

# Hansestadt Medebach

## 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Kernstadt

### Ferienhof „Zur Hasenkammer“

Gemarkung Medebach, Flur 047,  
,Auf der Weddelstede'  
Flurstücke 103 bis 105 und 148

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 2 BauGB  
Landesplanerische Anpassung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NW  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB  
Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB  
Vorgezogene Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlüsse der Stadtvertretung der Hansestadt Medebach am \_\_. \_\_. 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Planungsanlass und -zielsetzung des Änderungsverfahrens	10
3. Raumordnerische und Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	15
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen	15
3.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	18
3.3 Umwidmungs- und Bodenschutzklausel	21
3.4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	23
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	24
5. Klimaschutz	25
6. Kulturlandschaft	25
7. Umweltbericht / Artenschutz- und FFH-Verträglichkeitsprüfung / UVPG / Monitoring	26
7.1 Umweltbericht	27
7.2 FFH-Verträglichkeit	48
7.3 Artenschutz-Prüfung	52
7.4 Umweltverträglichkeitsprüfung	53
7.5 Monitoring	54
8. Einbindung der Bau- und Nutzflächen in die Landschaft und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	54
8.1 Einbindung der Bau- und Nutzflächen in die Landschaft	55
8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	56
9. Wasserwirtschaft / Böden	57
10. Immissionschutz	57
10.1 Geruchsgutachten	58
11. Altlasten	59
12. Kampfmittel	60
13. Denkmalschutz- und Denkmalpflege	60
14. Ver- und Entsorgung	61
15. Erschließung / Verkehr - Verkehrsgutachten	63
16. Tieffluggebiet	65
17. Gestalterische Festsetzungen	66
18. Städtebaulicher Vertrag	66
19. Bodenordnerische Maßnahmen	66
20. Kosten und Finanzierung	66
21. Städtebauliche Werte	67
22. Verfahrensvermerke	67

### Anlagen :

- Anlage 1 - | Umweltbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ,Ferienhof zur Hasenkammer'  
**Büro Stelzig**, -Thomä-Grandweger-Wallstr. 16, 59494 Soest
- Anlage 2 - | Immissions-Gutachten, **upperkampundpartner**, Kapellenweg 5, 46683 Ahaus

### **Büro Boehmer**

Für die nachhaltige Standortsicherung und weitere Entwicklung des Betriebes ,Ferienhof „Zur Hasenkammer“ ist die räumliche und strukturelle Neuorganisation des Ferienhofes und seine schrittweise räumliche und funktionale Erweiterung zwingend geboten.

Diese geplante Neuorganisation und Erweiterung des Ferienhofes soll durch eine qualifizierte und langfristig sichernde und begleitende Bauleitplanung in Form der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach gemäß §§ 5 und 6 BauGB und im Parallelverfahren dazu die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 40 gemäß §§ 9 und 10 BauGB i.V.m. § 8 Abs.3 BauGB erfolgen.

Dazu soll die vorgesehene 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienhof Zur Hasenkammer“ in der Kernstadt Medebach der Hansestadt Medebach nördlich an die bestehende 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ,Sondergebietsfläche ,Campingplatz‘ der Hansestadt Medebach angebunden werden. Der landwirtschaftlichen Betrieb ,Schmidt‘ bleibt in seiner Funktion räumlich erhalten und wird nicht überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 ,Campingplatz Hasenkammer‘ wird von dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 40 „Ferienhof Zur Hasenkammer“ qualifiziert überplant und dann ersetzt.

Die einstimmigen Beschlüsse der Stadtvertretung der Hansestadt Medebach vom 08.09.2016 zur Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienhof ,Zur Hasenkammer‘ und Landwirtschaftlicher Betrieb Schmidt“ in der Kernstadt Medebach der Hansestadt Medebach (Drucksachen \_\_\_/2016) und die Parallel-Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Ferienhof ,Zur Hasenkammer‘ und Landwirtschaftlicher Betrieb Schmidt“ (Drucksache \_\_\_/2016) sind aufgrund der erfolgten Abstimmungen mit der Bezirksregierung Arnsberg und dem ,Centerpark Hochsauerland‘ obsolet geworden.

Die Planung für den ,Ferienhof Hasenkammer‘, insbesondere für den Bereich östlich der Straße ,Hasenkammer‘ mit den Angeboten für Ferienhäuser widersprach eindeutig den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und musste nachhaltig räumlich und funktional zurück genommen werden.

In der letzten Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg am 18.02.2020 wurde sich auf die hier gefundene Abgrenzung geeinigt.

Der genehmigte Campingplatz gemäß der 25. Änderung wird im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes um den nördlich angrenzenden bereits ungenehmigt errichteten und genutzten Campingplatz erweitert und nördlich der Erschließungsstraße ,Hasenkammer‘ wird noch zusätzlich ein ca. 2,5 ha großer Wochenendplatz für große Wohnmobile und Campingwagen zugelassen.

Der ,Landwirtschaftlicher Betrieb Schmidt‘ wird weiterhin nur als ,Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt, weil seine funktionale Verbindung mit dem ,Ferienhof Hasenkammer‘ zu gering ist und sich deshalb eine SO-Darstellung verbietet.

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat auf seiner Sitzung am 09.05.2019 die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ,Ferienhof Zur Hasenkammer‘ in der Kernstadt Medebach der Hansestadt Medebach

(Drucksachen \_\_\_/2019) und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 ,Ferienhof Zur Hasenkammer' (Drucksache \_\_\_/2019) mit Mehrheit beschlossen. Diese Beschlüssen müssen nun aufgrund der geänderten Sachlage erneuert beschlossen werden.

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat nun auf seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2020 erneut die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ,Ferienhof Zur Hasenkammer' in der Kernstadt Medebach der Hansestadt Medebach (Drucksachen \_\_\_/2020) und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 ,Ferienhof Zur Hasenkammer' (Drucksache \_\_\_/2020) mit Mehrheit beschlossen.

Beide Pläne werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Gleichzeit hat die Stadtvertretung die einzeln vorgesehenen Verfahrensschritte beschlossen oder zur Kenntnis genommen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplanes Nr. 40 ,Ferienhof zur Hasenkammer' gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. Nr. 36 ,Campingplatz Hasenkammer' qualifiziert überplant und ersetzt wird.

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt Medebach sowie nördlich/nord-östlich der beiden Sondergebietsflächen „Center Parcs Hochsauerland“ und „Aventura Spielberg“ sowie nördlich der landwirtschaftlichen Hofstelle ,Schreiber' und westlich der landwirtschaftlichen Hoffläche ,Schmidt'.

Das Plangebiet umgrenzt die seit Jahren ungenehmigt errichteten und genutzten Campingplatz und künftigen Erweiterung der Betriebsflächen des ,Ferienhof zur Hasenkammer', der sich aus dem Überbleibsel der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle ,Schmidt' zu dem großflächigen ,Ferienhof Zur Hasenkammer“ mit vielen alternativen Ferienfreizeit- und Nutzungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen, Campingplatz, Wochenendplatz, überwiegend Natur- und Landschaftsorientierter Erholung, etc.) entwickelte bzw. weiter entwickeln soll.

Die Änderungsfläche wird von Grünland und festgesetzten Landschaftsschutzgebieten unterschiedlicher Qualitätsstufen, dem Natura 2000 und dem Vogelschutzgebiet ,Medebacher Bucht' umgrenzt. Im Osten des Plangebietes liegt das Gewässer ,Harbecke' und festgesetzte Biotope.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Medebach, Flur 46, ,Auf der Weddelstede', Flurstücke 103 bis 105 und 148.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. **4,5** ha und liegt damit eindeutig unterhalb des regionalplanerischen Maßstabs.

---

### **Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1



Abb.1 - Plangebiet der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, nördlich angrenzend an die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, südlich Hofstelle Schreiber und gegenüber in räumlicher und funktionaler Ergänzung der Freizeit- und Erholungsschwerpunkt ,Center Parc'



Abb.2 - Plangebiet der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (Grenze schwarz gestrichelt, nördlich angrenzend an die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, südlich Hofstelle Schreiber und östlich die Hofstelle ,Schmidt'

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

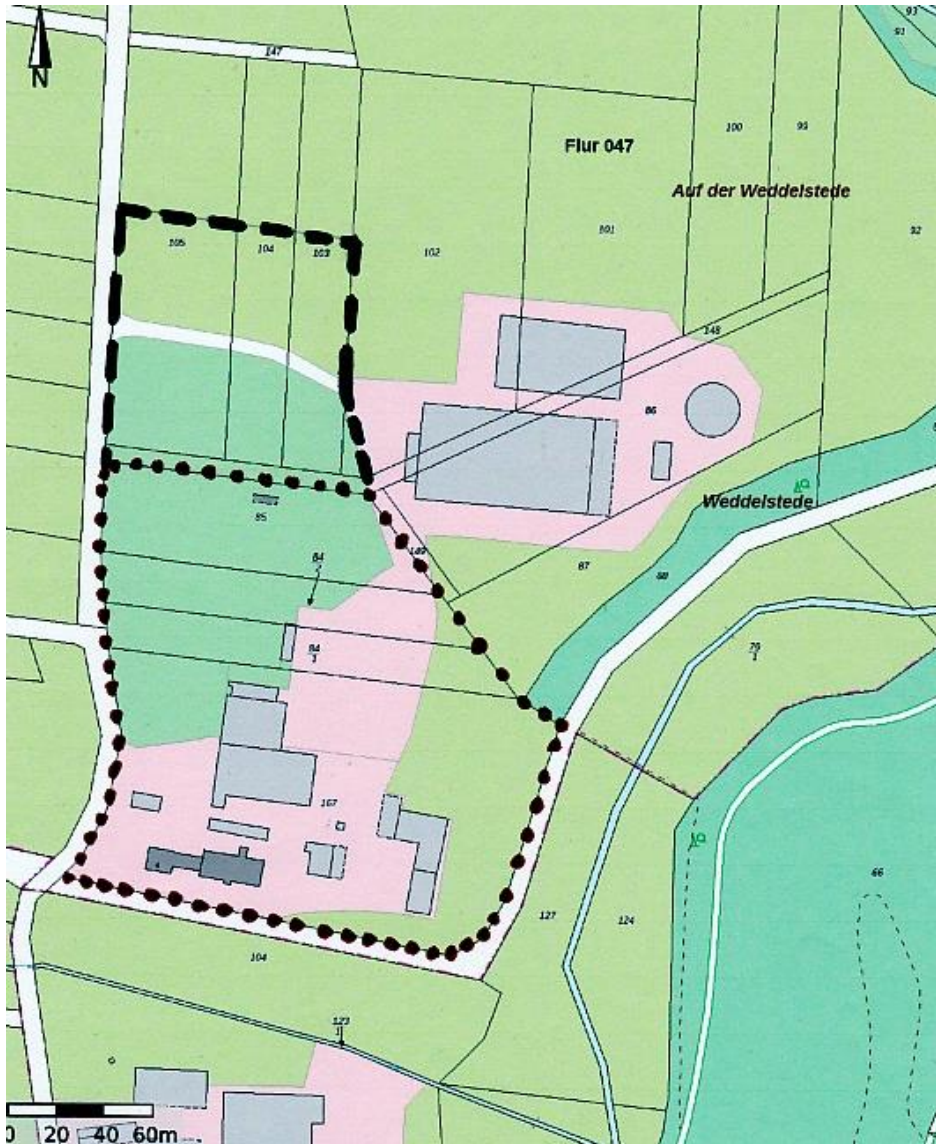


Abb. 3 – Plangebiet der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (gestrichelt umgrenzt), südlich angrenzend an den Geltungsbereich der rechtskräftigen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (gepunktet umgrenzt)



Abb. 4 - Plangebiet der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (gestrichelt und grau hinterlegt), angrenzend an die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, in räumlich und funktionaler Ergänzung der Freizeit- und Erholungsschwerpunkt 'Center Parcs' mit dem Spiel- und Sportzentrum und angrenzend dem 'Aventura Spielberg' und ihre Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt 'Ortsteil Medebach' der Hansestadt Medebach



Abb.5 - Hansestadt Medebach, Blick auf den südlichen Teil des Plangebietes der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Hintergrund links Blick auf das Gebäude mit den Ferienwohnungen und anderen feriengebundenen Einrichtungen und Nutzungen des 'Ferienhof zur Hasenkammer' und einen Teil des noch bestehenden landwirtschaftlich Betriebsgeländes und Beginn des Campingplatz, vom Aussichtspunkt 'Hasenkammer' gesehen, im Hintergrund im Sommer ist temporär ein Zirkus angesiedelt

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1



Abb. 6 - Blick auf das Gebiet der 25. Änderung des Flächennutzungsplaners mit dem ,Ferienhof zur Hasenkammer' (hat sich baulich zwischenzeitlich verändert) und dem Campingplatz und einigen (noch) landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Einrichtungen', im Hintergrund Hofstelle ,Schmidt'

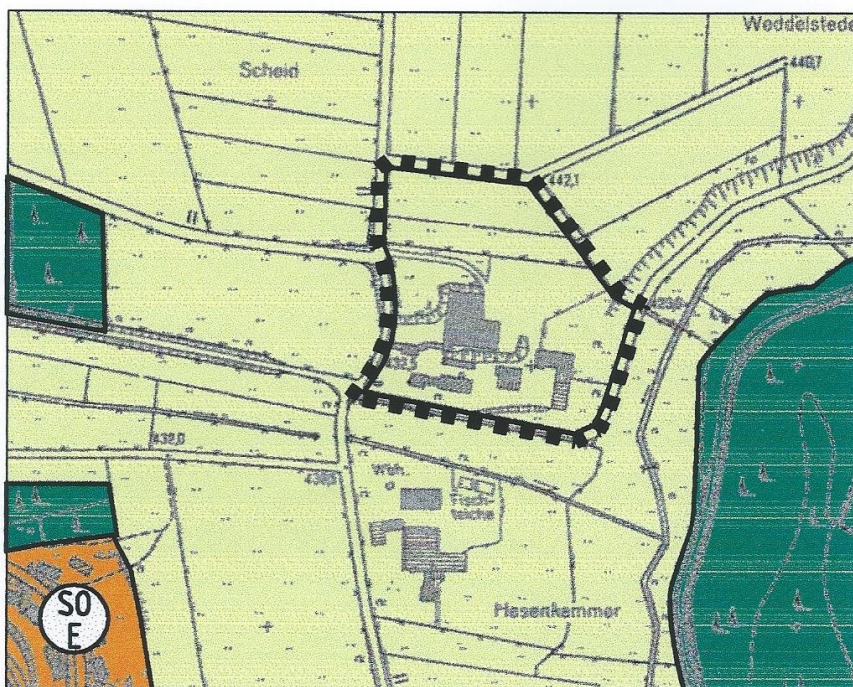


Abb. 7 - Blick auf das Gebiet des bisher ungenehmigten ,Campingplatzes', nördlich im Anschluss an die 25. Änderung des Flächennutzungsplaners



## Bisherige Darstellungen im Änderungsbereich

Fläche für die Landwirtschaft



## Neue Darstellungen im Änderungsbereich

Sondergebiet Campingplatz  
Sondergebiet landwirtschaftlicher Ferienhof



Abb. 8 - Rechtskräftige 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach,

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1



Abb. 9 - Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach, Abgrenzung des Geltungsbereiches der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (links) mit Gegenüberstellung des Geltungsbereiches der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts),

## 2. Planungsanlass und -zielsetzung des Aufstellungsverfahrens

Den landwirtschaftlichen Betrieb ‚Schmidt‘, auch häufig mit dem alten Hausnamen ‚Klimmen‘ genannt, gibt es mind. seit Mitte/Ende des 18. Jh., Beginn des 19. Jh.. Er diente in der Regel der Eigenversorgung und war noch bis 1965 in der Mitte der Kernstadt Medebach gelegen.

Ab dem Jahr 1960 erlebte die Hofstelle die notwendige existentiellen Umstrukturierungen zu einem neuzeitlichen modernen landwirtschaftlichen Betrieb. Der Hof wurde bis 1966 an den jetzigen Standort in der Hasenkammer mit 25 ha LF, Milchkühen, Mastschweinen, Sauen etc. ausgesiedelt.

1992 wurde nach mehrmaligen Betriebserweiterungen der Boxenlaufstall für ca. 120 Rinder errichtet mit max. 450.000 kg Milchproduktion mit angebaute Scheune für Kälber, Pferde und Strohlager.

Gleichzeitig wurde aus betriebswirtschaftlichen Gründen der Ackerbau zugunsten des Grünlandes mit nunmehr 115 ha LF, davon 60 ha mit 5 ha Wald im Eigentum.

Mitte bis Ende 2011 wurde ein neuer Kuhstall für 200 Tiere errichtet mit nunmehr drei Melkrobotern und einer max. 1.6 Mill. Liter Milchproduktion, ab 2016 unter der Firmierung ‚Hasenkammer Milch GbR‘. Gleichzeitig wurde eine große Silage mit derzeit 4.100 cbm Fassungsvermögen angelegt.

Daneben wurde eine 75 KWe Kompaktbiogasanlage errichtet, die die im Betrieb anfallenden Reststoffe (Gülle, Mist, Futterreste etc.) zu umweltverträglichen Strom und Wärme umwandelt. Damit wurde seit Anfang 2013 der Ferienhof mit den Wohn- und Betriebsgebäuden auf eine komplette Energieautarke Bewirtschaftung über ein Nahwärmenetz umgestellt. 2019 wurde eine zweite Kompaktbiogasanlage errichtet.

Ende 1966 begann die Familie ‚Schmidt‘ mit dem zusätzlichen Betriebszweig ‚**Urlaub auf dem Bauernhof**‘, der sich wegen seiner hohen Nachfrage quantitativ und qualitativ rasant entwickelte, von dem landwirtschaftlich orientierten

Büro Boehmer

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

Pensionszimmer mit ‚Vollpension mit Essen am langen Tisch‘ über die ‚Übernachtung mit Frühstück, Dusche und WC‘ zur sehr ‚anspruchsvollen modernen und großzügigen 4-5 Sterne-Ferienwohnung‘. Parallel zu dieser Entwicklung wurden auch die notwendigen Spiel- und Sportangebote und –einrichtungen sowie das natur- und landschaftsorientierte Erholungsangebot stark erweitert.

In den Jahren 2001 bis 2016 wurde der Betrieb u.a. insgesamt neunmal zum ‚Beliebtester Ferienbauernhof‘ von NRW und fünfmal zum ‚DLG-Ferienhof des Jahres‘ gewählt sowie dreimal mit dem Prädikat ‚Kindersicher und Gesund, vorbeugender Unfallschutz auf Ferienhöfen‘, ‚Umweltfreundlicher Gastbetrieb‘ und ‚Qualitätsbetrieb Wanderbares Deutschland‘ ausgezeichnet.

Die Jahresbelegung aller Ferienwohnungen beträgt z.Zt. etwa 75 - 80 %.

Ab 2007 wurde ein familienfreundlicher Campingplatz mit jetzt 30 naturbelassenen großen Stellplätzen errichtet und betrieben, bereits 2012 modernisiert, umgestaltet und um ca. 20 Stellplätze und 3 sog. ‚Podhäusles‘ vergrößert und alle mit den notwendigen Ver- und Entsorgungs- sowie TV-, Radio- und W-LAN-Anschlüssen und mit einem großzügigem Sanitärgebäude versehen.

Die Jahresbelegung des Familien-Campingplatzes beträgt z.Zt. bei ca. 150 - 180 Tagen etwa ~ 60%.

Daneben gibt es noch einen Stall mit diversen Streicheltieren sowie ein Pferdestall u.a. für Ponys und Haflinger, ein Forellenteich und Falkenpaare.

Die betriebliche und räumliche Entwicklung des Ferienhofes ‚Zur Hasenkammer‘ war nur möglich durch die Initiativen von Politik und Verwaltung der Hansestadt Medebach, die die dafür notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen schufen.

