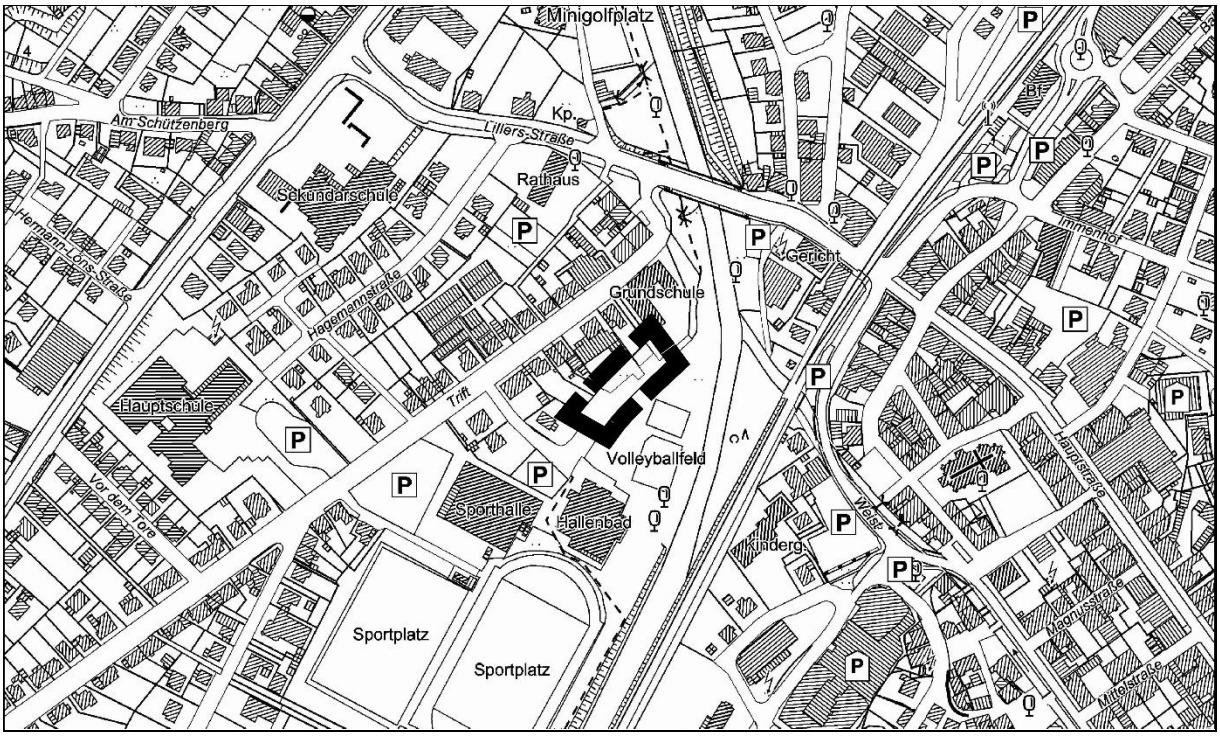
STADT MARSBERG

4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 17 „Diemeltal“

Ortsteil: Niedermarsberg
Plangebiet: Nordwestlich der Jahnstraße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

