

Hansestadt Medebach

**Teilaufhebung
des Bebauungsplans Nr. 01
„Bungalowpark“**

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

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

Teil C: Textliche Festsetzungen (Aufhebung)

Teil D: 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

Inhalt

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.3	Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen	3
1.3.1	Verfahren	3
1.3.2	Verfahrensschritte	3
2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
3	Planungsfolgen, rechtliche Konsequenzen.....	5
3.1	Entschädigungsfragen	5
4	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	6
4.1	Regional- und Landesplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
4.3	Bebauungsplan Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“	7
5	Festsetzungen (Aufhebung).....	9

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: BPL Nr. 01 "Bungalowpark", 3. Änd. mit Plangebiet Aufhebung und 4. Änd.</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis.....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis - (Geoportal NRW)</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 5: Regionalplan Arnsberg – Ausschnitt.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 6: Änderungsbereich – aktuell</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 7: Änderungsbereich – geplante Änderung</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 8: BPL Nr. 01 "Bungalowpark", 3. Änd. mit Plangebiet Aufhebung und 4. Änd.</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 01 "Bungalowpark" im Aufhebungsbereich</i>	<i>9</i>

- Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)**
- Teil C: Textliche Festsetzungen (Aufhebung)**
- Teil D: Planteil**

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass

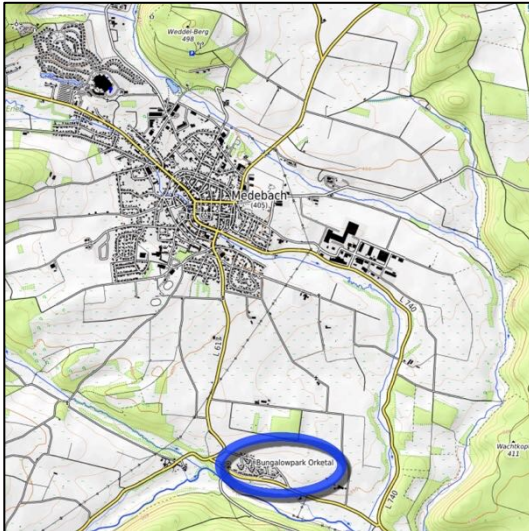


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

Im Rahmen der laufenden Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Bungalowpark“ sowie zur parallel dazu laufenden 42. Änderung des Flächennutzungsplans 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“ sowie der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01 „Bungalowpark“ als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4

BauNVO) bestehen.

