

Hansestadt Medebach

## 42. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Bungalowpark Orketal“

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
und  
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

August 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss .....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	2
1.3	Verfahren und Verfahrensschritte .....	3
<b>2</b>	<b>Bodenschutz in der Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	4
<b>3</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
3.1	Ferienhausgebiet .....	5
3.2	Teil-Aufhebung des Bebauungsplans „Bungalowpark“ .....	6
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	7
4.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	8

### Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Luftbild (Geoportal NRW)</i> .....	1
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (Geoportal NRW)</i> .....	2
<i>Abbildung 4: Plangebiet auf Alt-BPlan und Kataster</i> .....	2
<i>Abbildung 5: Bauungs- und Erschließungskonzept (Cosacchi Architektur)</i> .....	5
<i>Abbildung 6: Geländeschnitt (Cosacchi Architektur)</i> .....	6
<i>Abbildung 7: Regionalplan Arnsberg – Ausschnitt</i> .....	7
<i>Abbildung 6: Änderungsbereich – aktuell</i> .....	8
<i>Abbildung 7: Änderungsbereich – geplante Änderung</i> .....	8

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

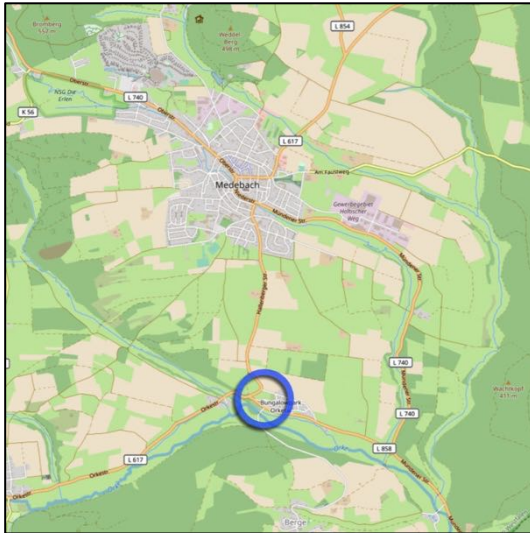


Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)



Abbildung 2: Luftbild (Geoportal NRW)

Der Siedlungsteil „Bungalowpark Orketal“ liegt südlich des Stadtgebietes von Medebach und setzt sich zusammen aus einem Nutzungsmix aus Dauerwohnen und Ferienwohnen. Das Gebiet ist voll erschlossen und zu großen Teilen bebaut.

Planungsrechtlich ist das Gebiet gefasst durch den Bebauungsplan Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“. In Bezug auf die aktuelle Planungsaufgabe ist die Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans einschlägig.

Dieser setzt den weitaus größten Teil des Plangebietes als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) fest. Lediglich im westlichen Zufahrtsbereich wird ein „Sondergebiet, das der Erholung im Ferien-, Wochenend- und Freizeitbereich“ dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Dieses wird im Westen in Richtung der Landesstraße L 617 flankiert durch eine keilförmige Fläche, die als „private Grünfläche“ festgesetzt ist. Eine bauliche Umsetzung dieses Sondergebietes ist bislang nicht erfolgt.

Die „Dein Eigenheim Edersee GmbH“ beabsichtigt nun die Errichtung von 42 Ferienhäusern in diesem noch nicht bebauten westlichen Bereich.

Das Baukonzept weicht jedoch von den Vorgaben des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplans ab. Daher ist eine Anpassung im Wege einer förmlichen Änderung des Bebauungsplans unumgänglich.

Die Stadt betrachtet dieses Vorhaben als Bereicherung der touristischen Angebotsportfolios und unterstützt dieses Vorhaben mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der Rat der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 03.09.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“ sowie die erforderliche 42. Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich beschlossen.

Im Vorfeld der Beteiligungsverfahren nach Baugesetzbuch erfolgte die landesplanerische Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG).

In der dazu erfolgten Stellungnahme teilte die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass raumordnerische Bedenken aufgrund des bestehenden Gebietscharakters aus Wohnen und Ferienwohnen und der aus planungsrechtlicher Sicht relevanten Darstellung im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ bestehen.

Aufgrund dieser Darstellung und der bestehenden regionalplanerischen Festlegung als „Freiraum“ könne das geplante Ferienhausgebiet nicht als „angemessene Weiterentwicklung“ eines entsprechenden vorhandenen Bestandes bewertet werden, wie es die Zielausweisung 2-3 , Satz 4, 3. Spiegelstrich des Landesentwicklungsplans vorgibt.

Zur planungsrechtlichen Lösung dieses formalen Konfliktes wurde eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von bislang „Wohnbauflächen“ in „Sonderbauflächen – Wohnen und Ferienwohnen“ vorgeschlagen.

