

**Hansestadt Medebach
Stadtteil Oberschledorn**

Bebauungsplan Nr. 51 „Zur Mühlheide II“

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

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: 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	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	3
2	Verfahren	4
2.1	Verfahrensschritte.....	4
2.1.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren.....	4
3	Bebauungs- und Erschließungskonzept	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	6
4.1	Regional- und Landesplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	13
4.3	Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet.....	13
4.3.1	Festsetzungskarte.....	13
4.3.2	Entwicklungskarte.....	15
4.3.3	Bewertung der Festlegungen des Landschaftsplans:.....	16
4.4	Verbindliche Bauleitplanung.....	18
4.5	Weitere Fachgesetzliche Anforderung.....	18
4.5.1	Naturpark.....	18
4.5.2	Wasserschutzgebiete.....	18
4.5.3	Biotop- und Gebietsschutz nach Naturschutzrecht.....	18
5	Festsetzungsinhalte zur baulichen Nutzung	20
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet 1 (WA).....	20
5.1.2	Allgemeines Wohngebiet 2 (WA).....	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	21
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	21
5.2.3	Gebäudehöhen und Geschossigkeit (Z).....	22
5.3	Bauweise.....	22
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
5.5	Anzahl der Wohneinheiten.....	22
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	23
5.6.1	Dachgestaltung.....	23
5.6.2	Fassadengestaltung /Außenwandflächen.....	23
5.6.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	24
6	Verkehrerschließung	24
6.1	Verkehrsflächen (MIV).....	24
6.2	Flächen für den ruhenden Verkehr.....	24
6.3	Rad- und Fußverkehr.....	24
6.4	Öffentlicher Verkehr (ÖV).....	25
7	Ver- und Entsorgung	25
7.1	Strom- / Wasserversorgung.....	25
7.2	Abwasserbeseitigung.....	25
7.3	Abfallbeseitigung.....	26
8	Grünordnung / Freiraum / Natur und Landschaft	26
8.1	Grünordnung.....	26
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	28

INHALTSVERZEICHNIS

8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	28
8.3.1	Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung	28
8.3.2	Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung solarer Energie	29
8.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	29
8.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	30
8.5	Forstliche Belange	32
9	Immissionsschutz	32
10	Denkmalschutz	32
11	Altlasten / Kampfmittel	33
12	Bodenordnung	33
13	Flächenbilanz	33
14	Begriffsbestimmungen	34

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet (ALKIS) (geobasis.nrw)</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (geobasis.nrw)</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 4: Regionalplan Arnsberg (Ausschnitt)</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: Rücknahme von Siedlungsflächen im Rahmen des Siedlungsmonitorings (FNP- Ausschnitt)</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 6: FNP – vor der Änderung (Ausschnitt)</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 7: Landschaftsplan Medebach, Festsetzungskarte –Ausschnitt</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 8: Landschaftsplan Medebach, Entwicklungskarte –Ausschnitt</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 9: B-Plan Nr. 30 „Zur Mühlheide“ (Ausschnitt)</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 10: Bebauungsplan – Planteil</i>	<i>20</i>
<i>Abbildung 11: Höhenlage</i>	<i>22</i>

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Anlage:

Untersuchungen der Bodendurchlässigkeit (Projekt-Nr. 3723/25) – Baugebiet Mühlheide II, Oberschledorn, Hessisches Institut für Baustoffprüfungen, 34252 Lohfelden, 01.10.2025

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss



Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)

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 erkennbar, 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 von Medebach.

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. Der vorliegende Bebauungsplan 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“ ein bedarfsorientiertes Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Das rd. 2,4 ha große Areal, 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 kann über die Flächen verfügen und somit auch die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption durchsetzen. 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 die Gemeinde im ländlich geprägten Raum weiterhin attraktiv als Wohn- und Arbeitsort 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, für die Errichtung von eigengenutzten Wohnhäusern, entwickelt werden.

