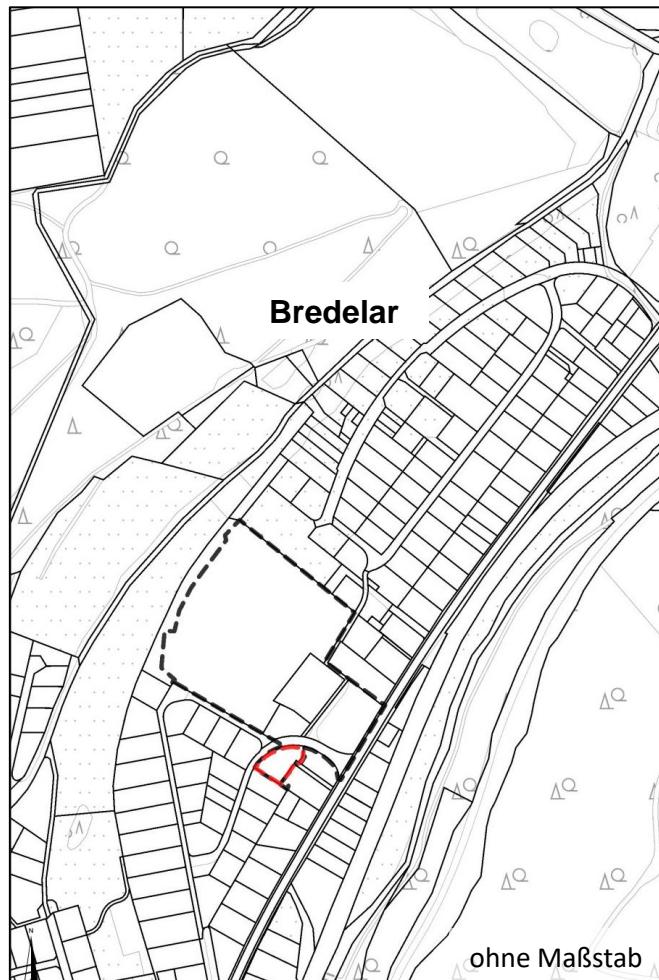




## Bebauungsplan Nr. 4b „Bohm“ im Stadtteil Bredelar

### 1. Änderung

#### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>2</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet .....	2
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben.....</b>	<b>3</b>
3.1	Landesentwicklungsplan.....	4
3.2	Regionalplan.....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	4
3.4	Landschaftsplan Hoppecketal .....	5
<b>4</b>	<b>Änderungsinhalt .....</b>	<b>5</b>
4.1	Änderung der Festsetzungen.....	5
4.2	Städtebauliches Konzept und Auswirkungen.....	6
<b>5</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>7</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
5.2	Trink- und Löschwasserversorgung .....	7
5.3	Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung.....	7
5.4	Elektrizität.....	8
5.5	Abfallbeseitigung .....	8
<b>6</b>	<b>Wasserrecht und Starkregen.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Belange der Umwelt.....</b>	<b>9</b>
7.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
7.2	Artenschutz.....	9
7.3	Schutzgebiete .....	10
<b>8</b>	<b>Sonstige Belange der Planung .....</b>	<b>11</b>
8.1	Beschaffenheit des Untergrundes .....	11
8.2	Belange des Bodenschutzes / Verwendung von Mutterboden .....	11
8.3	Belange des Immissionsschutzes .....	11
8.4	Hinweise zu Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	12
8.5	Hinweise zu Kampfmitteln / Altstandorten / Altlasten .....	12

## Anlage I – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

## Anlage II – Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Angaben zum Vorhaben

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Die Löschgruppe Bredelar-Beringhausen der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Marsberg benötigt eine räumliche Erweiterung ihres bestehenden Feuerwehrgerätehauses, um den aktuellen Anforderungen an den Brand- und Bevölkerungsschutz sowie an moderne Fahrzeugabmessungen, technische Ausstattung und Einsatzbereitschaft gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4b „Bohm“ wurde am 18. Juli 2006 rechtskräftig. Seit seiner Aufstellung haben sich die technischen, organisatorischen und räumlichen Anforderungen an Feuerwehrgerätehäuser deutlich weiterentwickelt. Das bestehende Gebäude erfüllt diese Anforderungen nicht mehr vollständig, sodass eine bauliche Erweiterung notwendig ist. Standort und Planung entsprechen den Anforderungen des Brandschutzbedarfsplans der Stadt Marsberg.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus befindet sich an der Straße „Himmelreich“ im Ortsteil Bredelar und liegt unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“.

