

Öffentliche Bekanntmachung der Hansestadt Medebach

43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

-Offenlage-

1. Bisherige Verfahrensschritte

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

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

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat in ihrer Sitzung am 26.03.2026 den Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes „Zur Mühlheide II“ nebst Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gebilligt und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

2. Inhalt der 43. Änderung

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

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

Für den Bereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach wird die Darstellung „Wohnbaufläche (W)“ nach § 1 Abs. 1, Ziffer 1 BauNVO gewählt (TG1).

Die Stadt 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 (TG2), die umgewidmet werden soll, befindet sich im Bereich der Straße „Auf dem Graben“. Die Umsetzung dieser Rücknahme erfolgt ebenfalls im

Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens. Künftig wird dieser Bereich im FNP als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

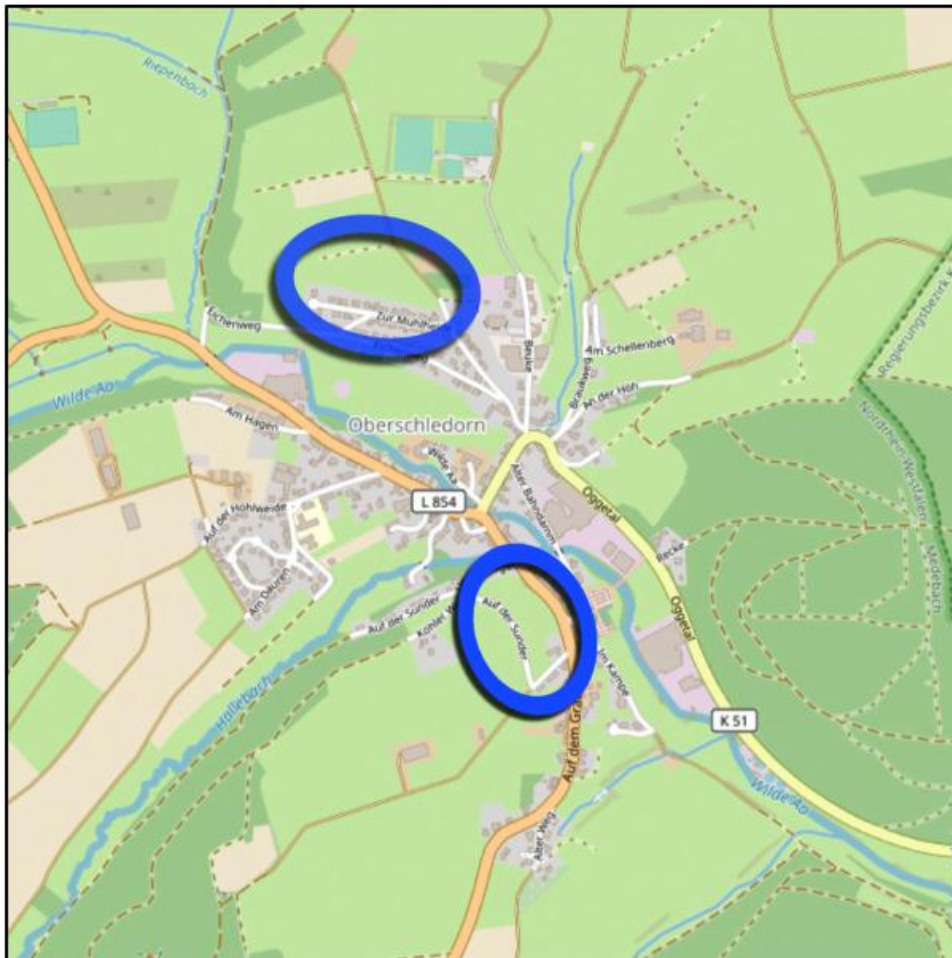
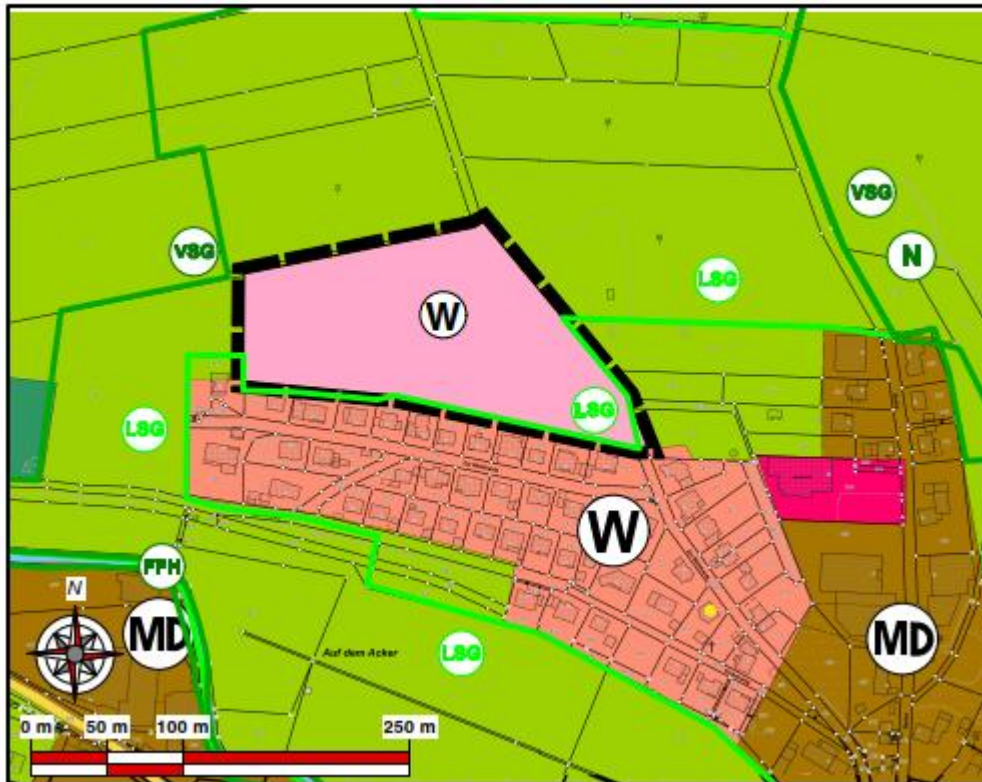