Der Bebauungsplan ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Stadtvertretung der Stadt Medebach hat daher in seiner Sitzung am 14.03.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ im Stadtteil Oberschledorn beschlossen.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan 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.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

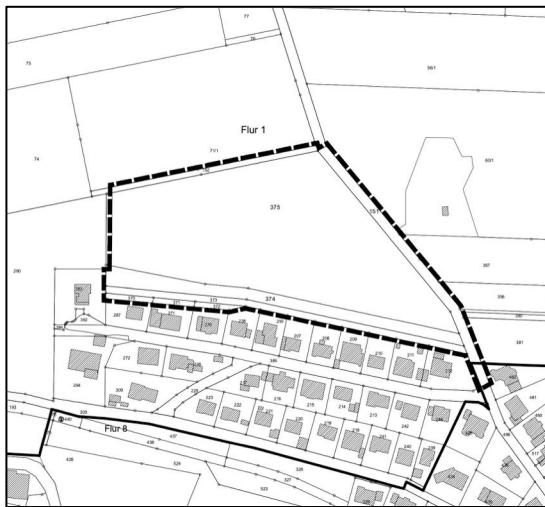


Abbildung 2: Plangebiet (ALKIS) (geobasis.nrw)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (geobasis.nrw)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Oberschledorn.

Das Plangebiet wird im Osten durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg („Knickenhagen“) begrenzt. Auf der gegenüberliegenden (östlichen) Straßenseite befinden sich landwirtschaftliche Flächen und eine kleine Gehölzplantage, die mit Nadelhölzern bestockt ist.

Im Westen endet das Plangebiet in Verlängerung der südlich gelegenen Wohnbebauung des Wohngebiets „Zur Mühlheide“ (Grenze des Flurstücks 375). Nach Westen schließt sich eine Grünlandfläche an.

Im Norden begrenzt eine landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 71/1) das Plangebiet. Im Süden schließt sich unmittelbar die Siedlungslage des Stadtteils Oberschledorn an, die durch die Wohngebäude an der Straße „Zur Mühlheide“ markiert wird. Dieses Wohngebiet wird durch eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Grundlage für die Entwicklung dieses Siedlungsbereichs ist der Bebauungsplan Nr. 30 „Zur Mühlheide“, der seine Rechtskraft in 1997 erlangte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 2,4 ha und umfasst in der Gemarkung Oberschledorn, Flur 1, die Flurstücke 151 (tw.) 152 (tlw.), 370, 371, 372, 373, 374 (tw.), 375 (tw.), und in der Flur 8 das Flurstück 496 (tw.).

Realnutzung

Das Plangebiet unterliegt derzeit vorrangig einer ackerbaulichen Nutzung. Im Süden befindet sich ein Wiesenweg, der die Gartengrundstücke der Wohngebäude an der nördlichen Bauzeile des ursprünglichen Baugebiets „Zur Mühlheide“ andient.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Verlängerung der Straße „Zur Mühlheide“. Der noch auszubauende Wegeabschnitt hat die Bezeichnung „Knickenhagen“. Dieser vorhandene Wegeabschnitt ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ und wird als Straßenverkehrsfläche und im nördlichen Verlauf als Wirtschaftsweg festgesetzt.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, inkl. Umweltprüfung und naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung aufgestellt.

2.1 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.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	— . — . —
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	— . — . —

2.1.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen folgende Anpassungen/ Änderungen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung und Eingriffsausgleich,
- Die Verkehrserschließung wird vereinfacht. Die ursprünglich im nördlichen Plangebiet vorgesehene Straßenverkehrsfläche (Stichstraße) entfällt,
- Die Konzeption der „Niederschlagsentwässerung“ innerhalb des Plangebiets wurde angepasst. Die ursprünglich geplante Entwässerung im Trennsystem wurde zu Gunsten einer dezentralen Lösung verändert. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und unterhalb des Straßenkörpers in Rigolen versickert. Auf den Baugrundstücken wird das anfallende Niederschlagswasser wahlweise dezentral genutzt, versickert oder verrieselt. Die ursprünglich geplante Rückhalteanlage für das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser im östlichen Plangebiet entfällt.
- An der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB festgesetzt, die als flache Mulde ausgebildet wird. Sie dient insbesondere der Regelung des Wasserabflusses des Niederschlagswasser (insbesondere bei Starkregenereignissen) aus der darüber liegenden Feldflur
- Die westliche Plangebietsgrenze wird im Bereich eines gesetzlich geschützten Biotops geringfügig in östliche Richtung verschoben, (Flst. 374 und 375)

3 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Mit der Bauleitplanung wird die Siedlungsentwicklung für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet. Zum einen soll im Plangebiet 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 Eigentumbildung für breite Teile der Bevölkerung dienen soll. Es kann hierdurch insbesondere ein adäquates Angebot für junge Familien entstehen. Dabei liegt der Fokus auf eine Eigenentwicklung aus dem Ort. Insgesamt sollen im Neubaugebiet bis zu 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 Planzeilengrenze geführt, so dass südlich Baufelder mit einer Bautiefe von rund 30 Metern Tiefe entwickelt werden. Der Straßenkörper wird als Mischverkehrsflächen 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.