Für die funktionale Erweiterung des Gerätehauses soll die westlich angrenzende, bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig als Gemeinbedarfsfläche baulich genutzt werden. Planerische Alternativen zur vorgesehene Erweiterung am bestehenden Standort sind nicht gegeben.

Der Rat der Stadt Marsberg hat am 25.11.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“ gefasst. Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer baulichen Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses durch Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ auf dem Flurstück 537 der Flur 10, Gemarkung Bredelar.

Mit der Änderung soll die Errichtung einer zweiständigen Fahrzeughalle und eines dazugehörigen Sozialtrakts auf dem westlich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses angrenzenden Flurstück 537 ermöglicht werden.

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“ umfasst ausschließlich das Grundstück Gemarkung Bredelar, Flur 10, Flurstück 537. Die Fläche grenzt unmittelbar westlich an das bestehende Feuerwehrgerätehaus, das auf dem östlich angrenzenden Flurstück Gemarkung Bredelar, Flur 10, Flurstück 538 liegt, an und ermöglicht eine logistische und bauliche Erweiterung, ohne die bestehende städtebauliche Struktur erheblich zu verändern. Derzeit ist der Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Angesichts der begrenzten Bedeutung dieser Grünfläche für die Siedlungsstruktur und Aufenthaltsqualität im Plangebiet wird sie nicht länger für den bisherigen Zweck benötigt und wird daher für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses in der Darstellung geändert.

Das Änderungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“ zwischen der Straße „Himmelreich“ und der Sauerlandstraße (L 870). Die Straße Himmelreich bildet zugleich die Erschließung des Grundstücks und trennt es von der nördlich angrenzenden Sportanlage, die den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“ ausmacht, ab. Im Süden und Westen grenzt die Wohnbebauung des unmittelbar benachbarten Bebauungsplans Nr. 4a „Bohm“ an das Plangebiet an. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches umfasst 0,10 ha.

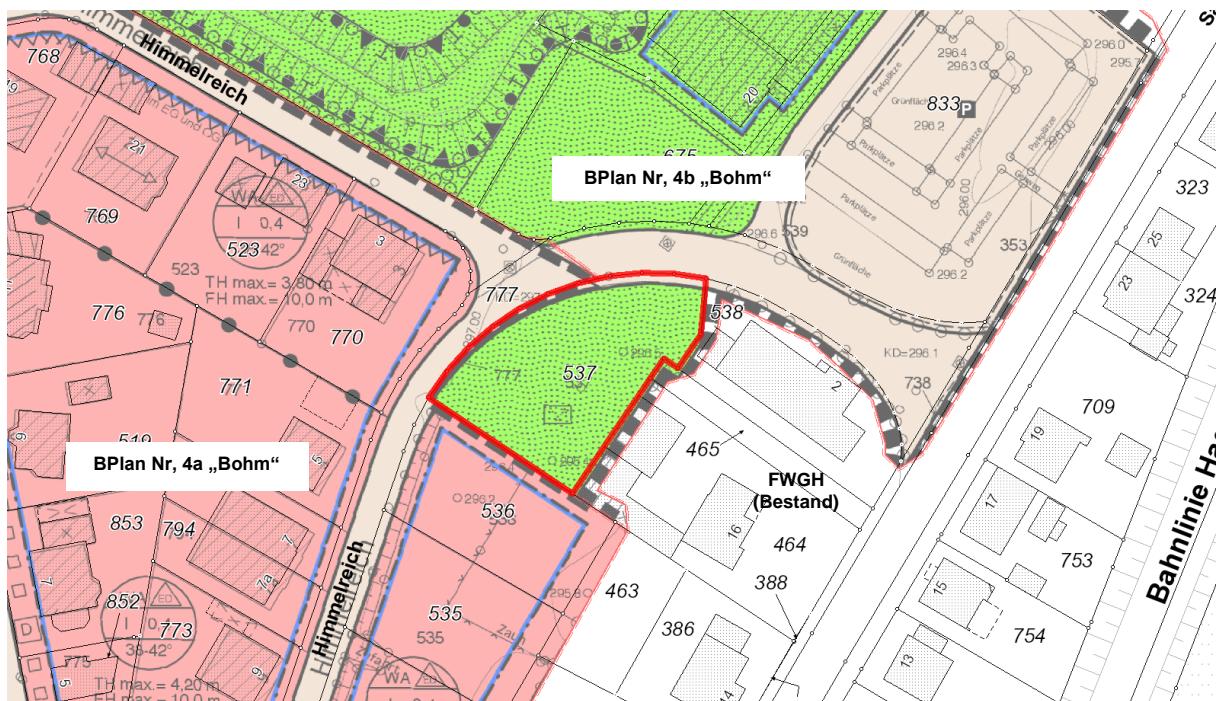


Abbildung 1: Verortung des Änderungsbereiches (rote Umrandung) im Bebauungsplan Nr. 4b "Bohm". Ohne Maßstab. Quelle: GeoService des HSK

2 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“ wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ausgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Grundfläche 20.000m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichts wird verzichtet. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird abgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 25.11.2025 gefasst.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt zunächst die öffentliche Auslegung für die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB sowie die Abstimmung der Bauleitplanung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen werden ausgewertet und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Satzungsbeschluss erfolgt gemäß § 10 BauGB.