Der Rat der Stadt hat dieser Änderung mit Beschluss am 27.06.2024 zugestimmt und daher den bislang als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesenen Bereich in den Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung aufgenommen.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

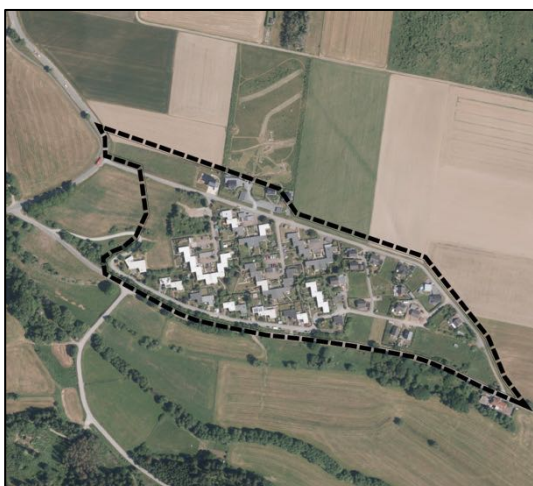


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (Geoportal NRW)

Abbildung 4: Plangebiet auf Alt-BPlan und Kataster

Das Plangebiet umfasst in Folge der o.g. landesplanerischen Anfrage den gesamten bebauten Bereich des Siedlungsteils „Bungalowpark Orketal“ sowie bislang noch nicht bebaute Flächen im westlichen Anschluss.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist bereits gesichert und erfolgt über den im nördlichen Bereich verlaufenden Tannenweg, der auch gleichzeitig über den Knotenpunkt im Nordwesten den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (Landesstraße L 617) gewährleistet.

### 1.3 Verfahren und Verfahrensschritte

Die FNP-Änderung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen zur Umsetzung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a oder § 13b BauGB) **nicht** vorliegen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

<b>Nr.</b>	<b>Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	03.09.2023
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
6.	Feststellungsbeschluss	_____.____._____
7.	Genehmigt durch die höhere Verwaltungsbehörde	_____.____._____
8.	Rechtswirksam durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	_____.____._____

## 2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

*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.“<sup>1</sup>*

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<sup>2</sup>) und zum anderen die erhöhte

<sup>1</sup>Umweltbundesamt: 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>)

<sup>2</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>3</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen den 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“*“.<sup>4</sup>

## 2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

Beurteilung:

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung dient der Neuausrichtung eines überwiegend bebauten Siedlungsteils, der auch bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch Bauflächendarstellungen erfasst ist.

Es erfolgt keine erstmalige Ausweisung von Bauflächen, die bislang auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht für bauliche Entwicklungen gewidmet waren.

---

„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.“

<sup>3</sup> § 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.“

<sup>4</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.



### 3 Planungskonzept



Abbildung 5: Bebauungs- und Erschließungskonzept (Cosacchi Architektur)

#### 3.1 Ferienhausgebiet

In dem überwiegend noch unbebauten westlichen Teil des Bungalowparks Orketal beabsichtigt die „Dein Eigenheim Edersee GmbH“ die Errichtung von bis zu 42 Ferienhäusern. Das hierfür vorgesehen rd. 2,5 ha große Areal umfasst den bislang noch nicht bebauten Teil des Bungalowparks.

Da dieses Bebauungskonzept nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bungalowpark“ in der Fassung der 3. Änderung entspricht, wird parallel zur vorliegenden 42. FNP-Änderung auch die 4. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt.

Die Gebietszufahrt erfolgt im Nordwesten über den Anschluss des Tannenweges an die Landesstraße L 617. In diesem Zufahrtsbereich befindet sich aktuell auch eine Bushaltestellen im Fahrbahnrandbereich. Diese soll im Zuge der Planumsetzung auf die nördliche Seite des Tannenwegs verkehrssicher verlagert und durch eine Stellplatzanlage ergänzt werden.

Im Zufahrtsbereich südlich des Tannenwegs ist ebenfalls eine Stellplatzanlage geplant, die gleichzeitig auch die Zufahrt zur zentralen Verwaltungs- und Serviceeinrichtung der Ferienhauseanlage darstellt.

Die verkehrliche Erschließung der Ferienhauseanlage erfolgt über den Tannenweg im Norden sowie die bislang nicht zur Umsetzung gelangte Pfarrer-Kneipp-Allee, die eine Verbindung zwischen dem Tannenweg und dem Talweg im Süden des Bungalowparks sowie zur Landesstraße L 858 darstellt.