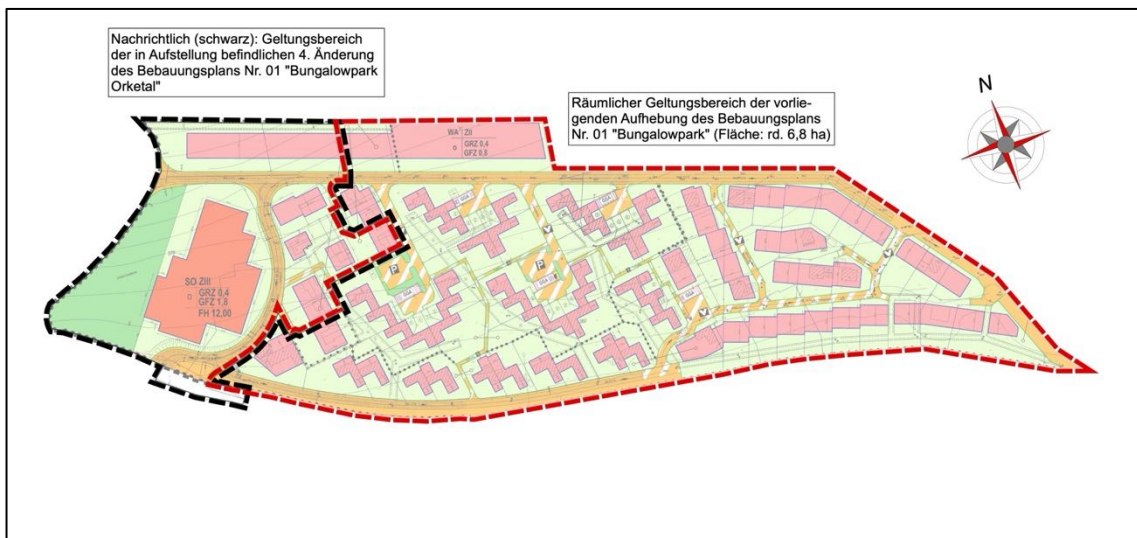


Abbildung 2: BPL Nr. 01 "Bungalowpark", 3. Änd. mit Plangebiet Aufhebung und 4. Änd.

rot: Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebung

schwarz: Geltungsbereich der parallel in Aufstellung befindlichen 4. Änderung

Aufgrund dieser Darstellung bzw. Festsetzung 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.

Da diese Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan in Bezug auf die bestehende Festsetzung im Bebauungsplan einen Konflikt zu dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB auslöst („*Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.*“) ist auch eine Lösung dieses Konfliktes auf der Ebene der Bebauungsplanung erforderlich.

Da der, durch Bestandsbebauung geprägte Bereich durch eine Nutzungsmischung von Dauer- und Ferienwohnen geprägt ist, ist die bislang bestehende Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“, nach Auffassung der Bezirksregierung (Dezernat 35 BR Arnsberg) *obsolet*. Es wurde daher die Empfehlung geäußert, diesen Bebauungsplan aufzuheben, da dieser Bereich *bereits heute nach § 34 BauGB zu beurteilen sei*.

Zur Lösung der o.g. Konfliktlage wurde daher der Empfehlung der Bezirksregierung gefolgt und ein Verfahren zur förmlichen Teil-Aufhebung des Bebauungsplans durch Fassung eines Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2024 eingeleitet.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