22.09.2026

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele der Planung ... 1

2 Verfahren ... 1

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes ... 2

4 Situationsbeschreibung ... 2

5 Planungsrechtliche Vorgaben ... 3

5.1 Ziele der Raumordnung ... 3

5.2 Flächennutzungsplan ... 4

5.3 Landschaftsplan ... 5

5.4 Bestehendes Planungsrecht ... 5

6 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 6

6.1 Art der baulichen Nutzung ... 6

6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 7

6.3 Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 7

6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 7

6.5 Immissionsschutz ... 7

7 Belange der Ver- und Entsorgung ... 9

8 Belange der Umwelt ... 9

8.1 Umweltprüfung/Umweltbericht ... 9

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 10

8.3 Artenschutz ... 10

9 Auswirkungen der Planung ... 11

9.1 Gewässer- und Hochwasserschutz / Starkregenereignisse ... 11

9.2 Belange des Bodenschutzes ... 12

9.3 Belange des Denkmalschutzes ... 13

9.4 Altlasten und Kampfmittel ... 13

9.5 Bergbau ... 13

Teil B: Umweltbericht

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“

Ortsteil:	Niedermarsberg
Plangebiet:	Nordwestlich der Jahnstraße

Verfahrensstand:	**Entwurf** Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Niedermarsberg beabsichtigt die Stadt Marsberg, an der Jahnstraße einen Wohnmobilhafen zu realisieren. Auf einer Fläche von rund 0,14 ha westlich der „Bürgerwiese“ sollen etwa zehn bis zwölf Stellplätze für Wohnmobile einschließlich der erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen geschaffen werden. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“ ist es, die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Plangebiet größtenteils als öffentliche Parkfläche fest. Da diese Nutzung nicht mehr erforderlich ist und sich das Plangebiet aufgrund der zentralen Lage sowie der unmittelbaren Nähe zu vielfältigen Freizeit-, Sport- und Erholungsangeboten und der sehr guten verkehrlichen sowie infrastrukturellen Anbindung in besonderem Maße für die Nutzung als Wohnmobilhafen eignet, soll die Fläche entsprechend umgenutzt werden (siehe Kapitel 4). Das Plangebiet soll künftig als Sondergebiet ausgewiesen werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung und Realisierung des Vorhabens ist daher eine Anpassung des bestehenden Baurechtes erforderlich.

Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 BauGB) sind Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung und funktionalen Umnutzung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch das Vorhaben kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Da die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“ (öffentliche Parkfläche) dem Planungsziel entgegenstehen (siehe Kapitel 5.4), ist dieser im Rahmen der Änderung der städtebaulichen Entwicklung anzupassen.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren geändert. Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten sind (separater Teil B der Begründung).

Gemäß des § 1a (3) i. V. m. § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB erfolgte vom 08.05.2026 bis einschließlich dem 10.06.2025.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,14 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Niedermarsberg in der Flur 22 und umfasst vollständig die Flurstücke 909 und 1278 sowie teilweise die Flurstücke 1389 und 1390.

Der Geltungsbereich wird gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebaungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
Teil B: Umweltbericht (folgt im weiteren Verfahren

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich westlich des Zentrums der Stadt Marsberg und umfasst eine Fläche von rd. 0,14 ha. Die Umgebung des Plangebietes ist übergeordnet von Wohnnutzungen geprägt. Im Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Nördlich befindet sich die Stadtbibliothek der Stadt Marsberg. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bürgerwiese, ein Grünraum mit einem Spielplatz und Volleyballfeldern. Weiter östlich verläuft der Fluss „Diemel“. Südlich erstreckt sich das Diemelstadion mit weiteren unterschiedlichen Sport- und Freizeitnutzungen. Neben mehreren Sport- und Tennisplätzen befindet hier außerdem eine Indoor Soccerhalle, ein Skatingplatz und ein Hallenschwimmbad. Darüber hinaus befindet sich der Diemelradweg, ein überregional stark frequentierter Radfernweg entlang des Flusses „Diemel“, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und bietet eine besonders attraktive Anbindung für Freizeit- und Radurlauber. Hierdurch wird das spätere Angebot des Wohnmobilhafens weiter aufgewertet.

In östlicher Richtung liegt das Zentrum der Stadt Marsberg, welches durch eine Vielzahl von Angeboten wie Einzelhandel, Lebensmittelgeschäfte, Gastronomie und Versorgungseinrichtungen (z.B. Arztpraxen) geprägt ist. Bushaltestellen liegen jeweils vom Plangebiet aus unmittelbar westlich an der Straße Trift. Der Bahnhof Marsberg ist nordöstlich vom Plangebiet aus, nördlich des Zentrums gelegen. Von hieraus ist es ebenfalls möglich in rd. 20 min mit dem Zug nach Warburg zu gelangen. Über die westlich verlaufende B7 ist das Plangebiet an das überregionale Straßennetz und die

umliegenden Städte und Gemeinden angebunden. Aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Anbindung und den umliegenden Freizeit- und Erholungsangeboten ist das Plangebiet für die Nutzung als Wohnmobilhafen prädestiniert.



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (Quelle: Tim-Online.NRW)

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Marsberg als Mittelzentrum deklariert. Der Geltungsbereich für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“ ist im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg – Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (siehe Abbildung 2). Für die angrenzenden Bereiche stellt der Regionalplan ebenfalls Allgemeine Siedlungsbereiche dar. Südöstlich wird ein Schienenweg dargestellt. Mit der Darstellung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich steht die Änderung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.



Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis, Auszug, ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

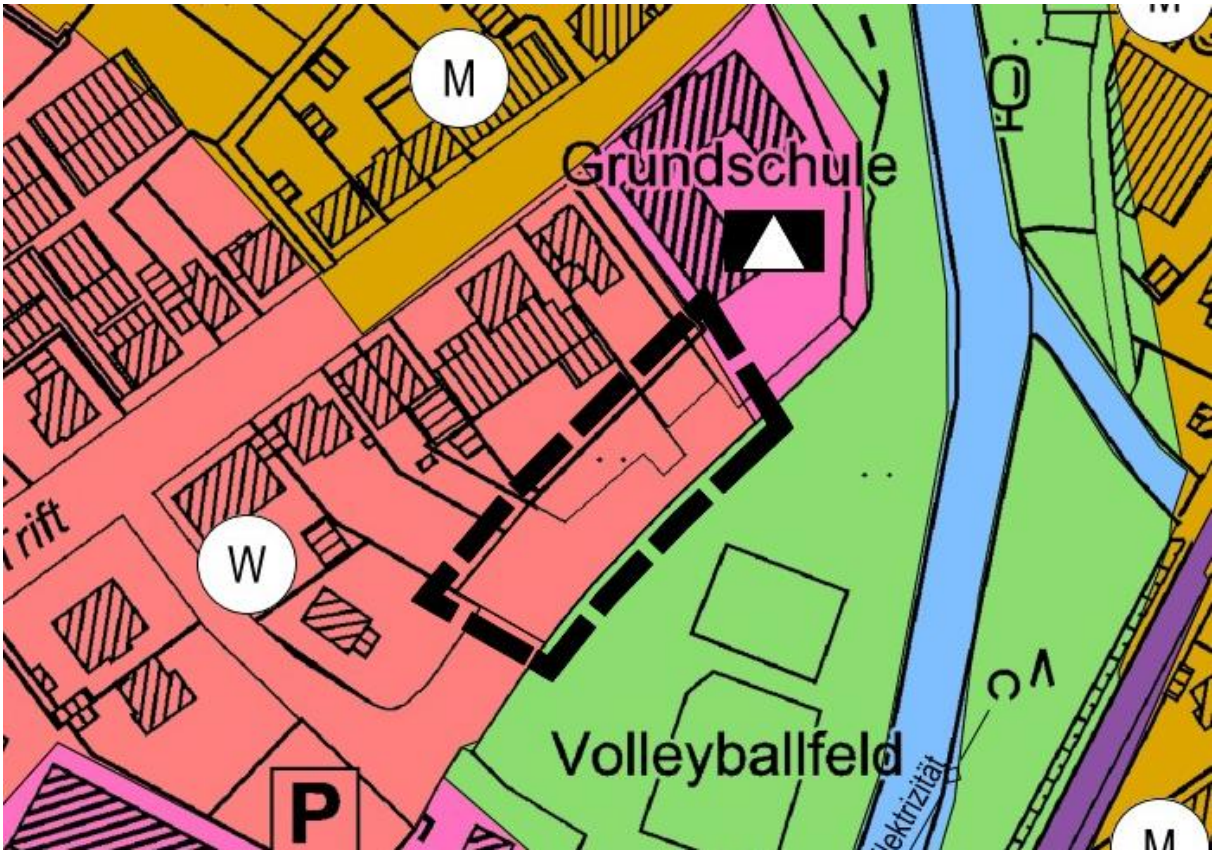


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg, ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg ist der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“ als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Diese Darstellung erfolgt auch für die westlich angrenzenden Flächen, welche durch Wohnnutzungen geprägt werden. Nordöstlich grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule an den Geltungsbereich. Südöstlich werden angrenzend Grünflächen dargestellt. Mit vorliegender Änderung ist die Festsetzung eines Sondergebietes vorgesehen, sodass die Planung zunächst nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert. Mit der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung „Wohnbaufläche“ dann durch „Sonderbaufläche“ ersetzt.

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder eines Landschaftsschutzgebietes.

5.4 Bestehendes Planungsrecht

Der heutige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Diemeltal“, setzt für den Änderungsbereich überwiegend eine öffentliche Parkfläche fest (siehe Abbildung 4). An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist innerhalb des Plangebietes ein Fußweg festgesetzt. Nordwestlich grenzt an den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein allgemeines Wohngebiet. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Zulässig sind für diesen Bereich maximal drei Vollgeschosse. Als Bauweise wird für den Bereich des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes die geschlossene Bauweise festgesetzt.