Abbildung 1: Räumliche Lage (TG 1 und TG 2) (OpenStreet-Map)

3. Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.1. Plangebiet TG1 (Neubaugebiet)

Das Plangebiet (TG1) befindet sich nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Gemeindestraße „Zur Mühle“.



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

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

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

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

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

3.2. Plangebiet TG2 (Rücknahmefläche)

Der (Teil-) Geltungsbereich der 43. 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 Grundstücke.

allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht, aber hätte geltend machen können.

5. **Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)**

In der zur Bauleitplanung erfolgten Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurden insbesondere Angaben gemacht zu Boden-, Wasser-, Luft- und Klimafunktionen, zur Grüngliederung, Immissionen und Realnutzung sowie zum örtlichen Landschaftsbild.

6. **Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen**

Aus den vorlaufend erfolgten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB liegen Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen zu folgenden Themenkomplexen vor:

- **Mensch / Gesundheit:** Aussagen zu Wohn- und Lebensumfeld, Verkehrserschließung sowie möglichen Auswirkungen der Planung.
- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:** Umweltbericht, artenschutzrechtliche Prüfung, Aussagen zu Biotopen, Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
- **Boden / Fläche:** Aussagen zur Flächeninanspruchnahme, Bodenfunktionen, Versickerungsfähigkeit, Umgang mit Grund und Boden.
- **Wasser:** Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung, Versickerung, Entwässerung sowie Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
- **Klima / Luft:** Aussagen zu Klimaschutz, Klimaanpassung und lokalklimatischen Auswirkungen.
- **Landschaft / Ortsbild / Erholung:** Aussagen zur Ortsrandentwicklung, Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild.
- **Kultur- und Sachgüter:** Aussagen zu möglichen denkmalpflegerischen Belangen und vorhandener Infrastruktur.
- **Natura 2000 / Gebietsschutz:** Vorprüfung zu möglichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Medebacher Bucht“ sowie das FFH-Gebiet „Wilde Aar“.
- **Behördliche Stellungnahmen:** Umweltbezogene Hinweise und Anregungen aus Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

6.1. **Umweltbericht zur 43. Änderung des FNP, Groß & Hausmann GbR, Februar 2026**

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen erkannt werden, die einer Planumsetzung grundsätzlich entgegenstehen, mögliche Konfliktsituationen sind durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich auf Bebauungsplanebene auflösbar.

6.2. **Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Februar 2025**

Es werden hier keine forstrechtlichen Belange berührt. Der 43. Änderung des FNP „Zur Mühlheide II“ spricht von Seitens des Forstamtes Oberes Sauerland nichts entgegen.

6.3. **Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, April 2025**

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die 43. Änderung des FNP, da ca. 2 ha Fläche als Wohnbaufläche überplant werden.

6.4. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, April 2025

Der Planbereich befindet sich außerhalb ehemaliger oder bestehender Bergwerksfelder. Aus bergbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

6.5. Stellungnahme des Hochsauerlandkreises, Fachdienst 42, Immissionschutz, April 2025

Aus Sicht des FD 42 sind die Planungen grundsätzlich realisierbar.

Aus Sicht des FD 46 ist der Umweltbericht hinsichtlich des schutzwürdigen Bodens zu ergänzen.

FD 47 möchte die abschließende Stellungnahme erst nach Kenntnis der vollständigen Entwurfsunterlagen abgeben.

7. Hinweise

Gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit Veröffentlichung dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die Verletzung der Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Nach § 2 Abs. 3 der Verordnung über die Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung / BekanntmVO) wird hiermit bestätigt, dass der Wortlaut der Bekanntmachung mit dem Beschluss des Rates der Stadt Medebach übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO verfahren worden ist.

Medebach, 29.04.2026

Der Bürgermeister

gez. Linnekugel