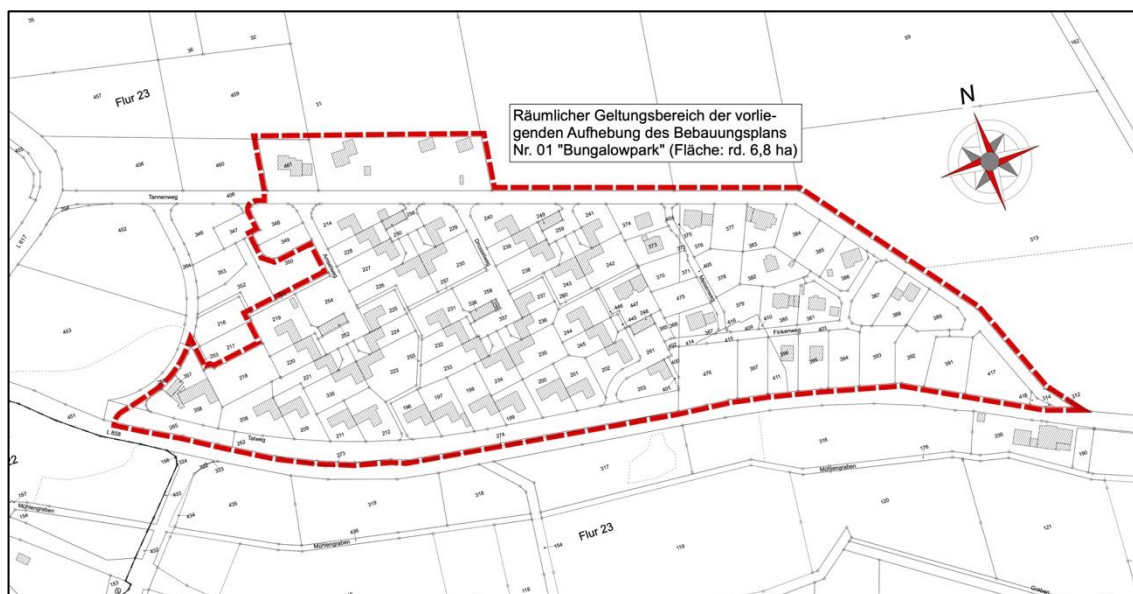


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis

Der Geltungsbereich der Teil-Aufhebung umschließt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01 „Bungalowpark“ i.d.F. der 3. Änderung mit Ausnahme des Geltungsbereichs der aktuell in der Aufstellung befindlichen 4. Änderung Bebauungsplans.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Medebach, Flur 23 und umfasst eine Größe von rd. 6,8 ha.

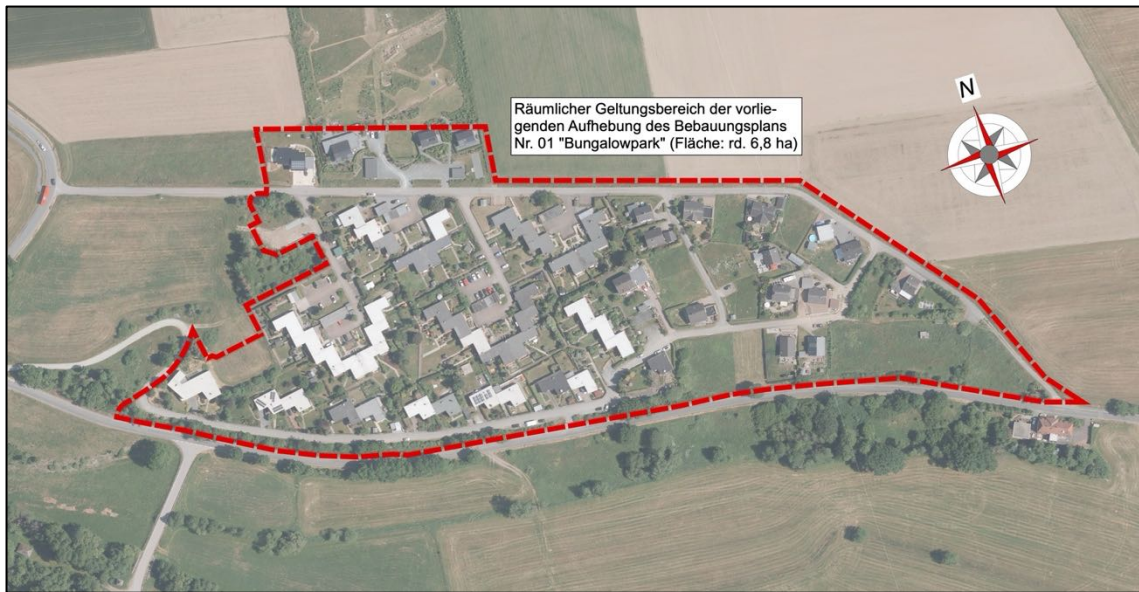


Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis - (Geoportal NRW)

1.3 Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen

1.3.1 Verfahren

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB unterliegt die Aufhebung eines Bauleitplans in verfahrensrechtlicher Hinsicht den gleichen Vorschriften wie die Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans. D.h. es ist ein zweistufiges Beteiligungsverfahren inkl. Umweltprüfung erforderlich (ein vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren scheidet aus). Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die Aufhebung förmlich außer Kraft.

Nach Aufhebung erfolgt die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB, bzw. in noch nicht bebauten Randbereichen ggf. nach § 35 Abs. 2 BauGB auf Basis des Flächennutzungsplans.

1.3.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.06.2024
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	— : — : —
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	— : — : —

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___:___:___
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB.	___:___:___

2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

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 Innenentwicklung²) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“³) 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“*“.⁴

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 Stadt, insbesondere

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² § 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.“

³ § 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 Stadt 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.“

⁴ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

- 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:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine Neu-Inanspruchnahme oder Umnutzung von unbebauten Flächen, da die bislang ungenutzten Grundstücke im Baugebiet bereits im Alt-Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen wurden und zukünftige Vorhaben anhand der umgebenden Bebauung beurteilt werden.