Im Rahmen des Verfahrens werden eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie eine Vorprüfung nach § 44 BNatSchG durchgeführt, um zu klären, ob das Vorhaben Auswirkungen auf geschützte Arten oder deren Lebensräume haben könnte. Die Ergebnisse dieser Prüfungen werden genutzt, um die Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu bewerten und auszugleichen. Die entsprechenden Unterlagen sind als Anlage 1 und Anlage 2 der Begründung beigefügt.

### 3 Planungsrechtliche Vorgaben

Für die Änderung des Bebauungsplanes sind die Vorgaben der Raumordnung, der vorbereitenden Bauleitplanung sowie des Landschaftsplanes zu berücksichtigen. Da es sich um eine kleinräumige Anpassung innerhalb eines bereits bebauten Bereichs handelt, sind keine Konflikte mit übergeordneten Planungen zu erwarten. Die folgenden Unterkapitel stellen die einschlägigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen kurz dar.

### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Die Stadt Marsberg ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum ausgewiesen. Weitere textliche oder zeichnerische Festlegungen des LEP NRW betreffen das Plangebiet nicht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“ stellt eine kleinräumige Anpassung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs dar und besitzt keine raumordnerische Bedeutsamkeit. Ziele und Grundsätze der Landesplanung werden durch die geplante Festsetzungsänderung nicht beeinträchtigt.

### **3.2 Regionalplan**

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

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis, stellt für den Änderungsbereich die Nutzung „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“ wird lediglich eine kleinräumige Anpassung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges vorgenommen. Die geplante Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses entspricht der zulässigen Nutzung innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs und steht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes nicht entgegen. Raumordnerische Konflikte bestehen nicht.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

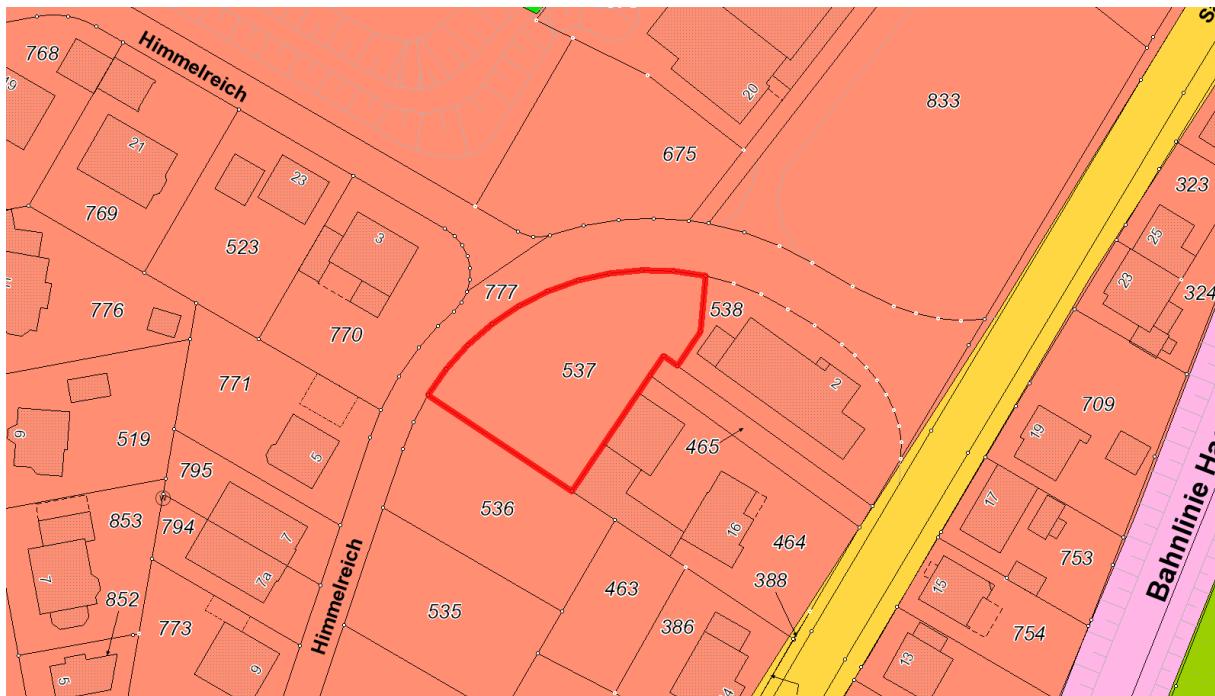


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg. Ohne Maßstab. Quelle: GeoService des HSK

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Änderungsbereichs für das Feuerwehrgerätehaus, die von der aktuellen Festsetzung abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Anschluss an die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Berichtigung angepasst und die Festsetzung von „Wohnbaufläche“ auf „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ geändert.

