

Bebauungsplan Nr.3 „Vor dem Bruch“ im Stadtteil Essentho

2. Änderung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Verfahrensstand: Entwurf gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Stand: September 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Änderung.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet.....	3
3	Verfahren.....	4
4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
4.1	Regionalplan.....	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Landschaftsplan	5
5	Änderungsinhalt.....	5
5.1	Bisherige Festsetzungen	5
5.2	Geplante Änderung der textlichen Festsetzungen	6
6	Immissionsschutz.....	7
7	Erschließung sowie technische Infrastruktur	7
8	Belange der Umwelt.....	8
8.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	8
8.2	Artenschutz	8
8.3	Eingriffsregelung	8
8.4	sonstige Schutzgüter.....	8
9	Sonstige Belange der Planung.....	9
9.1	Belange des Bodenschutzes / Verwendung von Mutterboden	9
9.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
9.3	Hinweise zu Kampfmitteln / Altstandorten / Altlasten	10

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vor dem Bruch“ in Essentho

Ortsteil: Essentho
Plangebiet: Westlich der Ortslage von Essentho

Verfahrensstand: Entwurf gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

1 Anlass und Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Vor dem Bruch“ im Stadtteil Essentho hat am 06. Mai 2005 Rechtskraft erlangt und setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest.

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die geplante Ansiedlung eines ortsansässigen Unternehmens auf dem Grundstück Gemarkung Essentho, Flur 2, Flurstück 622. Vorgesehen ist die Errichtung eines Speditionsbetriebes mit Gewerbehalle, Büroräumen sowie Stellplätzen für Nutzfahrzeuge. Der Betrieb verursacht auch nächtliche Fahrzeugbewegungen.

Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Kapitel 6 „Immissionsschutz“ dargestellt. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB offenzulegenden Unterlagen.

Der vorgesehene Betrieb ist nach der Abstandsliste Nordrhein-Westfalen (Abstandsliste 1998) der Abstandsklasse V zuzuordnen. Nach den derzeit geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine solche Nutzung im östlichen Teilbereich des Gewerbegebiets jedoch unzulässig.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Vor dem Bruch“ ist es daher, die bestehenden textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betriebsarten im östlichen Teilbereich des Plangebiets anzupassen. Durch die Änderung soll die Ansiedlung eines Betriebes der Abstandsklasse V planungsrechtlich ermöglicht werden, ohne die grundsätzliche Gebietsstruktur oder die Art der baulichen Nutzung zu verändern.

Mit der Änderung der textlichen Festsetzungen soll die Ansiedlung eines Betriebes innerhalb eines bereits festgesetzten Gewerbegebietes ermöglicht werden. Die Planung trägt damit zur Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbestandortes bei, ohne dass hierfür zusätzliche Gewerbeflächen ausgewiesen oder neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

2 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vor dem Bruch“ befindet sich im östlichen Teil des Gewerbegebietes „Vor dem Bruch“ und umfasst die Grundstücke Gemarkung Essentho, Flur 2, Flurstücke 622, 549, 239, 15, 267, 268, 560 und 561. Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 2,28 ha.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Ansiedlung eines Speditionsbetriebes auf dem Grundstück Gemarkung Essentho, Flur 2, Flurstück 622. Da die zu ändernde textliche Festsetzung zur Steuerung der zulässigen Betriebsarten nicht auf ein einziges Grundstück bezogen ist,

sondern für den gesamten östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 „Vor dem Bruch“ gilt, erstreckt sich der Änderungsbereich auf diesen Teilbereich. Eine isolierte Änderung ausschließlich für das Vorhabengrundstück würde der bestehenden städtebaulichen Gliederung und der einheitlichen Steuerung der zulässigen Betriebsarten innerhalb dieses Bereichs nicht entsprechen.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Vor dem Bruch" (roter Bereich: Geltungsbereich der 2. Änderung; schwarzer Bereich: Geltungsbereich des Bebauungsplans) Ohne Maßstab.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Vor dem Bruch“ bleibt im Übrigen unverändert bestehen.