3 Planungsfolgen, rechtliche Konsequenzen

Der von der Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes betroffene Bereich ist zukünftig auf der Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Das bedeutet, dass sich dort Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Da das betreffende Gebiet überwiegend bebaut ist, ist eine solche, aus der Umgebungsbebauung abzuleitende Maßstäblichkeit unproblematisch herzuleiten. Die noch vorhandenen Baulücken im Plangebiet können weiterhin gem. § 34 BauGB bebaut werden.

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden, bodenrechtlich relevante Spannungen, die nur durch die Instrumente der Bauleitplanung gelöst werden können, sind nach gegenwärtigem Stand nicht zu befürchten.

Im Ergebnis ist daher ein Planerfordernis, dass einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan unabdingbar machen würde, nicht gegeben.

3.1 Entschädigungsfragen

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach der Vorschrift des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Diese richtet sich innerhalb der Frist von 7 Jahren ab deren Zulässigkeit nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, welcher sich als Folge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Nach Ablauf der 7-jährigen Frist kann nur noch ein Schaden wegen Wegfall bzw. Einschränkung der ausgeübten Nutzung geltend gemacht werden. Im vorliegenden Fall sind nach dem jetzigen Kenntnisstand Entschädigungsansprüche nicht zu erwarten.

4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1 Regional- und Landesplanung

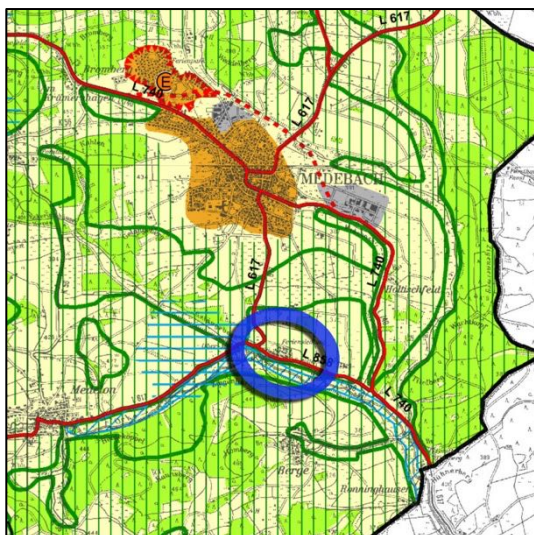


Abbildung 5: Regionalplan Arnsberg – Ausschnitt

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

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.*

(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.“*

Die noch unbebauten Flächen des Plangebietes sind nicht als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich zu bewerten sondern liegen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und als Baugebiet, private Grünflächen und/oder Verkehrsflächen festgesetzt. Die planerische Grundsatzentscheidung für eine bauliche Inanspruchnahme ist daher bereits seit vielen Jahren gefallen.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass Ziele oder Grundsätze der Landesplanung der Planung nicht entgegenstehen.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

