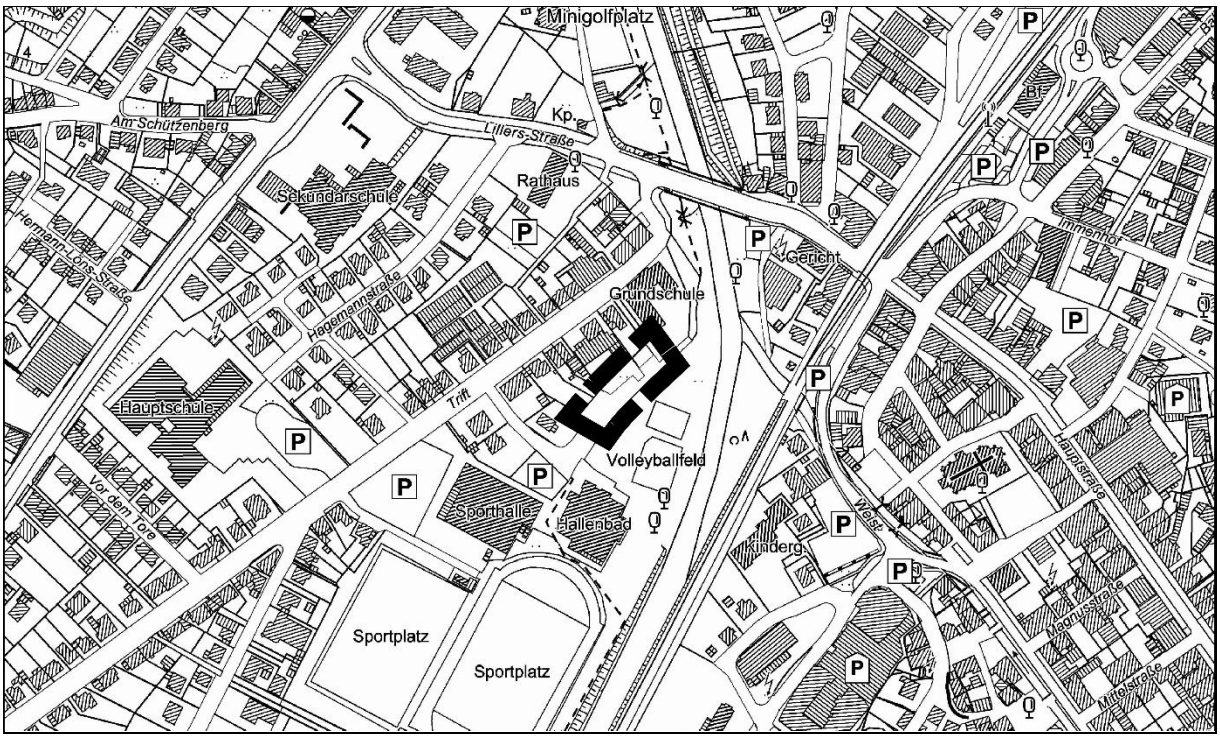
STADT MARSBERG

79. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Niedermarsberg
Plangebiet: Nordwestlich der Jahnstraße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (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

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Anlass und Ziele der Planung 1
2 Verfahren 1
3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Flächennutzungsplanes 2
4 Situationsbeschreibung 2
5 Planungsrechtliche Vorgaben 2
5.1 Ziele der Raumordnung 2
5.2 Landschaftsplan 3
6 Darstellung der Nutzung 3
7 Belange der Umwelt 4
7.1 Umweltprüfung/Umweltbericht 4
7.2 Artenschutz 5
8 Auswirkungen der Planung 5
8.1 Gewässer- und Hochwasserschutz / Starkregenereignisse 5
8.2 Immissionsschutz 6
8.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung 7
8.4 Belange des Bodenschutzes / Altlasten und Kampfmittel 7
8.5 Belange des Denkmalschutzes 7
8.6 Bergbau 7

Teil B: Umweltbericht

Begründung zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil:	Niedermarsberg
Plangebiet:	Nordwestlich der Jahnstraße

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

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marsberg soll die geplante Flächenentwicklung parallel zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglicht werden. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von etwa zehn bis zwölf Stellplätzen für Wohnmobile, einschließlich der erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen geschaffen werden.

