

Öffentliche Bekanntmachung der Hansestadt Medebach

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ der Hansestadt Medebach im Ortsteil Oberschledorn

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ im Stadtteil Oberschledorn einzuleiten (Aufstellungsbeschluss).

In gleicher Sitzung hat die Stadtvertretung des Weiteren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie 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 des Bebauungsplanes Nr. 51 „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 des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ und räumlicher Geltungsbereich

Im Stadtteil 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.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Gemeindestraße „Zur Mühlheide“. Aktuell wird der Bereich nach § 35 BauGB beurteilt und als „Außenbereich“ definiert; er wird vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulässigkeit einer Wohnbebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des eingangs beschriebenen örtlichen Bedarfs an Flächen für eine wohnbauliche Nutzung ist die Planung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Sie dient somit den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Ursprünglich war geplant, den Bebauungsplan Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ nach den Vorschriften des § 13b BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufzustellen. Bisher ermöglichte § 13 b BauGB die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, wenn die Grundfläche unter 10.000 m² lag und die Wohnnutzung an einen bebauten Ortsteil angegliedert wurde. Dabei konnte auf eine sonst erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die intensiven Umweltprüfungen verzichtet werden. Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht ein Urteil gefällt, demzufolge

das beschleunigte Verfahren des § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden darf, u.a. aufgrund mit Unvereinbarkeit mit dem EU-Recht.

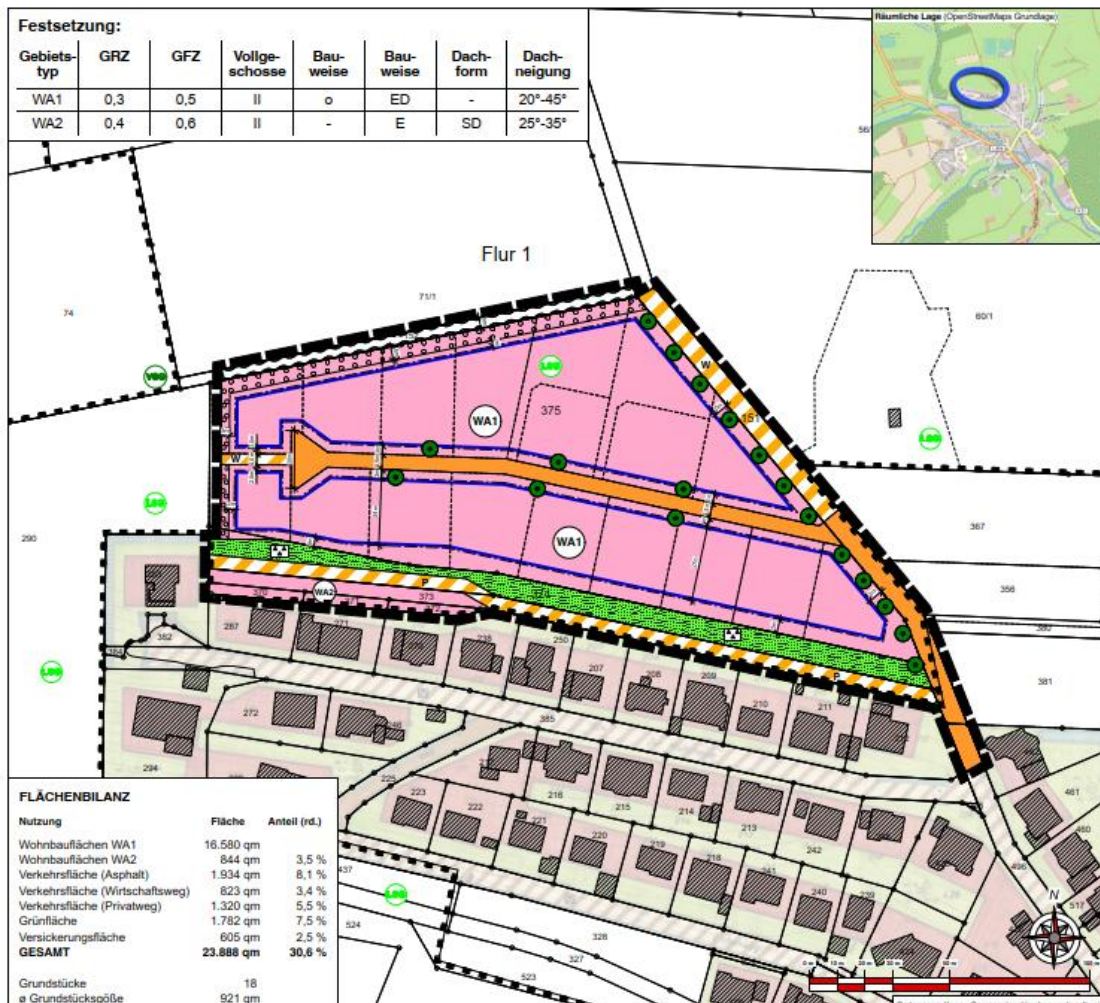
Eine Weiterführung des Verfahrens nach den Vorschriften des § 13b BauGB kann daher aus Gründen der Rechtssicherheit des künftigen Bauleitplans nicht erfolgen. Vielmehr ist die Aufhebung des seinerzeit gefassten Beschlusses zur Aufstellung des B-Planes Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ soll nunmehr im Regelverfahren aufgestellt 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. Künftig soll im Bereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Zur Mühlheide II“ eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ (W) erfolgen.

Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

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



Das rd. 2,0 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.

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

3. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des B-Planes Nr. 51 „Zur Mühlheide II“

- Begründung
- Umweltbericht
- Lageplan zur Biotop- und Realnutzung
- Erhebungen und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ mit artenschutzrechtlicher Prüfung
- Auswirkprognose auf die Natura 200 Gebiete VSG Nr. DE-47170401 Medebacher Bucht und FFH-Gebiet Nr. DE-4718-371 Wilde Aa
- Grünordnungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Planteil
- Untersuchungen der Bodendurchlässigkeit

liegen in der Zeit vom

06.05.2026 bis einschl. 12.06.2026

gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich aus. Während der v.g. Frist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Die Auslegung erfolgt im Rathaus, Zimmer 126, Österstraße 1, 59964 Medebach, während der Dienststunden.

Auslegungszeiten:

montags bis freitags	08:30 Uhr bis 12:30 Uhr
	und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
freitags	07:30 Uhr bis 12:30 Uhr

(außer an Feiertagen)

Die Unterlagen können aber auch im vorgenannten Zeitraum über das Internet unter

<https://www.hansestadt-medebach.de/bekanntmachungen>

abgerufen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen insbesondere

- per E-Mail an post@medebach.de,
- schriftlich an die Stadt Medebach, Österstraße 1, 59964 Medebach, oder
- zur Niederschrift beim Bauamt der Stadt Medebach, Bauamt, Österstraße 1, Zimmer 126 oder 230, 59964 Medebach

abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Flächennutzungsplänen eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3, S 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3, S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht, aber hätte geltend machen können.

4. 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.

5. 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 Aa“.
- **Behördliche Stellungnahmen:** Umweltbezogene Hinweise und Anregungen aus Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

5.1. Umweltbericht zum B-Plan Nr. 51, 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.

Der Eingriffsausgleich wird konkret dargestellt.

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

Es werden hier keine forstrechtlichen Belange berührt. Ergänzende Hinweise zum Unterhalten von Feuern, Grillgeräten und Heizungen aufgrund des Abstandes zu Waldflächen.

5.3. Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, April 2025

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 51, da ca. 2 ha Fläche als Wohnbaufläche überplant werden.

5.4. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, April 2025

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

5.5. Stellungnahme des Hochsauerlandkreises, Fachdienst 42, Immissionsschutz, April 2025

Aus Sicht des FD 42 sind die Planungen grundsätzlich realisierbar.

FD 45 gibt Hinweise zur Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

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. Es werden ergänzende Hinweise zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz, den umweltrelevanten Untersuchungen sowie zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gegeben.

6. 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