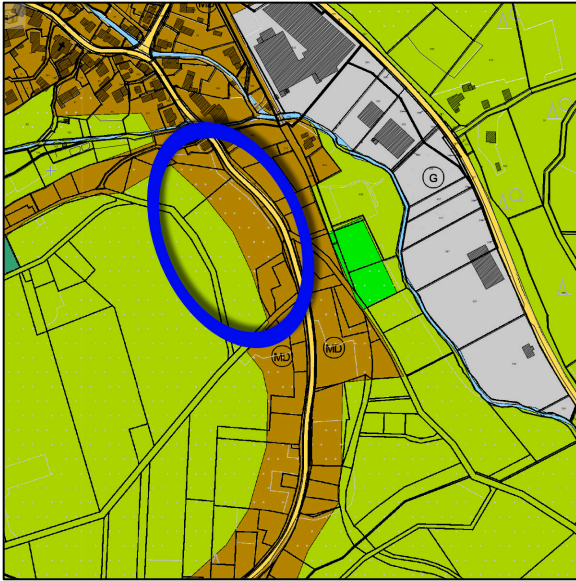


Abbildung 2: Rücknahme von Siedlungsflächenreserven
(FNP-Ausschnitt)

Die Stadt Medebach beabsichtigt gleichzeitig vorhandene Siedlungsflächenreserven, die nicht genutzt werden, „zurückzunehmen“. Konkret werden Siedlungsflächen in einer Größenordnung von rund 0,7 ha, die derzeit als „gemischte Bauflächen“ (M) im rechtswirksamen FNP dargestellt sind, zu Flächen mit *Freiraumfunktion* umgewandelt. Die angesprochene Fläche (TG 2), die umgewidmet werden soll, befindet sich im Bereich der Straße „Auf dem Graben“ (Abb. 2).

Die Umsetzung dieser Rücknahme erfolgt ebenfalls im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens. Künftig wird dieser Bereich im FNP als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

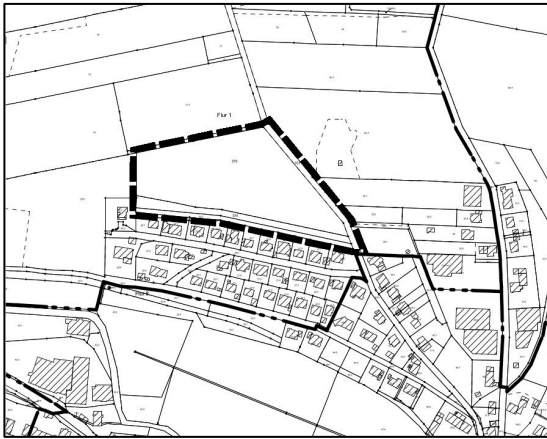


Abbildung 3: Plangebiet TG 1 (ALKIS) (geobasis.nrw)



Abbildung 4: Plangebiet - TG 1 - DOP (geobasis.nrw)

Der (Teil-) Geltungsbereich 1 (TG 1) der 43. FNP-Änderung für die Siedlungsentwicklung liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Oberschledorn. Das Plangebiet besitzt eine Größe von rund 2,3 ha. Es umfasst in der Gemarkung Oberschledorn, Flur 1 diverse Flurstücke.

Das Plangebiet wird im Osten durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg („Knickenhagen“) begrenzt. Im Süden schließt das Plangebiet an die Wohnbebauung des Wohngebiets „Zur Mühlheide“ an. Nach Westen schließt sich eine Grünlandfläche an. Im Norden begrenzt ein landwirtschaftlicher Weg (Flurstück 152) das Plangebiet.

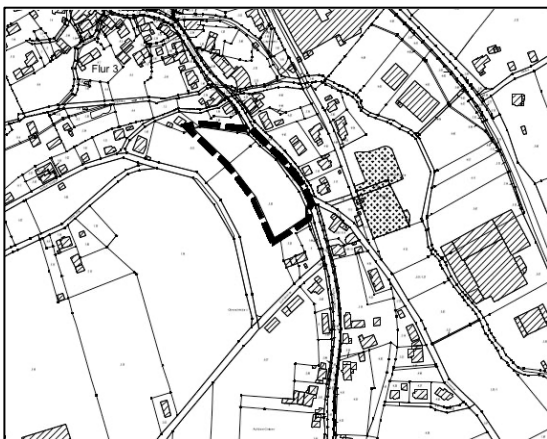


Abbildung 5: Plangebiet - TG 2 (ALKIS) (geobasis.nrw)



Abbildung 6: Plangebiet - TG 2 - DOP (geobasis.nrw)

Der (Teil-) Geltungsbereich 2 (TG 2) der 43. FNP-Änderung, der der Rücknahme einer Siedlungsflächenreserve im FNP dient, liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Oberschledorn. Das Plangebiet besitzt eine Größe von rund 0,7 ha. Es liegt in der Gemarkung Oberschledorn, Flur 5 und umfasst diverse Flurstücke.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße „Auf dem Graben“ begrenzt. Im Süden schließt das Plangebiet an die Wohnbebauung im Bereich „Zum Brande“, im Norden an

die Wohnbebauung im Bereich „Up me Auger“ an. Nach Westen schließt sich eine landwirtschaftliche Fläche an.

2.2 Nutzung des Plangebiets und der Umgebung

2.2.1 Nutzungen und Struktur

Das Plangebiet TG 1 für die „Siedlungsentwicklung Zur Mühlheide II“ unterliegt derzeit vorrangig einer ackerbaulichen Nutzung. Die landwirtschaftliche Fläche besitzt eine Größe von rd. 1,8 ha.

Im Süden befindet sich ein Wiesenweg, der die Gartengrundstücke der vorhandenen Wohngebäude andient. Daran schließt sich unmittelbar die Siedlungslage des Stadtteils Oberschledorn an, die durch die Wohngebäude an der Straße „Zur Mühlheide“ geprägt wird. Dieses Wohngebiet wird durch eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung charakterisiert. Grundlage für die Entwicklung dieses Siedlungsbereichs ist der Bebauungsplan Nr. 30 „Zur Mühlheide“, der seine Rechtskraft in 1997 erlangte. Nördlich des Plangebiets schließt die freie Feldflur an, die vorrangig durch Ackerflächen geprägt wird. Im Osten des Plangebiets schließt ebenfalls die freie Feldflur an, am unmittelbaren Plangebietsrand befinden sich landwirtschaftliche Flächen und eine kleine Gehölzplantage, die mit Nadelhölzern bestockt ist. Im Südosten grenzt ebenfalls die Siedlungslage Oberschledorns an, die im Umfeld des Plangebiets durch Wohnbebauung geprägt wird. In einiger Entfernung vom Plangebiet befinden sich im Nordosten die örtlichen Sportanlagen.

Westlich des Plangebiets schließt unmittelbar eine landwirtschaftliche Fläche an, die als Wiese genutzt wird.

Das Plangebiet TG 2 für die „Zurücknahme der Siedlungserweiterungsfläche“ unterliegt derzeit vorrangig einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünlandfläche).

2.2.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets (TG 1) erfolgt über die Verlängerung der Straße „Zur Mühlheide“. Der noch auszubauende Wegeabschnitt hat die Bezeichnung „Knickenhagen“. Dieser vorhandene Wegeabschnitt ist Teil des Geltungsbereichs der 43. FNP-Änderung.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine separaten Fuß- bzw. Radwege ausgewiesen.

Das Plangebiet besitzt keinen unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Die nächste Buslinie (R 46) verkehrt in Oberschledorn im Bereich der Grafschafter Straße. Die Bushaltestelle befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 600 Metern.

3 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, inkl. Umweltprüfung aufgestellt.