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Sondergebietsfläche Campingplatz und Landwirtschaftlicher Ferienhof‘ und dem daraus entwickelten Bebauungsplan Nr. 36 ‚Campingplatz Hasenkammer‘ im Stadtteil Medebach der Hansestadt Medebach hat die Stadtvertretung der Hansestadt den damaligen Entwicklungsabsichten der Familie Schmidt durch Satzungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung im August 2007 zugestimmt, wonach

*„Der Eigentümer/Betreiber des vorhandenen Bauernhofes ‚Hasenkammer 4‘ (...) mit Erfolg schon seit etwa 40 Jahren ‚Natururlaub auf dem Ferienhof mit Kindern‘ (anbietet). Aufgrund vieler Nachfragen sollen im nördlichen Bereich der Hofstelle ein Campingplatz mit max. 30 Stellplätzen für Wohnwagen/ Wohnmobile vorgehalten werden. Es besteht auch die Absicht, weitere Urlaubsquartiere (Zimmer) für ‚Urlauber auf dem Bauernhof‘ auszubauen. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auf dem Ferienhof können die Versorgung der Bauerhofurlauber und der Campingplatznutzer sicherstellen.*

*Um eine ausreichende wirtschaftliche Existenzgrundlage seines in einem ungünstigen Bereich liegenden bäuerlichen Betriebes zu sichern, ist die Verbesserung der Einkommenssituation notwendig.....*

*Die Stadt Medebach fördert die Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe, welche in unmittelbarer Nähe zu dem FES Medebach (in ca. 150 m Entfernung) liegen, da hier auch die zentralen Freizeit- und Sportanlagen für Tagesgäste zugänglich sind. Ziel und Zweck dieser 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den Bereich um die vorhandene Hofstelle – Hasenkammer 4 – als ‚SO-Gebiet Campingplatz und land-*

*wirtschaftlicher Ferienhof' darzustellen.*

*Die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung (SO-Gebiet) orientiert sich an der Vorgabe des Gebietsentwicklungsplanes (GEP-1996) – Ziel 39 (,Existenzsicherung von landwirtschaftlicher Betrieb in von Natur weniger begünstigten Teilräumen im Interesse der Landschaftspflege und Landbewirtschaftung)“.*

Die von der Bezirksregierung Arnsberg und der Hansestadt Medebach mit diesen Bauleitplänen eingeräumten Entwicklungsperspektiven für die Familie ,Schmidt' sind aufgrund ihrer außerordentlichen ,Willens und Schaffenskraft' bereits nach 5 Jahren um 2012 erreicht; sie sind jetzt 2016 endgültig nicht mehr zeitgemäß, der Betrieb ,Ferienhof Zur Hasenkammer' ist nur noch begrenzt marktfähig, betriebswirtschaftlich nicht mehr zu betreiben und damit mittel- bis langfristig in seiner Existenz bedroht.

Deshalb ist die Familie Schmidt kurzfristig gezwungen, die langfristige Entwicklung und nachhaltige Standortsicherung des Betriebszweiges ,Ferienhof „Zur Hasenkammer““ (gemäß 25. Änderung noch ,Sondergebiet Campingplatz und Landwirtschaftlicher Ferienhof') mit seiner räumlichen und strukturellen Neuorganisation und Erweiterungen zwingend zu beplanen und schrittweise kurz- bis mittelfristig umzusetzen.

Nach den Überlegungen der Familie Schmidt sieht die Entwicklung wie folgt aus,

1. Der reine landwirtschaftliche Betrieb im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB hat sich im Wesentlichen verlagert auf die nord-östlich des alten Plangebietes gelegene ,Fläche für die Landwirtschaft' (vergl. Abb. 1 bis 3); gleichzeitig hat er sich enorm vergrößert u.a. mit einem neuen Kuhstall für 200 Rinder mit einer max. 1.6 Mill. Liter Milchproduktion, Werkstatt und Lagerräumen, zweier 75 KWe Kompaktbiogasanlage und einer doppelten Silage mit zukünftig ~ 10.000 cbm Fassungsvermögen (vergl. Abb. 1).

Die noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsteile im Plangebiet der 25. Änderung des FNP ,Landwirtschaftlicher Ferienhof' (vergl. Abb. 8 und 9) werden kurz- bis mittelfristig auch auf diese nordöstliche Außenbereichsfläche in Ergänzung der bereits ausgesiedelten Landwirtschaftlichen Nutzungen verlagert, sofern sie nicht weiterhin für die Funktion und Nutzung ,Ferien auf dem Bauernhof' (wie z.B. der Stall mit den diversen Streicheltieren sowie der Pferdestall und der Forellenteich) benötigt werden. Dazu ist noch langfristig genügend Raum für die weiter expandierende landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB.

Diese bestehenden und geplanten Landwirtschaftlichen Flächen und Nutzungen sind in der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt.

Das bisherige Wohnhaus u.a. mit den Wohnungen der Familie Schmidt (Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sowie neue Wohnungen für das zusätzlich notwendige Aufsichts- und Betriebspersonal analog im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sollen sukzessive gemäß § 35 BauGB verlagert und an-

gesiedelt werden auf die südliche Fläche westlich der Erschließungsstraße  
 „Hasenkammer“.

2. Das bisherige Wohnhaus der Familie Schmidt wird überplant mit und  
 ergänzt um Ferienwohnungen und Apartments im Rahmen der Zulässigkeit  
 nach dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 40 ‚Fe-  
 rienhof Hasenkammer‘.

Gleichzeitig werden die bestehenden Gebäude, Einrichtungen und die  
 ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen (25. Änderung, hier nur Fläche  
 des ‚Sondergebietes Landwirtschaftlicher Ferienhof‘) sukzessive für die  
 qualifizierte Ferien- und Wochenendnutzung mit hohem Ausbaustandard  
 mit Ferienwohnungen und Ferienapartments sowie Zimmer/Suiten funk-  
 tionsgerecht überplant und neu gebaut.

3. Die nachhaltigsten räumlichen und funktionalen Veränderungen sowie Ent-  
 wicklungen erfährt der Betriebszweig ‚Ferienhof zur Hasenkammer‘, (25.  
 Änderung ‚Sondergebiet Campingplatz und Landwirtschaftlicher Ferienhof‘).

a. Nördlich von dem rechtswirksam bestehenden ‚Campingplatzes‘ gemäß  
 den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 ‚Campingplatz Ha-  
 senkammer‘ wird die anschließende Fläche des bereits in unzulässiger  
 Weise errichteten aber ungenehmigten ‚Campingplatzes‘ durch die 33.  
 Änderung des Flächennutzungsplanes mit max. 25 Standplätzen sank-  
 tioniert.

Diese beiden Flächen werden dann im Rahmen der Aufstellung des Be-  
 bauungsplanes Nr. 40 räumlich und funktional vereinigt auf dann max.  
 ca. 65 Standplätzen für kleinere Wohnwagen und Zelte sowie kleinere  
 Chalets, Pod-Häuschen und Baumhäuser mit entsprechenden Ver- und  
 Entsorgungseinrichtungen mit einer Platz-Qualitätsstufe von 4+\*.

b. Zusätzlich nach Norden direkt anschließend an die Straße ‚Hasen-  
 kammer‘ wird die Anlage erweitert und ergänzt um einen ‚großen‘ Wohn-  
 mobil- und Campingplatz‘ mit Qualitätsstufe 5 +\*.

Bei einer max. Belegung kann mit ca. 550 Feriengästen gerechnet werden.

Anzahl und Art der Nutzung		Anzahl der max. anwesenden Personen		Anzahl der anwesenden Personen bei max. Belegung
Max.65 Stellplätze für Campingwagen + 3 Pod- Häuschen + 3 Chalets + 3 Baumhäuser	x	4	=	~ 296
Max. 20 Stellplätze für große Wohnmobile- und Campingwagen	x	3	=	~ 60
Max.40 Ferienwohnungen/ Apartments, 40 Zimmer/Suiten	x	3	=	~ 200
				~ 550

Während der drei Ferien-Sommermonaten ist mit einer Belegung von max. 75  
 % und max. 550 Feriengästen pro Sommermonat zu rechnen, bei einer wahr-

scheinlichen Belegung in der Vor- und Nachsaison bei 50 % kann mit max. 275 – 350 Feriengästen pro Monat gerechnet werden.

Die **saisongebundene durchschnittliche Anwesenheit von 275 - 550 Feriengästen** ist fremdenverkehrspolitisch zu begrüßen und mit dem städtebaulichen und landesplanerischen Maßstab sehr gut vertretbar, auch aufgrund der räumlichen und funktionalen direkten Zuordnung zum überregional bedeutsamen „Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen ‚Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen‘, hier dem ‚Center Parcs Hochsauerland‘, dem ‚Aqua Mundo‘ und dem ‚Aventura Spielberg‘.

Dazu wird die bereits heute schon gute bis sehr gute funktionale Abstimmung mit den Freizeitaktivitäten und -angeboten des Ferienhofs ‚Zur Hasenkammer‘ mit denen des ‚Center Parcs‘, des ‚Erlebnisbades Aqua Mundo‘ und des ‚Aventura Spielberg‘ (wird bereits erweitert) weiter sinnvoll ausgebaut und optimiert – die gegenseitigen ‚Fühlungsvorteile‘ und die qualitativ und quantitativ unterschiedlichen, aber sich ergänzenden Wochenend- und Ferienangebote, werden zu einem Gesamterfolg für den Fremdenverkehr der Hansestadt Medebach sowie für diese überregional führende ‚Urlaubsdestination‘ im östlichen Sauerland entwickelt.

Dazu schreibt die ‚Touristik-Gesellschaft Medebach mbH‘,

*Als Touristik-Gesellschaft sehen wir ebenfalls das mit der geplanten Konzeption zur nachhaltigen Erweiterung des ‚Ferienhofes Zur Hasenkammer‘ verbundene Nachfragepotenzial nach hochwertigen, in die Natur eingebetteten Bungalows und Stellplätzen.*

*Seit dem Jahr 2012 verzeichnet die Stadt Medebach steigende Übernachtungszahlen, im Jahr 2018 fast 1,0 Mio Übernachtungen (Betriebe ab 10 Betten und Campingplätze ab 10 Standplätze).*

*„Medebach liegt zwischen den 2 Tourismushochburgen Winterberg und Willingen und punktet mit seinen naturtouristischen Angeboten bei den Hauptzielgruppen Familien mit Kindern und Wandernern.*

*Durch den Premium-Partner ‚Center Parcs Park Hochsauerland‘ ist Medebach der drittstärkste Übernachtungsstandort im Sauerland. Über 860.000 Übernachtungen mit über 227.000 Gästen konnten im Jahr 2017 erreicht werden. Hinzu kommen die Übernachtungs- und Ankunfts zahlen der Betriebe unter 10 Betten, die in den (...) Statistiken nicht enthalten sind.*

*Im Jahr 2018 konnte die Übernachtungszahlen außerhalb vom Center Parcs Park Hochsauerland um weitere 5,3 % gesteigert werden. Die aktuell stattfindenden Investitionen im Center Parcs in Höhe von rd. 34 Mio. € haben für einen vorübergehenden Rückgang der Übernachtungszahlen durch eine 3-wöchige Parkschließung, Renovierung der Hotelzimmer und der ersten 60 Bungalows von 4 % geführt. Ab Mitte 2020 sind hier aber wieder steigende Übernachtungszahlen somit für das gesamte Stadtgebiet zu erwarten.*

*Die Hansestadt liegt in der einzigartigen Kulturlandschaft Medebacher Bucht (rd. 75 % davon europäisches Vogelschutzgebiet) und am östlichen Rand des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge. Zur Stärkung des Tourismus und Alleinstellungsmerkmal wurde im Jahr 2015 Europas längstes Spielgerät, der Aventura-SpielBerg eröffnet. Im Jahr 2016 folgte die angrenzende Ausflugsgastronomie Hasenstall. Aktuell entsteht direkt angrenzend auf einer Fläche von rd. 10.000 qm eine Freizeit- und Sportwelt für alle Altersgruppen.*

*Diese Ausflugsziele sind in wenigen Minuten fußläufig vom geplanten Standort zu erreichen.*

*Im Jahr 2017 wurde Medebach „Schatztruhe“ im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge und darf ab sofort den Naturpark repräsentieren und bewerben. Im Dezember 2018 wurde das Informationszentrum Naturpark Sauerland Rothaargebirge in der Tourist Information eröffnet.*

*Ihr Bauvorhaben, dass Sie ebenfalls aufgrund der räumlichen Nähe im Vorfeld mit der Geschäftsführung des Center Parcs Park Hochsauerland besprochen haben, stellt eine Ergänzung zu*

---

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

bestehenden Angeboten dar. Die Nachfrage nach Stell- bzw. Campingplätzen hat in den letzten Jahren weiter zugenommen. Ein weiterer vergleichbarer Campingplatz ist zur Zeit nur im Ortsteil Deifeld (Opperland Camping) vorhanden.

Aus touristischer Sicht ist die Zufahrt zum Ferienhof Hasenkammer und den geplanten Ferienhäusern bzw. Stellplätzen verbesserungswürdig. insbesondere unsere Gäste, die sich vorrangig aus Familien mit Kindern (ca. 70 %), Wanderern und Radfahrern zusammensetzen, nutzen das Erholungsgebiet Hasenkammertal häufig, sodass es jetzt bereits zu Begegnungsverkehren kommt, die zum Beispiel durch einen zusätzlichen Fuß-Radweg vermieden werden können. Hier erfolgte bereits die Zusage, diesen zusätzlichen Weg zu schaffen. Die Touristik-Gesellschaft wird sich vereinbarungsgemäß hieran kostenmäßig beteiligen.

Fazit:

Die Touristik-Gesellschaft sieht die geplante Erweiterung als konsequent und zielführend. Das Nachfragepotenzial ist vorhanden. Das Bauvorhaben hat sich in die Natur einzupassen, da wir die von den Einheimischen und Gästen geschätzte Landschaft in unserem Erholungsgebiet Hasenkammertal erhalten müssen“.

### **3. Raumordnerische und Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich der geplanten 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach liegt im Außenbereich, getrennt durch das Biotop ‚Bromberg Siepen‘, ca. **100 m** östlich vom überregional bedeutsamen „Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen ‚Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen‘ – Center Parcs Hochsauerland“ (vergl. Abb. 12) mit dem ‚Erlebnisbad Aqua Mundo Hochsauerland‘ und dem zugeordneten ‚Aventura Spielberg‘ und Wanderparkplatz am Brombergsiepen [früher als ‚überregional bedeutsamer Freizeit- und Erholungsschwerpunkt Medebach‘ bezeichnet] sowie ca. **1.000 m** von dem Zentrum der Kernstadt der Hansestadt Medebach entfernt.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ und als ‚Sondergebietsfläche Campingplatz und Landwirtschaftlicher Ferienhof‘ (25. Änderung des Flächennutzungsplanes) dargestellt.

Die geplante Änderungsfläche gehört mit den o.a. Nutzungen räumlich und funktional zu dem überregional bedeutsamen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt und zentralen Fremdenverkehrsbereich in der Hansestadt Medebach und liegt im süd-östlichen Sauerland.

#### **3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen**

Der Planungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt nördlich angrenzend den räumlichen Geltungsbereich der rechtskräftigen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, der sich wiederum räumlich und funktional an den im „Regional Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Arnsberg 2013“, dargestellten ‚Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen, hier: ‚Center-Parcs mit den Anlagen ‚Erlebnisbad‘ sowie mit dem anschließenden ‚Aventura Spielberg‘“ anlehnt.

**Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 12.Juli 2019 (GV.NRW. 2019 S.346) weiter konkretisiert worden,**

*„Mit der Änderung des Landesentwicklungsplans wird die Raumordnung in NRW flexibler und zukunftsfähiger. Die entsprechende raumgerechte Konzeption verschafft der Regional- und Bauleitplanung ausreichende Spielräume, erhöht die Planungssicherheit und belässt gleichzeitig der Wirtschaft ihrem Bedarf entsprechend ausreichende Entwicklungsspielräume. Für die Landesregierung ist es entscheidend, die erforderlichen Änderungen schnell umzusetzen, um rasch die räumlichen Entwicklungspotenziale zu entfesseln.... Ländliche Regionen und Ballungsräume erhalten gleichwertige Entwicklungschancen. Dazu erhalten die Kommunen Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung zurück“.*

Danach ist gemäß **Ziel 2-3** „in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 eine Siedlungsentwicklung gemäß **Ziel 2-4** möglich, wonach ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden können, wenn

- **es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt,**

In der Begründung heißt es dazu,

„Mit der Ausnahme im dritten Spiegelstrich sollen die in Nordrhein-Westfalen bereits bestehenden Strukturen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus effizienter weiter genutzt und den dafür vorhandenen Standorten für diese Zwecke wirtschaftlich eine Perspektive eingeräumt werden.

Mit der Ausnahme kann an den isoliert im Freiraum bereits vorhandenen Standorten überwiegend durch bauliche Anlagen geprägter Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete Bauleitplanung betrieben werden.

Zu den vorhandenen Standorten im Sinne der Ausnahme gehören die faktisch bestehenden Vorhaben, die nach den §§ 30 ff. BauGB genehmigt oder genehmigungsfähig sind.

Die „Weiterentwicklung“ im Sinne des dritten Spiegelstriches umfasst zusätzlich zur Möglichkeit der Erweiterung dieser Standorte auch Nutzungsanpassungen und -änderungen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus. Nutzungsanpassungen und -änderungen sind dann als angemessen zu betrachten, wenn sie im sachlich-funktionalen Zusammenhang mit der bisherigen Standortnutzung stehen und den Charakter der bisherigen Standortnutzung im Wesentlichen erhalten.

Die Umwandlung bislang der Erholung dienender Sondergebiete in Gebiete mit dauerhafter Wohnnutzung wird von der Ausnahme nicht umfasst. Denn damit würde die bisherige Standortnutzung für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus ersetzt und nicht für diesen Zweck weiterentwickelt“.

Danach sind gemäß **Ziel 7.2-2** „Gebiete für den Schutz der Natur“ „**die im LEP zeichnerisch festgelegten Gebiete für den Schutz der Natur (...) für den landesweiten Biotopverbund zu sichern und in den Regionalplänen über die Festlegung von Bereichen zum Schutz der Natur zu konkretisieren. Die Bereiche zum Schutz der Natur sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erhalten und zu entwickeln“.**

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1



Die Begründung zu diesem Ziel lautet u.a.,

„In den im LEP festgelegten Gebieten für den Schutz der Natur haben die Ziele des Naturschutzes Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen. Diese Gebiete sind als Grundgerüst des landesweiten Biotopverbundes zu erhalten oder zu entwickeln.

Die zeichnerische Festlegung der Gebiete zum Schutz der Natur erfasst die FFH-Gebiete, Kernflächen der Vogelschutzgebiete, (...), die ausgewiesenen Naturschutzgebiete sowie weitere naturschutzfachlich wertvolle Gebiete, die für den Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes besondere Bedeutung haben.

Die Darstellungsschwelle für diese Gebiete liegt maßstabsbedingt im LEP bei 150 ha, weshalb der LEP nur das Grundgerüst des landesweiten Biotopverbundes zeichnerisch festlegen kann. Die Gebiete zum Schutz der Natur sind deshalb in den Regionalplänen über die Festlegung von Bereichen zum Schutz der Natur (BSN) zu konkretisieren und auf der Basis eines naturschutzfachlichen Fachbeitrages um weitere für den regionalen Biotopverbund bedeutsame Bereiche zu ergänzen“.