3 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Vor dem Bruch“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderung beschränkt sich ausschließlich auf die Anpassung einer textlichen Festsetzung zur Steuerung der zulässigen Betriebsarten innerhalb eines bereits festgesetzten Gewerbegebietes. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Ebenso werden weder die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes noch die Erschließungssituation oder der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vor dem Bruch“ verändert.

Durch die Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach landesrechtlichen Vorschriften unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ebenso wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben stehen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vor dem Bruch“ nicht entgegen. Die Änderung betrifft ausschließlich die Anpassung einer textlichen Festsetzung zur Steuerung der zulässigen Betriebsarten innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes.

4.1 Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis liegt der Änderungsbereich aufgrund der geringen Gesamtgröße im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Die Fläche ist jedoch bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Vor dem Bruch“ als Gewerbegebiet überplant, was sich auch mit der Darstellung im Flächennutzungsplan deckt. Die vorliegende Änderung führt zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Frei- oder Agrarflächen, sondern betrifft ausschließlich die Änderung einer textlichen Festsetzung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vor dem Bruch“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Marsberg. Für den Änderungsbereich bestehen keine relevanten landschaftsplanerischen Festsetzungen bzw. Aussagen, die der vorliegenden Änderung entgegenstehen.

5 Änderungsinhalt

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vor dem Bruch“ umfasst ausschließlich die Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen Betriebsarten innerhalb des östlichen Teilbereiches des Gewerbegebiets. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung, bleiben unverändert bestehen.

5.1 Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Vor dem Bruch“ setzt für den überwiegenden Teil seines Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Zur Sicherstellung einer verträglichen Entwicklung des Gewerbebestandes und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen Betriebsarten getroffen.

Die Zulässigkeit bestimmter Gewerbebetriebe wird über eine textliche Festsetzung unter Bezugnahme auf die Abstandsliste Nordrhein-Westfalen (Abstandsliste 1998) geregelt. Die Abstandsliste dient dabei als Grundlage für eine typisierende Bewertung der von gewerblichen Anlagen ausgehenden Emissionen und ermöglicht eine städtebauliche Gliederung von Gewerbegebieten nach ihrem jeweiligen Störgrad.

Der Bebauungsplan unterteilt das Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten in zwei Teilbereiche. Diese Differenzierung berücksichtigt insbesondere die unterschiedliche Lage und das

Umfeld der jeweiligen Teilbereiche. Für den östlichen Teilbereich, in dem sich der Änderungsbereich befindet, wurden aufgrund der Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere der angrenzenden Wohnnutzung sowie dem Feuerwehrstandort, weitergehende Einschränkungen der zulässigen Betriebsarten festgesetzt.

Für den östlichen Teilbereich gilt derzeit folgende textliche Festsetzung:

„Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I – VI, lfd. Nr. 1 – 191.“

Durch diese Festsetzung sind im betreffenden Bereich derzeit lediglich Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig. Ergänzend sieht der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung vor, wonach Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden können, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen die typischerweise zulässigen Emissionen dieser Abstandsklasse nicht überschreiten.

Bezogen auf den östlichen Teilbereich ermöglicht diese Ausnahmeregelung jedoch lediglich eine Zulassung von Betrieben der Abstandsklasse VI. Eine Zulassung von Betrieben der Abstandsklasse V ist nach den derzeit geltenden textlichen Festsetzungen nicht möglich.

