

# BEGRÜNDUNG [gem. § 9 Abs. 8 BauGB]

---

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Stadtteil Giershagen

Stadt Marsberg



- 14.04.2026 -

TEIL B - Begründung

Begründung zum Entwurf der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Verfahrens zur

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB // Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB // frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Planungsbüro Bioline  
Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels

# INHALTSVERZEICHNIS

---

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	1
1.1	Planungsanlass und Planerfordernis .....	1
1.2	Ziel der Planung .....	2
1.3	Zweck der Planung.....	2
1.4	Verfahren.....	3
2	Ausgangssituation .....	4
2.1	Räumliche Lage .....	4
2.2	Planerische Ausgangslage.....	6
2.3	Rechtliche Ausgangslage .....	8
2.4	Planerische Überlegungen.....	8
2.5	Kosten und Finanzierung.....	10
3	Begründung der Plandarstellungen .....	10
4	Städtebauliche Eingriffsregelung .....	11
5	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	13
5.1	Soziale Auswirkungen.....	13
5.2	Stadtplanerische Auswirkungen .....	13
5.3	Infrastrukturelle Auswirkungen.....	13
5.4	Umweltauswirkungen.....	14
6	Sonstige Inhalte .....	15
6.1	Rechtsgrundlagen .....	15
6.2	Hinweise.....	15
6.3	Flächenbilanz .....	16
6.4	Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB .....	16
6.4.1	Innenentwicklung, Alternativflächen und Standortwahl .....	16
6.4.2	Raumordnung, Landschaftsschutz und Freiraumsicherung.....	17
6.4.3	Natura 2000, Artenschutz und CEF-Maßnahmen.....	18
6.4.4	Boden, Wasser, Klima und bauliche Dichte .....	19
6.4.5	Eingriffsregelung, Kompensation und Sicherung .....	20
6.4.6	Zusammenfassende Wertung .....	20
7	Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB .....	22

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

---

Abbildung 1 Verortung der verfahrensgegenständlichen Flächen im Stadtteil.....	5
Abbildung 2 - Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	7

# TABELLENVERZEICHNIS

---

Keine

# VORBEMERKUNGEN

---

Die Stadt Marsberg macht von ihrer Planungshoheit nach Art. 28 Abs. 2 GG und § 2 Abs. 1 BauGB Gebrauch, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich des bestehenden Gewerbestandortes am nordwestlichen Rand des Stadtteils Giershagen in geordnete Bahnen zu lenken. Hierzu wird die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und parallel der Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ als verbindlicher Bauleitplan aufgestellt. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die jeweiligen Grundstücke im Plangebiet abzuleiten.

Die Begründung dient der Erläuterung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Inhalte der Bauleitplanung sowie der Darstellung der umweltbezogenen Belange und ihrer Berücksichtigung. Sie erfüllt zugleich die Anforderungen des § 2a BauGB und des § 9 Abs. 8 BauGB, indem sie insbesondere die Ergebnisse der Umweltprüfung, die geprüften Alternativen und die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dokumentiert.

Das Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen System der Bauleitplanung durchgeführt. Der vorbereitende Flächennutzungsplan stellt die gewerbliche Entwicklung im Bereich „Auf der Haide“ bereits in den Grundzügen dar; der Bebauungsplan setzt hierauf auf und regelt die städtebauliche Ordnung für einen räumlich begrenzten Teilbereich in Form einer Satzung. Die wesentlichen Verfahrensschritte (Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss, Genehmigung und Inkrafttreten) werden in der Verfahrensleiste der Planzeichnung dokumentiert und sichern die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

# 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Marsberg, Gemarkung Giershagen, wird erforderlich, weil im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ festgestellt wurde, dass die planungsrechtliche Darstellung für einen Teilbereich östlich der Straße „Zur Heide“ nicht mehr den tatsächlich beabsichtigten Nutzungen entspricht und eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung geboten ist.

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Marsberg sind die östlich der Straße „Zur Heide“ gelegenen Flächen in der Gemarkung Giershagen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der weiteren planerischen und technischen Konkretisierung des Bebauungsplanverfahrens wurde zunächst die Anlage eines oberirdischen Löschwasserteichs in diesem Bereich erwogen, der als Grünfläche hätte festgesetzt werden können. Im Zuge der Abstimmung mit dem Planbegünstigten und den zuständigen Fachbehörden hat sich das Konzept zur Löschwassersicherstellung geändert: An Stelle des ursprünglich vorgesehenen Löschwasserteiches soll nunmehr ein unterirdischer Löschwassertank errichtet werden. Bei dem unterirdischen Löschwassertank handelt es sich um eine bauliche Anlage im Sinne des Bauordnungsrechts. Auf einer im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche ist die Errichtung einer solchen Anlage bauplanungsrechtlich nicht zulässig, weil gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und Darstellungen des Flächennutzungsplans als Grundlage für verbindliche Bauleitpläne dienen.

Zusätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 östlich der Straße „Zur Heide“ – auf denselben Grundstücken (Flurstücke 15/2 und 162 der Gemarkung Giershagen) – Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung und -rückhaltung sowie eine Trafostation zur Energieversorgung des Gewerbegebiets geplant, die ebenfalls als Versorgungsanlagen baulicher Art einer entsprechenden Darstellungsgrundlage im FNP bedürfen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des geänderten Löschwasserkonzepts sowie der weiteren Versorgungseinrichtungen (Versickerungsanlage, Trafostation) ist daher eine Änderung der FNP-Darstellung erforderlich. Vorgesehen ist, die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft auf einem räumlich begrenzten Teilbereich in eine Grünfläche mit überlagerter Versorgungsfläche zu ändern, die die Zweckbestimmungen „Erneuerbare Energien und Elektrizität“ sowie „Regenwasserrückhaltung, -ableitung, -versickerung und Löschwasserbereitstellung“ umfasst. Diese Darstellung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 10, in dem die betreffende Fläche als private Grünfläche „naturnahe Wiese“ mit überlagernder Versorgungsfläche festgesetzt werden soll.

Für den verbleibenden räumlichen Geltungsbereich werden die Abgrenzungen und Darstellungen der gewerblichen Bauflächen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes an die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietsflächen und Straßenverkehrsflächen angepasst. Somit verschieben sich die gewerblichen Bauflächen in östliche Richtung um ca. 7 Meter

## Begründung

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

Das Erfordernis der FNP-Änderung resultiert damit unmittelbar aus dem Gebot der § 8 Abs. 2 Satz 1, § 8 Abs. 3 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Da die verbindliche Festsetzung einer Versorgungsfläche auf einer im FNP als Landwirtschaftsfläche dargestellten Fläche nicht dem Entwicklungsgebot entspricht, ist die vorbereitende Bauleitplanung anzupassen.

Die 81. FNP-Änderung ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich. Sie dient nicht der Vorbereitung einer ungeordneten, flächenwirksamen Entwicklung, sondern ausschließlich der Herstellung der planerischen Konsistenz zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung für punktuelle, technisch erforderliche Infrastruktureinrichtungen.

### 1.2 Ziel der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, die darstellungsmäßige Grundlage für die bauplanungsrechtliche Sicherung der für den Betrieb des geplanten Gewerbegebiets „Auf der Haide“ erforderlichen technischen Infrastruktur zu schaffen. Konkret soll die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft auf einem räumlich eng begrenzten Teilbereich östlich der Straße „Zur Heide“ in eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Wiese“ geändert werden, die vollständig von einer Versorgungsfläche mit den Zweckbestimmungen „Erneuerbare Energien und Elektrizität“ sowie „Regenwasserrückhaltung, -ableitung, -versickerung und Löschwasserbereitstellung“ überlagert wird.