Insbesondere mit dem Umweltbericht, der FFH- und Artenschutzuntersuchung und den darauf basierenden Festsetzungen und Zuordnung der geplanten baulichen Anlagen zum Freiraum sowie unter Beachtung der Festsetzungen des ‚Landschaftsplanes Medebach‘, der Ziele des ‚Natura 2000 – Vogelschutzgebiet Medebacher Bucht‘ und den weiteren festgesetzten Biotopen werden in dem dann entwickelten Bebauungsplan Nr. 40 ‚Ferienhof Zur Hasenkammer‘ die o.a. Ziele und Grundsätze des LEP, die ‚Belange des Naturschutzes (NATURA 2000) und des Landschaftsschutzes (Landschaftsplan Medebach, Großräumiger- und kleinräumiger Landschaftsschutz), des Biotopschutzes, der Landschaftspflege, des Boden- und Grundwasserschutzes, des Immissionsschutzes und die natürliche Eigenart der Landschaft einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erholungswert der Landschaft‘ in besonderen Maße beachtet und gesichert.



Abb. 10 - Räumliche und funktionale Zuordnung des Ferienhofes ‚Zur Hasenkammer‘ (nördlicher Bildrand) zum ‚Center Parcs‘, zum ‚Spielberg Aventura‘ und zur Zentrum der Hansestadt Medebach

**Büro Boehmer**

Ringlestraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

### 3.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Arnsberg 2013

Wie bereits dargelegt, ist im „Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Arnsberg 2013“ der Bereich des ‚Center-Parcs mit dem Erlebnisbad und dem Spielberg‘ als ‚Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen, hier: Ferieneinrichtungen und Freizeitanlage‘ im Sinne einer ‚großflächigen und baulich geprägten Freizeiteinrichtung‘ [oder wie früher genannt als ein ‚überregional bedeutsamen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt‘] dargestellt.

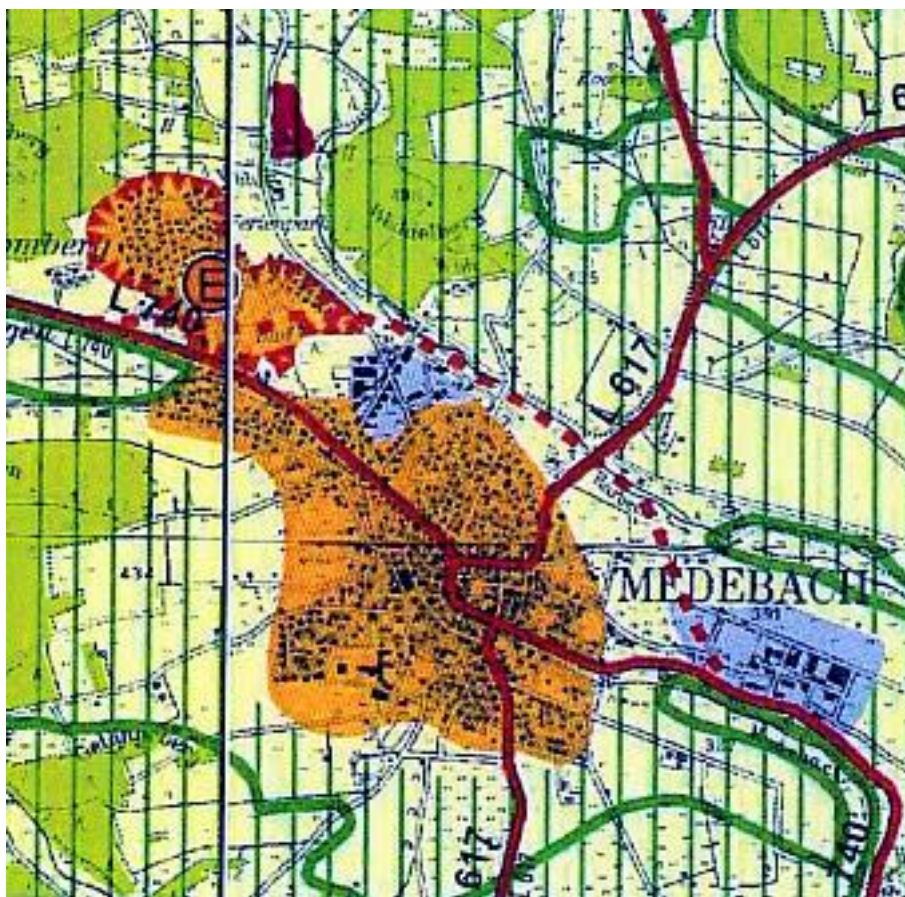


Abb. 11 - Ausschnitt aus dem Regionalplan mit dem Plangebiet, Plangebiet der 33. Änderung und darunter die rechtskräftige 25. Änderung (rot unterlegt), funktional ergänzend den überregional bedeutsamen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt Center-Parc mit Erlebnisbad und Aventura-Spielberg' (E),

Hierzu wird im Regionalplan ausgeführt,

#### Grundsatz 14

*Die überregionale Freizeit- und Erholungsfunktion, die von weiten Teilen des Plangebietes erfüllt wird, soll gesichert und weiterentwickelt werden. Konkurrierende Nutzungsansprüche sind mit dem Anspruch der erholungssuchenden Bevölkerung an die Landschaft als Regenerations- und Ausgleichsraum in Einklang zu bringen. Dabei dürfen die ökologischen Ausgleichsfunktionen des Raumes und der Charakter der Kulturlandschaft durch die Erholungsnutzung nicht beeinträchtigt werden.*

#### Büro Boehmer

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

## Ziel 16 (1) Allgemeine Siedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzungen

*Die folgenden zweckgebundenen ASB sind für großflächige und intensiv genutzte Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen (ASB-E) vorgesehen, die überwiegend durch bauliche Nutzungen geprägt sind. Sie sind ausschließlich den im Folgenden textlich festgelegten Nutzungen und Entwicklungen vorbehalten:*

### Medebach: Center Park

Das zentral zu bewirtschaftende Ferienzentrum ist vor allem auf Kurzurlauber und Feriengäste auszurichten. Neben dem Angebot an Ferienwohnungen sind zentrale Einrichtungen für Gastronomie und Versorgung sowie verschiedene Freizeitanlagen, insbesondere eine Indoor-Badelandschaft zu betreiben.

Die Freizeiteinrichtungen sind auch Tagesgästen zugänglich zu machen.

*Wegen der vielfältigen und erheblichen Auswirkungen bedürfen großflächige und intensiv genutzte Freizeiteinrichtungen einer konkreten räumlichen Steuerung und auf den Einzelfall bezogener funktionaler Festlegungen.....*

*Um die landschaftliche Grundlage der Attraktivität für die Freizeit- und Erholungsnutzung zu erhalten, wird die künftige touristische Entwicklung vor allem auf eine Qualitätssteigerung und die vorsichtige Weiterentwicklung bestehender Anlagen setzen müssen; daneben sind punktuelle Ergänzungen durch neue Anlagen denkbar, wenn sie sich in ein kommunales oder überkommunales Entwicklungskonzept einfügen.*

Die geplanten Flächen und Nutzungen lehnen sich funktional an den im Regionalplan dargestellten ‚Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen, hier: ‚Center-Parc‘ mit den Nebenanlagen ‚Erlebnisbad‘ und dem sich räumlich und funktional unmittelbar anschließenden ‚Aventura Spielberg‘ und ergänzen ihn in hervorragender touristischer Weise.

Insbesondere wird mit der 33. Änderung die ‚vorsichtige Weiterentwicklung‘ im Sinne einer ‚punktuellen Ergänzung‘ der bisherigen Flächennutzung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes u.a. mit Erweiterung des Campingplatzes und Ferien auf dem Bauernhof‘ für eine besondere ‚Qualitätssteigerung‘ in der Angebotsstruktur (Wohnmobile, Camping, Ferienwohnungen etc.) räumlich und funktional umgesetzt.

Der Planungsbereich der 33. mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes lehnt sich funktional an den im „Regional Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Arnsberg 2013“, dargestellten ‚Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen, hier: „Center-Parcs mit den Anlagen ‚Erlebnisbad‘ sowie mit dem anschließenden ‚Aventura Spielberg‘“ an.

Insbesondere mit dem Umweltbericht und der FFH- und Artenschutzuntersuchung und den darauf basierenden Festsetzungen und Zuordnung der geplanten baulichen Anlagen zum Freiraum sowie unter Beachtung der Festsetzungen des ‚Landschaftsplanes Medebach‘, der Ziele des ‚Natura 2000 – Vogelschutzgebiet Medebacher Bucht‘ und den weiteren festgesetzten Biotopen werden in dem entwickelten Bebauungsplan Nr. 40 ‚Ferienhof Zur Hasenkammer‘ die o.a. Ziele und Grundsätze des LEP, die ‚Belange des

Naturschutzes (NATURA 2000) und Landschaftsschutzes (Landschaftsplan Medebach, Großräumiger- und kleinräumiger Landschaftsschutz), des Biotopschutzes, der Landschaftspflege, des Boden- und Grundwasserschutzes, des Immissionsschutzes und die natürliche Eigenart der Landschaft einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erholungswert der Landschaft' in besonderen Maße beachtet und gesichert.

Wie bereits dargestellt, werden der Freiraumschutz, der Schutz der Agrarbereiche und –funktionen des Betriebes ‚Schmidt‘ sowie insbesondere der Schutz des NATURA 2000-Gebietes, der Schutz der Landschaft und der Erholungsbereiche für die natur- und landschaftsorientierte Erholung der geplanten Freizeit- und Erholungsnutzungen ohne Einschränkung beachtet.

### **Ziel 17 Freiraumschutz**

**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.**

### **Grundsatz 16**

*Auf die Funktionsfähigkeit des Freiraums u.a. als*

- *Raum für Land- und Forstwirtschaft,*
- *Identifikationsraum und historisch gewachsene Kulturlandschaft,*
- *ökologischer Verbindungsraum und Lebensraum für Pflanzen und Tiere,*
- *Raum für landschafts- und naturverträgliche Erholung, Sport- und Freizeitnutzung,*
- *..... (und als)*
- *klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum*

*ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Rücksicht zu nehmen.*

### **Ziel 18 Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche**

**Innerhalb der (...) Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen (...) sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.**

### **Grundsatz 17**

*Bei notwendiger Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen für andere Zwecke soll die Existenzsicherung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und die Erhaltung ihrer Flächengrundlage gewährleistet bleiben.*

### **Ziel 22 Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE)**

**In den BSLE ist die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungsuchende im Rahmen der Landschaftsplanung zu sichern.**

**Einrichtungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung dürfen nur in geringem Umfang und nur in unmittelbarer Anlehnung an Ortslagen angelegt werden. Eine übermäßige „Möblierung“ der BSLE ist zu vermeiden.**

Wie bereits ausführlich dargelegt, werden diese Ziele und Grundsätze unter Beachtung des ‚Landschaftsplanes Medebach‘ im Wesentlichen durch die Aussagen des Umweltberichtes, der Artenschutz- und FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 2 a BauGB in der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und durch die spezifischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 40 (Eingrünungs- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Landschaftspflegerische Maßnahmen etc.) beachtet.

Aus der Sicht der Hansestadt Medebach sind die hier geplanten Maßnahmen zur langfristigen Existenzsicherung des Betriebes Schmidt / ‚Ferienhof zur Hasenkammer‘ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die o.a. Ziele und Grundsätze des Regionalplanes uneingeschränkt beachtet.

### **3.3 Umwidmungs- und Bodenschutzklausel**

Die „Umwidmungsklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) und Ziffer 8 Buchstabe b) beinhaltet, dass landwirtschaftlich oder als Wald .... genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, .... wobei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudelehrstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die „Bodenschutzklausel“ gemäß §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) und Ziffer 8 Buchstabe b) normiert, dass mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für baulichen Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (vergl. hierzu die ‚Bebauungspläne zur Innenentwicklung‘ gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Dabei handelt es sich um eine ‚Abwägungsdirektive‘, sie stellt kein unüberwindbares Verbot dar, sie stellt aber eine Prüf- und Begründungsgebot gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB in der planerischen Abwägungspflicht für die Hansestadt Medebach dar,

*„Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (zum Beispiel dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft,) zurückgesetzt werden (...). Die Vorschrift verlangt eine sorgfältige Ermittlung der in die Vorschrift einbezogenen Belange und, sofern die Klauseln überwunden werden sollen, also bei der Inanspruchnahme der Flächen für andere Zwecke, die Darlegung von Belangen mit einem erhöhten Gewicht, dass*

#### **Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

*sich sowohl aus den objektiven Gegebenheiten als auch aus den Gewichtungsmöglichkeiten der Gemeinde bestimmt. Unter diesen Voraussetzungen ist die Umwidmungssperrklausel überwindbar (vergl. dazu Wagner, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, RdNr. 45ff. zu § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB, Lfg. 120, Februar 2016).*

Danach ist mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes die Inanspruchnahme von ca. 4,5 ha Eigenflächen vorgesehen, die rein extensiv genutzte landwirtschaftlicher Grünlandflächen ohne Baum- oder Strauchbewuchs als ein Teil des sog. ‚Medebacher Offenland‘ darstellen.

Diese Flächen werden i.d.R. zweimal im Jahr bewirtschaftet zur ‚Heu-Ernte‘ oder für die Nutzung als ‚Grünfutter‘; sonst liegen sie in der Regel ungenutzt ‚herum‘ oder werden in den Sommerferien für ein bis drei ‚Jugendcamps‘ oder für einen Zirkus (siehe Abb. 5 und 7) oder bei vollständiger Belegung des Campingplatzes für das sog. ‚erweiterte Campen‘ genutzt.

Diese zur Umwidmung anstehenden extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen stehen im räumlich funktionalen Zusammenhang, in Abhängigkeit und Ergänzung nicht nur zu den schon bestehenden vielfältigen Einrichtungen und Angeboten an Versorgungs-, Spiel- und Sporteinrichtungen des Ferienhofes (rechtskräftige 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (vergl. Abb. 8) und rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30), sondern auch zu den Einrichtungen und Anlagen des ‚Center Parcs‘ und natürlich auch umgekehrt (Pferdesport, für Jugendliche beispielhafte landwirtschaftliche Nutzungen), die von den zukünftigen Nutzern und Gästen ohne wesentliche Raumüberwindung in Anspruch genommen werden können.

Der räumlich-funktionale Zusammenhang der bestehenden Einrichtungen mit den geplanten Nutzungen ist schon alleine aus betriebswirtschaftlicher Sicht geboten.

Dabei wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit seinen vorgesehenen Festsetzungen der Eingriff in die Natur- und Landschaft bzw. die geplante Umwidmung der extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen gemäß der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in SO-Flächen mit der Zweckbestimmung ‚Ferienwohnungen, Wohnmobil-, Campingplatz‘ die ‚Bodenversiegelung‘ maximal begrenzt, auch durch die unterstützenden Hinweise des Umweltberichtes, der Artenschutz- und FFH-Verträglichkeitsprüfung und des Geruchs-Gutachten vor allem landschaftsschonend, sparsam und die Bodeneingriffe so gering wie möglich und landschaftsgerecht gestaltet, dass die Inanspruchnahme der mit Landschaftsschutz und FFH-/NATURA 2000-Schutz belegten extensiven landwirtschaftlichen Flächen (Grund und Boden) mit den geplanten baulichen Anlagen durch entsprechende ökologische Ausgleichsmaßnahmen und –planungen maximal minimiert und damit der Boden nachhaltig und so gering wie möglich belastet wird.

Ein alternativer Standort für diese geplanten Ferieneinrichtungen (in funktionaler Ergänzung der bestehenden Einrichtungen) ist in der Hansestadt Medebach nicht gegeben.

In unmittelbarem räumlich-funktionalem Zusammenhang stehen keine nutzbaren größeren Flächen, auch die ‚Wiedernutzbarmachung/Recyclen‘ von

,Brachflächen' oder ,Baulücken' oder ,Gebäudelehrstand' oder bestehende Bau-gebiete zur ,Nachverdichtung' und zur ,Flächenentsiegelung' ist nicht möglich (kein Eigentum des Investors vorhanden und kein Erwerb von Flächen möglich); auch ist eine Verlagerung der geplanten Nutzungen in dem Stadtteil Medebach als Maßnahme zur ,Innenentwicklung' wegen fehlender Grundstücke (fehlendes Eigentum und fehlende Erwerbsmöglichkeiten) und insbesondere

wegen der fehlenden räumlich-funktionalen Ergänzung mit den bereits bestehenden Einrichtungen weder städtebaulich noch fremdenverkehrspolitisch noch betriebswirtschaftlich sinnvoll; letztlich ist auch dieser Stadtteil dafür wenig geeignet.

Eine Verlagerung der geplanten Nutzungen auf einen landschaftsgerechten Standort in Bereich eines anderen Stadtteils scheidet insbesondere wegen dem fehlenden funktionalen Zusammenhang und am fehlenden Investoreninteresse aus.

Die ,Nachhaltigkeitsstrategie' des BauGB ist in diesem Fall nur an dem gewählten Standort umsetzbar (*vergl. dazu Wagner, a.a.O., RdNr. 47*).

#### **Zusammenfassend:**

Auch der Investor ,Ferienhof Zur Hasenkammer' hat die o.a. Standortalternativen sehr genau geprüft, aber nach Abwägung aller Gesichtspunkte kommt für ihn wegen der o.a. ,Fühlungsvorteile' nur der gewählte Standort in Frage.

Für die Hansestadt Medebach ist diese planerische Entwicklung im Ganzen zu unterstützen und mit einer geordneten Stadt- und Fremdenverkehrsentwicklung zu vereinbaren.

Das planerische Interesse, diesen Standortbereich weiter zu entwickeln und damit auch räumlich und funktional mit angemessenen SO-Nutzungen in Ergänzung des ,Center-Parcs' zu arrondieren, überwiegt den Belang der Umwidmungssperrklausel, sodass ein Verstoß gegen die Umwidmungssperr- und Bodenschutzklausel nicht vorliegt.

### **3.4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Familie Schmidt als Investor haben mit dem mit der Planung beauftragten Büros ,**Büro Boehmer**, Arnsberg' und ,**ChristophHesse**Architekten, Korbach' und der Stadtverwaltung der Hansestadt Medebach die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bauleitplanes erarbeitet.

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat deshalb zur langfristigen Standortsicherung und zur qualifizierten Entwicklungsfähigkeit des Betriebes ,Ferienhof Zur Hasenkammer' die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ,Ferienhof Zur Hasenkammer' in der Kernstadt Medebach der Hansestadt Medebach sowie die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 40 ,Ferienhof Zur Hasenkammer' in der Kernstadt Medebach der Han-

sestadt Medebach beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr.36 ,Campingplatz Hasenkammer' der Hansestadt Medebach wird durch den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 40 ,Ferienhof ,Zur Hasenkammer' in der Kernstadt Medebach der Hansestadt Medebach überplant und ersetzt.

Beide Pläne werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Dabei wurde auch diskutiert, ob dieses vorgehenden Planungsrecht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB oder auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erstellt werden soll.

Nach intensiver Diskussion der Handhabung und Rechtswirkung beider Planungsinstrumente hat sich die Hansestadt Medebach als alleiniger Träger der Planungshoheit, auch unter besonderer Berücksichtigung der mittel- bis langfristigen noch offenen Bauabsichten des Betriebes ,Ferienhof Zur Hasenkammer', zur Aufstellung eines qualifizierten und langfristig flexibleren Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB entschlossen.

Die Nutzungsbereiche der 33. Flächennutzungsplanänderung werden insgesamt als SO-Fläche dargestellt.

Weitere konkretisierende Darstellungsnotwendigkeiten und Nutzungsdifferenzierungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

#### **4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom \_\_\_\_\_.2020, Az. \_\_\_\_\_, betätigt, dass die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Nach Auswertung des Siedlungsflächenmonitorings im Bereich der Hansestadt Medebach bestehen unter Beachtung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken gegen diese geplante 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach; sie dient der weiteren Existenzsicherung des langfristig expandierenden Betriebes ,Ferienhof zur Hasenkammer' und ist die funktionale Ergänzung des ,Center- Parcs mit dem Erlebnisbad und dem ,Spielberg' als ,Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen, hier: Ferieneinrichtungen und Freizeitanlage' im Sinne einer ,großflächigen und baulich geprägten Freizeiteinrichtung' [oder wie früher benannt als ein ,überregional bedeutsamen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt'].