3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	14.03.2024
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 27.02.2025 bis 08.04.2025
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 27.02.2025 bis 08.04.2025
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	___:___:___
7.	Wirksamwerden durch ortsübliche Bekanntmachung der FNP-Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	___:___:___

3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

*Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2030** die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter **30 Hektar pro Tag** zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“³*

³Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁴) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁵) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁶

3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Vorliegend wird die Inanspruchnahme bzw. Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich, um insbesondere den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Bevölkerungsentwicklung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Stadtteil Oberschledorn Rechnung zu tragen.

⁴ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁵ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Beurteilung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die 43. Änderung des Flächennutzungsplans sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden. Das Plangebiet ist über die in der angrenzenden Ortsstraße (Zur Mühlheide) bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gut erschlossen.

Als größter Stadtteil Medebachs verfügt Oberschledorn über eine gute Infrastrukturausstattung sowie aufgrund der zahlreichen Gewerbebetriebe über ein ausgeprägtes Angebot an Arbeitsplätzen im Ort. Insbesondere folgende Einrichtungen und Institutionen sind in Oberschledorn angesiedelt:

- Konrad-Martin-Schule (Grundschule)
- Kindergarten St. Agatha
- Kirchengemeinde St. Antonius / Gemeindezentrum
- Frische Kiste – Lebensmittelgeschäft
- Getränkemarkt & Getränkehandel
- Volksbank Sauerland; Sparkasse Hochsauerland
- Baustoffhandel
- Friseur
- Blumenladen
- KUMA Kultur- und Malzentrum und Kunst-Cafe
- Sportpark Rohwiese (u.a. Fußball, Tennis)
- Schützenhalle Oberschledorn

In Oberschledorn sind u.a. folgende Gewerbebetriebe mit einem größeren Arbeitsplatzangebot ansässig:

- A. Brass Spedition und Lagerei GmbH
- Jäger & Frese GmbH
- Holzbau Becker & Sohn GmbH
- Winterberg & Knapp GmbH Metallverarbeitung
- F. Battenfeld, Kleineisenfabrik
- M. Mütze GmbH Metallwaren-Fabrik
- TST Spedition

Aufgrund dieser infrastrukturellen Ausstattung und dem dargestellten Arbeitsplatzangebot ist der Ort für die Entwicklung eines zusätzlichen attraktiven Wohnangebots besonders geeignet. Hier bietet sich die Möglichkeit einer sinnvollen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. Das vorhandene Arbeitsplatzangebot stellt die tragfähige Grundlage dar, die durch das Vorhandensein der für Kinder notwendigen wohnortnahen Bildungseinrichtungen sinnvoll ergänzt wird.

Die Stadtverwaltung Medebach führt eine „Liste für Bauinteressenten“. Derzeit (Stand: 2/2024) sind 17 Bewerberinnen und Bewerber gelistet, die ein Grundstück für die Errichtung eines Eigenheims von der Stadt erwerben möchten. Dieses Potenzial will die Stadt

Medebach durch eine aktive Baulandpolitik heben. Um gleichzeitig eine ungewünschte Bevorratung von Wohnbaugrundstücken durch Private zu verhindern, wird im Rahmen der Vergabe kommunaler Wohnbaugrundstücke vertraglich mit den künftigen Grundstückseignern eine Bebauungsverpflichtung vereinbart.

Im Stadtteil Oberschledorn befinden sich eine Reihe von Baulücken. Die Stadtverwaltung hat festgestellt, dass sich diese Flächen ausschließlich in Privateigentum befinden. Oftmals handelt es sich dabei um private Grünflächen oder Hausgärten innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Teilweise sind derartige Innentwicklungspotenzialflächen auch nicht selbständig erschlossen. In der Vergangenheit erfolgte eine Ansprache von Grundstückseignern, um die Möglichkeit der Nutzung dieser Flächenpotenziale zu eruieren. Es wurde jedoch festgestellt werden, dass keine Bereitschaft zum Verkauf durch Private bestand. Eine Aktivierung von Flächenpotenziale konnte somit bisher nicht erreicht werden. Die vorhandenen Baulücken stehen dem Wohnungs- und Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

Die Stadt Medebach möchte dennoch eine aktive Wohnungsbaupolitik verfolgen, um für die Bevölkerung ein Angebot zur Errichtung der eigengenutzten Wohnimmobilie zu schaffen. Auch der ländlich geprägte Stadtteil Oberschledorn soll attraktiv als Wohn- und Arbeitsort bleiben. Um junge Menschen auch künftig an die Region zu binden, ist die Schaffung attraktiver, kostengünstiger, sozialverträglicher Wohnbauflächen von Bedeutung. Die eingangs erwähnte „Bewerberliste“ ortansässiger Bauinteressenten belegt die Bedarfslage für die Errichtung eigengenutzter Wohnhäuser.

Die Stadt Medebach beurteilt daher den Verlust der o.g. landwirtschaftlichen Fläche in einer Größe von rd. 1,8 ha in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange der Wohnbevölkerung als vertretbar.

Im Gegenzug wird der im TG 2 derzeit als „gemischte Baufläche“ im FNP dargestellte Bereich künftig nicht mehr als Siedlungsflächenreserve zur Verfügung stehen. Hier kann künftig keine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsflächen umgesetzt werden.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regional- und Landesplanung

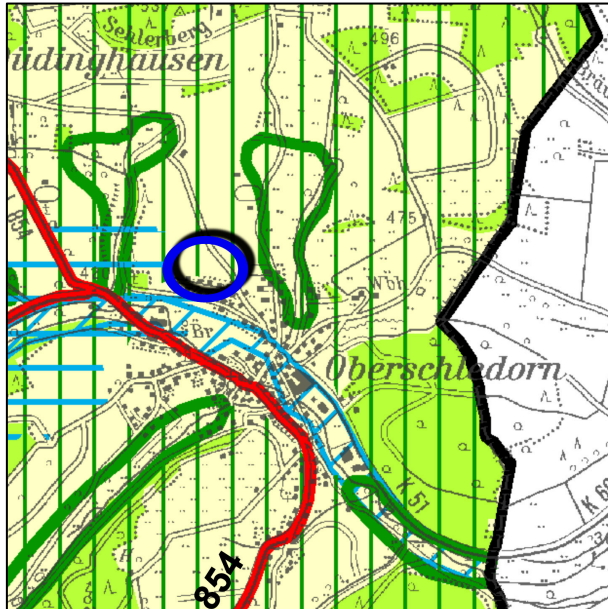


Abbildung 7: Regionalplan Arnsberg (Ausschnitt)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt Medebach als Grundzentrum und „Siedlungsraum inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen“ dar.

Im Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (RPA 03/ 2012) – ist das Plangebiet des TG 1 den „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen“ (AFAB) zugeordnet. Diese sind überlagert mit der Freiraumfunktion „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE).

Im Rahmen einer ersten Bewertung der vorliegenden Planungen durch die Regionalplanungsbehörde wurden Hinweise gegeben, die sich mit der Neuausweisung von zusätzlichen Siedlungsflächen auseinandersetzen.

Hierbei wurde sowohl auf die bedarfsgerechte, infrastrukturell angepasste räumliche Entwicklung als auch auf die Belange einer umwelt- und freiraumverträglichen Siedlungsentwicklung Bezug genommen: ⁷ „Bei Oberschledorn handelt es sich um einen Ortsteil im regionalplanerisch festgelegten Freiraum. Gemäß Ziel 2-3 LEP i.V.m. 2-4 LEP ist eine Siedlungsentwicklung möglich sofern diese bedarfsgerecht, an die vorhandene Infrastruktur angepasst, erfolgt. Mit Blick auf die vorhandene Wohnbauflächenreserven im Ortsteil von ca. 1,4 ha wird die avisierte Größenordnung des Geltungsbereichs kritisch hinterfragt. Eine der angesprochenen Flächen ist im Siedlungsmonitoring bereits als Umpflanungsfläche vorgemerkt. Eine Rücknahme im Zuge der beabsichtigten Neuausweisung wäre daher folgerichtig. Für die Begründung der Neuausweisung ist es außerdem erforderlich darzulegen, dass die Schaffung des Baulandes der ortsansässigen Bevölkerung dient. (...)“

Aufgrund des Urteils des OVG des Landes NRW vom 21.03.2024 wurden die o.g. Ziele 2-3 LEP i.V.m. 2-4 LEP als unwirksam erklärt (GV. NRW. 2024 S 318) Demnach ist weiterhin Ziel 2-3 des LEP in der Fassung 2017 anzuwenden. Es gilt:

LEP Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.