Die gewählte Darstellung als überlagerte Grün- und Versorgungsfläche stellt sicher, dass die betreffenden Grundstücke dauerhaft der Landschafts- und Freiraumentwicklung zugeordnet bleiben und gleichzeitig die planungsrechtlich erforderliche Grundlage für technische Infrastruktureinrichtungen geschaffen wird. Sie entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB), indem die technischen Anlagen (unterirdischer Löschwassertank, Versickerungsmulden, Trafostation) räumlich konzentriert und in eine Wiesenfläche eingebettet werden, statt hierfür gesonderte versiegelte Flächen im Plangebiet zu beanspruchen.

Planungsziel ist ferner die inhaltliche und zeitliche Koordinierung mit dem Bebauungsverfahren Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, um eine konsistente Bauleitplanung zu gewährleisten.

### 1.3 Zweck der Planung

Die FNP-Änderung dient dem Zweck, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorzubereiten und in rechtsverbindlicher Form zu dokumentieren. Sie legt die grundsätzlichen Nutzungsabsichten für den betreffenden Teilbereich fest und schafft damit die planungsrechtliche Voraussetzung für die verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Im Einzelnen dient die FNP-Änderung folgenden Zwecken:

- Planungsrechtliche Absicherung der Löschwasserversorgung: Das geplante Gewerbegebiet „Auf der Haide“ ist im Außenbereich gelegen und ohne Anbindung an ein leistungsfähiges öffentliches Löschwassernetz. Der unterirdische Löschwassertank stellt die nach dem einschlägigen Brandschutzrecht und nach den

## Begründung

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

Vorgaben der zuständigen Feuerwehr und des Kreises Hochsauerland erforderliche Löschwasserreserve sicher.

- Regelung der Niederschlagswasserbewirtschaftung: Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen des Gewerbegebiets wird gesammelt und über naturnah gestaltete Retentions- und Versickerungsmulden in den Untergrund eingeleitet. Die Versickerungsanlage dient dem Schutz des Grundwassers, der Entlastung öffentlicher Kanalnetze, der Reduzierung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen sowie der Stützung der Grundwasserneubildung.
- Standortvorsorge für die Trafostation: Die zur Versorgung des Gewerbegebiets erforderliche Trafostation soll auf der Versorgungsfläche platziert werden, um eine Bündelung der technischen Infrastruktur und eine landschaftsverträgliche Unterbringung zu gewährleisten.
- Parallelverfahren: Die FNP-Änderung ermöglicht eine koordinierte Fortführung von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung, ohne dass die Öffentlichkeitsbeteiligung und das Satzungsverfahren für den Bebauungsplan bis zum Abschluss des FNP-Verfahrens ausgesetzt werden müssen.

### 1.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ wurde zunächst ohne begleitende Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, da die gewerblichen Bauflächen westlich der Straße „Zur Heide“ im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt sind und insoweit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt ist. Erst im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 10 gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch eingegangene Stellungnahmen deutlich, dass für den Teilbereich östlich der Straße „Zur Heide“ – auf dem nunmehr anstelle eines Löschwasserteiches ein unterirdischer Löschwassertank sowie Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung und eine Trafostation vorgesehen sind – eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, da die dort geltende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser baulichen Anlagen nicht abdeckt. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat daraufhin am 27.01.2026 die Einleitung der 81. FNP-Änderung beschlossen.

Da die FNP-Änderung sachlich und räumlich vollständig auf denselben Planungsgegenstand bezogen ist wie das bereits durchgeführte frühzeitige Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10, und da die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen jenes Verfahrens bereits umfassend über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Gesamtplanung – einschließlich der vorgesehenen Versorgungsanlagen östlich der Straße „Zur Heide“ –, die in Betracht kommenden Planungsalternativen sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert worden sind, erfüllen die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 10 zugleich die Anforderungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 und des § 4 Abs. 1 BauGB für die 81. FNP-Änderung. Eine erneute, gesonderte frühzeitige Beteiligung allein für die FNP-Änderung ist unter diesen Umständen nicht erforderlich und wäre rein verfahrensrechtlich ohne zusätzlichen Erkenntnisgewinn. Die Ergebnisse und eingegangenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 werden daher vollständig als Ergebnisse

## **Begründung**

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

der frühzeitigen Beteiligung zur 81. FNP-Änderung gewertet und fließen in die weitere Ausarbeitung ein.

Der Entwurf der 81. FNP-Änderung einschließlich der vorliegenden Begründung mit Umweltbericht wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung erfolgt koordiniert mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 10 nach § 3 Abs. 2 BauGB, um eine inhaltlich abgestimmte und verfahrenswirtschaftliche Fortführung beider Bauleitplanverfahren sicherzustellen. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ort und Dauer der Auslegung werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen werden nach § 1 Abs. 7 BauGB ausgewertet, gegeneinander und untereinander abgewogen und in einer Abwägungsvorlage dokumentiert. Die 81. FNP-Änderung bedarf nach § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung Arnsberg). Die Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen; mit der Bekanntmachung wird die FNP-Änderung wirksam.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen; ihr Ergebnis ist in einem Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB darzustellen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB kann die Umweltprüfung eines Bauleitplans auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn die Umweltprüfung in einem Aufstellungsverfahren für einen Bauleitplan bereits auf einer anderen Planungsebene durchgeführt wurde. Da der Bebauungsplan Nr. 10 im Parallelverfahren aufgestellt wird und dessen Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens umfassend ermittelt und bewertet, wird der Umweltbericht zur FNP-Änderung im Wege der Abschichtung auf die Darstellungsebene des Flächennutzungsplans beschränkt. Für die standort- und vorhabenbezogenen Detailprüfungen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10 verwiesen.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Räumliche Lage**

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen in der Gemarkung Giershagen im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils der Stadt Marsberg. Das Siedlungsbild Giershagens wird durch einen kompakten Ortskern mit überwiegend historischer Bebauung und einer den Ortskern umlaufenden Hauptstraße geprägt, die von landwirtschaftlich genutzten Flächen und einzelnen Hofstellen eingerahmt wird. In den vergangenen Jahrzehnten wurden insbesondere am Ortsrand mehrere städtebaulich geordnete Neubaugebiete entwickelt, die die vorhandene Siedlungsstruktur arrondieren.

Giershagen verfügt über eine Grundversorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und sozialen Infrastruktur. Hierzu zählen insbesondere ein örtlicher Nahversorger, verschiedene Dienstleistungsangebote, ein Kindergarten und eine Grundschule, die Kinder aus mehreren Ortsteilen aufnehmen. Die Schul- und Kindergarteneinrichtungen konzentrieren sich überwiegend im Ortskern und entlang der Straße „Zur Heide“.

## Begründung

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

Das Plangebiet umfasst die Flächen in der Verlängerung der Straße „Zur Heide“ nördlich des bebauten Ortsrandes, unmittelbar angrenzend an den bestehenden Gewerbestandort. Zusätzlich bezieht das Verfahren Abschnitte der Straße „Zur Heide“ ein, die bislang nicht bauplanungsrechtlich gesichert waren. Die Flächen liegen in einer Entfernung von rund 80 Metern nördlich eines als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugebiets, das derzeit erst teilweise bebaut ist. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Zur Heide“, die innerorts als Sammelstraße fungiert und außerhalb der Ortslage unmittelbar an die „Papenstraße“ anbindet. Die „Papenstraße“ ist als Landesstraße L 870 klassifiziert und stellt die überörtliche Hauptanbindung in Richtung Marsberg, Diemelsee und der weiterführenden Bundesstraßen her.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie seine Größe ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes, die Abgrenzung orientiert sich an den Flurstücksgrenzen. Bei der Abgrenzung wurde darauf geachtet, den konkret absehbaren Erweiterungsbedarf des bestehenden Betriebs zu berücksichtigen und zugleich ein begrenztes Flächenangebot für eine mittelfristige Weiterentwicklung vorzuhalten, ohne darüber hinausgehende Reserveflächen zu überplanen. Damit wird eine flächensparende Inanspruchnahme von Boden im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB gewährleistet und einer ungeordneten Ausdehnung vorgebeugt.