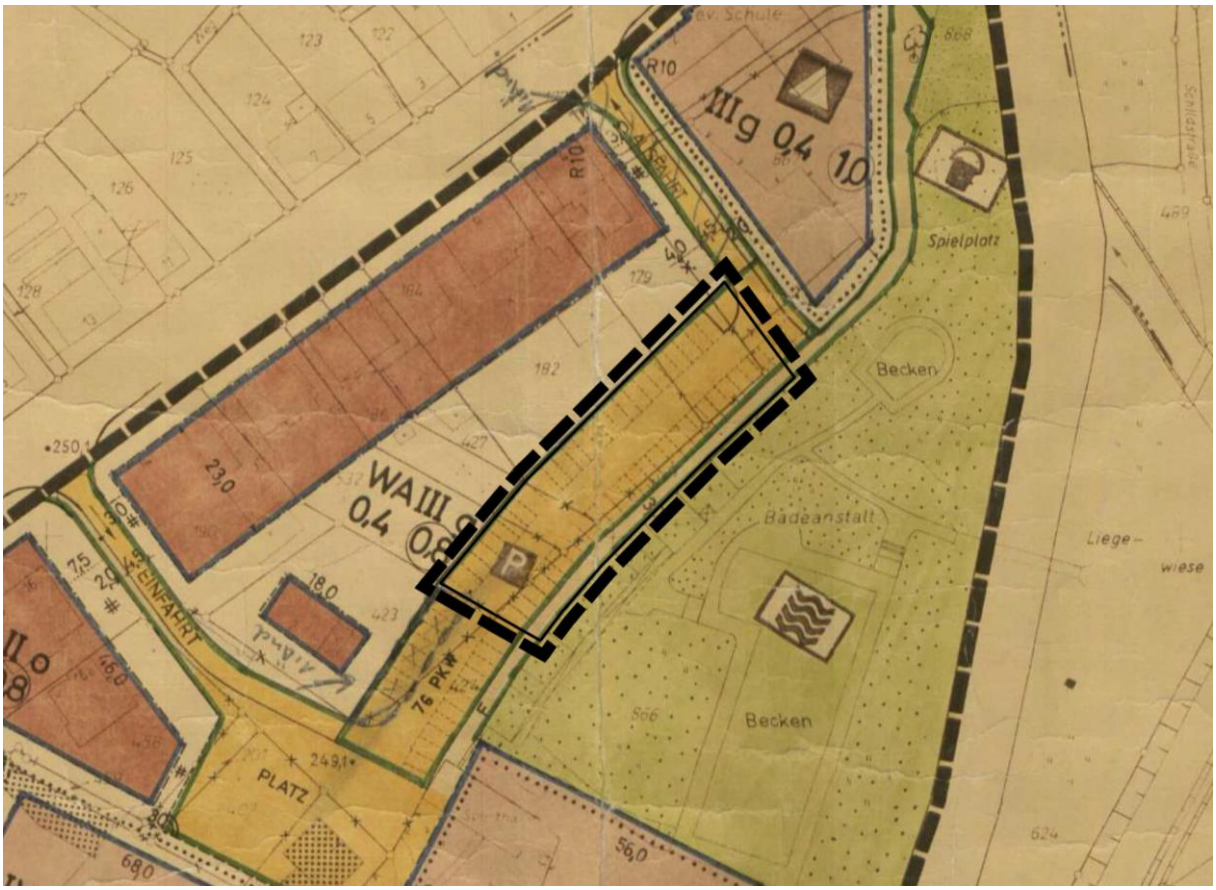


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Diemeltal“, ohne Maßstab

Da sich der derzeit wirksame Bebauungsplan nicht mit dem in Kapitel 1 erläuterten Entwicklungswünschen deckt, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet gem. § 10 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses Sondergebiets wird die Nutzung gemäß des Planungsziels ausdrücklich auf Wohnmobile beschränkt. Damit wird eine klare Abgrenzung zu einem herkömmlichen Campingplatz geschaffen, da Zelte und Wohnwagen von der Nutzung ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss begründet sich in der Ausrichtung der Anlage: Sowohl die Dimensionierung der Standplätze als auch die vorhandene Versorgungsinfrastruktur sollen speziell auf weitgehend autarke Wohnmobile zugeschnitten werden. Zulässig ist folglich lediglich ein Wohnmobilhafen. Der Wohnmobilhafen soll ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende, für den Straßenverkehr zugelassene Wohnmobile dienen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:
- Standplätze für Wohnmobile,
- Die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen, wie Anlagen für die Stromversorgung, Trink-/ Frischwasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung i.S. des § 14 (2) BauNVO.

Wohnwagen/-anhänger, Mobilheime sowie Tiny House auf Rädern (THoW) und Zelte sind explizit nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Da für die Befahrbarkeit und langfristigen Nutzbarkeit eines Wohnmobilstellplatzes eine Befestigung der entsprechenden Flächen notwendig ist, wird eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.