⁷BR Arnsberg, Schreiben vom 05.09.2023 (AZ: 32.05.07.01-007)

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Unberührt von Satz 2 kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen; die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten.

In der Lesefassung des LEP (Stand: 03.07.2024, S. 29 ff.) werden hierzu folgende Erläuterungen gegeben:

- *Der im Ziel verwandte Begriff „Siedlungsentwicklung“ umfasst insbesondere die bauleitplanerische Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten sowie Entwicklungen gemäß § 34 BauGB. Die so definierte Siedlungsentwicklung muss zielkonform in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen und – **in begrenztem Umfang – in kleineren, dem regionalplanerisch festgelegten Freiraum zugeordneten Ortslagen erfolgen.***
- *Über den örtlichen Eigenbedarf hinausgehende Baugebietsausweisungen sind oft mit entsprechenden Verlusten an anderen Orten und einer Minderauslastung der dort i. d. R. vorhandenen Infrastruktur verbunden und gehen zu Lasten der Freiraumfunktionen. Im Ergebnis kann daraus ein unlauterer Wettbewerb resultieren. Siedlungserweiterungen müssen insofern in der Summe dem überörtlichen Bedarf entsprechen und deshalb überörtlich abgestimmt werden.*
- *(...) Eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche würde aber den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht. (...)*
- ***Die Eigenentwicklung kleinerer Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnerinnen und Einwohnern für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und die Entwicklung vorhandener Betriebe bleibt weiterhin möglich.** Ihre Entwicklung soll auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden.*
- *Außerdem ist sicherzustellen, dass das Wachstum solcher Ortsteile für sich betrachtet und in der Summe hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche bleibt.*
- *Ortsteile, in denen weniger als 2000 Menschen leben, verfügen i. d. R. nicht über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen.*
- *Gleichwohl ist in ländlich strukturierten Räumen im Rahmen der Eigenentwicklung durch eine aktive, integrierte Dorfentwicklung eine angemessene Daseinsvorsorge und eine Attraktivierung der Dorfkerne anzustreben, um diese nachhaltig zu sichern. In großen, dünnbesiedelten Flächengemeinden beispielsweise in der Eifel oder im Sauerland können einige solcher Ortsteile Versorgungsfunktionen (z. B. Schule) für andere, noch kleinere Ortsteile übernehmen.*

Wie beschrieben, erfolgt für den Stadtteil Oberschledorn die vorgesehene Siedlungsentwicklung im Sinne einer Eigenentwicklung. Der Nachweis wird in Kapitel 3.2.1. : „Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel“ auf Grundlage der genannten Bedarfe durch Bewerberinnen und Bewerber geführt. Oberschledorn übernimmt aufgrund

seiner infrastrukturellen Ausstattung (KITA, Grundschule) trotz weniger als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern gewisse Versorgungsfunktionen im relativ dünnbesiedelten Bereich des Sauerlands. Diese Versorgungsfunktionen rechtfertigen die genannte (Eigen-) Entwicklung und gewährleisten neben der Ausstattung des Stadtteils mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Tragfähigkeit einer solchen Entwicklung. Die Entwicklung ist hinsichtlich der Größenordnung als moderat zu bezeichnen. Bezüglich der Freirauminanspruchnahme wird auf die folgenden Ausführungen und den Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Die Planungen tangieren insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des RPA 03/2012:

Ziel 1-1 + 1-2 RPA

Die kommunale Bauleitplanung hat ein vorausschauendes, bedarfsgerechtes und qualitativ differenziertes Angebot an Bauflächen in umwelt- und freiraumverträglicher Form vorzuhalten. Nicht mehr erforderliche oder nicht umsetzbare Siedlungsflächen sind in Freiraum umzuwandeln.

Freiraum darf nach den Vorgaben des LEPro und LEP NRW für Siedlungszwecke nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Inanspruchnahme zur Deckung des Flächenbedarfs für siedlungsräumliche Nutzungen erforderlich ist. Sie muss flächensparend und umweltschonend erfolgen.

Die Stadt Medebach sieht insbesondere für den Stadtteil Oberschledorn einen ausgewiesenen Bedarf für eine Schaffung zusätzlicher Siedlungsflächen für die Wohnraumversorgung. Die besondere Bedarfslage wird seitens der Stadt auch aufgrund des im Ort vorhandenen Arbeitsplatzangebots erkannt. Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen entsteht die Möglichkeit, Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Arbeitsplatzangebot zu schaffen.

Die Stadt Medebach beabsichtigt gleichzeitig vorhandene Siedlungsflächenreserven, die nicht genutzt werden, „zurückzunehmen“. Konkret werden Siedlungsflächen in einer Größenordnung von rund 0,7 ha, die derzeit als gemischte Bauflächen im rechtswirksamen FNP dargestellt sind, zurückgenommen und in Flächen mit „Freiraumfunktion“ umgewandelt. (TG 2)

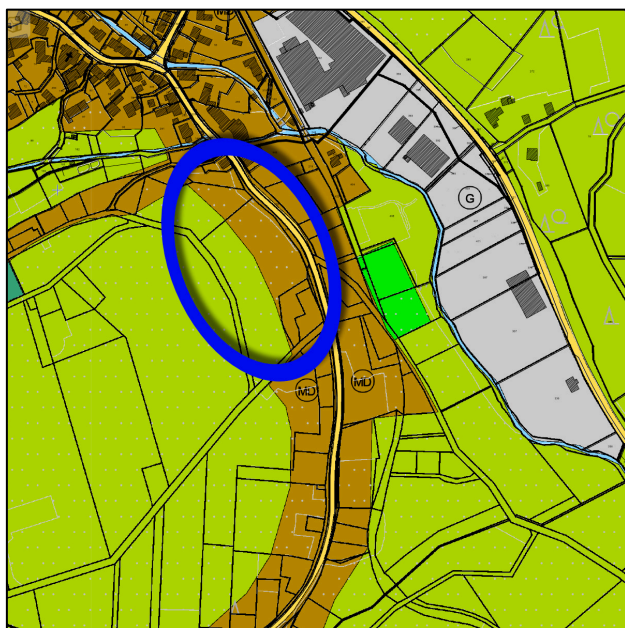


Abbildung 8: Rücknahme von Siedlungsflächen im Rahmen des Siedlungsmonitorings – TG 2 (FNP-Ausschnitt)

Die Umsetzung dieser Rücknahme erfolgt im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens. Künftig erfolgt eine Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ im FNP.

Ziel 2 RPA

(5) Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2.000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Eine darüber hinausgehende begrenzte Entwicklung ist in Einzelfällen möglich, soweit sie auf Grund der vorhandenen Infrastruktur sinnvoll ist und keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftsfunktionen erfolgt.

Der RPA 2012 stellt für den Planungsraum u.a. die demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dar. In seiner Darstellung greift der RPA auf die Bevölkerungsvorausberechnung des LDS zurück. Für den Prognosezeitraum 2005 – 2025 wird für den Hochsauerlandkreis eine ungünstige Entwicklung mit einem Bevölkerungsrückgang von -12,8% prognostiziert. Dabei wird sowohl von einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch von einem negativen Wanderungssaldo ausgegangen.

Betrachtet man die tatsächlichen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Medebach im Zeitraum der letzten Dekade, so ist für den Zeitraum von 2011 – 2022 eine positive Bevölkerungsentwicklung von rund 2% zu feststellen. Diese Entwicklung hat natürlich auch Einfluss auf die Bedarfe für Neuausweisungen von Siedlungsflächen im Stadtgebiet.