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

Die Planung sieht vor, die Straßenverkehrsflächen im Bereich der öffentlichen Straßenparzelle unterhalb des Straßenkörpers über zwei zentrale Rohr-Rigolenversickerungsanlagen zu entwässern, über die das Niederschlagswasser des Straßenkörpers versickert. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke verbleibt auf dem jeweiligen Baugrundstücken (u.a. Nutzung als Brauchwasser in Kombination der Versickerung auf den privaten Grundstücken). Gemäß Baugrundgutachten befindet sich unterhalb des Mutterbodens versickerungsfähiger Boden mit einem min. kf-Wert von 5×10^{-5} m/s.

Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz für das anfallende Schmutzwasser sind vorhanden. Es erfolgt eine „hydraulische Überprüfung“ des bestehenden Kanalnetzes, um Aussagen zur die Leistungsfähigkeit zu erhalten und Vorgaben über potenzielle Einleitmengen aus dem Baugebiet zu erstellen.

Die bauliche Entwicklung des Standorts 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/ zu reduzieren.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regional- und Landesplanung

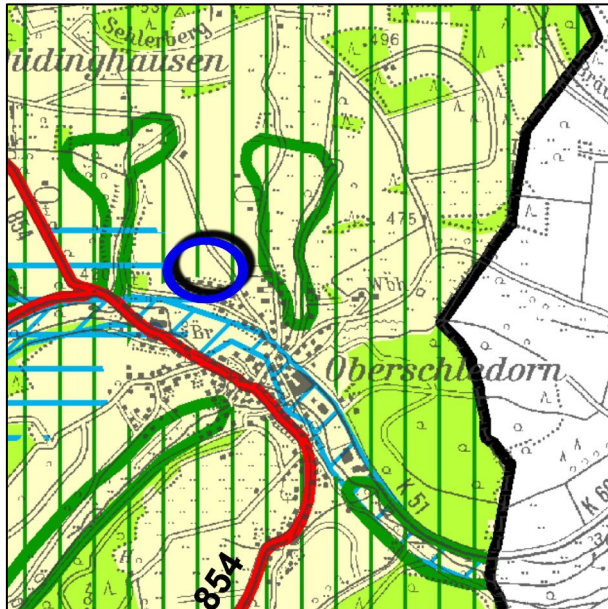


Abbildung 4: Regionalplan Arnsberg (Ausschnitt)

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

Im Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (RPA 03/ 2012) – ist das Plangebiet 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 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:³ „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 Umpflanzungsfläche 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.

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

³BR Arnsberg, Schreiben vom 05.09.2023 (AZ: 32.05.07.01-007)

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 auf Grund 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 beabsichtigt die Stadt, Siedlungsflächen, die derzeit als gemischte Bauflächen im rechtswirksamen FNP dargestellt sind, zurückzunehmen und in Flächen mit Freiraumfunktion umzuwandeln. Die angesprochene Fläche, die künftig umgewidmet werden soll, befindet sich im Bereich der Straße „Auf dem Graben“. Sie ist in der Abbildung 5 dargestellt. Sie wird künftig im FNP der Stadt nicht mehr als Siedlungsfläche zur Verfügung stehen.