6.3 Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Flurstücke 876 und 1093 sicherzustellen, werden im Bebauungsplan Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes kann verändert werden, wenn der Nutzungszweck erhalten bleibt, um sicherzustellen, dass die Einrichtungen des Wohnmobilhafens nicht gestört werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Erschließung ist damit dauerhaft gesichert. Darüber hinaus wird zur planungsrechtlichen Sicherung der im Bestand vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung, ausgehend von der Jahnstraße, entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan ist ein zu erhaltender Baum festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen Baum, bei dem im Rahmen einer Ortsbegehung durch das Umweltbüro Höke mehrere Baumhöhlen festgestellt wurden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht auszuschließen, dass es bei Fällung dieses Baumes zum Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, gegenüber höhlenbrütenden Vögeln und baumbewohnenden Fledermäusen kommt. Aus diesem Grund wurde der betroffene Baum im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und jegliche die Vitalität des zu erhaltenden Baumes beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind im Schutzbereich untersagt. Bei Verlust ist der Baumbestand gleichwertig zu ersetzen.

Um der Flächenversiegelung und der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern sind 80 % der Flächen für Wohnmobilstandplätze mit einem wasserdurchlässigen Material, wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien zu befestigen, sofern keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen (z.B. wasserwirtschaftliche Belange des Grundwasserschutzes). Das Niederschlagswasser kann so zu einem großen Teil in den Untergrund versickern und wird dort dem Grundwasser zugeführt, sodass es zu einer Grundwasserneubildung kommt. Zudem stellt ein Anteil des Niederschlagswassers die Wasserversorgung der Vegetation sicher und wird über Pflanzenverdunstung wieder an die Atmosphäre abgegeben. Somit wird ein Beitrag zur Kühlung der Bodennahen Luftschichten geleistet. Insgesamt wird ebenfalls der Oberflächenabfluss reduziert.

6.5 Immissionsschutz

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes sind die Belange des Schallschutzes für Anwohner der angrenzend bewohnten Bereiche zu berücksichtigen. Hierzu wurde durch das Büro RP Schalltechnik eine schalltechnische Untersuchung für die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

„Diemeltal“ erstellt (RP Schalltechnik, Osnabrück, März 2026). Gegenstand der Untersuchung war die Ermittlung und Bewertung der von dem geplanten Wohnmobilhafen ausgehenden Geräuschimmissionen auf die umliegende schutzbedürftige Wohnbebauung. Grundlage der Beurteilung bildet die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Relevante Emissionsquellen

Innerhalb des Plangebietes soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilhafen“ festgesetzt werden. Die schalltechnische Untersuchung betrachtet die Geräuschemissionen, die durch die Nutzung der geplanten Wohnmobilstellplätze entstehen. Für die Berechnung wurde von insgesamt 12 Stellplätzen ausgegangen. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde für jeden Stellplatz täglich eine An- und eine Abfahrt angesetzt. Daraus ergeben sich insgesamt 24 Fahrzeugbewegungen im Tageszeitraum. Nach Angaben der Stadt Marsberg werden in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr keine An- oder Abfahrten erfolgen.

Immissionsorte

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen wurden die nächstgelegenen Wohngebäude entlang der Straße „Trift“ als maßgebliche Immissionsorte definiert. Diese befinden sich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), für das gemäß TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gelten.

Berechnungsergebnisse

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass es durch das Vorhaben im Tageszeitraum zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte TA Lärm kommt (siehe Abbildung 5). Die berechneten Beurteilungspegel liegen am Tag zwischen 42 dB(A) und 47,0 dB(A). Der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird somit um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Auch die zulässigen Spitzenpegel werden an allen Immissionsorten sicher eingehalten. Da für den Wohnmobilhafen keine nächtlichen Fahrbewegungen vorgesehen sind, entstehen im Nachtzeitraum keine relevanten Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Stellplatzanlage.

Planerische Bewertung

Die Ergebnisse des schalltechnischen Fachbeitrages belegen, dass durch die geplante Nutzung als Wohnmobilhafen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind. Die Anforderungen der TA Lärm werden an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Planung gewährleistet die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB.