Diese vorgesehene Flächennutzung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund ihrer Größe von ca. 4,5 ha (<10 ha) im Regionalplan nicht darstellbar.

---

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1



---

## 5. Klimaschutz

---

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) ist der energie- und klimapolitische Beschleunigung der Energiewende auch im Rahmen der Bauleitplanung und des Städtebaurechts festgeschrieben worden.

Die hier vorgesehenen Maßnahmen und die städtebauliche Planung unterstützen und fördern das Ziel des Klimaschutzes gemäß §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 und 5 Ziffer 2 b) und c) BauGB.

Die hier Wärme und Strom produzierenden Kompaktbiogasanlagen dienen der Versorgung der bestehenden und geplanten Anlagen und Einrichtungen der beiden Betriebe.

Zur Verbesserung der Klimabilanz werden die Dächer der geplanten Ferienhäuser soweit wie möglich begrünt und mit Photovoltaik-Anlagen versehen.

Durch den täglichen Zu- und Abgangsverkehr der Gäste und die Zulieferverkehre des ‚Ferienhofs‘ sowie durch den landwirtschaftlichen Zu- und Abgangsverkehr des Betriebes ‚Schmidt‘ und dem Verkehr im Plangebiet besteht ein fossiler Verbrauch im Rahmen des Zulässigen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die hier verfolgte Planung das Klein-Klima des Planungsraumes nicht weiter beeinträchtigt und der Klimawandel auch durch diese absolut untergeordnete Planung nicht negativ beschleunigt wird.

Im übrigen werden auf die diesbezüglichen Aussagen des Umweltberichtes verwiesen.

---

## 6. Kulturlandschaft

---

Im Rahmen der Erarbeitung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, östlicher Teil, Blatt 3 Hochsauerlandkreis -Ost-, hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe einen ‚Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag‘ erstellt.

Demnach gehört das Plangebiet aus der Fachaufsicht der LWL ‚Landschafts- und Baukultur‘ zu dem Kulturlandschaftsbereich K 23.01 ‚Medebacher Bucht, Raum Medebach‘.

Danach „ist eine landschaftsverträglich Land- und Forstwirtschaft effektiv für die Erhaltung der Kulturlandschaft. Ebenso sollen die Böden als ihre Grundlage gesichert und wenig versiegelt werden. Insbesondere soll die Ausweisung von Siedlungsbereichen flächensparend erfolgen. Bei Umstrukturierung heutiger landwirtschaftlicher Verhältnisse ist die Pflege des Erscheinungsbildes der Landschaft sicher zu stellen“.

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen weder einen bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (KLB – Fachaufsicht Archäologie, Denkmalpflege sowie Landschafts- und Baukultur) auf noch ist er ein Bereich mit bedeutsamen Sichtbeziehungen (z.B. Flächen mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte, Historisch überlieferte Sichtbeziehungen, raumwirksame und kulturlandschaftsprägende Objekte, Kulturlandschaftlich bedeutsame Stadtkerne, Kulturlandschaftlich bedeutsame Ortskerne und/ oder Orte mit funktionaler Raumwirksamkeit).

Das Plangebiet ist als ‚Offenlandschaft‘ kulturlandschaftlich ‚unbedeutend‘. Die kulturlandschaftlichen Ziele und Grundsätze des LEP und des Regionalplans sind hier nicht zu beachten.

Im übrigen werden auf die diesbezüglichen Aussagen des Umweltberichtes verwiesen.

## **7. Umweltbericht / Artenschutzprüfung / FFH-Verträglichkeit / Monitoring**

Unter angemessener Berücksichtigung der Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird für beide Pläne, also für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 40 und die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes jeweils ein Umweltbericht und eine gemeinsame Arten- und FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt.

Dieser Umweltbericht wurde durch das ‚**Büro Stelzig**, Burghofstraße 6, 59494 Soest‘, auf der Grundlage von § 4 b BauGB erstellt.

Die Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten wurde in einer Artenschutzrechtlichen-Vorprüfung betrachtet.

Weiterhin wurde für den gesamten Geltungsbereich der Planänderung eine Biotopkartierung und die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung sowie die ‚Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls‘ gemäß UVPG angefertigt.

In diesem Umweltbericht sind nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Mit der Novelle des BauGB, in der geänderten Fassung vom 20.07.2017 und in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ist die Anlage 1 zu § 2 a Satz 1 Ziffer 2 BauGB im Wesentlichen völlig neu gefasst und erweitert worden, hier insbesondere die gesamte Ziffer 2 (vergl. BT-Drucksache 18/10942, S. 53 ff; Mitschang, Stephan, Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie 2014, Berlin, Städtebau-Institut, 09/2017).

Diese Änderungen waren notwendig durch Novelle des UVPG vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) und der im Anhang 4 der UVP-Richtlinie deutlich detaillierteren ‚Angaben des UVP-Berichts für die Umweltprüfung‘ und der Novelle zu BauGB.

---

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

Gleichzeitig ist gemäß Anlage 1 ‚Liste UVP-pflichtiger Vorhaben‘, Ziffer 1.4.2.3, eine ‚standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls‘ im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 2 Anlage 3 UVPG erforderlich.

„Die Novelle des BauGB „dient insbesondere (...) der Anpassung des Städtebaurechts an die Vorgaben der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 201/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 124 vom 25.4.2014 S. I) ... Die Änderungen der Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 26 vom 28.1.2012, S.1) betreffend u.a. die zu prüfenden Umweltfaktoren, die Vorprüfung des Einzelfalls, die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Erstellung des UVP-Berichts. Anpassungsbedarf im deutschen Recht (bestand) besteht damit sowohl im allgemeinen Umweltrecht, hier insbesondere im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, als auch im Baugesetzbuch“ (vergl. BT-Drucksache 18/10942).

**Der Umweltbericht** gemäß der Anlage 1 §§ 2 Absatz 4 und 2 a und 4 c BauGB und Anhang 4 des UVPG **sowie die ‚allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls‘** gemäß Anlage 1 ‚Liste UVP-pflichtiger Vorhaben‘, Ziffer 18.1.1, 18.2.2 und 18.3.2, UVPG bilden dabei gemäß § 2 a BauGB einen wesentlichen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

## 7.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht kommt zu folgenden abwägungsrelevanten Ergebnissen auf der Ebene dieser 33. Änderung des Flächennutzungsplanes [*kursive Schrift = Ergänzung und Erläuterungen sowie zusammenfassende Kürzungen durch den Verfasser dieser Begründung*],

„Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen im Regelverfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Das Plangebiet beinhaltet überwiegend Intensivgrünlandflächen. Nördlich und westlich grenzen Grünlandflächen an, die ebenfalls überwiegend intensiv bewirtschaftet werden. Nachfolgend schließt der offene Landschaftsraum an. Das Plangebiet liegt zum Großteil im Vogelschutzgebiet „Medebacher Bucht“ (DE-4717-401).

Etwa 200 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der Ferienpark „Center-Parcs“ Hochsauerland.

Zu den Umweltbelangen zählen laut § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

### Büro Boehmer

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Tabelle 1 – Zusammenfassung der schutzbezogenen Wechselwirkungen, © Mestermann, Meschede

Schutzgut/Schutzfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
<b>Menschen und Menschliche Gesundheit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immissionsschutz</li> <li>• Erholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Mensch greift über seine Nutzungsansprüche bzw. die Wohn-, Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion in ökosystemare Zusammenhänge ein.</li> <li>Es ergibt sich eine Betroffenheit aller Schutzgüter.</li> </ul>
<b>Pflanzen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopfunktion</li> <li>• Biotopkomplexfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, Wasser, Menschen</li> <li>• Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade ‚Pflanzen-Mensch‘, ‚Pflanzen-Tiere‘</li> </ul>
<b>Boden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopentwicklungspotential</li> <li>• Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit</li> <li>• Schutzwürdigkeit von Böden, abgebildet über die natürlichen Bodenfunktionen und Archivfunktionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökologische Bodeneigenschaften, abhängig von den geologischen, geomorphologischen, hydrogeologischen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>• Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>• Boden als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade ‚Boden-Pflanzen‘, ‚Boden-Wasser‘, ‚Boden-Mensch‘, ‚Boden-Tiere‘</li> <li>• Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz)</li> </ul>
<b>Wasser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedeutung im Landschafts-wasserhaushalt</li> <li>• Lebensraumfunktion der Gewässer und Quellen</li> <li>• Potenzielle Gefährdung gegenüber Verschmutzung</li> <li>• Potenzielle Gefährdung gegenüber einer Absenkung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen bzw. nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>• Oberflächennahes Grundwasser in der Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung und als Standortfaktor für Biotope, Pflanzen und Tiere</li> <li>• Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkgefüge ‚Wasser-Mensch‘</li> <li>• Selbstreinigungskraft des Gewässers abhängig vom ökologischen Zustand</li> <li>• Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalklima</li> <li>• Geländeklima</li> <li>• klimatische Ausgleichsfunktion</li> <li>• lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen</li> <li>• Geländeklima als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li> <li>• Abhängigkeit von Relief und Vegetations/Nutzung</li> <li>• Lufthygienische Situation für den Menschen</li> <li>• Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> <li>• Luft als Transportmedium im Hinblick auf Wirkgefüge ‚Luft-Pflanze‘, ‚Luft-Mensch‘</li> </ul>
<b>Landschaft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsgestalt</li> <li>• Landschaftsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes von Landschaftsfaktoren wie Relief, Vegetation, Gewässer, Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere</li> </ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturelemente</li> <li>• Kulturlandschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historischer Zeugniswert als wertgebender Faktor der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes</li> </ul>

Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegt ein ungenehmigter Campingplatz und nördlich der ‚Straße Hasenkammer‘ eine Grünlandflächen, die weniger intensiv genutzt wird. Entlang der öffentlichen Straße „Zur Hasenkammer“ befinden sich Gehölzstrukturen wie Einzelbäume und junge Obstgehölze (vgl. Abbildung 5). Hecken grenzen den bestehenden aber ungenehmigten Campingplatz ab. Im Süden besteht eine reich strukturierte Hecke. Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich der Geltungsbereich des Sondergebietes der aktuellen 25. Änderung des Flächennutzungsplans.

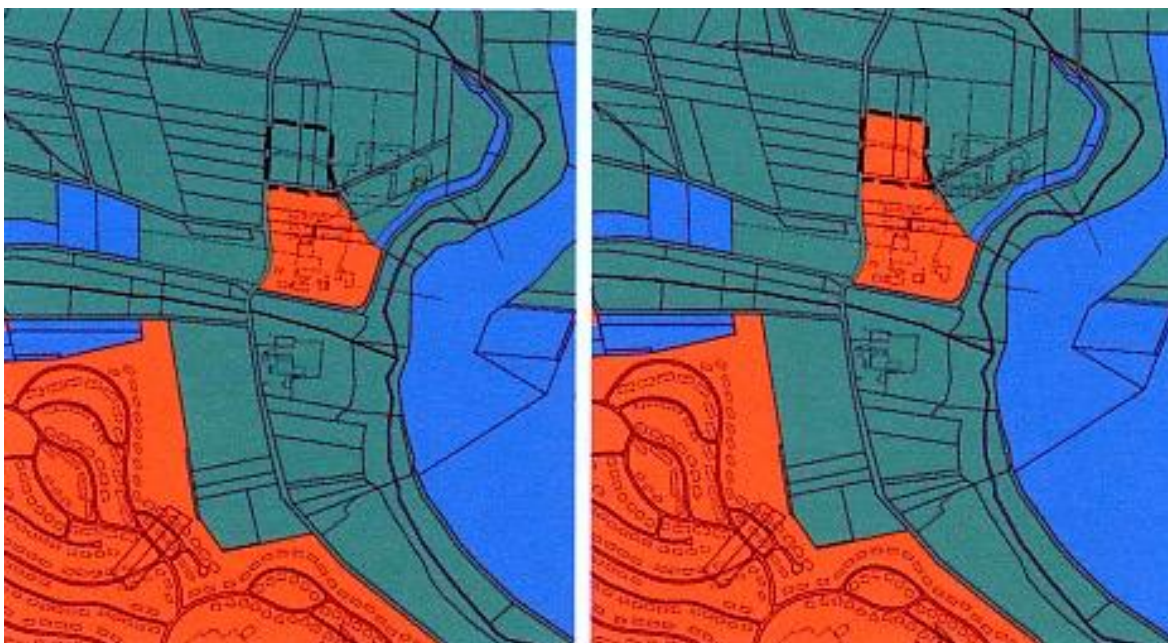


Abb.13- Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach (schwarze gestrichelte Umrandung) mit ca. 4,5 ha Fläche, angrenzend an das bestehende Sondergebiet der 25. Änderung des FNP (orangene Einfärbung), © Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019, © Stelzig



Abb. 14 - Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach (rote Schraffur), angrenzend an die 25. Änderung des FNP (orangene Einfärbung), © Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019, © Stelzig

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

## 7.1.1 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 7.1.1.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)

#### 7.1.1.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen. Daraus lassen sich ableiten:

- Biotopfunktion,
- Biotopvernetzungsfunktion.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt von verschiedenen Kriterien ab, wie z.B. Lage, Größe, Struktur, Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab.

#### Biotopfunktion

##### **Tiere**

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) angefertigt (BÜRO STELZIG 2020a).[...] Als Gesamtergebnis kann festgehalten werden, dass zum Zeitpunkt der Begehungen fünf planungsrelevante Vogelarten als Brutvögel nachgewiesen werden konnten. Dabei handelt es sich um die Arten Feldlerche, Rauchschwalbe, Neuntöter und Bluthänfling. Außerdem wurden die Vogelarten Mäusebussard, Turmfalke, Rotmilan und Star als regelmäßige Nahrungsgäste nachgewiesen. Zwergfledermäuse wurden ebenfalls als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet festgestellt. Die Ergebnisse werden in dem Umweltbericht auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung genau betrachtet.

Das Plangebiet liegt im **Vogelschutzgebiet „Medebacher Bucht“** (DE-4717-401) - Abb. 15. In einer Vogelschutz-Verträglichkeitsprüfung wurde geprüft, ob das Vorhaben den Schutz- und Erhaltungszielen des VSG entgegenstehen (STELZIG 2020). Die Ergebnisse werden auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung genau betrachtet.



Abb. 15 – Vogelschutzgebiet (grüne Schraffur) und Lage des FNP-Änderungsbereiches (rote Umrandung), © Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019, © Stelzig

#### **Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

## Pflanzen

Der **Änderungsbereich** befindet sich nördlich des bestehenden Campingplatzes sowie auf einem Teilbereich einer Intensivgrünlandfläche. Vegetationskundlich weisen diese Flächen keine besondere Bedeutung auf.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine schutzwürdigen Biotop- oder gesetzlich geschützten Biotop nach § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW vor (LANUV NRW). Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotop (BT) befinden sich ca. 250 m nördlich, 300 m nordöstlich und 40 m östlich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes befindet sich das BT-4718-0544-2013, nordöstlich das BT-4718-052-2013 und östlich das BT-4718-029-9. Bei diesen Biotopen handelt es sich um natürliche oder naturnahe Fließgewässerbereiche sowie Nass- und Feuchtgrünländer.

Weiterhin befinden sich schutzwürdige Biotop (BK) im Umfeld des Plangebietes (vgl. Abbildung 16). Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend sowie nördlich verlaufend, befindet sich das schutzwürdige Biotop „Oberes Bachtal der Harbecke nördlich von Medebach“ (BK-4718-012), ein Talraum der Harbecke mit naturnahem Bachlauf, Feucht- und Magergrünland und naturnahen Teichen. Weiter nordöstlich liegt das schutzwürdige Biotop „Tälchen und Magerweiden am Winterkopf“ (BK-4718-037), ein kleiner Talraum mit Feucht- und Magergrünlandflächen, landschaftsgliedernden Elementen und einem kleinen Bachlauf. Nördlich sowie nordöstlich liegen „Artenreiche Wiesen und Weiden am oberen Harbecketal nördlich von Medebach“ (BK-4718-0105). Ein Großteil dieser geschützten Biotop sind ebenfalls als stickstoffempfindlich Lebensräume ausgewiesen (Abb. 17)

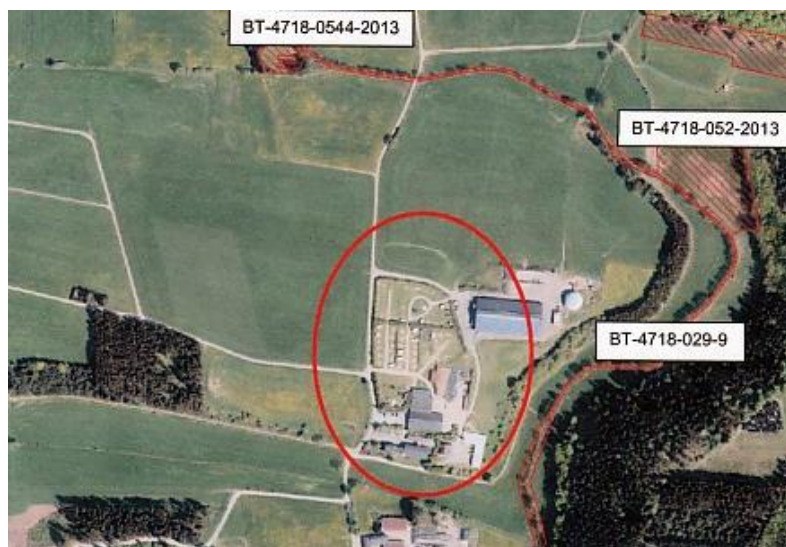


Abb. 16 - Nach § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW gesetzlich geschützte Biotop (rote Schraffur) im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung), © Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019, © Stelzig



Abb. 17 - schutzwürdige Biotope (grüne Schraffur) im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung),  
© Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019, © Stelzig

## Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ werden laut BNatSchG die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen gefasst.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als gering zu bezeichnen. Der Änderungsbereich unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung sowie der bestehenden Nutzung durch den Campingplatz.

## Biotopvernetzungsfunktion

Die Biotopverbundplanung ist ein Fachkonzept des Naturschutzes.

Sie soll funktionsfähige ökologische Wechselbeziehungen ermöglichen und Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen zusammen mit ihren Lebensstätten, Biotopen und Lebensgemeinschaften sichern. Damit trägt der Biotopverbund zur Verknüpfung der Natura-2000-Gebiete bei. In der Biotopverbundplanung werden Kernflächen mit herausragender Bedeutung für das Biotopverbundsystem und Verbindungsflächen mit besonderer Bedeutung gesichert. Die Kernflächen werden aus aktuell unter Schutz stehenden Flächen und schutzwürdigen Biotopen aus dem Biotopkataster gebildet. Verbindungsflächen dienen der Ausbreitung bzw. dem Austausch von Individuen benachbarter Populationen (LANUV NRW).

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der **Biotopverbundfläche „Vogelschutzgebiet Medebacher Bucht, Offenlandbereiche mit besonderer ornithologischer Bedeutung“** (VB-A-4717-019) (insgesamt 3.280,3 ha) (vgl. Abb. 18). Das Gebiet aus offener, extensiver Kulturlandschaft mit artenreichen Hecken, Säumen, Äckern und Grünlandflächen innerhalb des Vogelschutzgebietes „Medebacher Bucht“ weist eine besondere Bedeutung auf. Südöstlich grenzt eine **weitere Biotopverbundfläche „Talräume in der nördlichen und zentralen Medebacher Bucht (Stadt Medebach)“** (VB-A-4818-009) mit einer Gesamtgröße von 288,3 ha an. Bei der Verbundfläche handelt es sich um Offenland-Bachtäler mit besonderer Bedeutung als ökologische Arrondierungsräume und Verbundkorridore der naturschutzfachlich herausragenden Talräume im Norden der Medebacher Bucht.

Der Teilbereich einer Grünlandfläche im Norden des Änderungsbereiches weist keine hohe Bedeutung als Vernetzungsfunktion auf.