Von der Pfarrer-Kneipp-Allee sind in westlicher Richtung drei und in östliche Richtung eine verkehrsberuhigt auszubauende Privatstraßen mit Querschnitten von 6 m zur inneren Erschließung der Bauflächen für die Ferienhäuser vorgesehen.

Im Zentrum des westlichen Abschnitts sind parkartig gestaltete öffentliche Grünflächen sowie ein öffentlicher Spielplatz als zentrales Nutzungs- und Gliederungselement geplant. Weitere kleiner Grünflächen finden sich an der Mitte der Pfarrer-Kneipp-Allee sowie der in östlicher Richtung geplanten Privatstraße.

Die Topographie im Plangebiet ist in südlicher Richtung abschüssig, so dass die Baufelder entlang der o.g. privaten Erschließungsstraßen leicht terrassiert werden müssen.



Abbildung 6: Geländeschnitt (Cosacchi Architektur)

Die geplante Bebauung stellt einen Mix aus freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern in ein bis zwei geschossiger Bebauung dar. Hinsichtlich der Dachform wird das Pultdach das künftige Erscheinungsbild der Anlage prägen.

Geplant ist eine Bebauungsstruktur, die sich in das Gesamterscheinungsbild der östlich angrenzenden Bestandsbebauung einfügt.

Die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes befindet sich aktuell in Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Medebach und kann durch Anschluss bzw. Ergänzung der in den ausgebauten Erschließungsstraßen vorhandenen Ver- bzw. Entsorgungsinfrastruktur gewährleistet werden kann.

Die ausreichende Löschwasserversorgung mit 800 l/m für die Dauer von mind. 2 Stunden ist gewährleistet.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der baulichen Anlagen (z.B. Dachentwässerung, asphaltierte und weitgehend wasserdurchlässige gepflasterte, geschotterte und wassergebundene Hofflächen, Wege, Terrassen und Spielflächen) wird dem RW-Kanal zugeführt.

### **3.2 Teil-Aufhebung des Bebauungsplans „Bungalowpark“**

In Folge der Ergebnisse der im Vorfeld erfolgten landesplanerischen Anfrage wird der durch Bestandsbebauung geprägte Teil des Bebauungsplans „Bungalowpark“, der bislang als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt war, in einem eigenständigen Verfahren förmlich aufgehoben werden.

Der Rat der Stadt Medebach hat dazu am 27.06.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Diese Maßnahme trägt dem Umstand Rechnung, dass dieses Gebiet gleichgewichtig durch Dauerwohnen und Ferienwohnen geprägt ist. Nach Rechtskraft des Aufhebungsverfahrens werden Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sein.



## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Der *Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis* (RPA 03/2012) ordnet das Plangebiet den *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen* zu.

Diese unterliegen folgenden Zielen und Grundsätzen (RPA 03/2012, Textteil, S. 69):

#### „Ziel 18

(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

(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.*

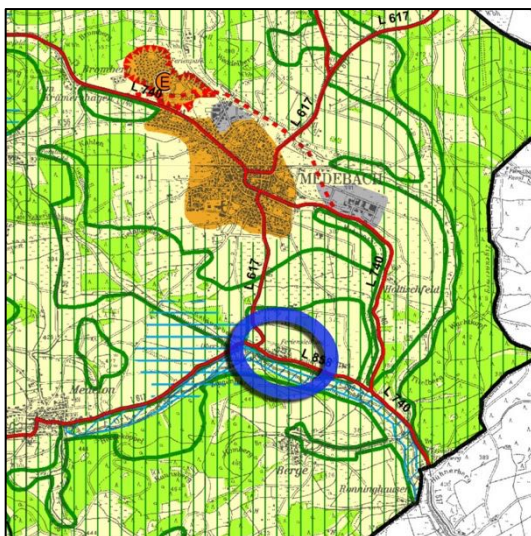


Abbildung 7: Regionalplan Arnsberg – Ausschnitt

Die noch unbebauten Flächen des Plangebietes sind nicht als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich sondern als Grünlandflächen, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen und überwiegend als Baugebiete („Sondergebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“), private Grünflächen und/oder Verkehrsflächen festgesetzt sind. Die planerische Grundsatzentscheidung für eine bauliche Inanspruchnahme ist daher bereits seit vielen Jahren gefallen.

(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.“*

sen.“

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Braunerden mit tonig-schluffigem Oberboden ohne Grundwasserkontakt und ohne Staunässe. Die Schutzwürdigkeit ist nicht bewertet, die Verdichtungsempfindlichkeit wird mit mittel angegeben (Bodenkarte NRW 1:50.000, GEOportal NRW, 10/23).