Ein Bebauungsplan, der vom Flächennutzungsplan abweicht, kann gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist in diesem Fall nicht zu erwarten, da die derzeit als Grünfläche ausgewiesene Fläche für die Siedlungs- und Aufenthaltsqualität im Gebiet nicht mehr erforderlich ist. Die Grünfläche hat für die vorhandene Nutzung keine wesentliche Funktion, sodass eine Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung erfolgen kann.

### **3.4 Landschaftsplan Hoppecketal**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Hoppecketal“. Daher bestehen keine verbindlichen Festsetzungen des Landschaftsplans, die für die vorliegende Planung zu berücksichtigen wären.

In etwa 100 m östlicher und rund 200 m westlicher Entfernung schließt jeweils das Landschaftsschutzgebiet LSG-HSK-00705 „Hoppecke – Diemel – Bergland“ an. Aufgrund der innerörtlichen Lage der Änderungsfläche und der geringen Flächenausdehnung der Planung sind Beeinträchtigungen der Schutzzwecke dieser Landschaftsschutzgebiete nicht zu erwarten. Weitere Informationen zu den Schutzgebieten sind in Kapitel 7.3 enthalten.

## **4 Änderungsinhalt**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses der Löschgruppe Bredelar-Beringhausen geschaffen. Zu diesem Zweck wird die bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 537, Flur 10, Gemarkung Bredelar, in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ überführt.

Die Änderung betrifft eine kleinräumige Fläche am südöstlichen Rand des Plangebiets und dient ausschließlich der funktionalen Ergänzung des direkt angrenzenden Feuerwehrgerätehauses. Durch die Anpassung wird die Errichtung einer zweiständigen Fahrzeughalle sowie zusätzlicher Funktionsräume ermöglicht, ohne die bestehende städtebauliche Struktur grundlegend zu verändern.

### **4.1 Änderung der Festsetzungen**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“ wird die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf dem Flurstück 537 aufgehoben. Für diese Fläche wird künftig eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt, um die funktionale Erweiterung des angrenzenden bestehenden Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen.

Es sind zwei Vollgeschosse vorgesehen, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9 m. Die zulässige Bebauung wird durch eine Baugrenze festgelegt, innerhalb derer die Erweiterungsbauten anzurufen sind. Diese Festsetzungen gewährleisten eine angemessene Anpassung an das bestehende Gebäude und die umliegende Bebauung.

Die Dachneigung wird nicht exakt festgelegt, um eine flexible Gestaltung des Daches zu ermöglichen, die den spezifischen Anforderungen an das Feuerwehrgerätehaus gerecht wird. Diese Flexibilität sorgt für eine Anpassung an die funktionalen und technischen Bedürfnisse des Gebäudes, ohne die städtebauliche Harmonie des Gebiets zu beeinträchtigen.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4b „Bohm“ behalten für den Änderungsbereich weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie durch die vorliegende 1. Änderung nicht ersetzt oder ergänzt werden.

## 4.2 Städtebauliches Konzept und Auswirkungen

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Erweiterungsbauten unmittelbar an das bestehende Feuerwehrgerätehaus anzuschließen und damit eine kompakte, funktionale Einheit zu schaffen. Der geplante Erweiterungsbau umfasst eine zweiständige Fahrzeughalle sowie einen Sozialtrakt mit Umkleide-, Sanitär- und Schulungsräumen. Ziel ist eine räumliche und betriebliche Zusammenführung aller für den örtlichen Feuerwehrdienst erforderlichen Funktionen an einem Standort.

Die bauliche Anordnung erfolgt innerhalb der festgesetzten Baugrenze und orientiert sich am bestehenden Baukörper. Die Erweiterung schließt westlich an das vorhandene Gebäude an und setzt dessen Bauflucht fort. Durch diese Stellung wird eine klare städtebauliche Einbindung gewährleistet und gleichzeitig der Flächenverbrauch auf das notwendige Maß begrenzt. Die Orientierung der Hallentore zur Straße „Himmelreich“ ermöglicht eine einsatzgerechte Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge, ohne die angrenzende Wohnbebauung zu beeinträchtigen.