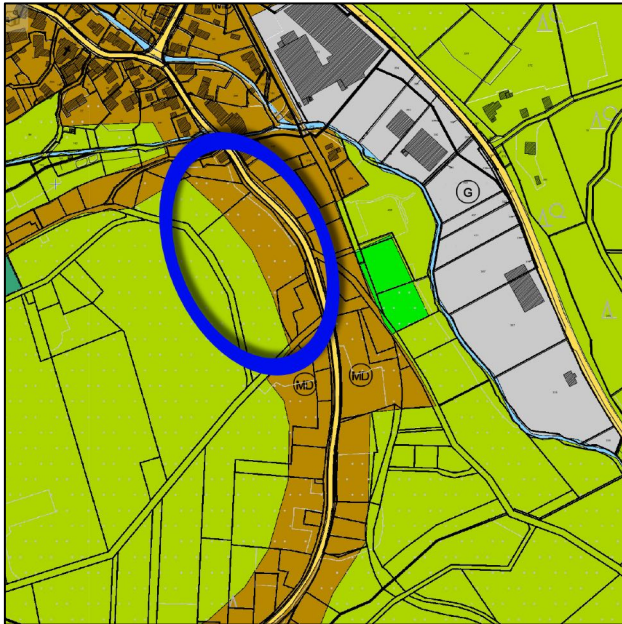


Abbildung 5: Rücknahme von Siedlungsflächen im Rahmen des Siedlungsmonitorings (FNP-Ausschnitt)

Die Umsetzung dieser Rücknahme erfolgt im Rahmen der parallel zur Aufstellung betriebenen 43. Änderung des Flächennutzungsplans. Künftig soll eine Darstellung als „landwirtschaftliche Fläche“ erfolgen.

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 Land-

schaftsfunktionen 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 festzustellen. Diese Entwicklung hat natürlich auch Einfluss auf die Bedarfe für Neuausweisungen von Siedlungsflächen im Stadtgebiet.

Durch den Bebauungsplan 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. 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 bestehen sehr gute Rahmenbedingungen für eine Wohngebietsentwicklung. Die im Ort vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe bieten die Basis für eine sinnvolle Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum. Ergänzend kann festgestellt werden, dass für Kinder die notwendigen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen zur Verfügung stehen.

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 bewirken die „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 Lebensraumfunktion⁴ ebenfalls als *mittel* einzustufen.

Aufgrund der agrarischen Vornutzung der Fläche ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen⁵ durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob⁶ eingestuft werden.

⁴ „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)

⁵ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

⁶ 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):

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 erforderlich sind. Das Auslösen von Verbotstatbeständen (Tötung, Zerstörung) gegenüber potentiell vorkommender Feldvögel wird vermieden, indem Bauarbeiten vor oder nach Abschluss der Brutperiode (bis April oder ab August eines Jahres) beginnen. Durch die Abbuchung 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." (Umweltbericht, Anlage 2 – Erhebungen und Folgen zur „biologischen Vielfalt“ mit artenschutzrechtlicher Prüfung, S. 20)

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

euhemerob - starker anthropogener Einfluss - (Boden-)Nutzungstyp intensive genutzte Äcker, Gärten, Nadelwald < 100 Jahre.

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

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

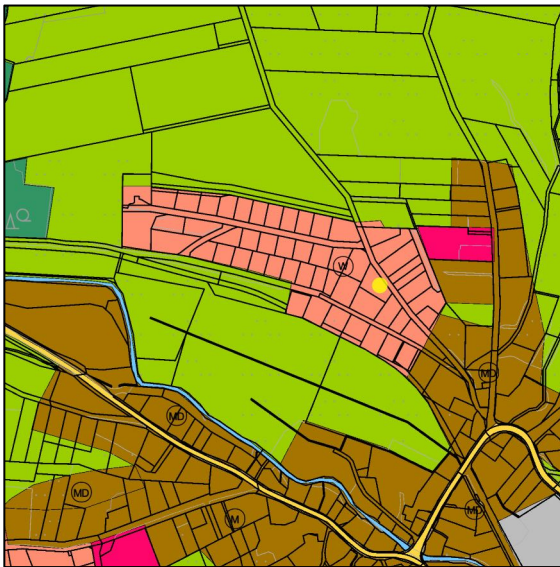


Abbildung 6: FNP – vor der Änderung (Ausschnitt)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt das Plangebiet derzeit als „landwirtschaftliche Flächen“ dar. Das südlich angrenzende Gebiet wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Durch den **Bebauungsplan Nr. 51 „Zur Mühlheide II“** erfolgt im Plangebiet eine Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA). Der **Bebauungsplan** widerspricht somit dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB.

Als Voraussetzung für die Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ (WA) ist somit eine Anpassung des FNP erforderlich.