Durch den Bauleitplan sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden. Das Plangebiet kann über die in der angrenzenden Ortsstraße (Zur Mühlheide) bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gut erschlossen werden.

Als größter Stadtteil Medebachs verfügt Oberschledorn über eine gute Infrastrukturausstattung sowie aufgrund der zahlreichen Gewerbebetriebe über ein ausgeprägtes Angebot an Arbeitsplätzen im Ort.⁸

Aufgrund dieser infrastrukturellen Ausstattung und dem Arbeitsplatzangebot bestehen sehr gute Rahmenbedingungen für eine Wohngebietsentwicklung. Die im Ort vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe bieten die Basis für eine sinnvolle räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum. Ergänzend kann festgestellt werden, dass für Kinder die notwendigen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen zur Verfügung stehen.

⁸ Vgl. hierzu die detaillierte Darstellung der Infrastruktureinrichtungen und Gewerbebetriebe aus Kapitel 3.2.1.: „Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel“

Ziel 17 RPA (i.V.m. Ziel 7.2-1 LEP)

(1) Wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Landschaftsbildqualität, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktionen und ihrer Funktionen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die bestehenden Freiräume zu erhalten und zu entwickeln. In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.

Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als Intensivackerfläche in Siedlungsrandlage dar. Es schließt unmittelbar nördlich an die Siedlungslage von Oberschledorn an und ist bereits durch die angrenzende Wohnbebauung geprägt. Aufgrund seiner Lage und der anschließenden, z.T. mit Gehölzen strukturierten Agrarlandschaft besitzt die Fläche ein erhöhtes Potenzial für das Landschafts- und Naturerleben mit lediglich örtlicher Bedeutung. Dabei führen die in einiger Entfernung „oberhalb“ des Plangebiets gelegenen Sportanlagen mit ihren baulichen und technischen Anlagen (z.B. Flutlichtmasten, Zaunanlagen, Vereinsheim) bereits zu einer technogenen Überprägung der Agrarlandschaft auf der Mesoebene. Daher ist bzgl. des Plangebiets und dem Umfeld nicht von einer besonderen Erholungsfunktion auszugehen.

In ihrer Stellungnahme vom 5. September 2023 stellt die Regionalplanungsbehörde insofern fest, dass bzgl. der Landschaftsbildqualität keine Bedenken gegen die Planung bestehen, „da der bestehende Siedlungsraum, südlich an die Planungsabsicht angrenzen, faktisch in derselben Landschaftsbildeinheit liegt.“

Ziel 18 RPA

(1) In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.

(2) Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.

Grundsatz 17 RPA

(1) Bei notwendiger Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen für andere Zwecke soll die Existenzsicherung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und die Erhaltung ihrer Flächengrundlage gewährleistet bleiben.

(2) Die Verwendung von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll auf der Grundlage eines abgestimmten räumlichen Konzepts, das sowohl flächenhafte Maßnahmen als auch Maßnahmen zur naturverträglichen Bodennutzung enthält, erfolgen.

Die ackerbaulich genutzte Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Medebach. Sie ist derzeit an einen Landwirt im Vollerwerb aus Oberschledorn zur Bewirtschaftung verpachtet. Das Pachtverhältnis wurde seitens der Stadt bereits frühzeitig gekündigt. Somit besteht für den Landwirt die Möglichkeit alternative Fläche in Nutzung zu bringen. Durch den Entzug der Pachtfläche ist aus betrieblicher Sicht für den Landwirt keine Existenzgefährdung zu besorgen.

(3) Bei der notwendigen Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen für andere Zwecke ist der Erhaltung besonders schutzwürdiger Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit ein besonderes Gewicht beizumessen.“

Es handelt sich bei den Böden im Plangebiet um *Braunerden* mit *tonig-schluffigem* Oberboden *ohne Grundwasserkontakt* und *ohne Staunässe*. Die Schutzwürdigkeit ist

nicht bewertet, die *Verdichtungsempfindlichkeit* wird mit *mittel*, die *Erodierbarkeit* mit *hoch* angegeben (*Bodenkarte NRW 1:50.000, GEOportal NRW, 06/24*). Bei Betrachtung der Standortfaktorenkombination und der mittleren Bodenwertzahlen ist die biotische Lebensraumfunktion⁹ ebenfalls als *mittel* einzustufen.

Aufgrund der agrarischen Vornutzung der Fläche ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen¹⁰ durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob¹¹ eingestuft werden.

Ziel 24 RPA

(2) Dem Arten- und Biotopschutz ist in den Bereichen für den Schutz der Natur (BSN) der Vorrang vor beeinträchtigenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen – auch in ihrer Umgebung- einzuräumen. Alle Nutzungen sind in ihrer Art und Intensität den jeweiligen standörtlichen Erfordernissen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Biotope anzupassen.

Im Rahmen der Risikoabschätzung zu den potentiellen bzw. planungsrelevanten Arten erfolgt eine Einschätzung von Artpotentialen:

"Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht zwingend erforderlich sind. Durch die Umsetzung des kommunalen Wegesaumkonzepts wird aber sichergestellt, dass die naturschutzfachliche Ausgleichsleistung funktional gleichartig ist und auch auf die zu prüfenden Arten Rebhuhn und Feldlerche anwendbar ist." (Umweltbericht, Anlage 2, S. 20)

Insgesamt wird die Planung seitens der Hansestadt Medebach insofern als mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar beurteilt.

⁹ „Der Boden, insbesondere sein Wasser- und Nährstoffhaushalt, ist neben den klimatischen, geologischen und geomorphologischen Verhältnissen der entscheidende Faktor für die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengemeinschaften. Böden mit extremen Wasserverhältnissen (sehr nass, sehr wechselfeucht oder sehr trocken) weisen ein hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung wertvoller und schützenswerter Pflanzenbestände auf.“ (Auszug: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten, Bodenviewer Hessen)

¹⁰ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

¹¹ vgl. z.B. Feldwisch, N.; Düntgen, J. (2010): "Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit". - LANUV NRW (Hrsg.), Arbeitsblatt 15 - Recklinghausen (vgl. Kap. 2.1 und 2.2, S. 7-12): euhemerob - starker anthropogener Einfluss - (Boden-)Nutzungstyp intensive genutzte Äcker, Gärten, Nadelwald < 100 Jahre.

(nach Tabelle 1, S. 8 - nach Lantzsich 2005 nach Sukopp 1972, Jeschke 1993 und Karl 1997)

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

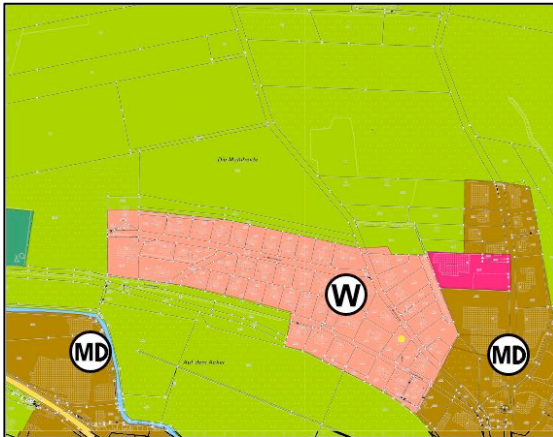


Abbildung 9: FNP - TG 1 (Ausschnitt)



Abbildung 10: FNP - TG 2 (Ausschnitt)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt das Plangebiet (TG 1) derzeit als „landwirtschaftliche Flächen“ dar. Das südlich angrenzende Gebiet wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ erfolgt eine Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA). Der Bebauungsplan widerspricht somit dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt den Teilgeltungsbereich 2 (TG 2) derzeit als „gemischte Baufläche“ dar.