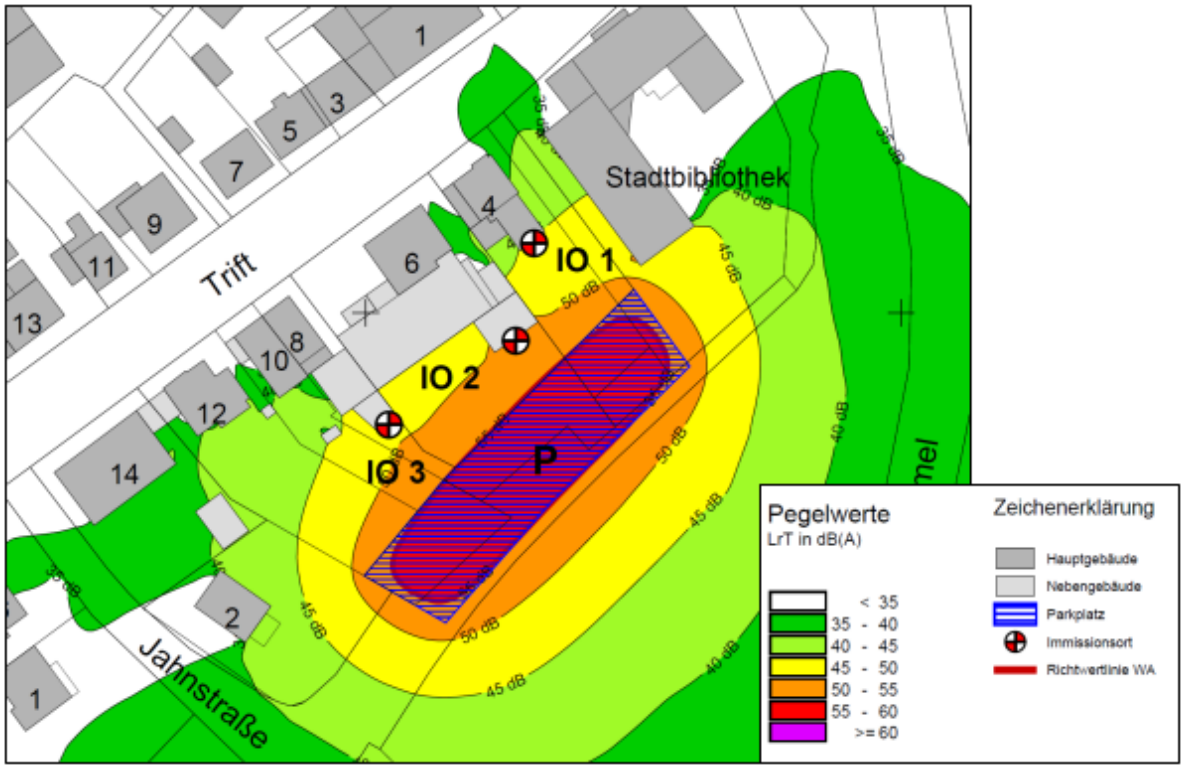


Abbildung 5: Lärmemissionen durch den Wohnmobilhafen (tags), ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik)

7 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden. Auf dem Gelände sind insgesamt zwölf feste Standplätze für Wohnmobile mit Stromanschluss und Frischwasserversorgung sowie einer zentralen Entsorgungsstation für Toiletten geplant. Die notwendigen Anschlüsse können an die bestehenden Leitungsnetze in der Jahnstraße angebunden werden. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist für den Betrieb des Wohnmobilhafens nicht erforderlich. Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch die städtische Müllabfuhr ist über die Jahnstraße gewährleistet, sodass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sichergestellt ist.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Änderung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht – separater Teil B der Begründung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2026).

Eine schutzgutbezogene Bewertung der planbedingten Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass ohne Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu erwarten sind. Die im Umweltbericht aufgelisteten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Kapitel 4.1 werden in den Festsetzungen und/oder Hinweisen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Darüber hinaus wird der Eingriff in den Naturhaushalt auf Basis der „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ermittelt.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine vollständige Versiegelung des Änderungsgebiets ermöglichen würde, ergibt sich kein externer Ausgleichsbedarf. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben allenfalls geringfügige, als unerheblich einzustufende Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Der Umweltbericht kommt daher zusammenfassend zu dem Fazit, dass unter Berücksichtigung benannter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dem Vollzug des Bebauungsplanes aus naturschutzfachlicher Sicht keine unüberwindlichen Hindernisse entgegenstehen. Für detaillierte Informationen hierzu wird auf den Umweltbericht als separaten Bestandteil der Begründung verwiesen.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2026).

Grundlage für die Eingriffsbewertung ist dabei der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Ausgangszustand). Im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne werden anstelle der Bestandssituation die rechtskräftigen Festsetzungen als Ausgangszustand herangezogen. Die Berechnung des Planwerts erfolgt gemäß den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Diemeltal“ (Planzustand), welcher eine vollständige Versiegelung des Plangebietes derzeit zulässt. Der Biotopwert einer „Versiegelten Fläche“ wird mit 0 Biotopwertpunkten pro m^2 angegeben, womit der ökologische Wert des gesamten Plangebiets 0 Biotopwertpunkte beträgt. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 begrenzt die zulässige Versiegelung auf eine GRZ von 0,8 und sichert darüber hinaus den Erhalt eines vorhandenen Baumes. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergibt sich somit eine naturschutzfachliche Verbesserung. Ein externer Kompensationsbedarf entsteht aus diesem Grund nicht.