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. Das Plangebiet soll künftig als Sondergebiet ausgewiesen werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung und Realisierung des Vorhabens ist daher eine Anpassung des bestehenden Baurechtes erforderlich.

Die parallele 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Diemeltal“ ist somit der konkrete Anlass, um die fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilhafens zu schaffen. Mit der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit die Darstellung „Wohnbauflächen“ zurückgenommen und durch die Darstellung von „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ mit der Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet ersetzt werden.

2 Verfahren

Die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“ durchgeführt.

Aufgrund der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diese gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie im Umweltbericht – **separater Teil B der Begründung** – beschrieben und bewertet werden.

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 Flächennutzungsplanes

Der rd. 0,14 ha große Änderungsbereich 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 verbindliche Änderungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:
Teil A: (Allgemeine) Ziele und Zwecke der Planung
Teil B: Umweltbericht (separat)

4 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich 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. Östlich des Änderungsbereiches 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.

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. 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.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesentwicklungsplan NRW ist Marsberg als Mittelzentrum deklariert. Der Bereich der 79. Flächennutzungsplanänderung ist im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg – Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (siehe Abbildung 1). Mit der Darstellung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich steht die Änderung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.



Abbildung 1: Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis, Auszug, ohne Maßstab

5.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder eines Landschaftsschutzgebietes.

6 Darstellung der Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich sowie die westlich angrenzenden Bereiche derzeit als „Wohnbaufläche“ dar. Nordöstlich grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule an den Geltungsbereich. Südöstlich werden angrenzend Grünflächen dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“ (Festsetzung eines Sondergebietes) wird somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Mit der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich des geplanten Wohnmobilhafens ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet dargestellt werden.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung im Änderungsbereich hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB	0,14 ha	---
Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet	---	0,14 ha

Gesamt	0,14 ha	0,14 ha

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes schafft auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilhafens.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (2) BauGB mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“ durchgeführt. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung), die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen 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. Da auf der Ebene der Flächennutzungsplanung jedoch kein Baurecht einhergeht, sind die zu erwartenden Konflikte auf nachfolgender Planungsebene des Bebauungsplans sowie der Anlagengenehmigung genauer zu betrachten und der tatsächliche Maßnahmenbedarf zu konkretisieren. Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgelisteten Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen wurden in den Festsetzungen und/oder Hinweisen des parallel zu ändernden und erweiternden Bebauungsplan 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 für den Bereich bereits eine vollständige Versiegelung des Änderungsgebiets ermöglichen würde, ergibt sich kein externer Ausgleichsbedarf. Die 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. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf Ebene des parallel zu ändernden Bebauungsplanes verbleiben allenfalls geringfügige, als unerheblich einzustufende Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass dem Vollzug der 79. Flächennutzungsplanänderung aus naturschutzfachlicher Sicht keine unüberwindlichen Hindernisse entgegenstehen, sofern die im Umweltbericht des parallel zu ändernden Bebauungsplanes benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt und umgesetzt werden. Für detaillierte Informationen hierzu wird auf den Umweltbericht als separaten Bestandteil der Begründung verwiesen.

7.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, geprüft werden. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz entsprechender Arten werden allerdings auf Ebene des Flächennutzungsplanes als nicht zielführend eingeschätzt. Entsprechende Festsetzungen werden auf Ebene des parallel zu ändernden Bebauungsplan Nr. 17 „Diemeltal“ getroffen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 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.