4.3 Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet

4.3.1 Festsetzungskarte

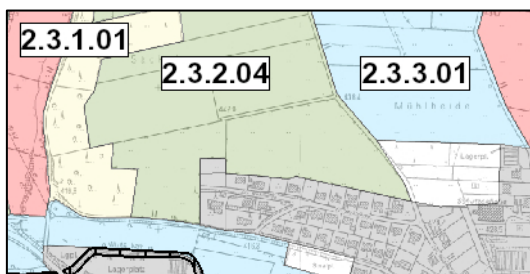


Abbildung 11: Landschaftsplan Medebach, Festsetzungskarte – Ausschnitt

Nach der **Festsetzungskarte** liegt das Plangebiet im **Landschaftsschutzgebiet „Offenlandschaftskomplex Düdinghausen - Referinghausen - Oberschledorn“** (LSG-Nr. 2.3.2.04, rd. 240 ha), welches zu Typ B *"Kleinräumiger Landschaftsschutz, Offenland-, Kulturlandschaftsschutz"* zählt (die folgenden Zitate sind dem Textteil zum Landschaftsplan, S. 115-120 entnommen).

Das Landschaftsschutzgebiet Typ B umfasst *"landwirtschaftlich geprägte Freiflächen mit hervorgehobener Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung"* und zielt auf den Schutz der Ortsrandlagen und des Landschaftscharakters ab (Landschaftsplan Medebach, S. 117):

- Schutzzweck ist die *"Sicherung der Vielfalt und Eigenart der Landschaft im Nahbereich der Ortslagen sowie in alten landwirtschaftlichen Vorranggebieten insbesondere durch deren Offenhaltung"* in Umsetzung folgender Entwicklungsziele:

- *"Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft und*
- *Pflege und Entwicklung der Ortsränder [trifft auf das Plangebiet zu].*

Diese Freiflächen prägen entscheidend die Identität der kleinräumigen Bereiche (auch der Siedlungen) und tragen in ihrer Gesamtheit wesentlich zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im gesamten Plangebiet bei, auf der auch seine natürliche Erholungseignung aufbaut. Anpflanzungen oder Aufforstungen innerhalb dieser Festsetzungen würden den Landschaftscharakter beeinträchtigen, der hier aufgrund der rel. günstigen Ausgangsbedingungen traditionell durch die landwirtschaftliche Bodennutzung geprägt wird."

- *Darüber hinaus ist auf die "Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hinsichtlich seines Artenspektrums und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (hier: leistungsfähige Böden)" zu achten.*
- *Ergänzend gilt auch der der Schutzzweck, der für das umgebende großräumige LSG genannt ist*

"Die Festsetzung dient der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Erholungseignung und der (biologisch-ökologischen) Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegenüber den vielfältigen Nutzungsansprüchen an Natur und Landschaft. Insbesondere dient die Festsetzung der:

- *Erhaltung der Eigenart und Schönheit eines repräsentativen Ausschnittes der Sauerland-Landschaft mit dem Rothaargebirge und der Medebacher Bucht,*
- *Schaffung eines leistungsfähigen Umgebungsschutzes (ökologische Pufferzone) für die strenger geschützten Teile dieses Naturraums, auch und insbesondere für das sich etablierende ökologische Netz "NATURA 2000" im Sinne der FFH- und der Vogelschutz-Richtlinie (die hierfür von der LÖBF formulierten Schutzziele sind im Anhang beigefügt).*
- *Wahrung eines "günstigen Erhaltungszustandes" in jenen Teilen der FFH-Gebiete, die aufgrund einer abwägenden Planungsentscheidung nach § 19 LG nicht einem strengeren Schutzstatus unterworfen wurden.*

Bei der Abgrenzung der Flächen wurde der Tatsache Rechnung getragen, dass das Plangebiet im regionalen (erst recht: im europäischen) Vergleich kein landwirtschaftliches Vorranggebiet ist; insofern wurden Zugeständnisse an einen langfristigen Rückgang landwirtschaftlicher Fläche in den einzelnen Teilräumen gemacht. Die Abgrenzung der LSG stellt einen Kompromiss dieser überörtlichen Entwicklung mit den Anforderungen an Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, die im Schutzzweck genannt sind." (Landschaftsplan Medebach, S. 115-116)

Die Ausweisung des im vorliegenden Fall betroffenen LSG „Offenlandschaftskomplex Düdinghausen - Referinghausen - Oberschledorn“ wird wie folgt erläutert:

"Zentrum des Schutzgebietes ist die ausgedehnte Offenlandzone zwischen Düdinghausen, Referinghausen und Oberschledorn im Zentrum der Düdinghauser Hochmulde. Die Landwirtschaft auf den zumeist flachen Hängen ist vergleichsweise intensiv mit relativ hohen Ackeranteilen. Das Schutzgebiet wird ergänzt durch siedlungsnahen Hangzonen bei Düdinghausen und südlich Oberschledorn. Hauptziel des Landschaftsschutzgebietes ist der Erhalt des offenen Landschaftscharakters in der nördlichen Medebacher Bucht. Gleichzeitig dient das Schutzgebiet auch der Sicherung eines ökologischen Grundgerüsts im Umfeld naturschutzfachlich herausragender Grünlandtäler

(insbesondere NSG 2.1.29) und ergänzt die Funktion des angrenzenden LSG 2.3.3.01 in seiner Bedeutung für die Avifauna des Offenlandes (Unterstützung der Umsetzung des Vogelschutzgebietes "Medebacher Bucht")." (Landschaftsplan Medebach, S. 120)

4.3.2 Entwicklungskarte

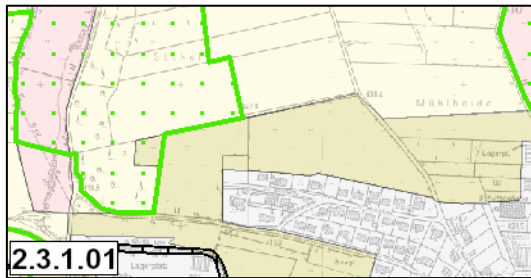


Abbildung 12: Landschaftsplan Medebach, Entwicklungskarte – Ausschnitt

Nach der **Entwicklungskarte** des Landschaftsplans Medebach (Hochsauerlandkreis, Juli 2003) liegt das Plangebiet in einem **Bereich zur "Pflege und Entwicklung der Ortsränder"**:

"Für das Plangebiet sind - wie für das gesamte Kurkölnische Sauerland - klar abgegrenzte Ortslagen typisch, die durch mehr oder weniger unbebaute "freie Landschaft" voneinander getrennt sind. Im Verhältnis zu den eher geringen Ortsgrößen ergeben sich relativ große Kontaktzonen zur freien

Landschaft, die das gesamte Landschaftsbild sehr stark beeinflussen.

Das Siedlungsbild von Medebach ist gekennzeichnet durch Kleinsiedlungen dörflicher Ausprägung in peripherer Lage zur kleinstädtischen Kernstadt Medebach. [...]

[...] Auch in Deifeld, Düdinghausen, Oberschledorn und Medelon prägen örtlich (Neubau-)Siedlungen, Gewerbe- und Infrastrukturflächen hartkantig die sensible Übergangszone von Siedlung und umgebender Landschaft.