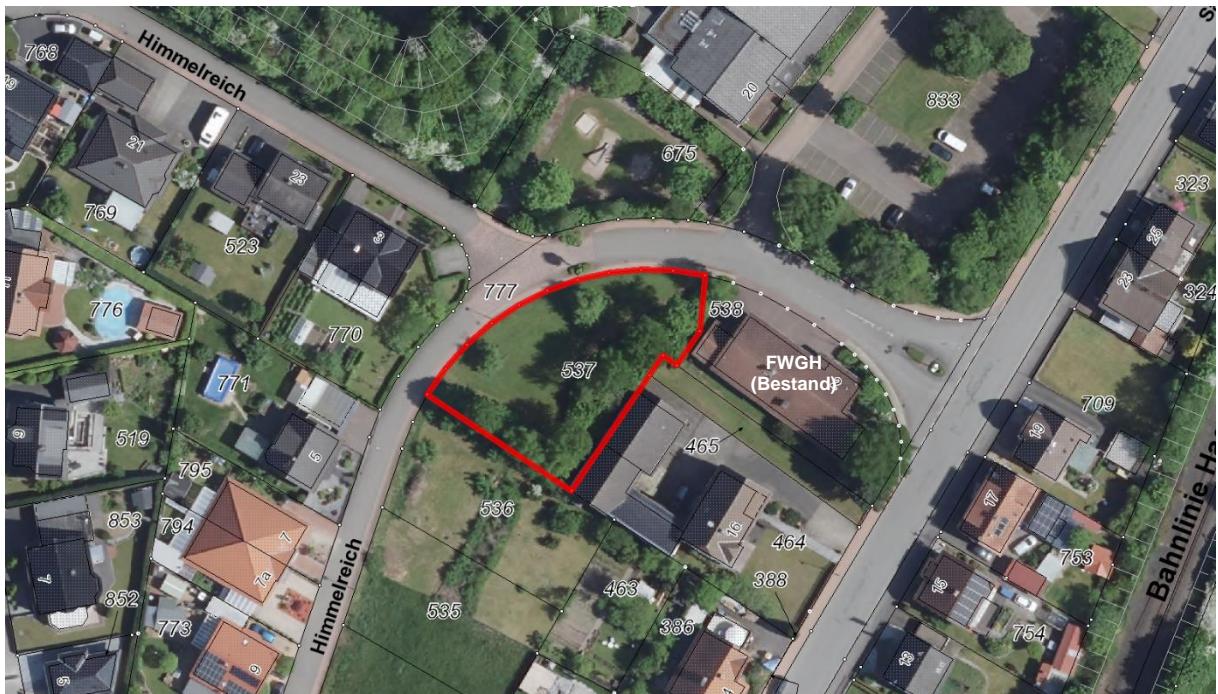


Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereiches der 1. Änderung (rote Umrandung). Ohne Maßstab. Quelle: GeoService des HSK

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf den bislang unbebauten Randbereich der öffentlichen Grünfläche. Durch die kompakte Bauweise und die unmittelbare Anbindung an den Bestand wird der zusätzliche Versiegelungsgrad minimiert. Die für den Einsatzbetrieb notwendigen Bewegungs-, Rangier- und Stellplatzflächen werden innerhalb des Grundstücks angeordnet und fügen sich in die bestehende Erschließungssituation ein.

Die geplante Erweiterung fügt sich hinsichtlich Lage, Nutzung und baulichem Maßstab in das vorhandene Siedlungsgefüge ein. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung — insbesondere die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen — gewährleisten eine maßstäbliche Einordnung des Baukörpers in das Umfeld und stellen sicher, dass die städtebauliche Struktur des Ortsteils Bredelar nicht verändert wird. Die Planung dient damit

der funktionalen Weiterentwicklung des bestehenden Feuerwehrstandortes und stellt eine notwendige Anpassung an die heutigen Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes dar.

## **5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der innerörtlichen Lage vollständig gesichert. Die bestehende technische Infrastruktur des Ortsteils Bredelar umfasst die verkehrliche Erschließung sowie die Versorgung mit Wasser, Abwasser, Strom und weiteren Medien. Durch die geplante Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses ergeben sich keine grundlegend neuen Anforderungen an die Erschließung. Die notwendigen Anpassungen können innerhalb der vorhandenen Netze und Strukturen erfolgen.