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung ausgelöst werden können geprüft werden. Aufgrund des geringen Eingriffsumfangs wurden die artenschutzrechtlichen Belange unmittelbar im Umweltbericht behandelt. Die Prüfung der artenschutzfachlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG erfolgte dabei integrierter Bestandteil des Umweltberichtes (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2026). Ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag war nicht erforderlich.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie der bereits bestehenden Nutzungen durch Verkehrsflächen, Wohnbebauung, Sport- und Freizeitanlagen kommen im Plangebiet überwiegend siedlungstypische und störungsunempfindliche Arten in Betracht. Planungsrelevante Arten sind insbesondere bei gehölzbewohnenden Vogelarten sowie bei Fledermäusen potenziell relevant. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden innerhalb einer Linde im Plangebiet zwei

Baumhöhlen festgestellt. Diese weisen eine potenzielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlenbrütende Vogelarten sowie als Quartiere für Fledermäuse auf. Auch wenn bei der Untersuchung keine konkrete Nutzung nachgewiesen werden konnte, konnte diese aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht sicher ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird die betreffende Linde im Bebauungsplan dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Dadurch kann ein Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden.

Für freibrütende Vogelarten stehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ausreichend Ausweichstrukturen in Form von Gehölzen und Grünflächen zur Verfügung, sodass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Darüber hinaus handelt es sich bei den betroffenen Flächen um einen kleinräumigen, bereits durch Siedlungs-, Verkehrs- sowie Freizeitnutzungen vorbelasteten Bereich. Erhebliche Störungen streng geschützter Arten oder europäischer Vogelarten sind daher nicht zu erwarten. Die im Umweltbericht dargestellte Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten wird in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen und somit berücksichtigt:

Zeitliche Beschränkung von bzw. fachgutachterlicher Untersuchung vor Gehölzrodung
Sofern es im Plangebiet zur Rodung von Gehölzen kommt, hat diese im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (also außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) zu erfolgen. Sind diese Tätigkeiten unbedingt außerhalb dieses Zeitraums notwendig, ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass die betreffenden Gehölze frei von einer Brutnutzung sind. Sollten dabei laufende Bruten festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ende der Brut- und Aufzuchtzeit zu verschieben

Mit Beachtung der Maßnahmen auf Ebene der Planumsetzung können artenschutzrechtliche Konflikte abgewendet werden, sodass die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG nicht ausgelöst werden. Der Bauleitplanung stehen somit keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine vollständige Versiegelung des Änderungsgebiets zuließe. In diesem Sinne stellt die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans aufgrund der Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen, eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation dar.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Gewässer- und Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 6). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Außergewöhnlicher Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