Das Entwicklungsziel fordert dazu auf, die landschaftliche Integration der expandierenden Randzone Medebachs und die siedlungsnahen Feldflur von Küstelberg, Deifeld, Düdinghausen, Oberschledorn, Medelon und Dreislar stärker zu beachten, als dies vielleicht in der Vergangenheit der Fall war. Insbesondere auf folgenden Feldern kann an der Realisierung dieses Ziels gearbeitet werden:

- *Bauleitplanung: Organische Abgrenzung neuer Baugebiete am Ortsrand, Höhenstaffelung und Gestaltungsfestsetzungen für die Gebäude nach dorftypischen Vorbildern, Eingrünung von Baugebieten auf ausreichend großer Fläche mit lockerer Bepflanzung (besser Obstwiese als schmale, dichte Hecke), Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe und nutzbarer Flächen.*
- *privates Bauen: Verwendung sauerlandtypischer Konstruktionsformen und Materialien, dichte Eingrünung von Zweckbauten und ortsbildbeeinträchtigenden Gebäudeteilen durch Laubholzhecken, Anpflanzung einzelstehender, großkroniger „Hofbäume“, ländliche Gartengestaltung mit Sträuchern (schwarzer Holunder u. ä.), Blüten- und Nutzpflanzen statt Koniferen, Zierrasen und Betonsteinen.*
- *Landschaftspflege: Erhaltung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (keine Aufforstungen und flächigen Anpflanzungen), Anreicherung der Feldflur durch Obstwiesen, Feldgehölze, Baumgruppen und Einzelbäume, Betonung der in den Ort führenden Wege durch Grünstreifen u. ä., bei siedlungsnahen Waldflächen: Wiederaufforstung mit Laubholz und / oder Anlage ausreichend dimensionierter Waldsäume mit Straucharten und Sukzessionsflächen, Zurückdrängung siedlungsnaher Weihnachtsbaumkulturen." (Landschaftsplan Medebach, S. 18-19)*

4.3.3 Bewertung der Festlegungen des Landschaftsplans:

Die zuständige Regionalplanungsbehörde äußerte sich wie folgt (Stellungnahme der Regionalplanungsbehörde im Rahmen des Verfahrens gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) vom 05.09.2023):

„Im Hinblick auf die Landschaftsbildqualität bestehen keine Bedenken, da der bestehende Siedlungsraum, südlich an die Planungsabsicht angrenzend, faktisch in derselben Landschaftsbildeinheit liegt.

In Bezug auf die Schutzfunktionen des Freiraumes bestehen Bedenken.

Wie schon im Ziel 7.2-1 LEP erwähnt, ist die Verträglichkeit der Planungsabsicht mit dem Biotopverbund und dem VSG darzulegen.“

Die Vorgaben der Regionalplanungsbehörde wie auch die Festlegungen des Landschaftsplans werden i.R. der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt beachtet:

Durch die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt die gleichsinnige Erweiterung des Ortsrands in Richtung der freien Landschaft, wobei diese durch die oberhalb gelegenen Sportanlagen mit Flutlichtmasten bereits eine beginnende technogene Überprägung auf der Mesoebene erfährt.

Aufgrund der Form des Plangebiets wird die derzeit strikt gerade Abgrenzung des nördlichen Ortsrands aufgelöst und organischer gestaltet.

Durch die Festsetzung eines gebietstypischen Durchgrünungsgrads innerhalb der Grundstücke und des Straßenraums sowie der geplanten Eingrünung i.V.m. den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wie beispielsweise der Gestaltung von Flachdächern als Gründach kann eine gute Einbindung und landschaftstypische Gestaltung des künftigen Ortsrands erfolgen.

Dabei wird auf eine aufgelockerte Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen i.V.m. der von Obstbäumen durchsetzten Eingrünungs-Hecke gesetzt, so dass zu harte Konturen verhindert werden können. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie zum möglichst großflächigen Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung wird auf eine noch lockerere Einbindung verzichtet.

Die strikten Pflanzvorschriften hinsichtlich Verteilung und Artenauswahl i.V.m. dem Ausschluss von Schottergärten und den Vorgaben zur Vorgärten/ Einfriedungen wird auch im privaten Raum eine ländliche Gartengestaltung bauleitplanerisch vorgegeben.

Durch die gute Einbindungssituation bei gleichsinniger Ausdehnung der Wohnbebauung im Ortsrandbereich wird die landschaftliche Erholungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigt - gerade die Auflösung des derzeitigen "geraden" Siedlungsabschlusses führt hier zu einer guten Integration in die Landschaft.

Wie in den Anlagen 2 und 3 zum Umweltbericht¹² dargelegt, sind erhebliche Auswirkungen auf

- den Grünlandbestand westlich des Intensivackers („6510 Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen“ - Magere Flachland-Mähwiesen)

¹² Anlage 2: "Erhebungen und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ mit artenschutzrechtlicher Prüfung"

Anlage 3: "Auswirkungsprognose auf die Natura 2000 Gebiete VSG Nr. DE-4717-401 Medebacher Bucht und FFH-Gebiet Nr. DE-4718-371 Wilde Aar"

--> Ausgrenzung und bauzeitiger Schutz

- den Artenschutz

--> "Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht zwingend erforderlich sind. Durch den Kauf von Ökopunkten aus dem Wegesaumkonzept wird aber sichergestellt, dass die naturschutzfachliche Ausgleichsleistung funktional gleichartig ist und auch auf die zu prüfenden Arten Rebhuhn und Feldlerche anwendbar ist." (Anlage 2, S. 19)

- das Vogelschutzgebiet (VSG) Medebacher Bucht und das rd. 150 m südlich liegende FFH-Gebiet 4718-371 Wilde Aar

--> Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Auswirkungen auf die Erhaltung oder Erlangung von Schutzgegenständen Natura 2000 Gebiete VSG Nr. DE-4717-401 Medebacher Bucht und FFH-Gebiet Nr. DE-4718-371 Wilde Aar entstehen werden.

Das Erfordernis einer Verträglichkeitsprüfung nach § 34 (1) BNatSchG ist nicht gegeben." (Anlage 3, S. 9)

- die Naturschutzgebiete (NSG) Knickhagen im Westen und Kattenkopp im Osten sowie

--> Besonders aufgrund ausreichend vorhandener Abschirmungen und bestehender Vorbelastungen sind keine negativen Auswirkungen erwartbar. (Anlage 2, S. 4)

- zwei Biotopverbundflächen (VB-A-4717-016 und VB-A-4717-019)

--> Besonders aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen ist keine Minderung der Vernetzungsqualität beider Biotopverbundflächen abzuleiten. (Anlage 2, S. 5)

nicht feststellbar.

Insgesamt kann demnach eine gute Verträglichkeit der Planung mit dem Landschaftscharakter in der nördlichen Medebacher Bucht, der landschaftlichen Erholungseignung sowie dem Gebietsschutz hergestellt werden, erhebliche Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt.

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz treten „bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans (...) 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. (...).

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet (TG 1) selbst existiert bislang kein Bebauungsplan. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

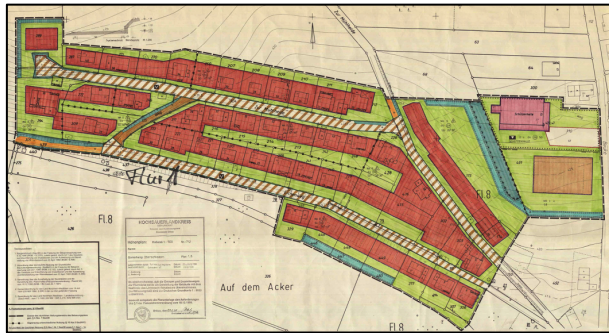


Abbildung 13: B-Plan Nr. 30 „Zur Mühlheide“ (Ausschnitt)

Im Süden und Osten grenzt das Wohngebiet „Zur Mühlheide“ an, welches durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Zur Mühlheide“ aus dem Jahr 1997 planungsrechtlich gesichert ist. Er setzt das Baugebiet als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit max. 2 Vollgeschossen (II), einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Die Dächer sind als Satteldächer auszugestalten, die zulässige Dachneigung beträgt 40°-50° bzw. im östlich

gelegenen Teil des Baugebiets 25°-35°.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplan im östlichen Plangebiet veränderte den grundsätzlichen Planungsansatz bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht.

Für den Teilgeltungsbereich 2 (TG 2) existiert kein Bebauungsplan.

4.5 Weitere Fachgesetzliche Anforderung

4.5.1 Naturpark

Die Geltungsbereiche befinden sich innerhalb des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge (7680300). Die Schutzkategorie des Naturparks hat jedoch einen nichtrestriktiven Charakter, im Vordergrund steht der Schutz- und Entwicklungspapell.