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Änderungsbereich wird über die bestehende öffentliche Straße „Himmelreich“ verkehrlich erschlossen. Für den geplanten Erweiterungsbau wird eine eigene Grundstückszufahrt von der Straße „Himmelreich“ hergestellt, über die sowohl die Fahrzeughalle, als auch alle erforderlichen Stellplatz- und Bewegungsflächen erreichbar sind.

Die Hallentore orientieren sich nach Norden zur Straße „Himmelreich“, sodass eine schnelle und sichere Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge gewährleistet ist. Die für den Einsatzbetrieb notwendigen Bewegungs- und Rangierflächen werden innerhalb des Grundstücks vorgehalten und ermöglichen einen störungsfreien Einsatzbetrieb, ohne den öffentlichen Verkehrsraum zu beeinträchtigen.

Durch die Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Erschließungsstruktur entstehen keine zusätzlichen nennenswerten Verkehrsbelastungen für die umliegende Wohnbebauung. Fahrbewegungen ergeben sich überwiegend aus dem Einsatzbezogenen Betrieb der Feuerwehr.

### **5.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Feuerwehrgerätehauses handelt, wird die Trinkwasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet, an welches das Erweiterungsgebäude angeschlossen wird.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gem. §§ 17 Abs. 1 und 44 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

Die seitens der Brandschutzdienststelle des Hochsauerlandkreises geforderte Löschwassermenge von 800l/min für die Dauer von zwei Stunden kann lt. den Stadtwerken Marsberg aus dem vorhandenen Leitungsnetz gewährleistet werden.

### **5.3 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies gilt gem. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 bebaut wurden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz des Ortsteils Bredelar, mit der Ableitung zur Kläranlage Marsberg-Mitte. Das

Niederschlagswasser wird ebenfalls über das Mischwasserkanalnetz abgeleitet. Die vorhandene Infrastruktur verfügt lt. Stadtwerke Marsberg über ausreichende Kapazitäten, sodass durch die geplante Erweiterung keine zusätzlichen Belastungen für das Abwassernetz zu erwarten sind.

#### 5.4 Elektrizität

Die Stromversorgung für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt über das bestehende Stromnetz des Ortsteils Bredelar. Es sind keine grundlegenden Erweiterungen des Netzes erforderlich, da die bestehende Infrastruktur ausreichend Kapazitäten für die Versorgung des Erweiterungsbereiches bietet.

#### 5.5 Abfallbeseitigung

Da das bestehende Feuerwehrgerätehaus bereits an die regelmäßige öffentliche Müllabfuhr angeschlossen ist, kann der Änderungsbereich problemlos in das bestehende Abfallentsorgungssystem integriert werden. Die Straße „Himmelreich“ ist für die Befahrung durch Müllfahrzeuge geeignet. Der Abfall wird weiterhin gemäß den für die Stadt Marsberg geltenden Vorschriften gesammelt und entsorgt.

### 6 Wasserrecht und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutz-, noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Das Wasserschutzgebiet „Marsberg-Beringhausen“ liegt etwa 720 Meter südlich des Planbereichs.



Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte NRW; ohne Maßstab

Der Planbereich befindet sich zudem nicht in einem nach § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet, auch dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Starkregen Hinweiskarte NRW wurde hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Änderungsbereich geprüft. Dabei zeigte sich, dass bei extremen Starkregenereignissen im südlichen und östlichen Bereich des Gebiets Überflutungstiefen von 10 bis unter 30 cm erreicht werden können. Diese Situation wird durch die geplante Begradigung und leichte Aufstockung des Geländes entschärft, da das Gelände dadurch besser in der Lage ist, Niederschlagswasser abzuleiten und so die Überflutungstiefen reduziert werden.

## 7 Belange der Umwelt

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“ sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB umfassend zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

### 7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie §§ 30 ff. Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) vorbereitet. Die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen sind zu bilanzieren und im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Bewertungsrahmens der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises „Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen“ (Stand 2006). Bewertungsgrundlage ist der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme. Auf dieser Basis wird der Planwert gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt. Aus der Differenz zwischen Bestands- und Planwert ergibt sich der erforderliche Kompensationsumfang.

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 1.020 m<sup>2</sup> große Grünfläche, die als neu angelegte bzw. wenig naturnahe Park- und Grünanlage eingestuft wird. Wertgebende Biotopstrukturen oder schutzwürdige Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der geringen Flächengröße ist die Eingriffstiefe insgesamt als gering einzustufen.

Im Bestand ergibt sich für den Änderungsbereich ein Biotopwert von 6.120 Biotopwertpunkten. Nach Umsetzung der Planung verbleiben auf der Fläche Biotopwertpunkte in Höhe von 2.488, sodass sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 3.632 Biotopwertpunkten ergibt.