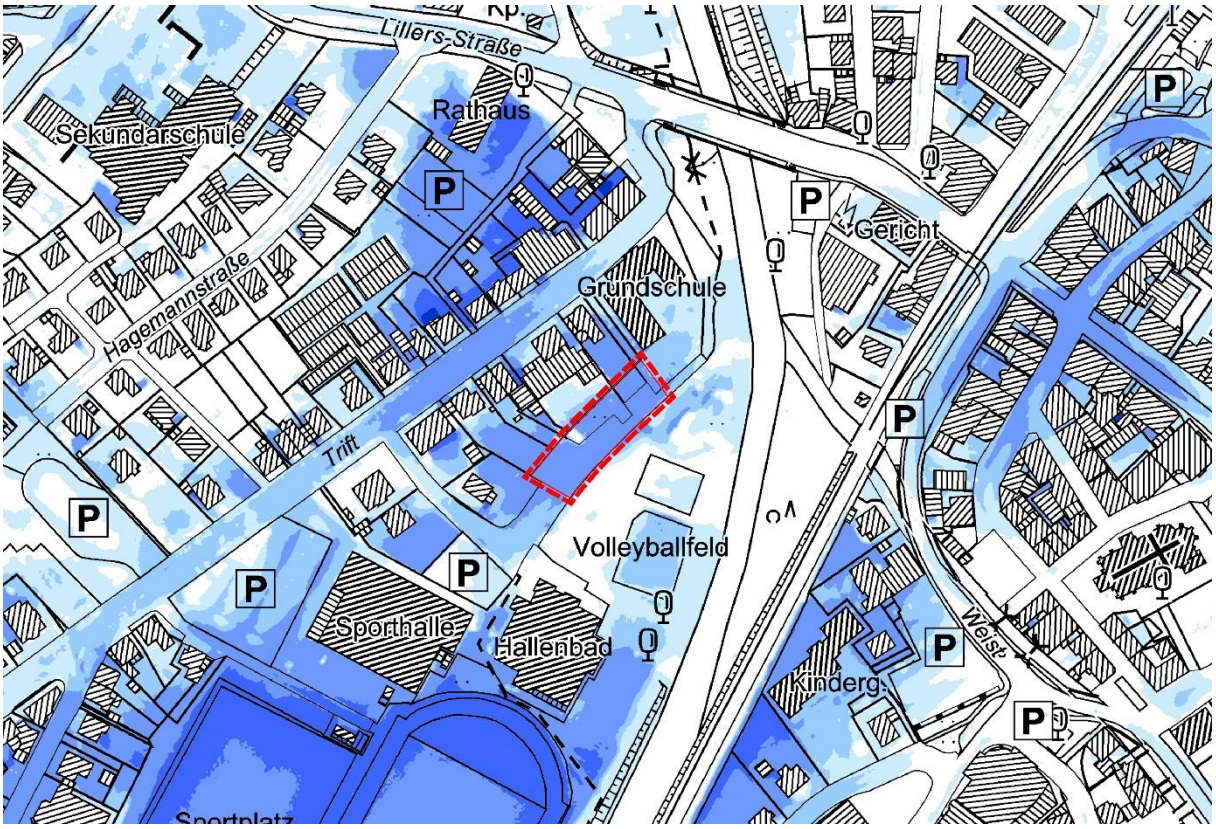


Abbildung 6: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau, ohne Maßstab (Quelle: https://geoportal.de)

Der Starkregenhinweiskarte ist zu entnehmen, dass für den Geltungsbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses Wassertiefen von bis zu 60 cm vermerkt werden. Demnach ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach den vorliegenden Fachinformationen des Landes (Starkregenhinweiskarte für NRW) grundsätzlich in einem Bereich liegt, in dem eine potenzielle Gefährdung durch Starkregenereignisse bestehen kann. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines „Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Auch wenn das Gebiet innerhalb eines „Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ gemäß § 78b WHG liegt und nach der Starkregenhinweiskarte NRW eine potenzielle Gefährdung durch Starkregenereignisse besteht, ergibt sich hieraus keine relevante Gefährdung für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Stellplatzes. Wohnmobile werden nicht dauerhaft genutzt; die Stellplatzgäste halten sich nur vorübergehend dort auf und können den Standort im Falle eines Starkregen- oder Hochwasserereignisses jederzeit eigenständig verlassen. Eine dauerhafte oder schutzbedürftige Nutzung, wie sie etwa bei Wohn- oder Betriebsgebäuden vorliegt, ist daher nicht gegeben. Die vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan führt daher nicht zu einer Gefährdungssituation.

9.2 Belange des Bodenschutzes

Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet Vega (Braunauenboden) an. Für den Bodentyp wird die Schutzwürdigkeit als fruchtbarer Boden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit bewertet. Die geplante Nutzung als Wohnmobilhafen geht jedoch nur mit sehr geringen baulichen Eingriffen einher. Es werden keine Gebäude errichtet; erforderlich sind lediglich befestigte bzw. teilbefestigte Flächen für die Stellplätze sowie funktionsbezogene Nebenanlagen. Zur Minimierung der Versiegelung wird außerdem im

Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 80 % der Flächen mit wasserdurchlässigem Material herzustellen sind.

Aufgrund der geringen Eingriffstiefe, der reversiblen Nutzung sowie der weitgehend wasserdurchlässigen Ausführung der Flächen ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Boden. Das Planvorhaben entspricht damit den Vorgaben des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

9.3 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine eingetragenen Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich. Für das Verhalten im Fall von Bodenfunden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.4 Altlasten und Kampfmittel

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung nicht verursacht. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt im Plangebiet ebenfalls keine Kampmittelbelastung vor. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass wenn bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen sind oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und die Stadt Marsberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02992/602-237) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel.: 02331/6927-0) zu verständigen ist.

9.5 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem vormals auf Kupfererz verliehenen bereits erloschenen Bergwerksfeld „Stadtberge 2“ und „Stadtberger Kupferdistrikt“. Ausweislich der vorliegenden Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW ist im Bereich des Planvorhabens kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist. Somit ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

Bielefeld / Marsberg, September 2026

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de