Abbildung 1 - Verortung der verfahrensgegenständlichen Flächen im Stadtteil

## **Begründung**

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

Rund ein Drittel der Gesamtfläche ist bereits durch den bestehenden Betrieb, das Lagerhaus eines weiteren Unternehmens sowie die zugehörigen Erschließungsflächen in Anspruch genommen. Die eingefriedeten Lagerflächen umfassen zudem einen Funkmast, der betrieblich und technisch genutzt wird. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Wohnnutzung in Form eines Betriebsleiterwohnhauses mit typischer Wohnumfeldgestaltung. Die übrigen Flächen sind bislang dem Außenbereich zuzuordnen und werden intensiv landwirtschaftlich, überwiegend ackerbaulich, mit weitgehend monotoner Flächenstruktur genutzt.

In einem Abstand von rund 500 Meter westlich des Änderungsbereichs befinden sich das FFH-Gebiet „Gewässersystem Diemel und Hoppecke“ (DE 4617-302) sowie das Vogelschutzgebiet „Diemel- und Hoppecketal mit angrenzenden Wäldern“ (VSG 4517-401). Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine Natura-2000-Flächen; der Bereich ist nicht unmittelbar Bestandteil eines gesetzlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiets.

## **2.2 Planerische Ausgangslage**

Der LEP NRW verfolgt als Ziel der Raumordnung u.a. die bedarfsgerechte und zugleich flächensparende Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen sowie die Konzentration solcher Nutzungen an Standorten mit vorhandener Infrastruktur. Die 81. FNP-Änderung unterstützt dieses Ziel, indem sie ausschließlich die planungsrechtliche Grundlage für technische Versorgungsanlagen schafft, die dem bereits bestehenden und im FNP dargestellten Gewerbestandort unmittelbar zugeordnet sind, ohne neue Siedlungs- oder Gewerbeflächen in Anspruch zu nehmen.

Der Regionalplan stellt den Änderungsbereich als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar; der nördliche Teil des weiteren Umfeldes ist zusätzlich als Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) festgelegt. Die vorgesehene Darstellung als Grünfläche mit überlagerter Versorgungsfläche wahrt die Freiraum- und Agrarbereichsfunktion, da der Grünflächencharakter erhalten bleibt und die technischen Anlagen weitgehend unterirdisch (Löschwassertank, Versickerungsmulden) oder räumlich konzentriert (Trafostation) ausgeführt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen des BSLE ist nicht zu erwarten.

Im rechtswirksamen FNP sind die Flächen östlich der Straße „Zur Heide“ als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung deckt die planungsrechtliche Zulässigkeit der nunmehr vorgesehenen baulichen Versorgungsanlagen nicht ab. Mit der 81. FNP-Änderung wird die Darstellung auf dem räumlich eng begrenzten Änderungsbereich in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Wiese“, überlagert mit einer Versorgungsfläche für Erneuerbare Energien und Elektrizität sowie für Regenwasserrückhaltung, -ableitung, -versickerung und Löschwasserbereitstellung, geändert. Die gewerblichen Bauflächen westlich der Straße „Zur Heide“ sind im FNP bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellt und werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

## Begründung

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen



Abbildung 2 - Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10

Der Landschaftsplan der Stadt Marsberg weist die Flächen östlich der Straße „Zur Heide“ dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) der Kategorie B „Freiflächen um Giershagen“ zu. Schutzzweck ist die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der landwirtschaftlichen Nutzung. Die vorgesehene Darstellung als Grünfläche mit naturnaher Wiesenutzung entspricht diesem Schutzziel. Die überlagernden Versorgungsanlagen werden so ausgeführt, dass der Freiraum- und Grünlandcharakter des Bereichs dauerhaft gewahrt bleibt: Der Löschwassertank und die Versickerungsmulden werden unterirdisch bzw. geländebündig angelegt; die Trafostation wird räumlich konzentriert und unter Berücksichtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets eingebunden.

Das integrierte Klimaschutzkonzept des Hochsauerlandkreises und der Stadt Marsberg empfiehlt u.a. eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien, eine klimaangepasste dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Starkregenvorsorge. Die FNP-Änderung unterstützt diese Zielsetzungen, indem sie die planungsrechtliche Grundlage für eine ortsnahe Niederschlagswasserversickerung und für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (hier: Infrastruktur für die Nutzung des selbst erzeugten Stroms und die Stromumwandlung) schafft.

## 2.3 Rechtliche Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb des durch Rechtsverordnung des Hochsauerlandkreises festgesetzten Landschaftsschutzgebiets „Freiflächen um Giershagen“. Schutzzweck ist die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die geplante Darstellung als Grünfläche wahrt diesen Schutzzweck. Für die im Untergrund zu errichtenden baulichen Anlagen (insbesondere unterirdischer Löschwassertank) ist im Baugenehmigungsverfahren die Vereinbarkeit mit den Verbots- und Gebotsvorschriften der LSG-Verordnung zu prüfen; soweit erforderlich, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises einzuholen.

Das FFH-Gebiet „Gewässersystem Diemel und Hoppecke“ (DE 4617-302) und das Vogelschutzgebiet „Diemel- und Hoppecketal mit angrenzenden Wäldern“ (VSG 4517-401) befinden sich in einem Abstand von rund 500 Meter westlich des Änderungsbereichs. Für den Bebauungsplan Nr. 10 wurde eine Natura-2000-Vorprüfung (Screening) gemäß Art. 6 Abs. 3 FFH-RL i.V.m. § 34 BNatSchG durchgeführt, die zu dem Ergebnis gelangt, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele beider Schutzgebiete durch das Vorhaben – einschließlich der Versorgungsanlagen auf der Änderungsfläche – ausgeschlossen werden können. Zwischen dem Änderungsbereich und den Schutzgebieten liegen landwirtschaftliche Flächen, Wohnbebauung und Gehölzstrukturen, die eine ausreichende räumliche Pufferung gewährleisten. Das Vorhaben löst keine weitreichenden Emissionen aus, die über den Änderungsbereich hinaus auf die Schutzgebiete einwirken könnten. Eine vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Aufgrund der karstgeprägten geologischen Verhältnisse der Marsberger Hochfläche (Zechstein/Buntsandstein) ist für die Planung und den Betrieb der Versickerungsanlage besondere Sorgfalt im Umgang mit dem Grundwasserhaushalt geboten. Das vorliegende geotechnische Gutachten weist für den Anlagenstandort ausreichende Durchlässigkeitsbeiwerte nach und belegt damit die grundsätzliche Eignung des Untergrunds für eine flächenhafte Versickerung gemäß DWA-M 153 und DWA-A 138. Die Versickerungsanlage wird so dimensioniert und ausgeführt, dass durch eine belebte Bodenschicht von mindestens 20 Zentimeter bewachsenem Oberboden eine hinreichende Reinigungswirkung erzielt und eine schadlose Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund sichergestellt wird.

Das geotechnische Gutachten hat für den Bereich der geplanten Versickerungsanlage und des Löschwassertanks keine Prüfwertüberschreitungen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergeben. Besondere Einschränkungen für die vorgesehenen Versorgungsanlagen aus dem Altlastenrecht bestehen nicht.

## 2.4 Planerische Überlegungen

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen soll lediglich an die tatsächliche Ausgestaltung der Baugebietsgrenzen angepasst werden, weshalb sich die planerischen Überlegungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auf die Grünflächen östlich der Wegeparzelle beziehen.