---

### Büro Boehmer

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1





Abb.19: Biotopverbundflächen (blaue Schraffuren, VB-A-4717-019, VB-A-4818-009) im Umfeld des Plangebietes (rote Abgrenzung),  
© Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019, © Stelzig

#### 7.1.1.1.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein Teilbereich einer als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ ausgewiesenen Grünfläche in eine ‚Sonderbaufläche‘ umgenutzt werden.

#### 7.1.1.1.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologische Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregelungsfunktion.

Biotopbildungsfunktion

Der GEOLOGISCHE DIENST NRW gibt für das Plangebiet folgende Bodentypen an:

Im nördlichen Teil des Plangebietes steht Braunerde aus tonig-schluffigem Oberboden ohne Grundwasser oder Staunässe an (vgl. Abb. 20, ocker). Die Schutzwürdigkeit des Bodens geht aus den tiefgründigen Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte

---

#### **Büro Boehmer**

hervor. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist mittel, sodass die landwirtschaftliche Nutzungseignung als Weide oder Acker besteht.

Im südlichen Plangebiet ist als Bodentyp ein Pseudogley-Kolluvisol mit tonig-schluffiger Bodenart, ohne Grundwasser, aber mit schwacher Staunässe vorhanden (vgl. Ab. 20, rot). Die Schutzwürdigkeit der Böden liegt in der hohen Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Die Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens ist hoch, sodass als landwirtschaftliche Eignung Weide- und Ackernutzung empfohlen ist.

Ein kleiner Teil im Süden des Plangebietes befindet sich auf einem Gleyboden mit tonig-schluffiger Ausprägung, einer mittleren Grundwasserstufe aber ohne Staunässe (vgl. Abb. 20, blau). Die Schutzwürdigkeit ist nicht bewertet. Aufgrund der extrem hohen Verdichtungsempfindlichkeit wird die landwirtschaftliche Nutzungseignung als weidefähiges Grünland empfohlen.



Abb. 20-Bodentypen im Bereich des Plangebietes (rote Umrandung):  
ocker = Pseudogley-Para-braunerde; rot = Pseudogley-Kolluvisol; blau = Gley  
© Kartengrundlage: GEOLOGISCHER DIENST NRW 2017, GEOBASIS NRW 2019, © Stelzig

#### Grundwasserschutzfunktion

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Grundwasserkörpers 42\_01 (Rechtsrheinisches Schiefergebirge). Die Durchlässigkeit wird als sehr gering bis gering beschrieben, sodass die Ergiebigkeit dementsprechend ebenfalls gering ausfällt. ELWAS NRW gibt einen guten chemischen und mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers an. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 3 m und 30 m. Im Untergrund stehen devonische Tonsteine an, die bereichsweise von Tonsteinen und Lyditen des Karbons überlagert werden. Aufgrund der sehr geringen bis geringen Durchlässigkeit der Schichten ist die Grundwasserneubildung niedrig. Wasserwirtschaftlich ist der Grundwasserkörper von nur mittlerer Bedeutung (ELWAS NRW).

Im Bereich des Plangebiets sind derzeit keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete festgesetzt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsbereich (ELWAS NRW).

#### Abflussregelungsfunktion

Auf den unversiegelten Bereichen im Plangebiet kann theoretisch anfallendes Niederschlagswasser versickern. Die Böden im Plangebiet werden jedoch hinsichtlich ihrer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser als ungeeignet eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST). Demnach kommt dem Plangebiet keine

#### Büro Boehmer

Bedeutung als Raum für die Versickerung von Niederschlagswasser zu. Es fließt überwiegend oberflächlich gemäß des Geländereiefs in Richtung Südosten hin ab.

#### 7.1.1.1.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören:

- Grundwasserdargebotsfunktion,
- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregulation von Oberflächengewässern,
- Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Zu den Zielen des Schutzgutes Wassers sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Grundwasserdargebotsfunktion /Grundwasserneubildungsfunktion

Die unversiegelten Flächen im Plangebiet sind potentiell für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung von Bedeutung, da hier anfallendes Niederschlagswasser versickern kann. Der Boden erweist sich jedoch als ungeeignet zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser. Aufgrund der undurchlässigen Schichten im Untergrund ist die Grundwasserneubildung als sehr gering zu bezeichnen (siehe Schutzgut Boden, ELWAS NRW).

Grundwasserschutzfunktion

Ausführungen zur Grundwasserschutzfunktion sind dem Schutzgut Boden zu entnehmen.

Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (ELWAS NRW). Details zur Abflussregulation sind dem Schutzgut Boden zu entnehmen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer.

#### 7.1.1.1.4 Schutzgut Luft und Klima

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Wärmeregulationsfunktion,
- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion.

In Hinblick auf den Klimawandel hat das LANUV NRW (2019) eine landesweite Klimaanalyse in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3787, Blatt 1 (VDI 2015) durchgeführt. Die aufgearbeiteten stadtklimatischen Sachverhalte werden in Kartenform zur Verfügung gestellt und dienen der Nutzbarmachung für die Stadt- und Regionalplanung. Die Berücksichtigung thermischer und lufthygienischer Gegebenheiten sowie deren Auswirkungen sind bei Bau- und Planungsmaßnahmen von Bedeutung (LANUV NRW 2020).

Wärmeregulationsfunktion

In der Klimatopkarte des LANUV NRW (2020) sind zehn unterschiedliche Klimatypen definiert. Klimatope sind räumliche Einheiten, die mikroklimatisch einheitliche Gegebenheiten aufweisen (VDI 2014) [...].

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist dem Vorstadtklima zugeordnet. Die umliegenden Bereiche, insbesondere die offenen Grünlandflächen weisen ein Freilandklima auf.

In der Klimaanalysekarte werden klimaökologische relevante Strukturen von einander abgegrenzt und dargestellt. Im Gegensatz zur Klimatopkarte, die sich aus rein statischen Faktoren ableitet, werden in der Klimaanalysekarte die thermischen Verhältnisse in einer Region (und das damit zusammenhängende Prozessgeschehen) beschrieben, die sich in einer bestimmten thermischen Situation entwickeln. Im Sommer können thermisch belastend Situationen entstehen, die im Zuge des Klimawandels häufiger auftreten. Die Darstellung der Klimaanalysekarte erfolgt für die Tagsituation (15 Uhr) und für die Nachtsituation (4 Uhr) [...].

In der Nachtsituation ist für die Grünfläche ihr Kaltluftproduktionspotential entscheidend. In erster Linie zeigen landwirtschaftliche Flächen ein hohes Kaltluftpotential. Wälder nur nachgeordnet [...].

Im Plangebiet (Siedlung) und dessen Umgebung (Grünflächen) können tagsüber starke thermische Belastungen auftreten. Der Plangebietsbereich ist jedoch nicht von einer nächtlichen Überwärmung betroffen, da ein hoher bis sehr hoher Kaltluftvolumenstrom von Nordwesten in Richtung Südosten herrscht.

Grünländer können grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren und angrenzende, besonders topographisch niedriger liegende Siedlungsbereiche abkühlen und somit einen Temperatenausgleich schaffen. Sie zählen zu den Kaltluftproduzenten (GASSNER et.al. 2010).

Aufgrund der Topographie profitieren auch die Kernstadt sowie der Ferienpark 'Center Parcs Hochsauerland' von dem nächtlichen Kaltluftvolumenstrom.

#### Durchlüftungsfunktion

Die Hauptwindrichtung in Nordrhein-Westfalen ist West bis Südwest. Als Luftleitbahnen für Kalt- und Frischluft sowie für den allgemeinen Luftaustausch fungieren vor allem Freiflächen mit ausreichender Breite (min. 50 m) und ohne natürliche oder künstliche Barrieren, wie z.B. Wald oder flächige Bauwerke (GASSNER).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Kaltluftvolumenstroms, aus Nordwesten in Richtung Südosten verlaufend, der für eine nächtliche Durchlüftung der Kernstadt Medebach sorgt.

#### Luftreinigungsfunktion

Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Milchviehhaltung sowie die Biogasanlage der Familie Schmidt. Eine weitere Milchviehhaltung befindet sich südlich des Plangebietes auf dem Hof Schreiber. Eine geringfügige Vorbelastung geht auch von dem Verkehr auf der Straße 'Zur Hasenkammer' auf.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Waldbestände, die durch Verdünnung oder Filterung von Luftschadstoffen zur Lufterneuerung bzw. -reinhaltung beitragen.



Abb. 21 - Auszug aus der Klimatopkarte mit Lage des Plangebietes (roter Kreis),  
 © Kartengrundlage LANUV 2020, © Stelzig 2020



Abb. 22 - Auszug aus der Klimaanalysekarte mit Lage des Plangebietes (roter Kreis),  
 © Kartengrundlage LANUV 2020, © Stelzig 2020



Abb. 23 - Auszug aus der Klimaanalysekarte mit Lage des Plangebietes (roter Kreis),  
 © Kartengrundlage LANUV 2020, © Stelzig 2020

#### 7.1.1.1.5 Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe). Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Ostsauerländer Gebirgsrand“ und im Landschaftsraum LR-VIb-041 „Medebacher Bucht mit Düdinghauser Hochmulde“. Der Landschaftsraum Medebacher Bucht ist durchzogen von Orke und Nuhne und ihrer Seitenbächen. Nördlich des bewaldeten Hardtrückens als Teil des peripheren Rothaargebirges findet die Medebacher Bucht in der Hochmulde um Düdinghausen ihre Fortsetzung. Die Düdinghausener Hochmulde wird geprägt von dem offenen Talzug der Wilden Aa und ihrer Nebenbäche unter Einschluss der weiten, bis 600 m üb. NN aufsteigenden Talhänge. Die Kulturlandschaft der Medebacher Bucht weist ein in Teilräumen noch kleinteiliges Nutzungsmosaik aus Acker- und Grünlandflächen auf mit einem hohen Anteil von Saumstrukturen wie Hecken und Feldraine. Das Plangebiet und die angrenzenden Flächen entsprechen dem typischen Landschaftserscheinungsbild der „Medebacher Bucht und Düdinghauser Hochmulde“ (LANUV NRW). Das Plangebiet liegt in den Landschaftsschutzgebieten „LSG-Medebach“ (LSG-4717-0001) (LSG Typ A) und „LSG-Medebacher Kernraum: Quellmulden, Niederungszonen und Flächhänge“ (LSG-4817-0005) [LSG Typ C] (vgl. Abbildung 24).



Abb. 24 - Landschaftsschutzgebiet „LSG-Medebach“ (LSG-4717-0001) und „LSG-Medebacher Kernraum: Quellmulden, Niederungszonen und Flächhänge“ (LSG-4817-0005) (grüne Schraffur) im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung)  
Kartengrundlage: LANUV NRW, Geobasis NRW, © Stelzig 2020

#### 7.1.1.1.6 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen

Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

An das Plangebiet angrenzend sowie in der weiträumigen Umgebung befinden sich mehrere Rundwanderwege, die häufig zur Naherholung der lokalen Bevölkerung sowie durch Touristen genutzt werden. Der Kuckucksuhlenweg M3 verläuft mitten durch das Plangebiet. Der Medebacher Bergweg verläuft östlich des Plangebietes (vgl. Abbildung 19).

Westlich des Plangebietes sowie unmittelbar nordwestlich an den Ferienpark ,Center Parcs Hochsauerland' angrenzend, befindet sich die Freizeiteinrichtung „Aventura – Der Spielberg“.

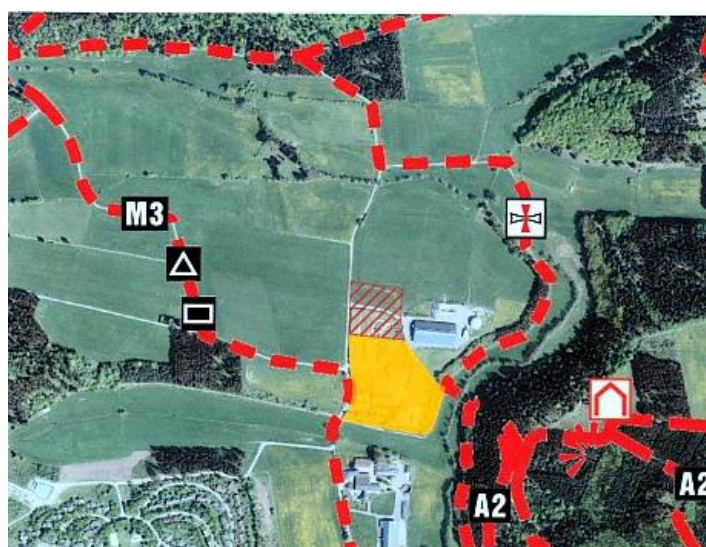


Abb. 25 - Wanderwege (gestrichelte rote Linien) im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung), Kartengrundlage:GEOBASIS NRW 2019, © Stelzig 2020

Gesundheit und Wohlbefinden

Im Plangebiet bestehen Schadstoffimmissionen und eine Geruchsbelastung durch die landwirtschaftliche Grünlandnutzung, die Milchviehhaltung und die Biogasanlage.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kampfhandlungen, die während des 2. Weltkrieges stattgefunden haben. Kampfmittelfunde sind daher nicht zu erwarten.

Störfall-Betriebsbereiche (Seveso-III-Richtlinie)

Um Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vorzubeugen, müssen die Störfall-Betriebsbereiche im Stadtgebiet lokalisiert sowie Gefahrenpotentiale und Achtungsabstände bestimmt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Störfallbetriebe innerhalb oder in der Umgebung des Plangebietes.

#### 7.1.1.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt in der Kulturlandschaft „Medebacher Bucht“ in einem Bereich mit Bedeutung aus der Fachsicht der Landschafts- und Baukultur (LWL 2010). Die Stadt Medebach liegt im ‚Kulturlandschaftsbereich Medebach – Hallenberg‘ (K 23.01). Der vielfältige Kulturlandschaftskomplex ist eine extensiv genutzte Kulturlandschaft, wie sie nur noch selten in Nordrhein-Westfalen vorhanden ist. Sie ist Abbild einer „alten“ Nutzung. Sie gibt der Landschaft nicht nur ihr unverwechselbares Aussehen, sondern auch einen Lebensraum für eine anthropogen begünstigte Brutvogelgemeinschaft (Neuntöter, Raubwürger, Schwarzstorch, Rotmilan, Braunkehlchen und weitere Arten). Seine Bedeutung ist nur mit einer genügend großen Ausdehnung gegeben (LWL 2010).

Der reich gegliederte Landschaftscharakter der extensiv genutzten bäuerlichen Kulturlandschaft sollte insbesondere als seltenes Gut und als Ausgleichsraum zu den flächenmäßig überwiegenden intensiv genutzten Landschaftsräumen grundsätzlich erhalten werden (LWL 2010).

Die Hansestadt Medebach besitzt einen kulturlandschaftlich bedeutsamen Stadtkern und hat potentiell bedeutsame Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte. In der Kirchstr. 2 befindet sich die Katholische Pfarrkirche St. Petrus und Paulus, welche inmitten der Ortslage Medebach erhöht gelegen ist. Das klar gegliederte, stattliche Gebäude ist wegen seiner repräsentativen Bauweise prägend für die Ortslage und das Erscheinungsbild eben dieser. Innerhalb der Ortslage wirkt der Kirchenbau besonders wegen der im Nordwesten angrenzenden Platzsituation. Dadurch ergibt sich die exponierte Lage des Kirchenbaus. Außerhalb der Ortslage sind mehrere Sichtkorridore von unterschiedlicher Größe auszumachen. Nach Nordwesten hin erstreckt sich der größte Bereich, in dem sich Sichtbeziehungen auf den Bau ergeben. Weitere sind im Nordwesten, Südwesten und Süden auszumachen. Der Kirchenbau ist prägend für die Stadtanlage (LWL 2010).

Die stadtbildprägende Funktion ist ein wesentliches Merkmal des Kirchenbaus und als solches besonders erhaltenswert. Der Erhalt der Sichtbeziehungen und die Wahrung der Proportionen der umliegenden Bebauung sind daher von besonderem Belang (LWL 2010).

Nach derzeitigem Stand sind keine denkmalgeschützten Objekte im Plangebiet vorhanden. Auch Sachgüter befinden sich nicht auf der Fläche.

### **7.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Null-variante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 - 25 Jahren.

Es ist davon auszugehen, dass unter Beibehaltung der aktuellen Nutzung, das heißt intensiv landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Grünländer, gelegentliche Pflege der Hecken- und Gehölzstrukturen sowie Pflege der Obstbaumgehölze, keine wesentlichen Änderungen der Umweltqualität resultieren.

Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterläge weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren, die Größe der Bäume würde im Laufe der Jahre allerdings zunehmen. Bezüglich des Landschaftsbildes ergäben sich nur geringfügige Veränderungen.



### **7.1.3 Auswirkungen bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase einschl. Abrissarbeiten**

Bei Durchführung der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand aus. Diese werden im Folgenden in Relation zum aktuellen Umweltzustand sowie den herrschenden Vorbelastungen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert und bewertet. Dabei werden - soweit sie erheblich sind - auch mögliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.

Nach Neufassung des BauGB (Mai 2017) soll laut Anlage 1 Nr. 2b die Prognose bei Durchführung der Planung weiter ausdifferenziert werden. Dies berücksichtigt - sofern von Belang - direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige (bis zu einem Jahr), mittelfristige (ein bis fünf Jahren) und langfristige (dauerhafte - über fünf Jahre), ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen. Innerhalb des Umweltberichtes sollen sowohl Umweltschutzziele auf Ebene der Europäischen Union als auch auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene berücksichtigt werden.

#### **7.1.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### **Tiere**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu einer Beanspruchung von einer Grünlandfläche sowie zu einer partiellen Versiegelung dieser Fläche. Die Flächen stehen als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen langfristig nicht mehr zur Verfügung. Durch die Überbauung/Umwandlung gehen Lebensstätten verloren (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Ebenso können Tötungen während der Bauphasen nicht ausgeschlossen werden (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Während der Bauphasen können sich kurzfristig Störungen in Form von Lärm und optischen Reizen für das Schutzgut Tiere ergeben (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG).

Eine ausführliche Beschreibung ist der Artenschutzrechtlichen Prüfung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 sowie in ihrer Anlage 2 zu entnehmen (BÜRO STELZIG).

Durch die Änderung der ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ in ‚Sonderbaufläche‘ sind vor allem Beeinträchtigungen auf typische Arten der Offenlandschaft zu erwarten.

Die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG können für Feldlerche, Bluthänfling, Rauchschnalbe, Feldsperling, Neuntöter, Turmfalke, Mäusebussard, Rotmilan, Star, Turteltaube und Raubwürger ausgeschlossen werden.

Als Gesamtergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt werden und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

##### **Pflanzen**

Durch die FNP-Änderung wird ein Teilbereich einer bisher als Intensivgrünlandfläche genutzte Fläche in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven Nutzung stellt das Grünland jedoch keine vegetationskundlich besondere Bedeutung dar.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 42 LNatSchG oder schutzwürdige Biotop befinden sich außerhalb des Planbereiches. Auswirkungen können auf FNP-Ebene ausgeschlossen werden.

Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Umfeld des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

## **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist im Änderungsbereich als gering zu bezeichnen. Auf FNP-Ebene sind keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar.

*Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt werden als gering und nicht erheblich eingestuft.*

### **7.1.3.2 Schutzgut Fläche**

Mit der FNP-Änderung soll die Voraussetzung zur Inanspruchnahme eines Teilbereiches einer intensiv genutzten Grünfläche geschaffen werden. Neben der direkten Flächeninanspruchnahme sind auch indirekte Wirkungen durch anlage-, betriebliche- und baubedingte Nutzungen zu erwarten.

*Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche werden aufgrund der Inanspruchnahme als hoch eingestuft und grundsätzlich als erheblich beurteilt.*

### **7.1.3.3 Schutzgut Boden**

Durch die FNP-Änderung wird eine Umnutzung eines Teilbereiches einer Grünlandfläche erzielt. Durch die Umwidmung in eine ‚Sonderbaufläche‘ ist eine Teilversiegelung der Fläche zu erwarten.