Das ermittelte Ausgleichsdefizit wird vollständig über Maßnahmen aus dem Ausgleichsflächenpool „Bruchwiesen“ kompensiert. Damit ist der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig erbracht.

Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

### 7.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Das Änderungsgebiet weist aufgrund seiner innerörtlichen Lage, der geringen Flächengröße sowie der bestehenden Nutzung als intensiv gepflegte Grünfläche keine geeigneten Habitatstrukturen für planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten auf. Gehölzstrukturen, Gebäudeabrüche oder sonstige Strukturen mit potenzieller Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen des Verfahrens erfolgt eine Prüfung gemäß § 44 BNatSchG, um festzustellen, ob durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung von geschützten Arten oder deren Lebensräumen auftreten könnte. Diese ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets, der geringen Flächengröße und der geplanten Nutzung als Erweiterung eines bereits bestehenden Feuerwehrgerätehauses wird davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

### 7.3 Schutzgebiete

Das Änderungsgebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet und grenzt auch an kein solches direkt an. In etwa 100 m östlicher und rund 200 m westlicher Entfernung schließt jeweils das Landschaftsschutzgebiet LSG-HSK-00705 „Hoppecke – Diemel – Bergland“ an (vgl. Kapitel 3.4). Das nächste Naturschutzgebiet HSK-191 „Bellergrund“ liegt etwa 540 m südöstlich des Plangebiets; in rund 550 m nördlicher Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet HSK-189 „Lange Wiese“. Diese Gebiete sind aufgrund der räumlichen Distanz und der bereits bestehenden baulichen Prägung des Umfeldes nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet mehr als 1.000 m vom Plangebiet entfernt und liegt damit außerhalb des potenziellen Wirkbereichs der Planung. Eine Beeinträchtigung der dort festgelegten Erhaltungsziele ist nicht zu erwarten. Die räumliche Distanz sowie das Fehlen direkter biotischer Verbindungen zwischen dem Änderungsbereich und dem FFH-Gebiet sprechen klar gegen eine potenzielle Beeinträchtigung.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 42 LNatschG NRW sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im näheren Umfeld liegen drei geschützte Biotope in Entfernungen von etwa 310 m, 340 m und 450 m. Aufgrund der innerörtlichen Lage, der bestehenden baulichen Vorprägung und der räumlichen Distanz sind Beeinträchtigungen dieser Biotope ausgeschlossen.

Das Vogelschutzgebiet DE-4517-401 „VSG Diemeltal und Hoppecketal mit angrenzenden Wäldern“ liegt etwa 180 m östlich bzw. rund 500 m südlich des Änderungsbereiches. Obwohl der 300 m Radius des Vogelschutzgebiets das Änderungsgebiet schneidet, ist aufgrund der innerörtlichen Lage, der geplanten Nutzung und der geringen Flächenausdehnung des Änderungsbereichs nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der wertgebenden Vogelarten oder ihrer Lebensräume zu rechnen. Es bestehen keine relevanten Habitatstrukturen für die Vogelarten des Schutzgebiets im Änderungsbereich. Zudem liegt das Änderungsgebiet innerhalb eines bereits städtisch geprägten Bereichs, wodurch die Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet weiter minimiert werden. Aus diesem Grund wird von der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG abgesehen.

Biotoptverbundflächen gemäß § 21 BNatSchG befinden sich in Entfernungen von etwa 200 m und 320 m zum Plangebiet. Durch die innerörtliche Lage, die bauliche Vorprägung und das Fehlen funktionaler Verbindungen zwischen dem Änderungsbereich und den Verbundstrukturen sind Beeinträchtigungen des Biotoptverbundes nicht zu erwarten.

## **8 Sonstige Belange der Planung**

Neben den zuvor dargestellten fachlichen und umweltbezogenen Aspekten sind im Rahmen der Bauleitplanung weitere Belange zu berücksichtigen, die nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden.

### **8.1 Beschaffenheit des Untergrundes**

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb eines durchgehenden innerörtlichen Siedlungsbereiches. Der natürliche Boden wird nach der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW als Gley-Vega mit einem lehmig-schluffigen Oberboden eingeordnet, welcher grundsätzlich eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie eine ausgeprägte Regelungs- und Pufferfunktion aufweist. Durch die innerörtliche Lage und die bestehende Nutzung als intensiv gepflegte Grünfläche ist der Oberboden jedoch anthropogen überprägt. Nach der Bodenkundlichen Karte BK5L wird der Boden im Plangebiet daher als „kein Feinboden oder nicht bewertet“ geführt, was auf eine gestörte oder überformte Bodenoberfläche hindeutet.