## **Begründung**

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

Die Wahl des Standortes für die Versickerungsanlage, den unterirdischen Löschwassertank und die Trafostation östlich der Straße „Zur Heide“ beruht auf folgenden Abwägungsgesichtspunkten:

Die Versickerungsanlage nimmt das Niederschlagswasser aus dem gesamten Baugebiet (ca. 4,25 ha) auf. Das geotechnische Gutachten weist für den Anlagenstandort ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 1.300 Kubikmeter aus. Die Anlage wird dem bestehenden, in Richtung Osten fallenden Geländeverlauf angepasst und zur topografischen Einbindung in das Gelände eingeschnitten. Die Wassertiefe innerhalb der Versickerungsfläche beträgt etwa 0,90 Meter. Der Abstand zur talseitigen Grundstücksgrenze beträgt mindestens 35 Meter, zur seitlichen Böschungsoberkante des Flurstücks 163 mindestens 5 Meter. In die Bemessung einbezogen sind öffentliche Verkehrsflächen (ca. 3.210 Quadratmeter) sowie private Grundstücke (ca. 1.265 Quadratmeter).

Eine Verortung der Versickerungsanlage innerhalb des Baugebietes westlich der Straße „Zur Heide“ scheidet aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit gewerblich nutzbaren Flächen aus (§ 1a Abs. 1 BauGB). Die im verbindlichen Bauleitplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Teilversickerung herangezogen, sodass die verfahrensgegenständliche Versickerungsanlage östlich der Straße „Zur Heide“ das planerisch erforderliche Maximalvolumen abbildet; die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche wird sich im Zuge der Ausführungsplanung voraussichtlich weiter reduzieren. Die dargestellte Flächengröße entspricht damit einem konservativen Worst-Case-Ansatz, der die Leistungsfähigkeit der Anlage auch unter ungünstigen hydrologischen Randbedingungen sicherstellt.

Eine vollständig unterirdische Versickerungslösung – etwa durch ein Rigolensystem unterhalb der versiegelten Gewerbeflächen – wurde im Rahmen der Variantenprüfung erwogen, jedoch aus mehreren Gründen zurückgestellt. Unterirdische Rigolensysteme sind in ihrer Funktionsfähigkeit langfristig anfälliger für Kolmation und erfordern einen erhöhten Wartungs- und Sanierungsaufwand; zudem entfällt bei einer vollständigen Unterkellerung der Gewerbefläche der ökologisch wirksame Reinigungseffekt einer belebten Bodenpassage. Demgegenüber bietet die naturnahe Versickerungsmulde mit extensiver Wiesennutzung eine dauerhaft funktionssichere, wartungsarme und zugleich ökologisch höherwertige Lösung. Sie stärkt den Biotopverbund, trägt zur Grundwasserneubildung bei und entspricht sowohl den Anforderungen der DWA-A 138 als auch den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets, indem die Fläche ihrer Funktion als offene, extensiv gepflegte Grünfläche erhalten bleibt. Die Wahl der naturnahen Wiesenmulde stellt damit gegenüber technischen Alternativen die ökologisch und planerisch vorzugswürdige Lösung dar.

Der unterirdische Löschwassertank und die Versickerungsmulden werden so ausgeführt, dass das Landschaftsbild nicht dauerhaft beeinträchtigt wird. Die Grünflächendarstellung mit extensiver Wiesennutzung sichert die visuelle Offenhaltung der Feldflur entsprechend dem Schutzziel des Landschaftsschutzgebiets. Die Trafostation wird räumlich konzentriert und landschaftsverträglich am Rand der Versorgungsfläche angeordnet.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte NRW sind im Plangebiet bei extremen Regenereignissen Überschwemmungstiefen von bis zu 0,5 Meter zu prognostizieren. Die Kombination aus Rückhaltevolumen und geregelter Versickerung trägt zur Reduzierung von

## **Begründung**

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

Abflussspitzen und damit zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei. Die Lösung entspricht den Anforderungen des § 55 WHG (dezentrale Niederschlagswasserversickerung) sowie den planerischen Empfehlungen zur Starkregenvorsorge in der Bauleitplanung.

### **2.5 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten für die 81. FNP-Änderung werden vollständig durch die Stadt Marsberg getragen. Die Kosten für Errichtung und Betrieb der Versorgungsanlagen (Versickerungsanlage, Löschwassertank, Trafostation) liegen vollständig im Verantwortungsbereich des Planbegünstigten und werden durch entsprechende privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Vereinbarungen gesichert.

## **3 Begründung der Plandarstellungen**

Die 81. FNP-Änderung sieht für den Änderungsbereich östlich der Straße „Zur Heide“ auf den Flurstücken 15/2 und 162 der Gemarkung Giershagen folgende Darstellung vor:

**Grünflächen**, vollständig überlagert durch eine **Versorgungsfläche mit den Zweckbestimmungen**:

1. **Erneuerbare Energien und Elektrizität** (für die Trafostation sowie ggf. zugehörige dezentrale Energiespeicher und -verteilungsanlagen),
2. **Regenwasserrückhaltung, -ableitung, -versickerung und Löschwasserbereitstellung** (für die naturnahen Versickerungsmulden und den unterirdischen Löschwassertank).

Die Darstellung als Grünfläche für den beabsichtigten Zweck einer naturnahen Wiese entspricht dem dauerhaft angestrebten Charakter des Änderungsbereichs als extensiv bewirtschaftete, strukturreiche Wiesenfläche. Sie sichert die Freiraum- und Landschaftsfunktionen des Bereichs, trägt den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebiets „Freiflächen um Giershagen“ Rechnung und schafft zugleich die ökologische Grundlage für die Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlage. Die extensive Wiesennutzung gewährleistet den für die Versickerungsfunktion notwendigen Reinigungseffekt durch eine dauerhaft belebte Bodenzone und fördert die Grundwasserneubildung. Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft wird im räumlichen Umfang des Änderungsbereichs aufgehoben; die umgebenden landwirtschaftlichen Darstellungen des FNP bleiben unberührt.

Obwohl die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entfällt, wird eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche durch die Planänderung nicht ausgeschlossen. Die Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung „naturnahe Wiese“ lässt eine extensive Bewirtschaftung in Form einer Weidenutzung – insbesondere durch Schaf- oder Ziegenhaltung – ausdrücklich zu. Eine solche Weidenutzung ist mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebiets sowie mit der Funktion der Fläche als Versickerungsanlage vereinbar und aus naturschutzfachlicher Sicht sogar förderlich, da sie einer Verbuschung entgegenwirkt, die Strukturvielfalt der Wiesenfläche erhöht und die langfristige Offenhaltung des Geländes sicherstellt. Die Versickerungsmulde kann bei sachgerechter Ausführung in ein Beweidungskonzept integriert werden, da Schafe und

## Begründung

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

Ziegen durch Verbiss und Tritt die Versickerungsleistung des Bodens langfristig erhalten und einer Kolmation der Bodenoberfläche entgegenwirken. Die Umstellung auf eine extensiv bewirtschaftete Weidefläche führt damit nicht zu einem vollständigen Verlust landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten, sondern zu einer Umqualifizierung zugunsten einer ökologisch höherwertigen und landschaftsverträglichen Nutzungsform. Die Belange der Landwirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b BauGB werden damit nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Die Überlagerung mit einer Versorgungsfläche schafft die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Darstellungsgrundlage für die im Bebauungsplan Nr. 10 als Versorgungsfläche festzusetzenden Bereiche. Die Überlagerungsdarstellung ist rechtlich zulässig, da § 5 Abs. 2 BauGB ausdrücklich die funktionale Mehrfachdarstellung von Flächen ermöglicht, sofern die dargestellten Nutzungen miteinander vereinbar sind. Die unterirdische bzw. geländebündige Ausführung der technischen Anlagen (Löschwassertank, Versickerungsmulden) und die räumlich konzentrierte Anordnung der Trafostation gewährleisten, dass der Grünflächencharakter durch die überlagernde Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

Der verbindliche Bauleitplan entwickelt sich mit der gegenständlichen Festsetzung einer privaten Grünfläche „naturnahe Wiese“ mit überlagerter Versorgungsfläche aus der 81. FNP-Änderung. Nach Wirksamwerden der FNP-Änderung ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB für diesen Teilbereich gewahrt; das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB stellt sicher, dass Bebauungsplan und FNP-Änderung inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt in Kraft treten.