Auf Grund der agrarischen Vornutzung der Fläche (überwiegend Intensivgrünland) ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch

Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrades demnach als mind. euhemerob eingestuft werden.

Die Vereinbarkeit der FNP-Änderung mit Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung wurde bereits durch die, auf Grundlage der erfolgten landesplanerischen Anfrage, erfolgten Änderungen der Plankonzeption in Verbindung mit der daraus resultierend laufenden Teil-Aufhebung des Bebauungsplans „Bungalowpark“ (i.d.F. der 3. Änderung) hergestellt.

## 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt den überwiegend bebauten Bereich, der sich östlich an das geplante Ferienhausgebiet anschließt derzeit noch als „Wohnbauflächen“ (W) dar. Der faktisch vorhandene Gebietscharakter wird durch eine etwa gleichgewichtige Durchmischung von Wohnen und Ferienwohnen geprägt.

Aufgrund dieser Darstellung und der bestehenden regionalplanerischen Festlegung als „Freiraum“ könne das geplante Ferienhausgebiet nicht als „angemessene Weiterentwicklung“ eines entsprechenden vorhandenen Bestandes bewertet werden, wie es die Zielausweisung 2-3, Satz 4 3. Spiegelstrich des Landesentwicklungsplans vorgibt.

Zur planungsrechtlichen Lösung dieses formalen Konfliktes wurde eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von bislang „Wohnbauflächen“ in „Sonderbauflächen – Wohnen und Ferienwohnen“ vorgeschlagen.

Dem wird im vorliegenden Verfahren gefolgt: Die überwiegend durch Bestandsbebauung geprägten Flächen werden, entsprechend der tatsächlichen Ausprägung des Gebietscharakters in die Darstellung als „Sonderbaufläche – Ferienwohnen und Wohnen“ geändert.

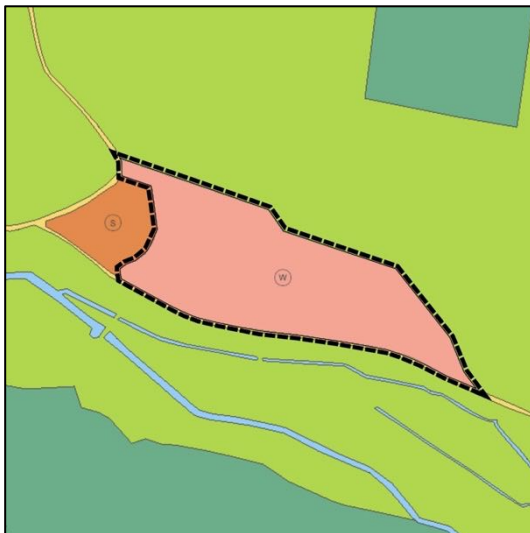


Abbildung 8: Änderungsbereich – aktuell

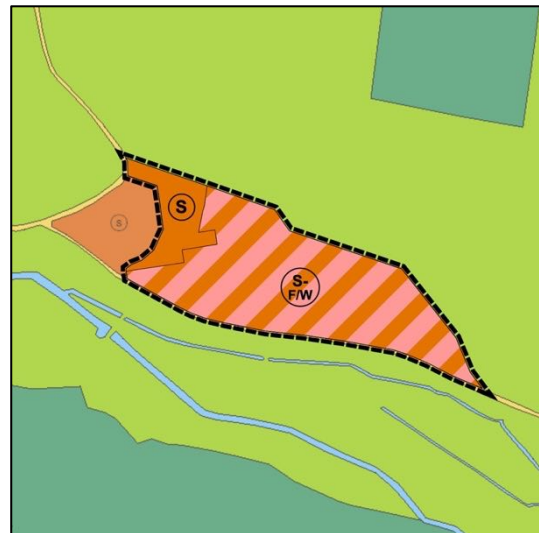


Abbildung 9: Änderungsbereich – geplante Änderung

Darüber hinaus werden die östlich und nördlich der inneren Erschließungsstraßen angrenzenden Bereiche des o.g. Baukonzeptes in die Darstellung als „Sonderbaufläche – Ferienhausgebiet“ geändert, da diese künftig ausschließlich dem Ferienwohnen dienen sollen.

Die FNP-Änderung wird, gem. § 8 Abs. 3 BauGB, „parallel“ zur Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich (4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“) sowie zur Teil-Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 01 „Bungalowpark“ durchgeführt.

Es ist demnach davon auszugehen, dass die o.g. 4. Änderung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird und i.V.m. der laufenden Teil-Aufhebung auch mit Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung vereinbar ist.

Hansestadt Medebach

August 2024