Daher wird parallel zur Aufstellung des **Bebauungsplans** auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich durchgeführt (43. Änderung des FNP

für den Bereich des **Bebauungsplans** "Zur Mühlheide II"). Nach der Änderung wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der **Bebauungsplan** i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

4.3 Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet

4.3.1 Festsetzungskarte

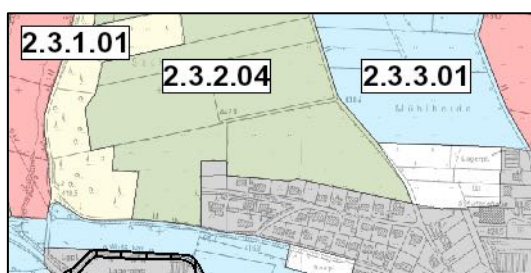


Abbildung 7: Landschaftsplan Medebach, Festsetzungskarte –Ausschnitt

Nach der **Festsetzungskarte** liegt das Plangebiet im **Landschaftsschutzgebiet „Offenland- und Kulturlandschaftsschutz“** „**Offenland- und Kulturlandschaftsschutz** **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):

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 8: 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" von einander 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 Umweltbericht⁷ dargelegt, sind erhebliche Auswirkungen auf

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

⁷ 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 erforderlich sind. Das Auslösen von Verbotstatbeständen (Tö-tung, Zerstörung) gegenüber potentiell vorkommender Feldvögel wird vermieden, indem Bauarbeiten vor oder nach Abschluss der Brutperiode (bis April oder ab August eines Jahres) beginnen. Durch die Abbuchung 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.*" (Umweltbericht, Anlage 2, S. 20)

- 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. 10)

- 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. 5)

- 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. 6)

nicht feststellbar.

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

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

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

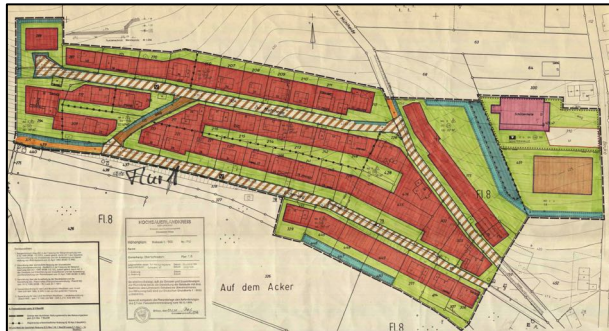


Abbildung 9: B-Plan Nr. 30 „Zur Mühlheide“ (Ausschnitt)

Im Süden und Osten grenzt das Wohngebiet „Zur Mühlheide“ an, welches durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Zur Mühlheide“ aus dem Jahr 1997 planungsrechtlich gefasst ist. Er setzt das Baugebiet als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit max. zwei 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. Art und Maß der baulichen Nutzung nicht.

4.5 Weitere Fachgesetzliche Anforderung

4.5.1 Naturpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge (7680300). Die Schutzkategorie des Naturparks hat jedoch einen nichtrestriktiven Charakter, im Vordergrund steht der Schutz- und Entwicklungsauftrag.

4.5.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebiets noch innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. (Quelle: ELWAS-WEB)

4.5.3 Biotop- und Gebietsschutz nach Naturschutzrecht

Wie in den Anlagen 2 und 3 zum Umweltbericht⁸ dargelegt, sind erhebliche Auswirkungen auf

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

⁸ 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"

- 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)

Ursprungsbebauungsplan Nr. 30 „Zur Mühlheide“ übernommen (GRZ: 0,4, Z: II, Bauweise: offen, Dachneigung: 40 -50°)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 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.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal zwei 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.

5.2.3 Gebäudehöhen und Geschossigkeit (Z)

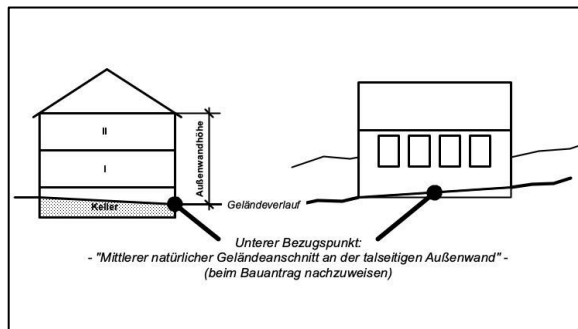


Abbildung 11: Höhenlage

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, wird die Bebauung im „allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Firsthöhe von max. 10,00 m in maximal zweigeschossiger Bauweise (Z: II) festgesetzt.