Die Begrenzung der Bodenversiegelung ist das wichtigste Ziel zum Schutz der Bodenfunktionen und zur Erhaltung naturnaher Flächen. Notwendig ist hierzu eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf das unumgänglich notwendige Maß und die Flächenreaktivierung nicht mehr genutzter überbauter Flächen.

Diese Ziele müssen auf allen Planungsebenen und bei allen bodenrelevanten Genehmigungsverfahren Berücksichtigung finden (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2017).

Die Böden im Änderungsbereich weisen eine hohe Funktionserfüllung als ‚Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte‘ auf.

Laut GEOLOGISCHEM DIENST NRW (2017) sind bei einem Funktionsverlust von Böden mit hoher und sehr hoher Funktionserfüllung bodenfunktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine eingehende Bewertung des Schutzgutes Boden wird auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Es müssen Vermeidungs- sowie möglicherweise Kompensationsmaßnahmen getroffen werden.

*Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird aufgrund der Schutzwürdigkeit der Böden als hoch und erheblich eingestuft. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen kann die Erheblichkeit der Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen werden.*

### **7.1.3.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer. Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft die Harbecke. Des Weiteren verläuft ein Graben nordwestlich des Plangebietes.

Das Gewässer Harbecke ist zwar nicht Bestandteil des Änderungsbereiches, es muss aber in seiner Natürlichkeit und Funktion (in der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit) uneingeschränkt erhalten und gesichert werden.

Eine eingehende Bewertung des Schutzgutes Wasser wird auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

*Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft.*

---

#### **Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

#### 7.1.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Zuge der Änderung des FNP als ‚Sonderbauflächen‘ ist zumindest mit einer Teilversiegelung sowie Nutzungsänderung von Flächen zu rechnen, die zu einer langfristigen Veränderung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse führen können. Zudem ist mit kurzfristigen Anreicherungen der Luft mit Staub und Abgasen während der Bauzeiten zu rechnen.

Obwohl die Grünlandfläche zur Kaltluftentstehung dient, wird dem Gebiet keine hohe Bedeutung als Luftleitbahn zu den südlich gelegenen Wohnflächen oder zum Ferienpark ‚Center Parcs Hochsauerland‘ beigemessen. Frischluft kann über die Täler und im Umfeld befindliche Offenlandflächen in die Kernstadt Medebach gelangen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Auswirkungen des Schutzgutes Luft und Klima auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten beurteilt.

*Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft werden als gering und nicht erheblich eingestuft.*

#### 7.1.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt Medebach auf einer Höhe zwischen 432,5 und max. 450 m ü. NN sowie in der naturräumlichen Haupteinheit ‚Ostsauerländer Gebirgsrand‘ und im Landschaftsraum LR-VIb-041 ‚Medebacher Bucht mit Düdinghauser Hochmulde‘. Das Plangebiet und die angrenzenden Flächen entsprechen dem typischen Landschaftserscheinungsbild der ‚Medebacher Bucht und Düdinghauser Hochmulde‘ (LANUV NRW 2019).

Der Änderungsbereich grenzt im östlichen Bereich an das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Medebach“ (LSG-4717-0001) [LSG Typ A] und liegt im nördlichen Bereich im Landschaftsschutzgebiet „Medebacher Kernraum: Quellmulden, Niederungszonen und Flachhänge“ (LSG-4817-0005) [LSG Typ C].

Auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine genaue Betrachtung des Schutzgutes Landschaft.

**In jedem Fall ist ein Antrag auf Befreiung von Landschaftsschutz und von den Verboten gemäß § 67 BNatSchG zu stellen.**

*Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden unter Berücksichtigung der Befreiung vom Landschaftsschutz und Befreiung von den Verboten gem. § 67 BNatSchG als gering und als nicht erheblich eingestuft.*

#### 7.1.3.7 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Geräuschemissionen

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Kernstadt Medebach, hat die FNP-Änderung keine negativen Einflüsse auf die nächst gelegenen Wohngebiete. Geräuschemissionen, die durch die Ausweisung des Sondergebietes entstehen, können auf die Anwohner des Hofes Schreiber sowie Naherholung- und Erholungsuchende wirken. Diese Wirkungen sind allerdings als gering zu bewerten.

Eine genaue Beurteilung des Schutzgutes Mensch insbesondere durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen wird auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Sichtbeziehungen

Durch das bewegte Relief und die exponierte Lage des Plangebietes sind nur geringfügige Sichtbeziehungen zu erhöht gelegenen oder durch das Plangebiet führende Wanderwege

vorhanden. Sichtbeziehungen zum südwestlich gelegenen Ferienpark „Center Parcs Hochsauerland“ und zum „Aventura – Der Spielberg“ bestehen ebenfalls nur geringfügig.

#### Erholungsnutzen

Das Plangebiet besitzt für die wohnungsnaher Erholung beim alltäglichen Spaziergang sowie für UrlauberInnen eine hohe Bedeutung. Von den angrenzenden Wanderwegen bestehen geringe Sichtbeziehungen auf den Vorhabenbereich.

Potentielle Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion wird auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt.

#### Kampfmittel

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kampfhandlungen, die während des 2. Weltkrieges stattgefunden haben. Beeinträchtigungen durch Kampfmittelfunde sind daher nicht zu erwarten.

*Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung werden als nicht erheblich eingestuft.*

#### 7.1.3.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Der Änderungsbereich liegt in der Kulturlandschaft „Medebacher Bucht“ in einem Bereich mit Bedeutung aus Fachsicht der Landschafts- und Baukultur. Der Landschaftscharakter der extensiv genutzten bäuerlichen Kulturlandschaft sollte grundsätzlich erhalten bleiben. Durch die Änderung des FNP in eine ‚Sonderbaufläche‘ ist davon auszugehen, dass der Teilbereich der Intensivgrünlandfläche im Norden zumindest teilweise versiegelt wird. Im Vergleich zu den umliegenden Grünlandflächen ist diese jedoch klein, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aus Fachsicht der Archäologie und der Denkmalpflege sind im Raum Medebach keine bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche ausgewiesen. Nach derzeitigem Stand sind keine denkmalgeschützten Objekte im Plangebiet vorhanden. Auch Sachgüter befinden sich nicht auf der Fläche.

*Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter werden als gering und nicht erheblich eingestuft.*

#### 7.1.3.9 Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen, Belästigungen

Durch die Ausweisung des Sondergebietes kann es zu einer Zunahme der Licht- und Wärmeemissionen kommen. Durch Vermeidungsmaßnahmen, welche auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung formuliert werden, können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Es sind keine Funkmasten, Hochspannungsleitungen oder ähnliche Anlagen geplant, sodass nicht von einer Erhöhung der Strahlung auszugehen ist.

*Weitere Beeinträchtigungen bzw. Belästigungen für angrenzende Bereiche oder das Plangebiet selbst konnten nach derzeitigem Wissenstand nicht ermittelt werden.*

#### 7.1.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Abfall jeglicher Art fällt im Plangebiet an. Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Hansestadt Medebach anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Fraktionen erfasst und im Rahmen des dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle, soweit sie in der Biogasanlage nicht selbst verwertet werden, werden eingesammelt und der Kompostieranlagen in Brilon (Betreiber: Firma Städtereinigung Stratmann, Brilon) zugeführt. Die nicht verwertbaren Reststoffe werden

von der Hansestadt Medebach zur Umladestation des Hochsauerlandkreises gebracht und anschließend durch die ‚Städtereinigung Stratmann‘ zur zentralen Abfalldéponie bzw. einer verfügbaren Müllverbrennungsanlage gebracht.

**7.1.3.11 Kumulierung mit benachbarten Gebieten**

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind keine weiteren Sondergebietsausweisungen oder sonstige Änderungen von Flächennutzungsplänen bekannt. Aktuell ist eine Kumulierung von Auswirkungen mit benachbarten abzusehen.

**7.1.3.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen dem aktuellen Stand. Es ergeben sich keine Auswirkungen.

**7.1.3.13 Tabellarische Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Planung**

Tabelle 2: Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	mögliche Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung	Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderung der Art der Nutzung von ‚Flächen für die ‚Landwirtschaft‘ in ‚Sondergebiet‘</li> </ul>	gering	unerheblich
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mögliche Teilversiegelung</li> <li>• Verlust von Grünland</li> </ul>	hoch	erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partielle Versiegelung von geschütztem Boden</li> <li>• Verlust der natürlichen Bodenfunktion</li> </ul>	hoch	unerheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potentielle Verunreinigungen des Oberflächengewässers ‚Harbecke‘</li> </ul>	gering	unerheblich
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potentielle Veränderungen der klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten</li> <li>• Potentielle Anteicherung der Luft mit Staub und Abgasen</li> </ul>	gering	unerheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderung der Art der Nutzung von ‚Flächen für die ‚Landwirtschaft‘ in ‚Sondergebiet‘</li> </ul>	gering	unerheblich
Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Licht- und Geräuschemissionen</li> <li>• Erholungsnutzung</li> </ul>	gering	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderung der Art der Nutzung von ‚Flächen für die ‚Landwirtschaft‘ in ‚Sondergebiet‘</li> </ul>	mittel	unerheblich

*Die Bewertung des Grades und der Erheblichkeit der Beeinträchtigung erfolgte unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen.*

## **7.1.4 Wechselwirkungen**

---

Die Schutzgüter stehen in Wechselwirkungen zu einander und können teilweise nicht vollständig getrennt voneinander betrachtet werden. Die im Falle der Planung auftretenden Beziehungen wurden deshalb bei der Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter erwähnt und bewertet. Darstellungen dieser Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern befinden sich in der vorangegangenen Betrachtung der einzelnen Güter.

## **7.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

---

### **7.1.5.1 Überwachungsmaßnahmen**

---

Die sachgerechte Ausführung der Bauarbeiten muss während der gesamten Arbeiten gewährleistet werden, um schädliche Umweltauswirkungen zu vermeiden

### **7.1.5.2 Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

#### **7.1.5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt**

Schutz vorhandener Gehölze

Bestehende Gehölze sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Um vorhandene Gehölze am Stamm und im Wurzelbereich zu schützen, müssen die Ausführungen der DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ beachtet werden.

#### **7.1.5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser**

Grundsätzlich sind bei Bodenarbeiten die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten und die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV einzuhalten sind. Zur Minimierung des Eingriffs in den Boden müssen Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden (LABO 2009, BVB 2013):

- Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz z.B. durch Treib- und Schmierstoffe sind durch eine fachgerechte Bauausführung zu vermeiden.
- Die Bauarbeiten sind möglichst flächenschonend durchzuführen, um Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden. Betriebsflächen sollen möglichst klein gehalten werden, jedoch ausreichende Dimensionen erhalten, um den störungsfreien Bauablauf zu sichern ohne ungeschützten Boden zu beanspruchen. Ist die Einrichtung einer Baustraße notwendig, sind hier ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu treffen. Die geplanten Einrichtungen müssen grundsätzlich die aufgetragenen Lasten für den darunter liegenden Boden schadlos und dauerhaft aufnehmen und dürfen nicht zu einem Schadstoffeintrag und zu einer Vermischung mit anstehendem Boden führen.
- Nach Möglichkeit sollen bodenschonende Geräte wie Kran, Seilbagger (Dragline), Raupendumper etc. statt Radfahrzeugen zum Lastentransport eingesetzt werden. Die Größe ist der Maßnahmengröße anzupassen. Vorgaben zu Baugeräten und Laufwerken sowie den maximalen Bodendrücken sind zu berücksichtigen, sodass nach Bauabschluss noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt oder ohne großen Aufwand wiederherstellbar ist.

- Beim Befahren der Böden sind darüber hinaus die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen. Beispielsweise sind trockenen Böden in der Regel tragfähiger und weniger verdichtungsanfällig. Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.
- Während der Bauphase sind sowohl etwaige Dränwässer als auch Grund- und Niederschlagswasser im notwendigen Umfang aus dem Bau Feld geregelt abzuleiten.
- Die Verwertung des anfallenden Bodenaushubs muss ordnungsgemäß und schadlos erfolgen. Die Regelungen des BBodSchG sind zu beachten. Dazu zählt u.a., dass kein Boden auf Flächen aufgetragen werden soll, die die Bodenfunktionen im besonderen Maß erfüllen. Durch den Bodenauftrag darf keine zusätzliche Beeinträchtigung entstehen. Die Mächtigkeit ist anhand bodenschutzfachlicher Kriterien zu bestimmen. Bei der Ausbringung müssen ebenfalls bodenschonende Ausbringungsverfahren zum Einsatz kommen. Auch eine eventuell notwendige Zwischenlagerung des Bodens muss bestimmte Anforderungen genügen, die BBodSchV und die DIN 19731 und § 202 BauGB sind zu beachten. Dazu zählen insbesondere die Vermeidung von Vermischung, Vernässung, Wasserstau und Verdichtung sowie Begrünung der Mieten bei längeren Standzeiten.
- Sollten Anhaltspunkt für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Boderveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

Weitere Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

### **7.1.5.3 Kompensationsmaßnahmen**

Bei Eingriffen ist grundsätzlich nach dem Prinzip „Vermeidung – Minderung – Kompensation – Ersatzzahlung“ gemäß § 15 BNatSchG vorzugehen. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Detail auf der Bebauungsplanebene beschrieben.

Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen hat zum Ziel, den Eingriff so weit wie möglich auszugleichen. Als Ausgleich für zerstörte oder negativ beeinflusste Lebensräume sollen aktuell weniger wertvolle Bereiche durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden. Diese Flächen können dann Funktionen übernehmen, die in Folge des Eingriffs an anderer Stelle verloren gegangen sind. Ein Eingriff wird als ausgeglichen angesehen, wenn keine Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt mehr zu erwarten sind. Die funktionale Differenzierung von Ausgleich und Ersatz ist oft nicht eindeutig. Man verwendet deshalb den Terminus der Kompensationsmaßnahme. Kompensationsmaßnahmen zeichnen sich durch einen engen räumlichen, funktionalen und zeitlichen Bezug zu den beeinträchtigten Funktionen und Werten des Naturhaushaltes aus (KÖPPEL et al.).

*Kompensationsmaßnahmen werden im Detail auf der Ebene des Bebauungsplanes genannt.*

### **7.1.6 Planungsalternativen/Angabe von Gründen für die getroffene Wahl**

Die Planung sieht die nachhaltige Standortsicherung und die Entwicklung des Betriebes „Ferienhof zur Hasenkammer“ und damit die räumliche, strukturelle und funktionelle Neuorganisation vor.

### **7.1.7 Erheblich nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)**

---

Es liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über erheblich nachteilige Auswirkungen durch Krisenfälle vor. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Erdbebengebietes und auch Bergbautätigkeiten sind dort nicht bekannt. Es liegen darüber hinaus keine Kenntnisse über Hochwassergefährdungen vor. Auch Störfallbetriebe sind nach derzeitigem Wissensstand nicht im Plangebiet oder im Umfeld vorhanden.

### **7.1.7 Zusammenstellen der Angaben, fehlende Kenntnisse**

---

Es liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über erheblich nachteilige Auswirkungen durch Krisenfälle vor. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Erdbebengebietes und auch Bergbautätigkeiten sind dort nicht bekannt. Es liegen darüber hinaus keine Kenntnisse über Hochwassergefährdungen vor. Auch Störfallbetriebe sind nach derzeitigem Wissensstand nicht im Plangebiet oder im Umfeld vorhanden.

### **7.1.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Der Ferienhof „Zur Hasenkammer“ der Familie Schmidt soll nachhaltig gesichert und entwickelt werden. Dazu soll die vorgesehene 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienhof Zur Hasenkammer“ der Hansestadt Medebach nördlich erfolgen, um das Plangebiet als ‚Sonderbaufläche‘ auszuweisen.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans hat eine Größe von ca. 1,2 ha und grenzt nördlich an die bestehende Sonderbaufläche an. Ein Teil einer Intensivgrünlandfläche soll zukünftig als Campingplatz genutzt werden. Der Änderungsbereich liegt im VSG ‚Medebacher Bucht‘. Weitere Schutzgebiete liegen ebenfalls im Änderungsbereich oder befinden sich angrenzend. Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen, die von der Planung auf die Schutzgüter ausgehen können.

Als Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter wurde der aktuelle Umweltzustand der vorhandenen Biotope als Ausgangszustand angenommen. Durch die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Beeinträchtigungen verschiedene Schutzgüter beschrieben und bewertet. Der Grad der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden wird mit hoch bewertet. Der Grad der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter wird als gering eingestuft. Für die Schutzgüter ist eine genauere Betrachtung auf der Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

## **7.2 FFH - Verträglichkeitsprüfung**

---

Vom **Büro Stelzig**, Soest, ist nur eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan Nr. 40 durchgeführt worden (vergl. dortige Anlage 1.3). Sie ist hier für die Ebene der 33. Änderung des FNP zusammengefasst worden und kommt zu den folgenden Ergebnissen:

“Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend sind daher bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die

---

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1



Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen.

Ergibt die Vorprüfung, dass planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum vorkommen und von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein können, so muss im Rahmen der Stufe II vertieft untersucht werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können (Stufe II).

*Aufgrund des Vorkommens planungsrelevanter Arten, ist die Stufe II der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzrechtliche Vorprüfung-„ASVP“) erforderlich“.*

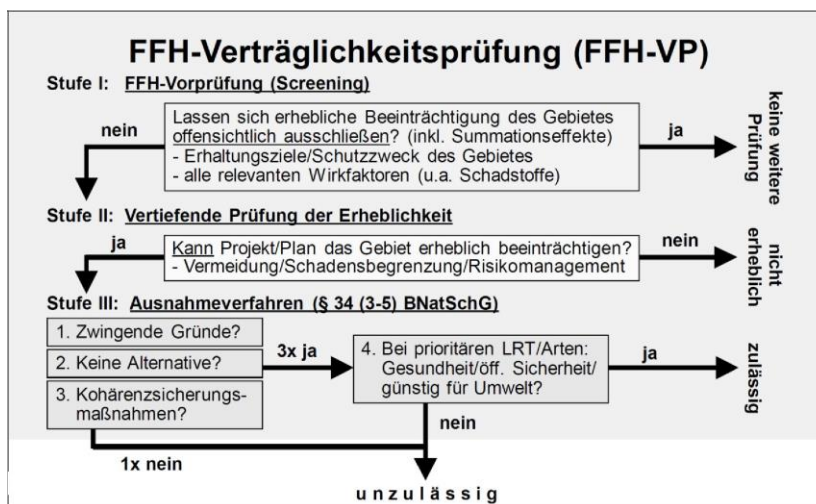


Abb. 23 - Ablaufschema einer FFH-Verträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Umsetzung der Richtlinien 92/43 EWG (FFH-RL 1992) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wild lebender Tiere und Pflanzen und der Richtlinie 2009/147/EG (EG-Vogelschutzrichtlinie [V-RL]) zur Erhaltung wild lebender Vogelarten gilt es zu klären, ob es durch das Vorhaben zu Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes und seiner Schutzziele kommen kann. Dabei sind die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der ausgewiesenen Gebiete zu betrachten.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) ergibt sich aus §§ 34 ff. BNatSchG.

Durch das geplante Vorhaben kommt es Im Wesentlichen zu einer Inanspruchnahme von Intensivgrünland.

Anhand der Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2018 kann ein Großteil der Vogelarten von gemeinschaftlichen Interesse nach Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden 13 planungsrelevante Vogelarten sowie die Zwergfledermaus festgestellt.

Die Vogelarten Mäusebussard, Turmfalke, Star und Rotmilan wurden als regelmäßige Nahrungsgäste nachgewiesen.

Habicht und Girlitz wurden nur einmalig im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Die Arten Feldlerche, Feldsperling, Rauchschwalbe, Neuntöter und Bluthänfling wurden als Brutvögel kartiert. Die Datenrecherche im Fachinformationssystem @LINFOS weist zusätzlich auf ein Brutvorkommen der Turteltaube sowie auf ein Winterrevier eines Raubwürgers hin.