4.5.2 Wasserschutzgebiete

Die Plangebiete liegen weder innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebiets noch innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. (Quelle: ELWAS-WEB)

4.5.3 Forstliche Belange

Forstliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

4.5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Von der Planung sind keine Überschwemmungsgebiete (§76 WHG) betroffen.

4.5.5 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich (TG 1) der FNP-Änderung befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Oberschledorn. Das Plangebiet unterliegt in erster Linie den typischen Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen und wohnbaulichen Nutzungen.

Eine unverträgliche Immissionsbelastung aus dem Umfeld des Plangebiets, die der geplanten Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ entgegensteht, ist nicht zu erwarten.

4.5.6 Denkmalschutz

In den Geltungsbereichen der FNP-Änderung befinden sich keine Einzelkulturdenkmäler, noch unterliegt es dem Ensembleschutz.

Der Stadt liegen weiterhin keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Im Falle einer Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Medebach als untere Denkmalbehörde und dem westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe dies unverzüglich anzuzeigen.

4.5.7 Biotop- und Gebietsschutz nach Naturschutzrecht (TG 1)

Wie in den Anlagen 2 und 3 zum Umweltbericht¹³ dargelegt, sind erhebliche Auswirkungen auf

- den Grünlandbestand westlich des Intensivackers („6510 Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen“ - Magere Flachland-Mähwiesen),
- den Artenschutz,
- das Vogelschutzgebiet (VSG) Medebacher Bucht und das rd. 150 m südlich liegende FFH-Gebiet 4718-371 Wilde Aar,
- die Naturschutzgebiete (NSG) Knickhagen im Westen und Kattenkopp im Osten sowie
- zwei Biotopverbundflächen (VB-A-4717-016 und VB-A-4717-019)

nicht feststellbar.

(vgl. entsprechende Anlagen und das Kap." Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet" oben)

4.5.8 Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung (TG 1) erforderlichen Grundstücksflächen stehen der Stadt zur Verfügung. Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist die Durchführung eines Verfahrens zur Bodenordnung nicht erforderlich.

4.5.9 Störfallverordnung

Es ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten, dass ein Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen gem. § 3 (5a) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Die Störfallverordnung (12. BImSchV) und die Seveso-III-Richtlinie definieren angemessene Abstände zwischen Betrieben, in denen relevante gefährliche Stoffe verwendet werden und schutzwürdigen Gebieten.

Im vorliegenden Fall sind relevante Störfallbetriebe nicht bekannt.

¹³ Anlage 2: "Erhebungen und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ mit artenschutzrechtlicher Prüfung"

Anlage 3: "Auswirkungsprognose auf die Natura 2000 Gebiete VSG Nr. DE-4717-401 Medebacher Bucht und FFH-Gebiet Nr. DE-4718-371 Wilde Aar"

5 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Mit der Bauleitplanung im Teilgeltungsberiech 1 wird die Siedlungsentwicklung für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet. Im Plangebiet soll die Möglichkeit für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Das Doppelhaus stellt im ländlichen Raum eine moderate und wirtschaftliche Form des verdichteten Wohnungsbaus dar. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Realisierung von eigengenutzten Wohnimmobilien, die dem Ziel der Eigentumsbildung für breite Teile der Bevölkerung dienen soll. Es soll hierdurch insbesondere ein adäquates Angebot für junge Familien entstehen. Dabei liegt der Fokus auf einer Eigenentwicklung aus dem Ort. Insgesamt sollen im Neubaugebiet rund 18 Wohnhäuser/Baugrundstücke entstehen.

Das Neubaugebiet wird durch eine Anbindung an die Straße „Zur Mühlheide“ erschlossen. Die Planstraße, die als Stichstraße konzipiert ist, wird parallel zur südlichen Planzebietsgrenze geführt, so dass im südlichen Abschnitt Baufelder mit einer Bautiefe von rund 30 Metern Tiefe entwickelt werden. Der Straßenkörper wird als Mischverkehrsfläche bzw. mit einer sog. „weichen Separation“ ausgebildet, die Breite der Straßenparzelle beträgt in diesem Bereich 5,50 Meter. Im westlichen Abschnitt des Plangebiets wird eine Wendeanlage für die Straße angeordnet.

Zur städtebaulichen Strukturierung des Straßenraums werden Einzelbäume zur Gliederung angeordnet. Zur Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum erfolgt im nördlichen Bereich eine Randeingrünung der Baugrundstücke. Im Bereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Straße Zur Mühlheide und dem Plangebiet wird als Puffer zwischen den Siedlungszone eine Zone als öffentliche Grünfläche integriert. Daneben wird hier ein Wiesenweg angeordnet der eine separate Andienung der Gartengrundstücke ermöglicht.

Die infrastrukturelle Erschließung kann durch Anschluss bzw. Ergänzung der vorhandenen bis an das Plangebiet heranreichenden leitungsgebundenen Medien gewährleistet werden.

Die bauliche Entwicklung des Gebiets kann in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die bauabschnittsweise Realisierung dient der bedarfsorientierten Entwicklung des Standorts. Diese Vorgehensweise gewährleistet eine zeitnahe Umsetzung baulicher Maßnahmen und ist auch geeignet, eine Bevorratung von Flächen auszuschließen.

6 Festsetzungskonzeption des Bebauungsplans



Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil

Im Folgenden sollen die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplan Nr. 51 „Zur Mülheide“ kurz dargestellt werden, der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für die geplante Errichtung der Wohngebäude benötigten Flächen werden analog zum südlich angrenzenden Baugebiet als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Einstufung gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit dem Wert von 0,3 knapp unterhalb der Obergrenze der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für den Gebietstyp WA festgelegt.

Diese Festsetzung ist einerseits auf die umgebenden Baugebiete sowie die Ortsrandlage abgestimmt und entspricht gleichzeitig der Forderungen nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen mit 0,5 als Obergrenze festgesetzt. Der Wert liegt deutlich unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und wurde an die Anforderungen der Planung angepasst.

Diese Festsetzungskombination folgt darüber hinaus dem Charakter des südlich angrenzenden Wohngebietes, welches vergleichbare Zulässigkeiten aufweist.

6.2.3 Gebäudehöhen und Geschossigkeit (Z)

Zur Einbindung der Gebäudekubaturen in den städtebaulichen Kontext, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen. Um eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke durch eine zu starke Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden. Die festgesetzten Höhen korrespondieren mit der angrenzenden Bebauung. Im Ergebnis wird daher mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die angrenzende Bebauungsstruktur einfügen.

6.3 Bauweise

Im „allgemeinen Wohngebiet“ ist grundsätzlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dies wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Anzahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu vermeiden.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen vor allem der Unterstützung eines regionalen Charakters der geplanten Gebäude. Städtebauliches Ziel ist es, das Siedlungsbild mit seinem ländlichen Charakter weiterzuführen und hierzu die Baukörperformen und -kubaturen durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen zu strukturieren. Darüber hinaus sollen bauliche Verunstaltungen verhindert werden.

6.5.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Daher werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen getroffen. Diese stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt Medebach dar.

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Natur-, Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch Festsetzung:

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- der wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Durchgrünung des Baugebiets

Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und anteilig mit Gehölzen zu überstellen. Insbesondere in den Vorgartenbereichen sind mindestens 2/3 der Fläche anzulegen und zu bepflanzen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Zur nördlichen und westlichen Randeingrünung des Plangebiets ist eine 2-reihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Obstbaum als Überhälter mittig innerhalb der Reihen zu pflanzen. Diese sind als Hochstamm zu pflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

Weiterhin sind pro Grundstück mindestens zwei einheimische, standortgerechte Bäume, davon mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind darüber hinaus Einzelbäume zu pflanzen, die das Plangebiet grünordnerisch strukturieren.