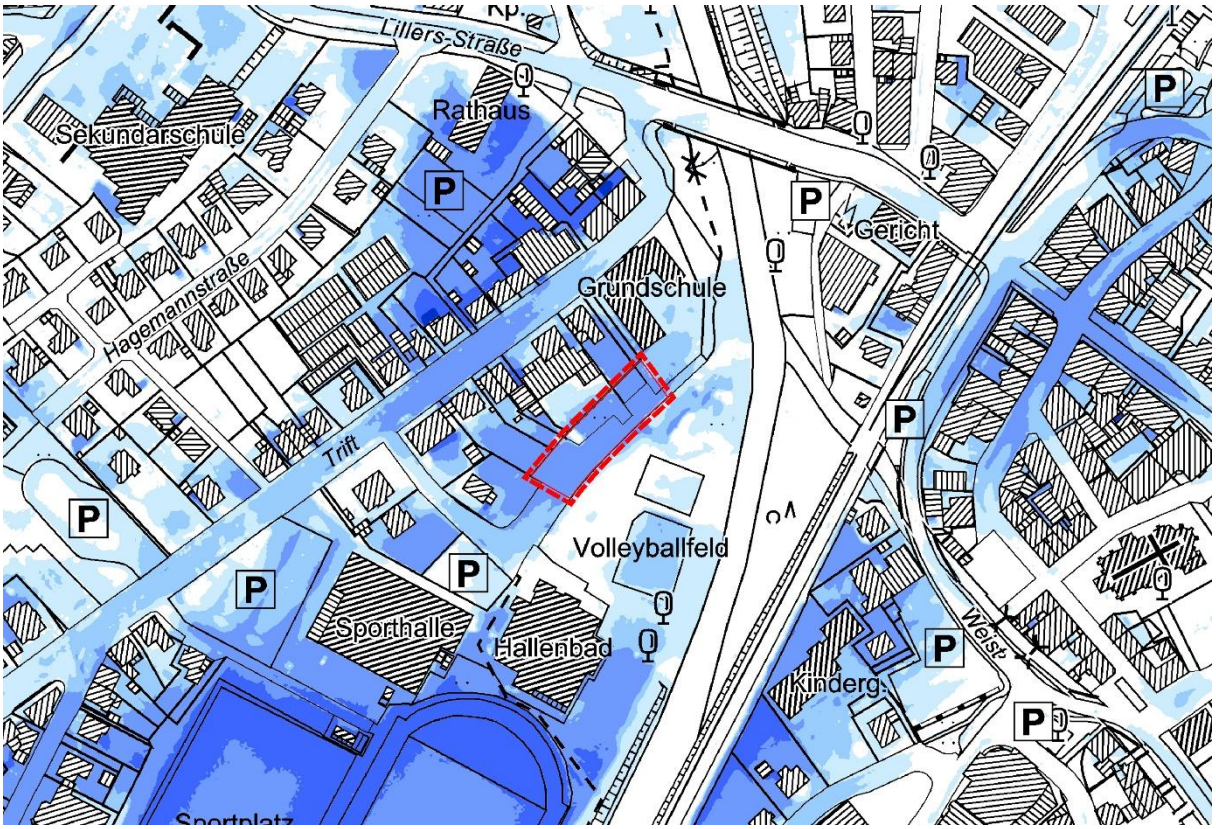


Abbildung 6: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau, ohne Maßstab (Quelle: https://geoportal.de)

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 Flächennutzungs- und Bebauungsplanes zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich 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 Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallele 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal" führen daher nicht zu einer Gefährdungssituation.

8.2 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Nutzung des parallel zu änderndem Bebauungsplan und der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung 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).

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.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben im Tageszeitraum keine Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. 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.

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

8.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich 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.

8.4 Belange des Bodenschutzes / Altlasten und Kampfmittel

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt und werden durch die Planung ebenfalls nicht verursacht. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt im Änderungsbereich außerdem keine Kampmittelbelastung vor. In dem parallel zu änderndem 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.

8.5 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches 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 dem parallel zu änderndem Bebauungsplan aufgenommen.

8.6 Bergbau

Der Änderungsberiech 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