Neben den planungsrelevanten Arten konnte zudem noch eine Reihe weiterer Vogelarten wie Amsel, Wacholderdrossel, Elster, Rabenkrähe, Dohle, Blaumeise, Kohlmeise, Sumpfmeise, Grünfink, Buchfink, Stieglitz, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke, Goldammer, Steinschmätzer, Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Gimpel, Heckenbraunelle, Sommergoldhähnchen, Zilpzalp, Nilgans und Stockente im Untersuchungsgebiet festgestellt

werden.

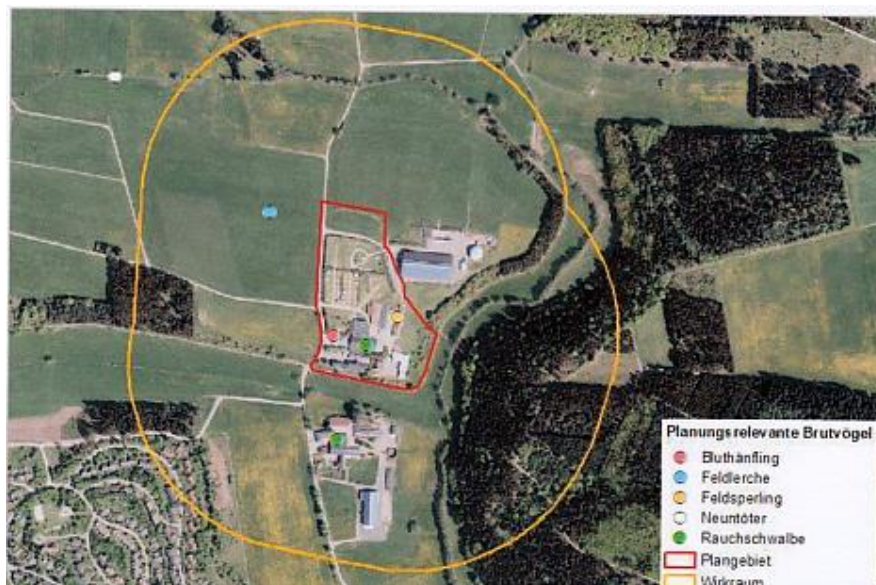


Abb 24 - Reviermittelpunkte planungsrelevanter Vogelarten

## 7.2.1 Zusammenfassende Prüfung

Mit dem „Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung“ hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens (MUNLV NRW) eine Grundlage veröffentlicht, mit der Art für Art alle relevanten Aspekte der artenschutzrechtlichen Prüfung nachvollziehbar dokumentiert werden können (Kiel 2007).

Im Folgenden werden zusammenfassend die Ergebnisse der Prüfung dargestellt:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)  
Eine Tötung von planungsrelevanten Arten wie der Feldlerche sowie weiterer europäischer Vogelarten durch das Vorhaben kann unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Dazu muss die Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit erfolgen.  
Baumfällungen und Gehölzschnitt dürfen ebenfalls nur zu bestimmten Zeiten stattfinden.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)  
Erhebliche Störungen von Neuntöttern und Raubwürgern sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern können, können unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten)  
Zerstörungen oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche müssen durch eine vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ersetzt werden.
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Wildlebende Pflanzen)  
Im Plangebiet und im Wirkraum kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.

### Büro Boehmer

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

- § 44 Abs. 5 BNatSchG  
(Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang)

## **7.2.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

---

Die Durchführung der im Folgenden beschriebenen Maßnahmen ist Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht.

### **6.2.5.1 Vermeidungsmaßnahmen für Feldsperling sowie nicht planungsrelevante Vogelarten**

---

Alle bauvorbreitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommender Vogelarten vermieden werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der ULB des HSK notwendig.

### **6.2.5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldsperling**

---

Da Feldsperlinge kaum noch natürliche Baumhöhlen als Nistplatz vorfinden, profitieren diese von künstlichen Nisthilfen. Um dem Feldsperling auch zukünftig auf dem ,Ferienhof zur Hasenkammer' zu erhalten, müssen vor Beginn der Baumaßnahmen mindestens drei Nistkästen oder mind. ein Koloniekasten in räumlicher Nähe (ca. 50 m) angebracht werden. Es müssen Nistkästen verwendet werden, die einen Fluglochdurchmesser von 32 mm aufweisen. Die Aufhäng-Höhe muss mind. 2,5 m betragen, sodass diese für Katzen und andere Prädatoren unzugänglich sind. Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmestandortes zu potentiellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen. Die Nisthilfen sind an einem lichten Standort mit Gewährleistung des freien Anflugs ohne oder mit nur wenig überragenden Blätterdach angebracht werden (FÖA LANDSCHAFTSPLANUNG 2019).

Die Funktionssicherung der Maßnahme ist zu gewährleisten, indem die Kästen jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und zu reinigen sind. Das heißt, dass Vogelnester und andere alte Nester entfernt werden müssen.

Die Habitatansprüche des Feldsperlings sind gut bekannt. Die Anlage von Nisthilfen wird von Bauer et al. (2005) empfohlen. Die Eignung der Maßnahme wurde innerhalb eines Expertenworkshops als „hoch“ bewertet (LANUV NRW 2019, FÖA LANDSCHAFTSPLANUNG 2013).

Eine maßnahmen- und oder populationsbezogenes Risikomanagement/ Monitoring ist nicht erforderlich (LANUV NRW 2019, FÖA LANDSCHAFTSPLANUNG 2013).

## **6.2.6 Zulässigkeit der Vorhaben**

---

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung zum Schutz von Feldlerche und europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 1.3. bis 31.7. stattfinden,

---

#### **Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

- vom 1.3. bis 30.9. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG),
- zum Schutz des Feldsperlings Nistkästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) angebracht werden
- Insekten-/fledermausfreundliche Beleuchtung auf freiwilliger Basis verwendet werden.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Unter Einhaltung der Maßnahme zur Schadensbegrenzung können erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblicher Bestandteile des VSG „Medebacher Bucht“ ausgeschlossen werden“.

### 7.3 Artenschutzprüfung

Die ebenfalls vom **Büro Stelzig**, Soest, nur im Bauleitplanverfahren Nr. 40 durchgeführte Artenschutzprüfung (vergl. Anlage 1.2) kommt hier für die Ebene der 33. Änderung des FNP zusammengefasst zu den folgenden Ergebnissen:

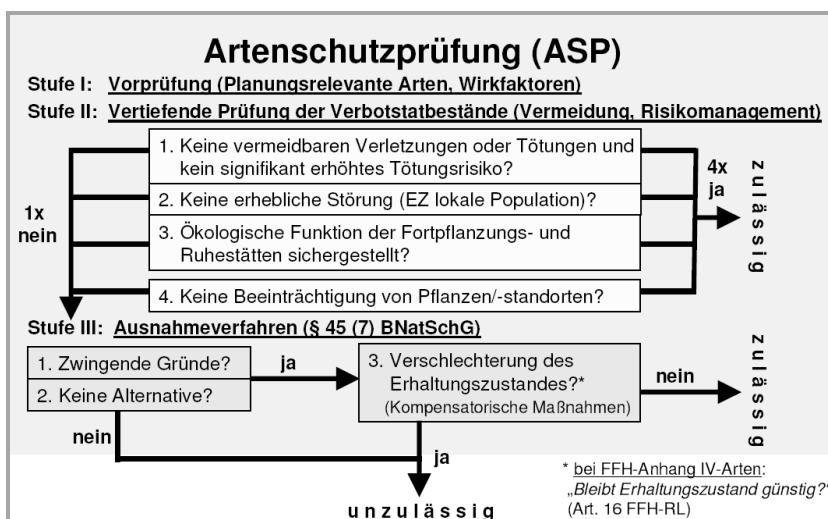


Abb. 25 - Ablaufschema einer Artenschutzprüfung nach Kiel

“Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend sind daher bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen.

Ergibt die Vorprüfung, dass planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum vorkommen und von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein können, so muss im Rahmen der Stufe II vertieft untersucht werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können (Stufe II).

Aufgrund des Vorkommens planungsrelevanter Arten, ist die Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzrechtliche Vorprüfung-„ASVP“) ausreichend.

### **7.3.1 Zusammenfassung**

Das vorliegende Bauleitplanverfahren hat die nachhaltige Standortsicherung und Erweiterung des Betriebes ,Ferienhof zur Hasenkammer' zum Ziel. Das Plangebiet liegt im Norden-Westen der Hansestadt Medebach. Geplant sind die Erweiterung des bestehenden Campingplatzes sowie die Erweiterung um Wohnmobilstellplätze nördlich der bestehenden Anlage.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 4,3 ha (Änderungsbereich ca. 1,2 ha), von denen 2,4 ha innerhalb des Vogelschutzgebietes (VSG) ,Medebacher Bucht' (DE-4717-401) liegen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es im Wesentlichen zu einer Umnutzung sowie einer Teilversiegelung eines Teilbereichs einer Grünlandfläche.

Anhand der Geländeerfassungen im Frühjahr/Sommer 2018 kann eine Beeinträchtigung Großteil der Vogelarten von gemeinschaftlichen Interesse nach Vogelschutzrichtlinie, die für das VSG ,Medebacher Bucht' gemeldet sind, ausgeschlossen werden.

In der vorliegenden VS-Verträglichkeitsprüfung werden die Vogelarten Neuntöter, Raubwürger, Rotmilan und Grauspecht betrachtet. Im Rahmen der VS-Verträglichkeitsprüfung wurde geprüft, ob es durch das Vorhaben zu (erheblichen) Beeinträchtigungen des Schutzgebietes kommen kann.

Aufgrund der geringen Größe der beanspruchten Fläche, der Tatsache, dass diese unmittelbar an die bestehenden Nutzungen anschließt sowie die Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen können erhebliche Beeinträchtigungen der Vogelarten Neuntöter, Raubwürger, Rotmilan und Grauspecht ausgeschlossen werden.

Summationseffekt mit anderen bekannten Vorhaben im VSG ,Medebacher Bucht' können ebenfalls ausgeschlossen werden.

**Zusammenfassend ist das geplante Vorhaben aus Artenschutzrechtlicher Sicht (ASVP Stufe II) nur zulässig, wenn**

- die **Baufeldräumung** zum Schutz von Feldlerche und europäischer Vogelarten **nicht während der Hauptbrutzeit vom 1.3. bis 31.7. stattfinden,**
- vom 1.3. bis 30.9. **Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG),**
- zum **Schutz der Feldlerche 1 Hektar Grünland als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) vor Beginn der Baufeldräumung extensiviert wird und**
- eine **Hecke mit Saumstreifen als Ausgleichsmaßnahme für Neuntöter und Raubwürger angelegt werden.**

*Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.*

### **7.4 Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG**

Der Planbereich umfasst bereinigt ca. 1.2 ha; die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird max. 4.000 qm, also weniger als 20.000 qm betragen.

Es ist daher gemäß Anlage 1 UVPG, Ziffer 18.1.1, 18.2.2 und 18.3.2 eine ,allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 3c Satz UVPG' nicht erforderlich.

---

## **7.5 Monitoring / Scopingtermin**

---

Es wird ein **Scopingtermin** aufgrund der besonderen Komplexität der geplanten Vorhaben, Anlagen und Nutzungen am \_\_. \_\_. 2020 durchgeführt. Die getroffenen Vereinbarungen, Maßgaben und zu beachtende Verfahrensabläufe sind in die Erarbeitung des Umweltberichtes und die Artenschutzprüfung eingeflossen und beachtet worden.

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, insbesondere auch von Darstellungen, Festsetzungen oder Maßnahmen nach § 4 c Satz 1 2. Halbsatz BauGB, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Hansestadt Medebach in Verbindung mit den zuständigen Fachbehörden des Hochsauerlandkreises.

Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Für diese Bauleitplanung werden zur Kompensation des Eingriffs Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahmen sowie ihrer Effizienz und Wirksamkeit besteht ein besonderer Bedarf an Überwachungs- und Beobachtungsmaßnahmen.

Das Monitoring soll einmal alle 2 Jahre zum 1. Quartal ab 2022 von Seiten der Hansestadt Medebach angesetzt werden.

---

## **8. Einbindung der Bau- und Nutzflächen in den Landschaftsraum / Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen**

---

Naturschutzrechtliche Nutzungsregelungen oder -einschränkungen bestehen auch im Umfeld des Planbereiches nicht.

Es bestehen keine FFH-Gebiete im und um das Plangebiet.

Es bestehen im/um das Plangebiet aber

- zwei Landschaftsschutzgebiete – LSG ‚Medebach‘, (LSG-4717-001), und LSG ‚Medebacher Kernraum, Quellmulden, Niederungszone und Flachhänge‘ (LSG 4817-0005),
- insgesamt fünf Biotope,

- die nach § 42 Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten drei Biotope (GE-4718-019, GB-4716-0118, GB-4718-029) und
- zwei schutzwürdige Biotope (GB-4716-0118, GB-4718-029) und eine
- Biotopverbundfläche im Umfeld (VB-X-4717-019, VB-A-4818-009) und das
- Natura 2000 / Vogelschutzgebiet „Medebacher Bucht“ (D-4717-401).

Es wird verwiesen auf die Ausführungen des Umweltberichtes sowie auf die FFH-Verträglichkeitsprüfung.

### **8.1 Einbindung der Bau- und Nutzflächen in den Landschaftsraum**

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abzumildern und um die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft nachhaltig aufzuwerten, werden auf der Grundlage des Umweltberichtes u.a. die folgenden qualitativen und quantitativen Maßnahmen zeichnerisch und/oder textlich festgesetzt und/oder als Hinweise im Bebauungsplan Nr. 40 aufgeführt,

- *Entlang des Fließgewässers ‚Harbecke‘ ist ein mindestens 10 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
Die vorhandene Bepflanzung an der ‚Harbecke‘ ist durch weitere standortgerechte Bäume und Sträucher zu ergänzen.  
Kein Oberflächenwasser oder Schmutzwasser oder Gülle, Jauche, Festmist oder Gärsäften/Gärsupstrate von den landwirtschaftlichen Nutzungen dürfen dem Gewässer ‚Harbecke‘ zugeführt werden.  
Die Natürlichkeit und Funktion des Gewässers ist uneingeschränkt zu erhalten.*
- *Die Fläche mit den vorhandenen, erhaltenswerten und zu ergänzenden Obstgehölze (Obstwiese) im Osten des Plangebietes ist festzusetzen und dauerhaft zu pflegen, zu sichern.*
- *Zwischen den geplanten SO-Flächen und beidseitig entlang der Straße ‚Hasenkammer‘ und gegenüber der freien Landschaft sind Saum-, Grün- und Pflanzstreifen nach dem Pflanzplan qualitativ und quantitativ mit dem Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen zu realisieren und dauerhaft zu pflegen.*
- *Die ökologische Baubegleitung durch das Büro ‚Stelzig, Soest‘ hat sicher zu stellen, dass die Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt werden darf, wenn die für die Nutzung zur Verfügung stehenden Freiflächen frei von Quartiersnutzung sind.  
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen müssen zum Schutz der Feldlerche und europäischen Vogelarten/Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 31. Juli durchgeführt werden. Somit kann die Gefährdung aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.  
Rodungs- und Ordnungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind gemäß BNatSchG zwischen dem 01. März bis 30. September nur in Ausnahme-*

*fällen im Einvernehmen mit der ökologische Baubegleitung des Büros ,Stelzig, Soest', zulässig*

*Durch eine zu beachtende Bauzeitenregelung, vom 01.10. bis 15.03. des nächsten Jahres , werden diese Beeinträchtigungen vermieden.*

- *Die Aktivitäten der Baumaßnahmen für die zulässigen Nutzungen haben sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und dort auch nur auf die bereits befestigten Flächen zu beschränken.  
Die Befahrung der Fläche muss mit bodenschonenden Geräten erfolgen.*
- *Freiwillige Maßnahme für den Feldsperling.*
- *Freiwillige Maßnahme zum Schutz der Feldlerche, Neuntöter und Raubwürger.*

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abzumildern und um die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft nachhaltig aufzuwerten, werden u.a. die folgenden qualitativen und quantitativen Maßnahmen festgesetzt,

- *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft,*
- *Anpflanzen von Saumstrukturen, Bäumen und Sträuchern entlang den SO-Flächen gegenüber der freien Landschaft und der Straße ,Hasenkammer' ,*
- *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um die Grünflächen mit dem Kinderspielplatz,*
- *Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um die beiden SO-Flächen und der vorhandenen Obstbäume auf der östlichen Obstbauwiese,*
- *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den SO-Flächen.*

Die Untere Landschaftsbehörde hat der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Medebach in ihrer Stellungnahme vom \_\_\_\_\_.2020, Az. Top , nicht widersprochen, sodass nach § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 40 außer Kraft treten werden, soweit sie den bauleitplanerischen Festsetzungen entgegenstehen.

## **8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Nach den Ergebnissen der o.a. aufgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem HSK-Modell ("Berücksichtigung qualitative Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in der Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen" des Hochsauerlandkreises, 2006) müssen ~ - 8.850 Biotoppunkte im Plangebiet oder außerhalb des Plangebietes in externen Ausgleichs- und Ersatzflächen ausgeglichen werden.



Der Nachweis erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 sowie im Städtebaulichen Vertrag festgesetzt.

## **9. Wasserwirtschaft/Böden**

---

Das Plangebiet liegt weder in einer festgesetzten Wasserschutzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Das außerhalb des Plangebietes liegende Gewässer ‚Harbecke‘ ist in seiner Funktion durch entsprechende Planungen und Maßnahmen in seiner Natürlichkeit und Funktion uneingeschränkt zu erhalten und zu sichern.

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG nicht gegeben.

## **10. Immissionen**

---

Die im Plangebiet bisher angefallenen Geruchsimmissionen und Verkehrslärmimmissionen waren Gegenstand bei den bauaufsichtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde eine planungsrechtlich fundierte Untersuchung zum laufenden und noch zum zu erwartenden Betriebs- und Anlagenlärm innerhalb der einzelnen unterschiedlichen SO-Nutzungen und des Zu- und Abgangsverkehrs zum/vom Ferienhof wie auch zu/von den landwirtschaftlichen Nutzungen und Anlagen nicht durchgeführt.

Es ist zu erwarten, dass sich keine wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen durch die Betriebe und Anlagen sowie den Ziel- und Quellverkehr einstellen werden, der über die im Folgenden genannten Immissions-Werte hinausgehen.

Gemäß den Genehmigungsbescheid des HSK wurde die Genehmigung zur Errichtung des Rinderstalls mit 3 Melkrobotern für 200 Rinder, einer 75 KWe Kompaktbiogasanlage, Werkstatt und Lagergebäude sowie Silage unter Nebenbestimmungen erteilt, die aufgrund ihrer planungsrechtlichen Bedeutung bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 beachtet werden.

Danach sind folgende Werte der bestehenden und bei den noch geplanten landwirtschaftlichen Anlagen und Nutzungen zu beachten,

‚Die von der Gesamtanlage des Rinderstalls einschließlich aller Nebeneinrichtungen verursachten Geräuschimmissionen dürfen entlang der östlich, südlich und nördlich festgesetzten Grenze des Plangebietes keinen Beitrag zur Überschreitung folgender Werte liefern

bei Tage **55 db(A)** und

---

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

bei Nacht **45 db(A)** (TA-Lärm)‘.

Diese Immissionsrichtwerte dürfen die Schallpegel einzelner Geräuschspitzen am Tage bis zu 30 dB(A) und Nachts bis zu 20 dB(A) überschreiten‘.

Von den festgesetzten SO-Nutzungen gegenüber den festgesetzten benachbarten SO-Nutzungen ist kein Beitrag zur Überschreitung folgender Werte zulässig

bei Tage **45 db(A)** und  
bei Nacht **35 db(A)** (DIN 18005)‘.