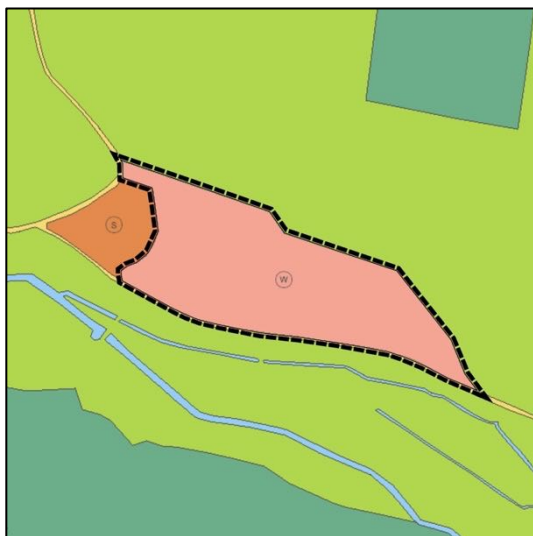


Abbildung 6: Änderungsbereich – aktuell

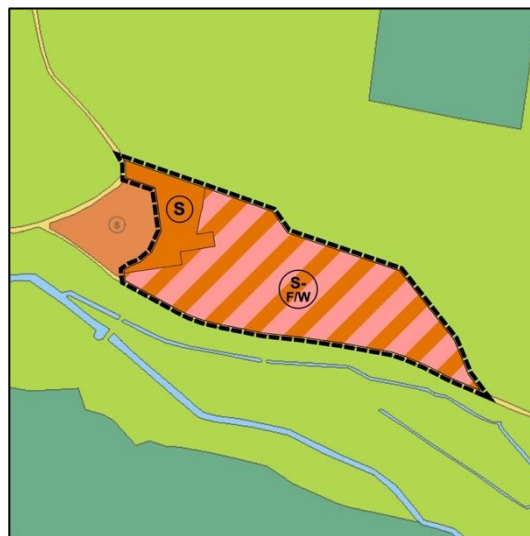


Abbildung 7: Änderungsbereich – geplante Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt das Plangebiet derzeit noch als „Wohnbauflächen“ (W) dar. Da diese Flächen künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und die derzeitige Nutzung ein Gemisch zwischen Wohnen und Ferienwohnen ist, werden die Flächen der aktuellen Teilaufhebung des Bebauungsplans in die Darstellung als „Sonderbauflächen – Wohnen und Ferienwohnen“ geändert.

Die FNP-Änderung wird, gem. § 8 Abs. 3 BauGB, „parallel“ zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

Die Flächen für das geplante reine Ferienhausgebiet ganz im Westen werden zukünftig als "Sondergebiet - Ferienhausgebiet" dargestellt, die 4. Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich erfolgt ebenfalls "parallel" zur vorliegenden Änderung.

4.3 Bebauungsplan Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“

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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „private Grünfläche“ festgesetzt ist.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet eine Bebauung mit bis zu drei zulässigen Vollgeschossen (ZIII), bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 in offener Bauweise (o) festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf eine Firsthöhe von max. 12 m begrenzt.

Zu Erschließung dieses westlichen Gebietsabschnittes wurde eine schleifenförmige Verbindungsstraße zwischen dem Tannenweg im Norden und dem Talweg im Süden

festgesetzt, die bereits ausparzelliert wurde und den Straßennamen „Pfarrer-Kneipp-Allee“ erhalten hat.

Eine bauliche Umsetzung der Pfarrer-Kneipp-Allee sowie der o.g. Bauflächen im vorliegenden Geltungsbereich ist bislang nicht erfolgt.

