

Öffentliche Bekanntmachung der Hansestadt Medebach

42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach

Änderungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat in ihrer Sitzung am 09.11.2023 beschlossen, das Verfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes in Medebach einzuleiten (Änderungsbeschluss).

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

Die vorstehenden Ratsbeschlüsse werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

1. Inhalt der 42. Änderung

Der Siedlungsteil „Bungalowpark Orketal“ liegt südlich abgesetzt vom Stadtgebiet 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 Bebauungsplanes einschlägig.

Dieser setzt den weitaus größten Teil des Plangebietes als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) fest. Lediglich im westlichen Zufahrtsbereich wird ein „Sondergebiet, dass 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 Bebauungsplanes unumgänglich.

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

Der Rat der Stadt hat daher die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“ beschlossen.

Im Vorfeld der Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch erfolgte die landesplanerische Anfrage nach § 34 abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG). Die Bezirksregierung Arnsberg teilte 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 Bestandes bewertet werden, wie es die Zielausweisung 2-3, Satz 4, 3. Spiegelstrich des Landesentwicklungsplanes 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 vom 27.06.2024 zugestimmt und daher den bislang als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesenen Bereich in den Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung aufgenommen.

2. Lage und Angrenzung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet umfasse den gesamten bebauten Bereich des Siedlungsteils „Bungalowpark Orketal“ sowie die bislang noch nicht bebauten Flächen im westlichen Anschluss, vgl. nachstehende Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes:



Die geplante Änderung ist nachfolgend dargestellt:



3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsplan einschl. Begründung und Umweltbericht) liegt in der Zeit vom

04.09.2024 bis einschl. 11.10.2024

gem. § 3 Abs. 1 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 auf der Webseite der Stadt Medebach unter der Adresse

<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, Zimmer 126 oder 230, Österstraße 1, 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. 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, 29.08.2024

Der Bürgermeister

gez. Grosche