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei allen Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁴.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, *„eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die*

¹⁴ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Die Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets sowie die Randeingrünung des Plangebiets, besitzen Bedeutung für das Kleinklima, und schaffen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Diese Festsetzungen wirken sich weiterhin positiv auf das Siedlungsklima aus.
- Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern auch durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizeffekten im Baugebiet.
- Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Gleiches gilt für die Festsetzung zur wasserdurchlässig Bauweise von Fußwege, Stellplätze (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009¹⁵, auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *„im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solarstromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)“* in der Bauleitplanung festsetzen.

Um im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einen Beitrag zur Unterstützung des Ausbaus der regenerativen Energien zu liefern, wird im Bebauungsplan „Zur Mühlheide II“ festgesetzt, dass bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 20 % der Dachflächen der Gebäude vorzusehen sind. Diese Festsetzung dient sowohl dem globalen Klimaschutz aber auch in Bezug auf eine Nutzung und Produktion erneuerbarer Energien wird somit auf lokaler bzw. regionaler Ebene ein Beitrag geleistet.

¹⁵ Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

7 Verkehrserschließung

7.1 Verkehrsflächen (MIV)

Die Haupteerschließung des Wohngebiets erfolgt über die von Osten abzweigende Stichstraße, die im Plangebiet in einem Wendeplatz mündet, der für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug konzipiert ist (gem. RAS 06). Die Fortführung des vorhandenen Wirtschaftswegs, der in die nördliche Feldflur führt, wird im Plangebiet als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet besitzt keinen unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Die nächste Buslinie (R 46) verkehrt in Oberschledorn im Bereich der Grafshafter Straße. Die Bushaltestelle befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 600 Metern zum Plangebiet.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Strom- / Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann durch Ergänzung der angrenzend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung soll durch die geplanten Trinkwasserleitungen gewährleistet werden.

8.2 Abwasserbeseitigung

Zur Beseitigung des Schmutzwassers bestehen in der Straße „Zur Mühlheide“ Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz. Diese sollen in das Plangebiet erweitert werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe *versickert*, *verrieselt* (oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet) werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Daher soll im Plangebiet das Niederschlagswasser vor Ort verwertet bzw. versickert werden.

Im Bereich der öffentlichen Straßenparzelle werden unterhalb des Straßenkörpers zwei zentrale Rohr-Rigolenversickerungsanlagen hergestellt, über die das Niederschlagswasser des Straßenkörpers versickert.

Es sind jeweils die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

8.3 Abfallbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung wird über ein durch die Stadt Medebach konzeptionsiertes Unternehmen gewährleistet.

9 Flächennutzungsplan (FNP)

Teilgeltungsbereich 1

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet (TG 1) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ eine Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 51 "Zur Mühlheide II".

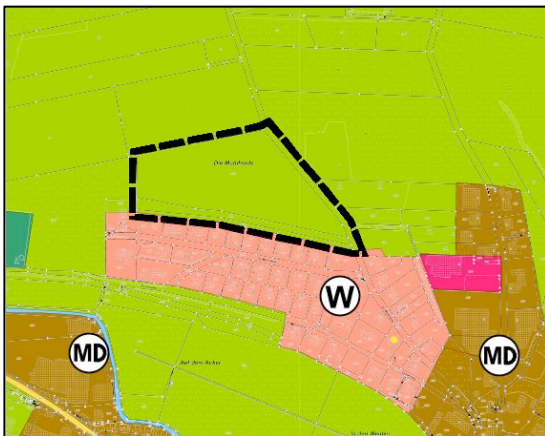


Abbildung 15: FNP (Ausschnitt) - vor der Änderung

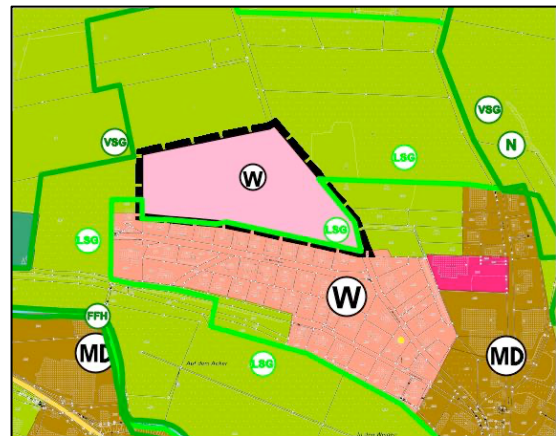


Abbildung 16: FNP (Ausschnitt) – nach der Änderung

Nach der Änderung wird das Plangebiet (TG 1) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend der geplanten Nutzung als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Wohnbaufläche umfasst neben dem geplanten „allgemeinen Wohngebiet“ auch die für die Erschließung erforderlichen Flächen, wie beispielsweise Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze und die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens. Der Zugang zum Plangebiet ist über das vorhandene innerstädtische Straßennetz gesichert.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Teilgeltungsbereich 2

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den TG 2 gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gemischte Baufläche“ (M) dar.

Nach der Änderung wird das Plangebiet (TG 2) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend der geplanten Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Gemäß raumordnerischen Vorgaben (Ziel 1-1 + 1-2 RPA) hat die „kommunale Bauleitplanung (...) ein vorausschauendes, bedarfsgerechtes und qualitativ differenziertes Angebot an Bauflächen in umwelt- und freiraumverträglicher Form vorzuhalten. Nicht mehr erforderliche oder nicht umsetzbare Siedlungsflächen sind in Freiraum umzuwandeln.



Abbildung 17: FNP (Ausschnitt) - vor der Änderung



Abbildung 18: FNP (Ausschnitt) – nach der Änderung

Dieser Vorgabe entsprechend wird im TG 2 gleichzeitig eine vorhandene Siedlungsflächenreserve, die nicht genutzt wird „zurückgenommen“. Künftig unterliegt diese Fläche somit einer „Freiraumfunktion“.

Bezüglich dieser Rücknahme erfolgte im Umweltbericht eine *Kurzprüfung der Umwelterheblichkeit der Rücknahme*

Aus umweltfachlicher Sicht werden durch die Rücknahme keine Beeinträchtigungen (der gem. Anlage 1 zum BauGB zu untersuchenden Schutzgüter) vorbereitet:

- Die Flächen sind zwar durch die Lage an der Straße *Auf dem Graben* ebenfalls bereits verkehrlich erschlossen, für die Ausweisung eines Wohngebiets eignet sich aber die aktuelle Fläche am nördlichen Ortsrand alleine schon zur Vermeidung von Immissionskonflikten besser.
- Die Nicht-Durchführung der Aufhebung führt demnach nicht zu einer Verbesserung des Angebots an attraktiven Wohnbaugrundstücken, welche in Folge an anderem Ort auszuweisen wären.
- Die Durchführung der Aufhebung hat zur Folge, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird und für die Tier- und Pflanzenwelt der Umgebung vollumfänglich als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar bleibt. Auch bezüglich der Schutzgüter Boden, Klima, Kultur- und Sachgüter, Landschaft und Wasser erfolgt keine Änderung der Bestandssituation.
- Lediglich beim Schutzgut Mensch wirkt sich die Bauflächenrücknahme negativ auf die Bauentwicklung aus, was aber durch die Ausweisung des Wohngebiets "Mühlheide II" ausgeglichen wird.

Negative Schutzgutfolgen sind gem. der Kurzprüfung nicht zu erwarten, weshalb auf eine tiefergehende Prüfung der Bauflächenrücknahme verzichtet wird.

10 Umweltbericht

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren gilt, dass eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss. Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als separater Teil der Begründung (Teil B) beschrieben und bewertet. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde zunächst ein Konzeptentwurf des Umweltberichts vorgelegt. Dieser wurde im weiteren Verfahren ergänzt. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. BauGB werden die eingegangenen umweltrelevanten Informationen in die Umweltprüfung eingearbeitet.

Als Anlage wird im Verfahren zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans beigefügter Umweltbericht im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

Hansestadt Medebach

Februar 2026