Diese Immissionsrichtwerte dürfen die Schallpegel einzelner Geräuschspitzen am Tage bis zu max. 10 dB(A) und Nachts bis zu max. 5 dB(A) überschreiten.

Die entsprechenden Nachweise werden Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen SO - Nutzungen vorzulegen.

## **10.1 Geruchsgutachten**

Die Zulässigkeit der Geruchsimmissionen des offenen Rinderstalls und der 75 KWe Kompaktbiogasanlage sowie der Silage wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Da die gegenüber dem Rinderstall bestehende SO-Nutzungen zwischenzeitlich erweitert wurden und im Bebauungsplan weitere SO-Nutzungen (SO-1, SO-3 bis SO-5) festgesetzt werden, bedarf es einer Überprüfung der zulässigen Beeinträchtigungen durch die bereits vorhandene und die geplanten geruchsintensiven landwirtschaftlichen Nutzungen.

Der beauftragte Gutachter **,uppenkampundpartner**, Sachverständige für Immissionsschutz, Ahaus‘, kommt in seinem Immissionsschutz-Gutachten ‚Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 ‚Ferienhof Zur Hasenkammer‘ der Hansestadt Medebach‘ zu den folgenden wesentlichen und zusammenfassenden Flächennutzungsplanrelevanten Aussagen,

„Unmittelbar neben den bestehenden und geplanten SO-Nutzungen] betreibt der Auftraggeber eine Milchviehhaltung und eine Biogasanlage. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes (ca. 70 m südlich) befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung [Hofstelle Schreiber].

Um dem angemessenen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis erforderlich, dass im Plangebiet die Anforderungen der GIRL bzw. EXP GIRL 2017 (Geruchsimmissions-Richtlinie; vergl. u.a. dazu Ralf Both, Bewertung von Geruchsimmissionen – Die Beurteilungspraxis in Deutschland, Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW; VDI 3783) eingehalten werden. Hierzu wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, in der die durch die Tierhaltungen [Schmidt und Schreiber] und die Biogasanlage [Schmidt] hervorgerufene Gesamtbelastung innerhalb des Plangebietes ermittelt wurde. Die Planungsgrundlagen und die betroffenen Annahmen und Voraussetzungen sind in dem Gutachten [Anlage 4] erläutert.

### **Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

Durch das Ausbreitungsmodell {AUSTAL2000; vergl. auch Landesumweltamt NRW, Leitfaden zur Erstellung von Immissionsprognosen mit AUSTAL 2000 in Genehmigungsverfahren nach TA Luft und Geruchsimmisionsrichtlinie, Essen 2006} wurden für die bereits genehmigten schutzbedürftigen Nutzungen des SO-1 (Ferienwohnungen und Apartments) Geruchsstundenhäufigkeiten von 20% und für SO-2 (Camping- und Zeltplatz) [...] Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 14% und 20% als Gesamtbelastung I<sub>Gb</sub> ermittelt. Für die [...] geplante Fläche SO-3 (Wohnmobil- und Campingplatz) wurden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 13% und 20% als Gesamtbelastung I<sub>Gb</sub> prognostiziert.

**Die Gesamtbelastung überschreitet auf den genannten Flächen somit nicht den gemäß [EXP GIRL 2017] für kleine Ferienhaussiedlungen und Campingplätze zulässigen Immissionswert (bis zu 25%).**



Abb. 26 – Gesamtbelastung des Plangebietes durch die Tierhaltungsanlagen Schmidt und Schreiber sowie durch die Biogasanlage Schmidt in % der Jahresstunden (Seitenlänge 35 m) – räumliche Ausdehnung des Gutachtens auch auf die zukünftig geplanten SO-Flächen westlich des ‚Hasenkammers‘

Die notwendigen gutachterlichen Nachweise über die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Geruchsimmisionen für den Bebauungsplan Nr. 40 sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Unteren Bauaufsichtsbehörde des HSK vorzulegen und werden dann Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung.

## 11. Altlasten

In dem beim Hochsauerlandkreises geführten Verzeichnisses für Altablagerungen und Altstandorte ist für das Plangebiet kein Eintrag vermerkt.

Es wird dennoch auf folgendes hingewiesen:

„Bei Bodeneingriffen können Böden mit stark umweltgefährdeten Stoffen zu Tage treten. Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination (u.a. zu erkennen am Geruch oder an der Verfärbung) der natürlichen Bodenbeschaffenheit

### Büro Boehmer

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

bestehen, ist unverzüglich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Hochsauerlandkreis, Steinstraße 27, 59872 Meschede, und die Hansestadt Medebach, Tiefbauamt, in Kenntnis zu setzen".

## **12. Kampfmittel:**

---

Nach den vorliegenden Unterlagen waren in dem Plangebiet im II. Weltkrieg keine Kampfhandlungen gewesen und es sind somit auch keine Kampfmittelfunde zu erwarten.

Es wird dennoch auf folgendes hingewiesen:

„Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Hansestadt Medebach als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822520) - zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 19.10.1997, II A3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO Nordrhein-Westfalen sind zu beachten".

## **13. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

---

Im Änderungsbereich sind keine schutzwürdigen Objekte bekannt.

Es wird dennoch auf folgendes hingewiesen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlich Urzeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem WL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)".

---

## 14. Ver- und Entsorgung

---

### 14.1 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung im Plangebiet ist die Hansestadt Medebach.

Eine ständig ausreichende quantitative wie qualitative Wasserversorgung ist sichergestellt.

Im Rahmen der bisherigen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren wurde der Nachweis des ausreichenden Löschwassers auf die Dauer von 2 Stunden geführt; die Standorte der genügend vorhandenen Hydranten/Löschwasserentnahmestellen sind vermerkt.

Der Nachweis der Löschwasserentnahmestellen für die noch geplanten Nutzungen wird in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren geführt.

### 14.2 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung/Gewässer ,Harbecke'

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und dann über eine private Druckleitung in die städtische Kanalisation entsorgt (Entwässerungsgebiet ,Kernstadt Medebach') und zur Zentralen Kläranlage mit biologischer Reinigung nach Medebach abgeführt.

Das Gewässer ,Harbecke' ist zwar nicht Bestandteil des Plangebietes, es muss aber aufgrund seiner Funktion als ,Schützenswertes Biotop, BK-4718-012' in seiner Natürlichkeit und Funktion (in der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit) uneingeschränkt erhalten und gesichert werden.

Entlang des Fließgewässers ,Harbecke' ist deshalb im Städtebaulichen Vertrag als festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ein mindestens 10,00 m breiter Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglicher Bebauung (dazu zählen auch Schotterung, Befestigung, Anfüllungen), Lagerungen und Freizeitnutzungen freizuhalten (§ 38 WHG, § 90a LWG).

Das Oberflächenwasser darf dem Gewässer ,Harbecke' nur im Rahmen der Genehmigung gemäß § 6 WHG zugeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der baulichen Anlagen (Dachentwässerung, asphaltierte und weitgehend wasserdurchlässige geplasterte, geschotterte und wassergebundene Hofflächen, Wege und Parkplatzflächen und Spielflächen) wird dem RW-Kanal zugeführt oder versickert in den grundstückseigenen Flächen.

Es ist sicherzustellen, dass von der Landwirtschaftlichen Nutzung und von der Biogasanlage oder den befestigten Hofflächen keine Schadstoffe über den Boden in das Gewässer ,Harbecke' gelangen können.

Einleitungen von Gülle, Jauche, Festmist oder Gärsäfte in das Grundwasser, in das oberirdische Gewässer ,Harbecke' oder in die Kanalisation ist grundsätzlich unzulässig und strafbar.

Es sind alle bauliche Voraussetzungen getroffen, dass bei einer Haverie keine Nährstoffe durch auslaufende Gärstrubtrate in den Bach ‚Harsbecke‘ gelangen.

### **14.3 Energieversorgung**

Die Energieversorgung ist durch die RWE sicher gestellt bzw. die eventuell notwendige Energie wird dann direkt zur Verfügung gestellt.

### **14.4 Telekommunikation**

Sofern noch zusätzliche Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird die Deutsche Telekom AG; Dortmund, frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden.

### **14.5 Abfallbeseitigung**

Abfall jeglicher Art fällt im Plangebiet an.

Es wird dennoch auf folgendes hingewiesen:

„Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Hansestadt Medebach anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Fraktionen erfasst und im Rahmen des dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle, soweit sie in der Biogasanlage nicht selbst verwertet werden, werden eingesammelt und der Kompostieranlagen in Brilon (Betreiber: Firma Städtereinigung Stratmann, Brilon) zugeführt.

Die nicht verwertbaren Reststoffe werden von der Hansestadt Medebach zur Umladestation des Hochsauerlandkreises gebracht und anschließend durch die Firma Städtereinigung Stratmann, Brilon, zur zentralen Abfalldeponie bzw. einer verfügbaren Müllverbrennungsanlage gebracht.

Eventuell anfallender Bauschutt oder Bodenaushub wird zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet genutzt‘.

Der Mutterboden ist zu sichern, zu schützen und auf den Grundstück wieder zu verwenden.

## **15. Erschließung / Verkehr/ Verkehrsgutachten**

Der vorhandene Wirtschaftsweg zwischen dem Anschluss an die Straße ‚Hengsbecke‘ bis zum Plangebiet ‚Hasenkammer‘ weist eine Länge von ca. 2

km auf. Die Breite der asphaltierten Fahrbahn schwankt zwischen 3,90 m und 3,95 m. Darüber hinaus sind über den gesamten Streckenverlauf befestigte

und überfahrbare Bankette in den Seitenbereichen vorhanden. Die effektiv nutzbare Fahrbahnbreite einschließlich der überfahrbaren und stark beanspruchten Bankette liegt durchweg bei ca. 5,30 m.

Das vorhandene innerstädtische Straßennetz kann diesen Ziel- und Quellverkehr ohne Schwierigkeiten aufnehmen und verkehrsgerecht verteilen.

Entsprechend den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen ergeben sich folgende Orientierungswerte für die betroffenen Erschließungsstraßen/den zu betrachtenden Wirtschaftsweg zum ‚Hasenkammer‘,

- 800 Kfz/h für den Erschließungsstraßentyp ES IV (Sammelstraße),
- 400 Kfz/h für Wohnstraßen.

Das durchschnittliche stündlichen Verkehrsaufkommen mit unmittelbaren Bezug zu den beiden geplanten SO-Nutzungen ist in einer Größenordnung von ca. 15 Kfz pro Stunde (~ 100-120 Kfz/12 h) anzunehmen, einschließlich der Ziel- und Quellverkehre der landwirtschaftlichen (Groß-) Fahrzeuge zu den Höfen ‚Schmidt‘ und ‚Schreiber‘ sowie zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ‚Schmidt‘ und ‚Schreiber‘.

In allen genannten innerstädtischen Straßenabschnitten werden somit die o.a. Orientierungswerte deutlich unterschritten.

Insgesamt bleibt aber festzuhalten, dass die Zuwegung über den landwirtschaftlichen Weg ‚Hasenkammer‘ nicht allzu großzügig ausgebaut ist und damals - auch aufgrund der damaligen geringen Verkehrsbelastung - bewusst auf die Anlage von separaten Verkehrsanlagen für die schwächeren Verkehrsteilnehmer verzichtet wurde.

In diesem Abschnitt des landwirtschaftlichen Weges ist der Ausbauquerschnitt für das zukünftige Verkehrsaufkommen, sowohl im Kraftfahrzeugverkehr/landwirtschaftlichen Verkehr als auch im Rad- und insbesondere Fußgängerverkehr, noch ausreichend.

Auch wenn sich bisher alle Nutzergruppen auf die vorhandene Erschließungssituation eingestellt haben und bis jetzt keine wesentlichen sicherheitsrelevanten Konflikte zu verzeichnen sind, besteht unter Beachtung der geplanten Nutzungen jetzt Handlungsbedarf für die baulichen Maßnahmen zur Errichtung eines separat geführten Geh- und Radweges von mind. 02.00 m Breite.

Der beauftragte Verkehrsgutachter ‚**blankeambrosius**, Westring 25. 44787 Bochum‘ kommt zu den für den Flächennutzungsplan relevanten Aussagen:

*“Ein unmittelbarer Handlungsbedarf für Veränderungen der Erschließungssituation ist im Bestand sowohl im Hinblick auf eine leistungsfähige Abwicklung im Kfz-Verkehr als auch im Hinblick auf eine angemessene Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmergruppen nicht erkennbar.*

*Die Beobachtungen vor Ort führen zu der Schlußfolgerung, dass sich alle Nutzergruppen offenbar auf die eingeschränkte Erschließungssituation auf dem vorhandenen Wirtschaftsweg im Abschnitt zwischen der Straße ‚Hengsbecke‘ bis zum Plangebiet des*

---

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

Ferienhof 'Zur Hasenkammer' eingestellt haben. Im Rahmen der Beobachtungen waren auch keine sicherheitsrelevanten Konflikte zu erkennen, so dass aus gutachterlicher Sicht

kein zwingender Handlungsbedarf für bauliche und/oder betriebliche Maßnahmen gegeben ist. Für die Abschätzung der vorhabenbezogenen Kfz-Verkehre wird einerseits davon ausgegangen, dass alle im Bebauungsplan festgesetzten Optionen auch tatsächlich ausgenutzt und realisiert werden. Darüber hinaus wird ein im Jahresverlauf vermutlich nur in geringem Maße eintretender Belastungsfall zugrunde gelegt, bei dem eine vollständige Belegung sämtlicher angebotener Bereiche [SO-1 bis SO-3] unterstellt wird.

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens zeigt, dass an einem Normalwerktag im Falle einer Realisierung aller Nutzungsbereiche SO-1 bis SO-3 in der stärksten belasteten Stunde mit einem Verkehrsaufkommen von 10 (15) Kfz/h zu rechnen ist. Dieses Zusatzverkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr kann im vorhandenen Straßenraum abgewickelt werden.

Im Rahmen einer Gesamtbewertung ist zu berücksichtigen, dass bereits im Bestand aufgrund der straßenräumlichen Situation und des weitgehend linearen Straßenverlaufs im Grundsatz höhere Fahrgeschwindigkeiten im Kfz-Verkehr auftreten können. Auch bei Dunkelheit ist ein gewisses Konfliktpotential zwischen Kraftfahrzeugen und Fußgängern nicht auszuschließen, zumal der Wirtschaftsweg auch im Freizeitverkehr u.a. für den unmittelbar angrenzenden Center Parcs eine gewisse Bedeutung aufweist.

Zusammengefasst und abschließend ergeben sich aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 40 „Ferienhof Zur Hasenkammer“ der Hansestadt Medebach“.

**Zur generellen Verbesserung der Verkehrssicherheit der Fußgänger wird von den Stadtverordneten der Hansestadt Medebach auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages die Einrichtung eines baulich von der Fahrbahn abgesetzten Gehweges beschließen. Durch die Einrichtung eines separaten Gehweges bis über das Plangebiet hinaus kann dann auch die Erschließungsqualität und die Sicherheit der Gäste des Ferienhofes 'Zur Hasenkammer', des 'Center Parc Hochsauerland' und des 'Aventura Spielberg' nachhaltig verbessert werden.**

**Die Trasse des Gehweges ist bereits im Rohbau fertig gestellt.**



Abb. 27 - Verlauf des im Bau befindlichen abgesetzten/separaten Gehweges (in rotem geraden Strich, und durch das Plangebiet parallel zur Straße Hasenkammer führend)  
Kleinräumiges Landschaftsschutzgebiet (flächig blau)  
Festgesetzte Biotop (blau, grüne Schraffur, Plangebiet (ocker, flächig) mit Geltungsbereich der 25. Änderung des FNP (gelb gestrichelt)  
Hofanlage „Hasenkammer“ (Gelb, flächig)

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1



***Der Wirtschaftsweg ,Hasenkammer' soll dazu zusätzlich drei Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr erhalten.***

Die innere Erschließung im Plangebiet erfolgt nur über asphaltierte/gepflasterte/geschotterte/wassergebundene Mischverkehrsfläche ohne eine Festsetzung.

Die Feuerwehrumfahrten sind betonierte und festgesetzt.

## **16. Tieffluggebiet**

---

Das Plangebiet liegt innerhalb eines militärischen Tieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird.

Bei einer Lage unterhalb des Tieffluggebietes wird ab einer Bauhöhe von 75,00 m über Grund eine Tageskennzeichnung nach dem am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen – in der Fassung vom 29.04.2007 – erforderlich.

Des Weiteren verläuft über dem Planungsgebiet in ca. 853 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachtflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar.

Auf Grund dieser Lage des Planungsgebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses Hinweises nicht anerkannt.

## **17. Gestalterische Festsetzungen**

---

Zur Sicherung der im einzelnen bereits geschilderten städtebaulichen Entwicklungsziele für dieses Plangebiet werden die gestalterische Vorschriften für die äußere Gestaltung der neuen einzelnen ,SO-Nutzungen' in den ,Städtebaulichen Vertrag' übernommen.

Auf den Erlass von gestalterischen Vorschriften bzw. örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW in Ergänzung der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ff wird verzichtet.

## 18. Städtebaulicher Vertrag

---

Ergänzend zur Aufstellung des Bebauungsplanes schließt die Hansestadt Medebach mit den Betriebsinhabern, vertreten durch ..... gemäß § 11 BauGB einen ‚Städtebaulichen Vertrag‘ ab.

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach beschließt den Städtebaulichen Vertrag vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 40, er ist aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 40 und seiner Begründung und wird auch nicht veröffentlicht.

## 19. Bodenordnerische Maßnahmen

---

Die Grundstücke des Änderungsbereiches befinden sich im privaten Eigentum.

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## 20. Kosten / Finanzierung

---

Die Kosten für die Planung und Durchführung werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Erschließungskosten fallen für die Hansestadt Medebach nicht an.

## 21. Städtebauliche Werte

---

**Das Plangebiet ist ca. 4,5 ha groß.**

Die bisherigen FNP - SO - Flächen (25. Änderung des Flächennutzungsplanes) sind ca. 3,550 ha groß.

- SO - Campingplatz	=	qm
- SO – Wochenend-/Ferienplatz	=	qm
- Spielplatz	=	qm
- Mischverkehrsflächen ‚Hasenkammer‘	=	qm
- Feuerwehrumfahrt	=	qm
<b>Gesamtfläche</b>	=	<b>ha</b>

---

### Büro Boehmer

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)

ChristophHesseArchitekten

Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)

Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

## 22. Verfahrensablauf unter Beachtung des PlanSiG

1.	Erneuter Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach	___.__.2020
2.	Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß §§ 2 (2) BauGB sowie der Behörden und Träger gemäß § 4 (1) BauGB mit Scoopingtermin	
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung	
4.	Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
5.	Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 (2) BauGB	
6.	Abwägung, Städtebaulicher Vertrag, Satzungsbeschluss, Begründung mit Umweltbericht, Zusammenfassende Erklärung, Öffentliche Bekanntmachung	

Hansestadt Medebach, den \_\_\_.\_\_.2020

Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....  
(Thomas Grosche)

Die Planverfasser:

Arnsberg, den 16.06.2020

i.A. Boehmer

.....  
(Büro Boehmer)

Korbach, den 16.06.2020

I.A. Weigel

.....

---

**Büro Boehmer**

Ringlestraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)  
ChristophHesseArchitekten  
Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)  
Stand der Bearbeitung: IV.- 16.06.2020-1

---

(ChristophHesseArchitekten)

---

**Büro Boehmer**

Ringlebstraße 19 – 59821 Arnsberg – Tel. 02931 / 21 85 4 – Mobil 0152 / 23 24 35 90 – [volker.boehmer@cityweb.de](mailto:volker.boehmer@cityweb.de)  
ChristophHesseArchitekten  
Am Hauptbahnhof 12 – 34497 Korbach – Tel. 05631/ 50 14 577 – Mobil 0160 / 90 27 30 06 – [weigel@christophesse.eu](mailto:weigel@christophesse.eu)  
Stand der Bearbeitung: **IV.- 16.06.2020-1**