Ergänzend zu der maximalen Firsthöhe wird ein Höchstmaß für die zulässige Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird über die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche definiert. Dabei wird der „mittlere“ natürliche Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (jeweils vom Entwurfsverfasser/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Oberkante der Hauptfirstlinie des jeweiligen Gebäudes betragen zur Ermittlung gewählt. Die Höhen sind jeweils vom Entwurfsverfasser/Bauherrschaft durch Vermessung nachzuweisen.

Die festgesetzten Höhen korrespondieren mit der angrenzenden Bebauung. Im Ergebnis wird darüber hinaus mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die Geländestruktur einfügen.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

5.3 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 (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich an den Straßen und verlaufen in einem Abstand von 5 Metern im Bereich des Wirtschaftswegs „Im Knickenhagen“ und einem Abstand von 3 Metern im übrigen Baugebiet. Es soll dadurch verhindert werden, dass der Straßenraum, nicht durch eng an den Straße heranrückende Bebauung optisch zu stark verengt wird.

5.5 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. Insbesondere soll durch die Beschränkung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein zusätzlicher privater Stellplatzbedarf ausgeschlossen werden. Es wird daher festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

5.6 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.

5.6.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung werden Regelungen getroffen zu Dachneigungen, zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten. Diese werden an prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten angelehnt und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert. Es wird bestimmt, dass die Hauptgebäude eine Dachneigung von 20 – 45° aufweisen müssen. Dies entspricht den regionaltypischen Typologie der Gebäude mit geneigten Dachformen. Im Rahmen der baugestalterischen Weiterentwicklung des Ortes soll diese Baukörperform weiter Anwendung finden. Weiterhin sind geneigte Dächer in gedeckten Farbtönen auszuführen. Reflektierende Materialien für die Dachhaut werden ausgeschlossen. Darüber hinaus dürfen auf geneigten Dächern Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauben, in der Summe ihrer Breite 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,50 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist.

Ein wichtiges Gestaltungsmerkmal ist weiterhin, dass Traufhöhen und Dachneigungen bei einer Errichtung von Doppelhäusern aufeinander abgestimmt sein müssen, um eine einheitliche Gesamtkubatur der Gebäude zu erreichen.

Untergeordnete Baukörper können auch mit Flachdächern und flachgeneigten Dachformen gestaltet werden. Diese sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

5.6.2 Fassadengestaltung /Außenwandflächen

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/Fernwirkungen werden Mindestanforderungen zur Materialwahl im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen. Diese beziehen sich auf die Hauptgebäude.

So sind z.B. Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallischen Materialien an Fassaden nicht zulässig. Dem eingangs erwähnten grundsätzlichen Gestaltungskriterien entsprechend wird eine Materialwahl für die Außenwandflächen der Hauptgebäude aus rotem, braunem, weißem oder anthrazitfarbenem Sicht- oder Verblendmauerwerk, Naturstein oder mit Außenputz gewählt. Vollflächige Holzverschalungen sollen nicht zum Einsatz kommen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

5.6.3 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. Daher soll zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe der Einfriedung auf 1,20 Meter begrenzt werden, Mauern sollen in diesem Bereich nicht errichtet werden. Die Einfriedung soll aus Hecken bzw. Zäunen bestehen. Die Ausführung der Einfriedungen soll eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) gewährleisten.

Darüber hinaus wird die Anlage sog. Schottergärten ausgeschlossen. Sie stellen keine ortstypischen gartengestalterische Strukturen dar und sie bieten darüber hinaus für viele synanthrope Arten keinen geeigneten Lebensraum.

Empfehlung: Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sollten durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abgeschirmt werden.

6 Verkehrserschließung

6.1 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). Diese Flächen werden gem. § 9 Abs. 11 BauGB als öffentliche „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die Fortführung des vorhandenen Wirtschaftswegs, der in die nördliche Feldflur führt, wird im Plangebiet als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ planungsrechtlich gesichert.

Die Breite der Straßenparzelle innerhalb des Plangebiets beträgt 5,50 Meter. Die Straßenbreite ist für die zu erwartenden Verkehre hinreichend dimensioniert.

6.2 Flächen für den ruhenden Verkehr

Flächen für Garagen und Stellplätze gem. § 12 Bau NVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um sowohl die zum öffentlichen Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche als auch die rückwärtigen Gartenzonen von baulichen Anlagen bzw. Lärmimmissionen durch PKW-Verkehr freizuhalten. Weiterhin kann der öffentliche Straßenraum grundsätzlich zum „Parken“ von Fahrzeugen genutzt werden. Konkrete Regelung zur „Anordnung von Stellplätzen“ sind bei Bedarf straßenverkehrsbehördlich anzuordnen.