Im Änderungsbereich liegen laut Auskunftssystem „Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ des Geologischen Dienstes NRW keine Gefährdungspotentiale vor. Hinweise auf geologische Besonderheiten, Altbergbau oder sonstige standortbezogene Risiken bestehen nach den Angaben des Geologischen Dienstes NRW und den Erkenntnissen aus der angrenzenden Bebauung nicht.

Die Tragfähigkeit des Baugrundes sowie gegebenenfalls erforderliche Gründungsmaßnahmen werden im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens gutachterlich nachgewiesen. Besondere geotechnische Einschränkungen für die Bauleitplanung sind nicht erkennbar.

### **8.2 Belange des Bodenschutzes / Verwendung von Mutterboden**

Gemäß der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Besondere bodenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich aus der Planung nicht.

### **8.3 Belange des Immissionsschutzes**

Durch die Planung werden keine erheblichen zusätzlichen Immissionen verursacht. Die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses bleibt im Grundsatz unverändert und umfasst weiterhin überwiegend einsatzbezogene Fahrbewegungen. Einsätze der Feuerwehr stellen Ereignislärm dar und unterliegen nicht der Beurteilung nach TA Lärm (vgl. Nr. 7.1 TA Lärm).

Die Zufahrt sowie die Orientierung der Fahrzeughalle sind von der angrenzenden Wohnbebauung weg ausgerichtet, sodass vorhabenbedingte Lärm- und Lichtimmissionen zusätzlich vermindert werden. Übungs- und Ausbildungsdienste der Feuerwehr finden im Rahmen der bestehenden Nutzung statt und führen nicht zu einer relevanten Änderung der Immissionssituation.

Eine wesentliche Zunahme der Belastung für die benachbarte Wohnbebauung ist daher nicht zu erwarten. Weitere immissionsschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

## **8.4 Hinweise zu Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen direkter Umgebung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche nach §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Trotzdem ist bei Bodeneingriffen Folgendes zu beachten:

*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) und/oder dem „LWL Archäologie für Westfalen“, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).*

## **8.5 Hinweise zu Kampfmitteln / Altstandorten / Altlasten**

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altstandorte verzeichnet.

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.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln sind nicht bekannt.

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 Dezember 2025

Stadt Marsberg  
Der Bürgermeister  
i.A.

## ANLAGE I

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Bebauungsplan Nr. 4b „Bohm“ im Stadtteil Bredelar 1. Änderung

Gemarkung Bredelar, Flur 7, Flurstück 537

Größe des eingeschränkten relevanten Bereiches: 1.020 qm

#### ***Biotopwert<sup>1</sup> vor dem Eingriff – Bestand***

Lfd. Nr.	Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Biotopwertpunkte (BWP)
24	Neu angelegte bzw. wenig naturnahe Parks und Grünanlagen	1.020	6	6.120
<b>Summe: Bestand</b>		1.020		6.120

#### ***Biotopwert nach dem Eingriff - Planung***

Lfd. Nr.	Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Biotopwertpunkte (BWP)
1	Überbaubare Fläche (versiegelt)	408	0	0
16	Hausgärten / öffentliche Grünfläche	612	4	2.488
<b>Summe: Nach der Planung</b>		1.020		2.488

#### ***Biotopwertdifferenz***

(Biotopwert Planung – Biotopwert Bestand)

2.488 BWP – 6.120 BWP = - 3.632 BWP

**Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von – 3.632 Biotopwertpunkten (BWP)**

Das Ausgleichsdefizit von – 3.632 Biotopwertpunkten wird über Maßnahmen im Ausgleichsflächenpool Bruchwiesen vollständig kompensiert.

<sup>1</sup> Bewertungsmethode des Hochsauerlandkreises, Untere Landschaftsbehörde: Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Meschede 2006

## ANLAGE II

### Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

#### A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

##### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4b "Bohm" in Bredelar

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Marsberg Antragstellung (Datum): 01.12.2025

Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.  
Das Feuerwehrgerätehaus in Bredelar soll auf das westlich angrenzende Flurstück (laut rechtskräftigem Bebauungsplan Grünfläche) erweitert werden. Ein VSG liegt im 300m Radius. Aufgrund der innerörtlichen Lage, der geplanten Nutzung und der geringen Flächenausdehnung des Änderungsbereichs ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Planentwurf und Begründung liegen vor.

##### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?

ja

nein

##### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

###### Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?

ja

nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

##### Stufe III: Ausnahmeverfahren

###### Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und ggf. der außergewöhnlichen Umstände, die für das Vorhaben sprechen, und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

##### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

###### Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

###### Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Für die Erteilung einer Ausnahme sprechen „außergewöhnliche Umstände“. Außerdem wird sich durch die Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern bzw. wird die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert.

Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

##### Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

###### Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.