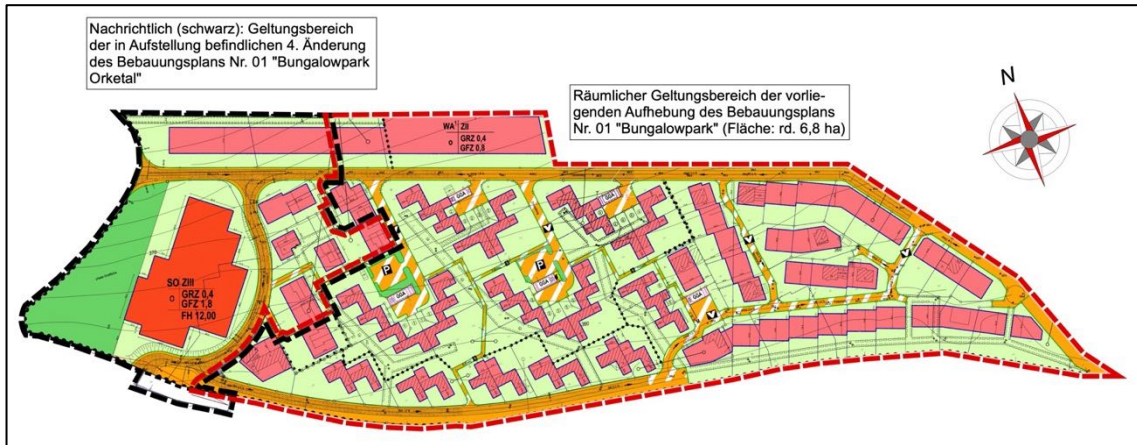


Abbildung 8: BPL Nr. 01 "Bungalowpark", 3. Änd. mit Plangebiet Aufhebung und 4. Änd.

rot: Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebung

schwarz: Geltungsbereich der parallel in Aufstellung befindlichen 4. Änderung

Für die als „Allgemeines Wohngebiet“ gewidmeten Flächen im Osten und im Norden des Plangebietes wurde hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen (ZII), ebenfalls in offener Bauweise (o) festgesetzt. Zwischenzeitlich hat sich hier aber ein Nutzungsgemisch zwischen Wohnen und Ferienwohnen entwickelt, so dass die Festsetzungen nicht mehr dem faktischen Bestand entsprechen. Insofern dient die Aufhebung dieses Teilbereichs hier der Anpassung des Planungsrechts an die tatsächlich erfolgte Entwicklung.

5 Festsetzungen (Aufhebung)

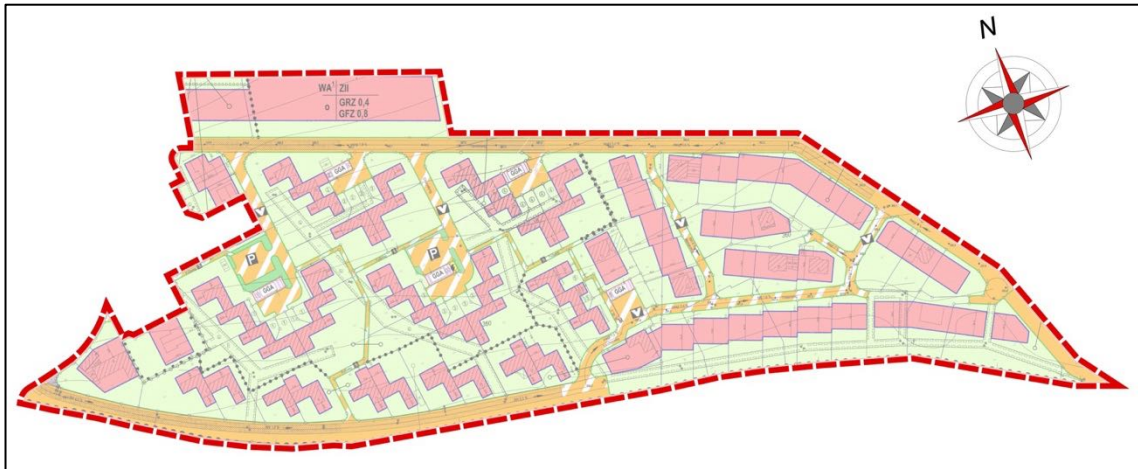


Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 01 "Bungalowpark" im Aufhebungsbereich

Der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01 „Bungalowpark“ (inkl. der Änderungen sowie alle dazu bislang geltenden textlichen Festsetzungen werden ersatzlos aufgehoben, so dass die Beurteilung von Bauvorhaben hier zukünftig nach den Vorschriften des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) anhand der umgebenden prägenden Bebauung zu beurteilen sind. In bislang noch wenig bebauten Randbereichen kann eine Genehmigung von Vorhaben ggf. nach § 35 Abs. 2 BauGB auf Basis des Flächennutzungsplans erfolgen.