## 4 Städtebauliche Eingriffsregelung

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht abschließend abzarbeiten; dies erfolgt vollständig und abschließend auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“. Die dort vorgesehene städtebauliche Eingriffsregelung deckt sämtliche planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ab – ausdrücklich einschließlich derjenigen Eingriffe, die durch die Errichtung der Versorgungsanlagen im Änderungsbereich der 81. FNP-Änderung verursacht werden.

Im Bebauungsplan Nr. 10 werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt bzw. vertraglich gesichert:

- Externe Kompensationsmaßnahme: Extensivierung von ca. 1,98 ha Grünland im Naturschutzgebiet „Glindetal“ mit einem Biotopwertzuwachs von 59.136 Punkten gemäß dem Bewertungsrahmen des Hochsauerlandkreises. Die Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag dauerhaft gesichert.
- CEF-Maßnahme Feldlerche: Anlage und dauerhafte Pflege von Feldlerchen-Schonstreifen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, um planungsbedingte Beeinträchtigungen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) als planungsrelevanter Art zu vermeiden.

Die Grünflächendarstellung und das geänderte Pflegeregime des Änderungsbereichs führen gegenüber der bisherigen Nutzung zu einer ökologischen Aufwertung. Aus Gründen einer vorsichtigen und belastbaren Bilanzierung wurde im Rahmen der

## Begründung

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

Bewertung nach dem Bewertungsrahmen des Hochsauerlandkreises dennoch lediglich ein konservativer, unveränderter Biotopwert angesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die 81. FNP-Änderung eine Umweltprüfung durchzuführen; ihr Ergebnis ist in einem Umweltbericht nach § 2a Satz 2 BauGB darzustellen. Zur Vermeidung einer Mehrfachprüfung identischer Umweltwirkungen wird der Umweltbericht zur FNP-Änderung auf diejenigen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt, die spezifisch durch die hier gegenständlichen Anlagen – Versickerungsanlage, unterirdischer Löschwassertank und Trafostation – ausgelöst werden (Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope, Arten, Landschaftsbild). Die übrigen planungsbedingten Umweltwirkungen werden vollständig und abschließend im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10 geprüft. Diese Verfahrensweise ist nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ausdrücklich zulässig und entspricht den Anforderungen des Art. 4 Abs. 3 der Richtlinie 2001/42/EG (SUP-Richtlinie), der die Koordinierung von Umweltprüfungen auf verschiedenen Planungsebenen zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen vorsieht. Der Umweltbericht zur FNP-Änderung ist als eigenständiger Teil dieser Begründung beigelegt.

Für den Bebauungsplan Nr. 10 wurde eine Natura-2000-Vorprüfung (Screening) gemäß Art. 6 Abs. 3 FFH-RL i.V.m. § 34 BNatSchG für das FFH-Gebiet „Gewässersystem Diemel und Hoppecke“ (DE 4617-302) sowie das Vogelschutzgebiet „Diemel- und Hoppecketal mit angrenzenden Wäldern“ (VSG 4517-401) durchgeführt. Das Screening gelangt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele beider Schutzgebiete – auch durch die spezifischen Wirkfaktoren der Versorgungsanlagen auf der Änderungsfläche – ausgeschlossen werden können. Beide Schutzgebiete befinden sich in einem Abstand von rund 500 Meter westlich des Änderungsbereichs; dazwischen liegen landwirtschaftliche Flächen, Wohnbebauung und Gehölzstrukturen, die eine ausreichende räumliche Pufferung gewährleisten. Das Vorhaben löst keine weitreichenden Emissionen aus, die über den Änderungsbereich hinaus auf die Schutzgebiete einwirken könnten. Das Niederschlagswasser wird durch die Versickerungsanlage ortsnah und kontrolliert in den Untergrund eingeleitet; hydraulische Beeinträchtigungen der Fließgewässer im FFH-Gebiet sind damit ausgeschlossen. Eine vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Der Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 10 umfasst eine Habitatpotenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG für das gesamte Plangebiet einschließlich der Versorgungsflächen im Änderungsbereich. Im Bereich der bisherigen Grünlandflächen östlich der Straße „Zur Heide“ sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten vorhanden; die Fläche dient allenfalls als Nahrungshabitat für Feldlerche und Fledermäuse. Die Extensivierung zu einer dauerhaft ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel bewirtschafteten Grünfläche verbessert die ökologische Qualität gegenüber der bisherigen mäßig intensiven Grünlandnutzung.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die 81. FNP-Änderung nicht ausgelöst; die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 10 rechtsverbindlich gesichert.

## 5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 5.1 Soziale Auswirkungen

Die 81. FNP-Änderung löst als vorbereitende Bauleitplanung für technische Infrastruktureinrichtungen keine eigenständigen sozialen Auswirkungen aus. Sie schafft keine zusätzlichen Bauflächen für Wohn-, Gewerbe- oder Versorgungsnutzungen, die über die bereits bestehenden Bauflächen und im Bebauungsplan Nr. 10 gesicherten Flächen hinausgehen. Die mit der gewerblichen Entwicklung des Standortes „Auf der Haide“ verbundenen positiven sozialen Wirkungen – insbesondere die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtteil Giershagen und die Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Marsberg – sind dem Bebauungsplan zuzurechnen und werden in dessen Begründung dargestellt.

Mittelbar trägt die FNP-Änderung zur sozialen Verträglichkeit der Gesamtplanung bei, indem sie durch die Darstellung einer naturnahen Grünfläche mit extensiver Weidenutzung einen landschaftsverträglichen Übergang zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der südlich angrenzenden Wohnbebauung sichert. Die Extensivierung der bisherigen Grünlandfläche zu einer dauerhaft extensiv bewirtschafteten Wiesenfläche verbessert die Aufenthaltsqualität im Ortsrandbereich und stärkt das Erholungsumfeld der benachbarten Wohnnutzung. Demographische Auswirkungen sind durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten.

### 5.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Die 81. FNP-Änderung unterstützt das städtebauliche Leitbild der Stadt Marsberg, gewerbliche Nutzungen an bestehenden Standorten zu konzentrieren und eine ungesteuerte Ausdehnung in den Außenbereich zu vermeiden. Indem die technische Infrastruktur für das Gewerbegebiet „Auf der Haide“ planungsrechtlich auf einer räumlich eng begrenzten Fläche gesichert wird, wird ein wesentlicher Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Nachhaltigkeit des Gewerbebestandes geleistet, ohne neue Siedlungs- oder Gewerbeflächen in Anspruch zu nehmen.

Die Darstellung als Grünfläche mit überlagerter Versorgungsfläche gestaltet die Ortsrandzone zwischen dem Gewerbegebiet westlich der Straße „Zur Haide“, der südlich gelegenen Wohnbebauung und der östlich anschließenden offenen Feldflur städtebaulich verträglich aus. Sie schafft eine klare funktionale und gestalterische Grenze des Gewerbebestandes und verhindert dessen schleichende Ausdehnung in den Landschaftsraum. Dies entspricht dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Landschaftsbildes sicherzustellen.