5.2 Geplante Änderung der textlichen Festsetzungen

Anlass für die Änderung der textlichen Festsetzung ist die geplante Ansiedlung eines Speditionsbetriebes auf dem Grundstück Gemarkung Essentho, Flur 2, Flurstück 622. Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sind in der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Abstandsliste Nordrhein-Westfalen (Abstandsliste 1998) unter lfd. Nr. 153 der Abstandsklasse V zugeordnet. Aufgrund der derzeit geltenden textlichen Festsetzung ist ein Betrieb dieser Art im östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes nicht zulässig

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des vorgesehenen Betriebes wird die bestehende textliche Festsetzung zur Steuerung der zulässigen Betriebsarten für den östlichen Teilbereich geändert und neu gefasst. Künftig werden in diesem Bereich Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V ausgeschlossen. Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII sind damit grundsätzlich zugelassen.

Ergänzend wird die bestehende Ausnahme entsprechend angepasst. Danach können Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse – im östlichen Teilbereich somit Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V – ausnahmsweise zugelassen werden, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine höheren Emissionen ausgehen als von den im jeweiligen Teilbereich allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen.

Die bisherige Systematik der Betriebsartensteuerung anhand der Abstandsliste Nordrhein-Westfalen (Abstandsliste 1998) wird damit grundsätzlich beibehalten. Die Änderung führt nicht zu einer uneingeschränkten Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse V, sondern eröffnet deren Zulassung im Wege einer Einzelfallprüfung unter den in der textlichen Festsetzung bestimmten Voraussetzungen. Die konkrete Zulassung eines Betriebes der Abstandsklasse V bleibt von den Anforderungen des Immissionsschutzrechts, insbesondere der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, abhängig. Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV bleiben weiterhin ausgeschlossen.

Mit der Änderung wird die für den östlichen Teilbereich geltende Betriebsartensteuerung an die bereits für den westlichen Teilbereich des Gewerbegebietes bestehende Regelung angepasst. Die Festsetzung als Gewerbegebiet sowie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vor dem Bruch“ bleiben von der 2. Änderung unberührt.

6 Immissionsschutz

Die vorliegende Änderung der textlichen Festsetzungen ermöglicht im östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes künftig die ausnahmsweise Zulassung von Betrieben der Abstandsklasse V, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von diesen keine höheren Emissionen ausgehen als von den im jeweiligen Teilbereich allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen.

Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des geplanten Speditionsbetriebes mit LKW-Stellplätzen wurde durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gegenstand der Untersuchung waren die durch den geplanten LKW-Stellplatz verursachten Geräuschemissionen und deren Auswirkungen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Untersuchung ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.

Die Untersuchung berücksichtigt die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld des Vorhabens und kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen untersuchten Immissionsorten sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum um mindestens 11 dB unterschritten werden. Die Immissionsorte liegen somit gemäß TA Lärm außerhalb des schalltechnischen Einwirkungsbereiches der Anlage. Auch Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten.

Die schalltechnische Untersuchung bestätigt damit die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der beabsichtigten ausnahmsweisen Zulassung eines Betriebs der Abstandsklasse V unter den festgesetzten Voraussetzungen.

7 Erschließung sowie technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Vor dem Bruch“ und ist bereits über die vorhandenen Erschließungsanlagen erschlossen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen Bauflächen geschaffen und keine Änderungen an den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche oder zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Die vorhandenen Erschließungsanlagen bleiben unverändert bestehen. Zusätzliche Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit den erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sowie die Entsorgung anfallender Abwässer und Abfälle sind durch die vorhandenen Einrichtungen des bestehenden Gewerbegebiets sichergestellt. Eine Anpassung oder Erweiterung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird durch die vorliegende Änderung nicht ausgelöst.

Die Löschwasserversorgung des Änderungsbereichs ist über das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Im Umkreis von 300 Metern kann eine Löschwassermenge von 800 l/min aus dem öffentlichen Netz entnommen werden. Zusätzlich befindet sich unter dem Feuerwehrgerätehaus im Südosten des Änderungsbereiches eine Zisterne mit einem Inhalt von 150 m³, die Entfernung zum nördlichsten Rand des Änderungsbereiches beträgt 240 Meter. Eine ausreichende Löschwasserversorgung von 1.600 l/min über die Dauer von 2 Stunden ist somit gewährleistet.