6.3 Rad- und Fußverkehr

Im Plangebiet werden keine separaten Fuß- bzw. Radwege ausgewiesen.

Zum Zwecke der Naherholung (Fußgänger) steht z.B. die Anbindung an die Wirtschaftswege „Knickenhagen“ bzw. „Beuke“ zur Verfügung. Eine eigenständiges Radwegenetz existiert im Stadtteil nicht. Der Radverkehr wird auf den öffentlichen Straßenverkehrsnetz bzw. auf Wirtschaftswegen „mitgeführt“.

6.4 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

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 zum Plangebiet.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Strom- / Wasserversorgung

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

7.2 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 eine Gewässer eingeleitet) werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Um die Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebiets beurteilen zu können, wurden durch das Hessische Institut für Baustoffprüfungen, Lohfelden, die anstehenden Böden untersucht. Es wurden in 9/2025 vier Versickerungsversuche durchgeführt. An den vier Standorten konnte im Rahmen der Versuche festgestellt werden, dass eine gute Bodendurchlässigkeit vorherrscht. Gemäß Baugrundgutachten befindet sich unterhalb des Mutterbodens versickerungsfähiger Boden mit einem min. kf-Wert von 5×10^{-5} m/s.

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

In dem Baugebiet sind für die Wohngrundstücke je angefangene 300 m² versiegelte Fläche 5 m³ fassende Sammelbehälter für anfallendes Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung einzubauen. Das Überschusswasser ist zu versickern. Die privaten Grundstücksflächen sind über dezentrale Versickerungsanlagen wie Muldenversickerung, Rigolenversickerung, Schachtversickerung o.ä. in das Grundwasser zu entwässern. (Hinweis: Das Anlegen von Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken bedarf einer Genehmigung durch die zuständige Behörde.)

Im Bereich der öffentlichen Straßenparzelle werden unterhalb des Straßenkörpers zwei zentrale Rohr-Rigolenversickerungsanlagen hergestellt, über die das Niederschlagswasser des Straßenkörpers versickert. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung durch das zuständige Ingenieurbüro.

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

7.3 Abfallbeseitigung

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

8 Grünordnung / Freiraum / Natur und Landschaft

8.1 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Natur-, Klima-, Boden- und Wasserschutz 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.

Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig.

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.

Die Festlegung der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf strauch- und kleinbaumförmige Wuchsformen begrenzt werden, Großgehölze sind zur freien Landschaft hin am Nordrand des Baugebiets zu orientieren.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen zu gestalten.

Pflanzbindung

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

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

Zur nördlichen 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 Einzelbäume zu pflanzen, die das Plangebiet grünordnerisch strukturieren.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfen in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

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

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden formal Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es auszugleichen gilt. Die Bilanzierung des Eingriffs bzw. der Kompensation und des Ausgleiches erfolgt im Rahmen des Umweltberichts - das entstehende Defizit i.U. von - 31.600 Biotoppunkte wird aus dem kommunalen Ökopunktekonto ausgebucht (kommunales Wegsaumprojekt).

8.3 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 sollen⁹.

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 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.

8.3.1 Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

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

⁹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

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).

8.3.2 Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung solarer Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009¹⁰, 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.

8.4 **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.“¹¹*

¹⁰ Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

¹¹Umweltbundesamt: 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“¹²) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“¹³) 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“*“.¹⁴

8.4.1 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.

¹² § 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.“

¹³ § 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.“

¹⁴ 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.

8.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

9 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Einzelkulturdenkmäler, noch unterliegt es dem nach 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.

11 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise bzw. Erkenntnisse zum Vorhandensein von Kampfmitteln liegen der Stadt für das Plangebiet nicht vor.

12 Bodenordnung

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

13 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	16.580 qm	69,4 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	844 qm	3,5 %
Verkehrsfläche (Asphalt)	1.934 qm	8,1 %
Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg)	823 qm	3,5 %
Verkehrsfläche (Privatweg)	1.320 qm	5,5 %
Grünfläche	1.782 qm	7,5 %
Versickerungsfläche	605 qm	2,5 %
GESAMT	23.506 qm	100,0 %

14 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle Vollgeschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o, Hausform – ED

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)