### 5.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

Die 81. FNP-Änderung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für drei technische Infrastruktureinrichtungen, die für den dauerhaften und rechtssicheren Betrieb des Gewerbegebiets „Auf der Haide“ unverzichtbar sind:

- Niederschlagswasserbewirtschaftung: Die Versickerungsanlage stellt sicher, dass das gesamte Niederschlagswasser des Plangebiets (ca. 4,25 ha) ordnungsgemäß bewirtschaftet, dezentral versickert und damit dem natürlichen

Wasserkreislauf zugeführt wird. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation oder in oberirdische Gewässer ist nicht erforderlich; Kanal- und Gewässerinfrastruktur wird dauerhaft entlastet.

- Löschwasserversorgung: Der unterirdische Löschwassertank sichert die nach Brandschutzrecht und den Vorgaben der zuständigen Feuerwehr erforderliche Löschwasserreserve für das Gewerbegebiet. Da das Plangebiet im Außenbereich liegt und nicht an ein leistungsfähiges öffentliches Löschwassernetz angebunden ist, ist diese Eigenversorgung zwingend notwendig für die Realisierbarkeit des Vorhabens.
- Energieversorgung: Die Trafostation gewährleistet die geordnete und leistungsfähige Stromversorgung des Gewerbegebiets. Ihre Einbindung in die Versorgungsfläche bündelt die technische Infrastruktur räumlich und vermeidet eine unkoordinierte Verteilung technischer Anlagen im Plangebiet.

Weitergehende Auswirkungen auf die überörtliche technische Infrastruktur (Straßennetz, Wasser- und Abwasserversorgung, Telekommunikation) sind der FNP-Änderung nicht zuzurechnen; diese werden auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt.

#### 5.4 Umweltauswirkungen

Die durch die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgelösten Eingriffe beschränken sich auf die Darstellung einer Grünfläche mit überlagerter Versorgungsfläche für eine Versickerungsanlage, einen unterirdischen Löschwassertank und eine Trafostation; zusätzliche Bauflächen oder Nutzungsmöglichkeiten werden nicht geschaffen. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen konzentrieren sich daher auf kleinräumige Veränderungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Biotop/Arten und Landschaftsbild, während die wesentlichen planbedingten Auswirkungen der gewerblichen Nutzung insgesamt auf der Ebene des Bebauungsplans geprüft und bewertet werden.

Für das Schutzgut Boden sind insbesondere die Ein- und Umbauten für die Versickerungsmulde, den Löschwassertank und das Fundament der Trafostation relevant; durch die weitgehende Rekultivierung als extensiv genutzte Wiesenfläche und die Begrenzung der vollversiegelten Flächen bleibt der Eingriff jedoch gering und führt zu keiner erheblichen Minderung der Bodenfunktionen. Das Schutzgut Wasser profitiert von der ortsnahen Regenwasserversickerung, die Abflussspitzen reduziert, die Grundwasserneubildung stützt und das Risiko einer hydraulischen Belastung der Vorfluter (Silberbach, Diemel) verringert, ohne die Gewässergüte oder das Grundwasser messbar zu beeinträchtigen.

Biotop- und artenschutzfachlich führt die Extensivierung der bestehenden mäßig intensiven Grünlandnutzung zu einer extensiv bewirtschafteten Wiesenfläche mit naturnah gestalteter Versickerungsmulde gegenüber dem Bestand zu einer Verbesserung der Habitatqualität; die artenschutzrechtliche Prüfung kommt bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (insbesondere für die Feldlerche) zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst und keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden. Das Landschaftsbild des Landschaftsschutzgebiets „Freiflächen um Giershagen“ wird durch die unterirdische Anordnung des Löschwassertanks, die landschaftsverträgliche Gestaltung der Versickerungs-

## Begründung

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

mulde und der Trafostation nur geringfügig verändert; die Offenlandwirkung und der Grünlandcharakter bleiben erhalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der benachbarten Natura-2000-Gebiete „Gewässersystem Diemel und Hoppecke“ (FFH-Gebiet) und „Diemel- und Hoppecketal mit angrenzenden Wäldern“ (Vogelschutzgebiet) sind nach dem Ergebnis der Natura-2000-Vorprüfung ausgeschlossen; eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Insgesamt sind die durch die FNP-Änderung ausgelösten Umweltauswirkungen aufgrund des geringen räumlichen Umfangs, der weitgehenden Grünflächennutzung und der vorgesehenen fachrechtlichen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen als gering und umweltfachlich vertretbar zu bewerten.

## 6 Sonstige Inhalte

### 6.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2024 (BGBl. I Nr. 254), insbesondere §§ 1, 1a, 2, 2a, 5, 6, 8 BauGB

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2024 (GV. NRW. S. 942)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.10.2024 (BGBl. I Nr. 304), insbesondere §§ 14, 15, 18, 44 BNatSchG

Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2024 (GV. NRW. S. 238)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409), insbesondere § 55 WHG

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

### 6.2 Hinweise

Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Freiflächen um Giershagen“ ist im Baugenehmigungsverfahren die Vereinbarkeit mit der LSG-Verordnung des Hochsauerlandkreises zu prüfen. Soweit Verbotstatbestände berührt werden, ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises zu beantragen.

## Begründung

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

Die Errichtung und der Betrieb der Versickerungsanlage bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG, die bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises zu beantragen ist.

Anfallende Bodenmassen sind nach Maßgabe eines Bodenmanagementkonzepts zu separieren, zu bewerten und – soweit möglich – im Plangebiet oder auf geeigneten Ausgleichsflächen wiederzuverwenden. Belastete Böden sind entsprechend den Anforderungen der BBodSchV zu entsorgen.

Die 81. FNP-Änderung bedarf der Genehmigung der Bezirksregierung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB. Sie wird erst mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

### 6.3 Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Vor der Änderung	Nach der Änderung
Flächen für die Landwirtschaft	8.340 m <sup>2</sup>	3.360 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Bauflächen	41.540 m <sup>2</sup>	41.160 m <sup>2</sup>
Grünflächen		5.360 m <sup>2</sup>

### 6.4 Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

Die nachfolgende Abwägungsdarstellung bezieht sich auf die spezifischen planerischen Abwägungsfragen der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marsberg. Die Abwägung konzentriert sich auf diejenigen Belange, die spezifisch durch die Darstellung der Grünfläche mit überlagernder Versorgungsfläche östlich der Straße „Zur Heide“ aufgeworfen werden. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### 6.4.1 Innenentwicklung, Alternativflächen und Standortwahl

Der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) gilt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Ausgangspunkt nicht mit derselben Stringenz wie auf der Bebauungsplanebene, ist jedoch als städtebauliches Leitprinzip auch bei FNP-Änderungen in die Abwägung einzustellen. Die hier gegenständliche FNP-Änderung betrifft ausschließlich eine kleinflächige Anpassung der Darstellung östlich der Straße „Zur Heide“ (Flurstücke 15/2 und 162), die unmittelbar der Herstellung der planungsrechtlichen Konsistenz zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung dient. Eine originäre Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Nutzungen ist mit dieser FNP-Änderung nicht verbunden; die gewerblichen Bauflächen westlich der Straße „Zur Heide“ sind im FNP bereits dargestellt und wurden in einem gesonderten Verfahren abgewogen.