Die konkrete Ausgestaltung der Grundstückerschließung, insbesondere der inneren Erschließung, der Zufahrten, Stellplatzanordnung sowie der erforderlichen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung und bleibt dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Vor dem Bruch“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die vorliegende Änderung beschränkt sich auf die Anpassung einer textlichen Festsetzung zur Steuerung der zulässigen Betriebsarten innerhalb eines bereits festgesetzten Gewerbegebietes. Durch die Änderung werden weder zusätzliche Bauflächen geschaffen noch Änderungen an Art und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden wird durch die Planung nicht vorbereitet.

8.2 Artenschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen und keine Veränderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen oder des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht. Die Änderung betrifft ausschließlich die Zulässigkeit bestimmter Betriebsarten innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets.

Da durch die Änderung selbst keine zusätzlichen baulichen Eingriffe oder Veränderungen von bestehenden Lebensraumstrukturen vorbereitet werden, ergeben sich aus der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben bleiben hiervon unberührt und sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

8.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vor dem Bruch“ werden jedoch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Änderung beschränkt sich ausschließlich auf die Anpassung einer textlichen Festsetzung zur Steuerung der zulässigen Betriebsarten innerhalb eines bereits festgesetzten Gewerbegebietes. Änderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie zusätzliche Bauflächen oder zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten werden nicht ermöglicht.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

8.4 sonstige Schutzgüter

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Vor dem Bruch“ werden keine zusätzlichen Bauflächen festgesetzt und keine erweiterten baulichen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Die Änderung beschränkt sich ausschließlich auf die Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen Betriebsarten innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebiets.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft und biologische Vielfalt werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie eine zusätzliche Versiegelung werden durch die Änderung nicht ermöglicht.

Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten) sowie sonstigen naturschutzrechtlich geschützten Gebieten ist nicht zu erwarten. Innerhalb des 300 Meter Umfeldes um den Änderungsbereich befinden sich weder FFH-Gebiete noch europäische Vogelschutzgebiete.

Auch hinsichtlich der Klimaanpassung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Insbesondere werden durch die Änderung keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen oder Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen, sodass sich keine gegenüber der bisherigen Planung veränderten Anforderungen im Hinblick auf Starkregenereignisse ergeben.

Hinsichtlich möglicher Gefährdungen durch Hochwasser- und Starkregenereignisse bestehen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit des Änderungsbereichs. Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie ausgewiesener Hochwasserrisikogebiete. Aus der Hochwassergefahrenkarte und der Starkregen Gefahrenkarte ergeben sich keine Hinweise auf eine relevante Gefährdung des Änderungsbereichs.

9 Sonstige Belange der Planung

9.1 Belange des Bodenschutzes / Verwendung von Mutterboden

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vor dem Bruch“ werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen und keine Eingriffe in bislang unversiegelte Bereiche vorbereitet. Die Änderung beschränkt sich auf die Anpassung einer textlichen Festsetzung innerhalb eines bereits überplanten und überwiegend bebauten Gebietes. Wesentliche Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes sind daher nicht zu erwarten.

Unabhängig davon ist gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Es ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

9.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Bodeneingriffe vorbereitet werden, sind Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes nicht zu erwarten.

Unabhängig davon wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes Nordrhein-Westfalen hingewiesen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marsberg als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02992/602-1; Telefax 02992/602-202) und/oder dem „LWL Archäologie für Westfalen“, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Telefax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz – 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

9.3 Hinweise zu Kampfmitteln / Altstandorten / Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Altstandorte oder Altlasten bekannt. Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen ebenfalls nicht vor.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Umweltschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94 - 0) umgehend zu informieren.

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu beachten:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Marsberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02992/602-237) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel.: 02331/6927-0) zu verständigen.

Marsberg, im Oktober 2026

Stadt Marsberg
Der Bürgermeister
i.A.