Die Frage der Standortwahl für die Versickerungsanlage, den Löschwassertank und die Trafostation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend geprüft. Im Ergebnis erwiesen sich Alternativstandorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans westlich der Straße „Zur Heide“ als nicht geeignet. Technisch

## Begründung

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

aufwändigere unterirdische Alternativen (z.B. flächenhafte Rigolen unter versiegelten Gewerbeflächen) wurden erwogen, jedoch aus fachlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Die naturnahe oberirdische Wiesenmulde stellt gegenüber technisch aufwändigeren Systemen sowohl ökologisch als auch hinsichtlich der Unterhaltbarkeit und der Landschaftsschutzverträglichkeit die vorzugswürdige Lösung dar. In der Abwägung überwiegen die Vorteile der gewählten Lösung – Schaffung einer extensiv genutzten Grünfläche mit ökologischer Mehrfachfunktion, unterirdische Unterbringung des Löschwassertanks, räumliche Konzentration der Trafostation – gegenüber dem Belang der vollständigen Freihaltung der betroffenen Fläche von baulichen Anlagen jeder Art.

### 6.4.2 Raumordnung, Landschaftsschutz und Freiraumsicherung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar; Teile des nördlichen Umfeldes sind als BSLE (Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung) festgelegt. Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, die einer Darstellung als Grünfläche mit überlagernder Versorgungsfläche entgegenstünden, sind nicht ersichtlich. Die Darstellung belässt die Fläche in ihrem Freiraumcharakter (Grünfläche/naturnahe Wiese) und nimmt lediglich eine funktionale Überlagerung zur planungsrechtlichen Absicherung technisch erforderlicher Versorgungsanlagen vor. Eine wesentliche Intensivierung der Flächennutzung über den bestehenden Zustand als mäßig intensiv bewirtschaftetes Grünland hinaus ist damit nicht verbunden. Die BSLE-Funktion wird nicht beeinträchtigt, da die Fläche als Grünland erhalten bleibt und technische Anlagen weitgehend unterirdisch realisiert werden.

Teile des Änderungsbereichs liegen innerhalb des durch Rechtsverordnung des Hochsauerlandkreises festgesetzten Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Freiflächen um Giershagen“. Der Schutzzweck des LSG umfasst insbesondere die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft sowie die Offenhaltung der Feldflur. In der Abwägung ist dieser Belang mit erheblichem Gewicht zu versehen. Ihm wird dadurch Rechnung getragen, dass

- die Darstellung als Grünfläche den Freiflächencharakter und die extensive Nutzung sichert und der Offenhaltung der Landschaft dient,
- der unterirdische Löschwassertank das Landschaftsbild nach der Herstellung dauerhaft nicht beeinträchtigt,
- die Versickerungsmulden als flach eingeschnittene, begrünte Geländemulden landschaftsverträglich gestaltet werden,
- die Trafostation räumlich konzentriert und in unmittelbarer Nähe zur Straße „Zur Heide“ untergebracht wird, um weiträumige Freiflächeninanspruchnahmen zu vermeiden.

Die Beeinträchtigung des LSG-Schutzzwecks beschränkt sich auf das für die technische Erschließung des Bebauungsplans unabdingbare Maß. Für die innerhalb des LSG liegenden baulichen Anlagen wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren eine Vereinbarkeit mit den Verbotstatbeständen der LSG-Verordnung geprüft und ggf. eine

## Begründung

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

Befreiung nach § 67 BNatSchG eingeholt. Die FNP-Darstellung greift dieser Einzelfallprüfung nicht vor, schafft jedoch die erforderliche planungsrechtliche Grundlage.

Der Belang der Freiraumsicherung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) tritt insoweit zurück, als die planungsrechtliche Darstellung nicht zu einer Intensivierung der Flächennutzung gegenüber dem bisherigen Grünland führt, sondern im Gegenteil durch die Festsetzung als Wiese mit extensivem Pflegeregime eine ökologische Aufwertung gegenüber dem Bestand anstrebt. Der verbleibende Eingriff in die Freiraumdarstellung des Regionalplans und in die Schutzziele des LSG wird als verhältnismäßig bewertet, da er funktional notwendig ist, räumlich eng begrenzt bleibt und keine erhebliche Beeinträchtigung der übergeordneten Freiraumfunktionen auslöst.

### 6.4.3 Natura 2000, Artenschutz und CEF-Maßnahmen

Das FFH-Gebiet „Gewässersystem Diemel und Hoppecke“ (DE 4617-302) und das Vogelschutzgebiet „Diemel- und Hoppecketal mit angrenzenden Wäldern“ (VSG 4517-401) liegen in einem Abstand von ca. 500 Metern außerhalb des Änderungsbereichs. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele dieser Gebiete durch die in der FNP-Änderung zugelassenen Anlagen (Versickerungsanlage, unterirdischer Löschwassertank, Trafostation) kann auf Grundlage der vorliegenden Natura-2000-Vorprüfung nachweislich ausgeschlossen werden.

In der Abwägung ist festzustellen, dass die spezifischen Wirkfaktoren der hier gegenständlichen Anlagen keine über die im Bebauungsplanverfahren bereits bewerteten Wirkungen hinausgehenden Risiken für die Schutzgebietsziele begründen. Die Versickerungsanlage leitet ausschließlich von Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser kontrolliert und gefiltert in den Untergrund ein; ein hydraulischer Eintrag in die Fließgewässer des FFH-Gebiets ist konstruktiv ausgeschlossen. Die Trafostation verursacht weder Lärm- noch Lichtemissionen in schutzgebietsrelevanter Intensität. Der unterirdische Löschwassertank löst nach seiner Herstellung dauerhaft keine schutzgebietsrelevanten Wirkfaktoren aus.

Artenschutzrechtlich (§ 44 BNatSchG) können die betroffenen Flächen als Nahrungshabitat für Fledermäuse relevant sein; Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind im Bereich der Versorgungsflächen nicht zu erwarten. Durch die Umwandlung in eine extensiv gepflegte Wiese verbessert sich die ökologische Qualität gegenüber der bisherigen Nutzung. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die FNP-Darstellung nicht ausgelöst. Die artenschutzrechtlich relevanten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen – insbesondere die zeitliche Steuerung der Baufelddräumung sowie die CEF-Maßnahme für die Feldlerche (Anlage von ca. 1.000 m<sup>2</sup> Blüh-/Strukturfläche innerhalb eines 2-km-Radius in offener Feldlage, alternierende Pflege ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel) – werden auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt und sind nicht Gegenstand der FNP-Abwägung.

Der Belang des Natura-2000- und Artenschutzes erweist sich damit auf FNP-Ebene nicht als Abwägungshindernis; er ist durch die vorliegenden Fachgutachten hinreichend bewältigt. Die Abwägung gelangt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Darstellung mit dem Habitatschutzrecht (§ 34 BNatSchG) und dem besonderen Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) vereinbar ist.

#### 6.4.4 Boden, Wasser, Klima und bauliche Dichte

Die Extensivierung der bisher mäßig intensiv genutzten Grünlandflächen zu einer extensiv bewirtschafteten Wiese ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel führt zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen (Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion) gegenüber dem Bestand. Die dauerhafte Anlage der Versickerungsmulde ist mit einer Geländemodellierung verbunden; eine vollständige Versiegelung findet auf der Grünfläche nicht statt. Der Löschwassertank wird unterirdisch errichtet und überdeckt; die Oberfläche wird nach der Herstellung wieder rekultiviert und begrünt. Lediglich die Trafostation erfordert eine kleinflächige Versiegelung. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden auf der FNP-Änderungsfläche sind deutlich geringer als auf der westlich gelegenen Gewerbefläche und werden durch die naturnahe Wiesennutzung weitgehend kompensiert.

Die geologische Empfindlichkeit des Karstsockelstandortes (Zechstein/Buntsandstein) erfordert eine besonders sorgfältige Ausführung der Versickerungsanlage. Das vorliegende geotechnische Gutachten belegt, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte im für eine flächenhafte Versickerung nach DWA-A 138 erforderlichen Bereich liegen und ein ausreichender Reinigungseffekt über eine mindestens 20 Zentimeter starke belebte Bodenzone gesichert werden kann. Grundwasserschäden sind bei plangemäßer Ausführung nicht zu besorgen.

Die Versickerungsanlage dient der Umsetzung des wasserrechtlichen Grundsatzes der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (§ 55 Abs. 2 WHG) und leitet das Niederschlagswasser des ca. 4,25 Hektar großen Plangebiets ortsnah und kontrolliert dem Untergrund zu. Durch die Kombination aus Rückhaltevolumen (ca. 1.300 Quadratmeter) und gesteuerter Versickerung werden Abflussspitzen bei Starkregenereignissen wirksam gekappt; eine hydraulische Belastung der Fließgewässer „Silberbach“ und „Diemel“ wird vermieden. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt. Die vorgesehene Darstellung dient damit den Belangen des Gewässerschutzes und der Starkregenvorsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB) in besonderem Maße; ein Abwägungskonflikt besteht insoweit nicht.

Die Anlage einer naturnahen Wiesenfläche wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus (Verdunstungskühlung, Frischluftbildung, Staubbindung) und mildert die durch die angrenzende Gewerbefläche bedingten Aufheizeffekte. Die Pflicht zur Nutzung von mindestens 50% der geeigneten Dachflächen für Photovoltaik im Bebauungsplan trägt zur Klimaschutzzielsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts des Hochsauerlandkreises bei.

Die FNP-Änderung selbst setzt keine Grundflächenzahl oder Baufenster fest; die bauliche Dichte wird auf der Ebene des Bebauungsplans gesteuert. Die Darstellung als Grünfläche sichert dauerhaft, dass die Fläche nicht für eine vollständige Überplanung mit bebaubaren Grundstücken genutzt werden kann. Die Überlagerung mit einer Versorgungsfläche lässt lediglich funktional notwendige bauliche Anlagen zu (unterirdischer Löschwassertank, Versickerungsanlage, Trafostation); eine flächendeckende Bebauung ist ausgeschlossen. Die Abwägung stellt fest, dass mit der Darstellungskombination das Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) optimal umgesetzt wird.

### 6.4.5 Eingriffsregelung, Kompensation und Sicherung

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG keine abschließende Bewältigung der Eingriffsregelung; diese ist dem Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ vorbehalten. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Eingriffsregelung auf der Grundlage des Bewertungsrahmens des Hochsauerlandkreises umfasst den bilanziellen Ausgleich der gesamten planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft, einschließlich der innerhalb des FNP-Änderungsbereichs verursachten geringfügigen Eingriffe (Geländemodellierung für Versickerungsmulde, Errichtung und Überdeckung des Löschwassertanks, kleinflächige Versiegelung für die Trafostation).

Die Biotopwertbilanz des Bebauungsplans weist einen Rückgang auf 58.259 Biotopwertpunkte im Plangebiet aus; diesem Defizit steht eine externe Kompensationsmaßnahme im Naturschutzgebiet Glindetal mit einem Biotopwertzuwachs von 59.136 Punkten durch die Extensivierung von ca. 1,98 ha Grünland gegenüber, sodass das Defizit bilanziell ausgeglichen wird. Für den FNP-Änderungsbereich ist festzuhalten, dass die Extensivierung der bisherigen Grünlandfläche zu einer extensiv bewirtschafteten Wiese einen Biotopwertzuwachs innerhalb des Plangebiets bedeutet; die hier verursachten geringfügigen baulichen Eingriffe (Versickerungsmulde, Löschwassertank, Trafostation) sind quantitativ durch die Gesamtkompensation überabgedeckt.

Zur Sicherung der dauerhaften Umsetzung der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan, durch ergänzende vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) sowie durch Eintragung in das Grundbuch verankert.

Die FNP-Abwägung gelangt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffsregelung auf der übergeordneten Planungsebene vollständig abgearbeitet ist und das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) durch die vorgesehene Darstellung gewahrt bleibt.

### 6.4.6 Zusammenfassende Wertung

Die Stadt Marsberg hat im Rahmen der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes die im Bereich der Grünfläche mit überlagernder Versorgungsfläche östlich der Straße „Zur Heide“ aufgeworfenen öffentlichen und privaten Belange vollständig ermittelt, eingestellt und einer fehlerfreien Gewichtung unterzogen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die Abwägung ergibt im Einzelnen:

- Die städtebauliche Erforderlichkeit der Darstellung ergibt sich zwingend aus dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB; ohne die FNP-Änderung wäre die Festsetzung der Versorgungsflächen im Bebauungsplan nicht zulässig.
- Die Standortwahl östlich der Straße „Zur Heide“ ist durch die technischen Anforderungen der Versickerungsanlage und der Löschwasserbereitstellung bestimmt; Alternativstandorte innerhalb des Bebauungsplangebiets scheiden aus sachlichen Gründen aus.
- Die Raumordnungs- und Landschaftsschutzbelange werden durch die Darstellung als Grünfläche mit naturnaher Wiesennutzung gewahrt; die überlagernde

## **Begründung**

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Giershagen

---

Versorgungsdarstellung beeinträchtigt den Freiraum- und LSG-Schutzzweck nur in dem technisch unvermeidlichen Maß.

- Natura 2000 und Artenschutz stehen der FNP-Darstellung nicht entgegen; die Vorprüfung schließt erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebietsziele aus, und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.
- Die Belange von Boden, Wasser und Klima werden durch die Darstellung nicht beeinträchtigt, sondern gegenüber der bisherigen mäßig intensiven Grünlandnutzung verbessert; die Versickerungsanlage dient dem Gewässerschutz und der Starkregenvorsorge.
- Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Eingriffsregelung auf Bebauungsplanebene vollständig und mit Ausgleichsüberschuss kompensiert; die Sicherung ist durch vertragliche und planerische Instrumente dauerhaft gewährleistet.

Die Planung entspricht damit den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB (städtebauliche Erforderlichkeit), des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an Ziele der Raumordnung) und des § 1 Abs. 7 BauGB (gerechte Abwägung).

## 7 Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ verfolgt die Stadt Marsberg das Ziel, einen bestehenden gewerblichen Standort am nordwestlichen Rand des Stadtteils Giershagen zu sichern und in geordneter Form weiterzuentwickeln. Die Planung konzentriert die gewerbliche Nutzung am vorhandenen Standort, stärkt die örtliche Wirtschaftsstruktur und trägt zur Sicherung und Entwicklung wohnortnaher Arbeitsplätze bei.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden insbesondere die Schutzgüter Boden/Fläche, biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild betrachtet. Die maßgeblichen Umweltauswirkungen ergeben sich aus der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, der Zunahme von Versiegelungen, der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie möglichen Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen. Durch die Begrenzung der Flächenausdehnung, die Festsetzung naturnaher Wiesenflächen, die Anlage eines Erdwalles mit Gehölzbepflanzung, ein integriertes Regenwasserkonzept, die verpflichtende Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik, artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie externe Ausgleichsflächen werden diese Beeinträchtigungen vermieden, gemindert oder kompensiert.

Die Prüfung der Alternativen hat ergeben, dass andere innerörtliche oder externe Standorte entweder nicht verfügbar oder unter städtebaulichen, boden- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten weniger geeignet sind. Die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den bestehenden Standort „Auf der Haide“ wurde daher als vorzugswürdige Lösung bewertet. Die Natura-2000-Vorprüfung hat ergeben, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen – insbesondere des Beleuchtungskonzepts und der Eingrünung – keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der betroffenen FFH- und Vogelschutzgebiete zu erwarten sind.

In der Abwägung ist die Stadt Marsberg zu dem Ergebnis gelangt, dass die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele und die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft in einem vertretbaren Ausgleich zueinander stehen. Die Planung entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den Anforderungen des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes und erfüllt damit die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB.