

BEGRÜNDUNG [gem. § 9 Abs. 8 BauGB]

zum Bebauungsplan Nr. 10
„Gewerbegebiet auf der Haide“

Stadt Marsberg



- 19.02.2026 -

TEIL B - Begründung

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“
im Rahmen des Verfahrens zur

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB // Abstimmung mit den benach-
barten 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.....	3
1.4	Verfahren.....	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Planerische Ausgangslage.....	5
2.3	Rechtliche Ausgangslage	7
2.4	Planerische Überlegungen.....	8
2.5	Kosten und Finanzierung.....	10
3	Begründung der Textfestsetzungen	10
3.1	Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	10
3.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.1.3	Bauweise und Baufenster	12
3.1.4	Verkehrsflächen.....	12
3.1.5	Versorgungsflächen.....	13
3.1.6	Führung von Versorgungsleitungen	13
3.1.7	Grünflächen, Erdwall, Aufschüttungen	14
3.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.1.9	Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	17
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
3.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen	18
3.2.2	Begrünung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen	19
4	Städtebauliche Eingriffsregelung	19
4.1	Bewertungsrahmen des Hochsauerlandkreis	20
4.2	Naturschutzfachlicher Ausgleich	21
4.2.1	Externe Kompensationsmaßnahme.....	21
4.2.2	Ersatzmaßnahme für Feldvögel.....	22
4.3	Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	22
5	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	23
5.1	Soziale Auswirkungen.....	23

5.2	Stadtplanerische Auswirkungen	23
5.3	Infrastrukturelle Auswirkungen.....	24
5.3.1	Technische Infrastruktur	24
5.3.2	Soziale Infrastruktur	24
5.3.3	Verkehrliche Infrastruktur	24
5.4	Umweltrelevante Auswirkungen.....	25
6	Sonstige Inhalte	26
6.1	Rechtsgrundlagen	26
6.2	Hinweise.....	27
6.3	Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB	27
6.3.1	Innenentwicklung, Alternativflächen und Standortwahl	27
6.3.2	Raumordnung, Landschaftsschutz und Freiraumsicherung.....	28
6.3.3	Natura 2000, Artenschutz und CEF-Maßnahmen.....	28
6.3.4	Boden, Wasser, Klima und bauliche Dichte	29
6.3.5	Eingriffsregelung, Kompensation und Sicherung	29
6.3.6	Zusammenfassende Wertung	30
7	Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 - Verortung der verfahrensgegenständlichen Flächen im Stadtteil.....	5
Abbildung 2 - Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	6

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Ermittlung der Biotopwertdifferenz in Anlehnung an den Bewertungsrahmen des Hochsauerlandkreises	21
--	----

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 der Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ als verbindlicher Bauleitplan aufgestellt. Er konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplans und schafft rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet.

Die Begründung dient der Erläuterung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans 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

Im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils Giershagen besteht seit vielen Jahren ein gewerblich genutzter Standort eines standortgebundenen Produktionsbetriebs, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist. Durch das Wachstum des Betriebs, die Ausweitung der Produktions- und Lagerkapazitäten sowie die Anpassung an technische und logistische Anforderungen sind die innerbetrieblichen Erweiterungsreserven ausgeschöpft. Der Betrieb hat gegenüber der Stadt Marsberg einen konkret hinterlegten zusätzlichen Flächenbedarf für Produktions-, Lager- und Logistikzwecke angezeigt, um die vorhandenen Betriebsstrukturen am Standort zu sichern und die betriebliche Entwicklung fortführen zu können.

Die Stadt Marsberg verfolgt mit ihrer Gewerbeflächenentwicklung das Ziel, ein bedarfsgerechtes, funktional gegliedertes und möglichst flächensparendes Angebot an Gewerbeflächen bereitzustellen. Hierbei kommt dem Stadtteil Giershagen die Funktion eines gewerblichen Schwerpunktes im westlichen Stadtgebiet zu, der bestehende Arbeitsplätze bündelt und wohnortnahe Beschäftigungsmöglichkeiten sichert. Die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes „Auf der Haide“ dient daher nicht allein der betrieblichen Interessenlage, sondern der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Marsberg, die in der Sicherung und qualifizierten Fortentwicklung vorhandener Standorte einen Schwerpunkt ihrer Gewerbeflächenstrategie sieht.

Die für eine Erweiterung in Betracht kommenden Flächen liegen derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Das Vorhaben zählt nicht zu den privilegierten Nutzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB und wäre im unbeplanten Außenbereich nur ausnahmsweise zulässig. Eine schrittweise Zulassung einzelner Erweiterungsbaumaßnahmen im Außenbereich würde zu einer ungesteuerten Ausdehnung des Gewerbebestandes führen, Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung und dem Landschaftsraum begünstigen und böte weder dem Betrieb noch der Nachbarschaft und der Landwirtschaft hinreichende Planungssicherheit.

Die Stadt hat im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplans innerörtliche Entwicklungsreserven und alternative gewerbliche Standorte überprüft. Grundlage waren insbesondere die Auswertung des Flächennutzungsplans und der bestehenden Gewerbegebiete, vorhandene Baulücken- und Brachflächen sowie Gespräche mit Grundstückseigentümern und Fachämtern. Dabei wurden sowohl gewerbliche Flächen im Stadtgebiet Marsberg als auch innerörtliche Potenziale im Stadtteil Giershagen betrachtet und nach Kriterien wie Flächengröße und -zuschnitt, Eigentumssituation, planungsrechtlicher Status, verkehrliche Erschließung, Immissionsverträglichkeit und zeitlicher Verfügbarkeit bewertet.

Die Prüfung ergab, dass andere Gewerbeflächen im Stadtgebiet zwar grundsätzlich verfügbar sind, jedoch die spezifischen Anforderungen des bestehenden Betriebs nicht erfüllen, weil insbesondere die unmittelbare räumliche Anbindung an den bestehenden Standort, der zusammenhängende Flächenzuschnitt und die bestehende Erschließungsstruktur fehlen. Eine Verlagerung des Betriebs auf einen anderen Standort

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

würde mit einem erheblichen wirtschaftlichen und organisatorischen Aufwand einhergehen und gleichzeitig die Entstehung einer schwer nachnutzbaren Brachfläche am bisherigen Standort riskieren, die aus städtebaulicher Sicht vermieden werden soll.

Im Zuge der Prüfung von alternativen Standorten wurden auch weitere Außenbereichsflächen im Stadtgebiet betrachtet, die aus Sicht der Regionalplanung und des Freiraumschutzes grundsätzlich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt sind. Flächen mit hohem landwirtschaftlichem Nutzungspotenzial, hoher bodenkundlicher Wertigkeit oder besonderer Bedeutung für den Biotopverbund wurden im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB von vornherein zurückgestellt, um hochwertige landwirtschaftliche Standorte zu schonen und die Umnutzung solcher Flächen zu vermeiden. Der Bereich „Auf der Haide“ weist demgegenüber im Vergleich zur übrigen Gemarkung eine geringere ackerbauliche Bonität und eine erhöhte Erosionsanfälligkeit auf, sodass er aus bodenschutzfachlicher Sicht weniger stark in Konkurrenz zur hochwertigen landwirtschaftlichen Produktion steht.

Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Planung dient der geordneten Weiterentwicklung eines bestehenden gewerblichen Schwerpunktes, der Sicherung und Ergänzung des gesamtstädtischen Gewerbeflächenangebots sowie der Vermeidung ungesteuerter Entwicklungen im Außenbereich. Neben der Innenentwicklung wurden auch andere Standorte geprüft; sie erwiesen sich unter Berücksichtigung der dargelegten Kriterien als weniger geeignet oder nicht verfügbar.

1.2 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ verfolgt die Stadt Marsberg das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige, am vorhandenen Standort orientierte Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes zu schaffen. Die gewerbliche Nutzung soll konzentriert und in ihrer Ausdehnung geordnet werden, um die städtebauliche Struktur am Ortsrand von Giershagen zu stabilisieren und einen ungeordneten Flächenverbrauch zu verhindern.

Städtebauliches Ziel ist es, die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO festzusetzen und durch eine differenzierte Ordnung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung eine funktionsgerechte und zugleich städtebaulich verträgliche Entwicklung zu ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere die Festlegung von Teilbereichen mit unterschiedlichen immissionsseitigen Anforderungen, die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Sicherung der verkehrlichen Erschließung über die bestehende Straße „Zur Heide“

Die Planung verfolgt zudem das Ziel, Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Natur- und Artenschutzes, des Bodenschutzes sowie des Klima- und Ressourcenschutzes frühzeitig und konzeptionell in die städtebauliche Ordnung zu integrieren. Dies umfasst insbesondere die Eingrünung des Gewerbestandortes, die Sicherung von Grün- und Freiflächen, die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der solaren Strahlungsenergie. Auf diese Weise soll ein Ausgleich zwischen den Anforderungen der gewerblichen Nutzung und den Belangen von Umwelt und Nachbarschaft hergestellt werden.

1.3 Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ dient dem Zweck, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet in rechtlich verbindlicher Form zu steuern und die Nutzung der Grundstücke im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB nachhaltig auszugestalten. Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Verkehrs- und Grünflächen, zur Regenwasserbewirtschaftung sowie zu Maßnahmen des Klima- und Naturschutzes werden klare Rahmenbedingungen für künftige Vorhaben geschaffen.

Hierdurch sollen Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher Nutzung, Wohnnutzung, Landwirtschaft und Landschaft so weit wie möglich vermieden oder gemindert werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Planung konkretisiert damit die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und setzt die Anforderungen des § 1a Abs. 1 BauGB u einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie zur Vermeidung der Umnutzung landwirtschaftlich hochwertiger Flächen um. Zugleich werden Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zum Schutz vor Starkregenereignissen berücksichtigt, um die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebiets im Einklang mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und den Belangen des Umwelt- und Ressourcenschutzes zu steuern.

1.4 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ wird als zweistufiges Regelverfahren nach den Vorgaben der §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und enthält die für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben erforderlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen.

Der Rat der Stadt Marsberg hat die Aufstellung des Bebauungsplans durch Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet und diesen ortsüblich bekannt gemacht. Im Anschluss wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die für die Entwicklung des Gebiets in Betracht kommenden Alternativen sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen dargestellt und zur Diskussion gestellt.

Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Fachbehörden und benachbarten Gemeinden wurde der Planentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet und wird nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen werden im Anschluss ausgewertet und in einer Abwägungsvorlage zusammengeführt, die die Grundlage für die Entscheidung des Rates über die Behandlung der Anregungen nach § 1 Abs. 7 BauGB bildet.

Soweit aus den Stellungnahmen Anpassungsbedarf am Planentwurf resultiert, werden die Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht entsprechend überarbeitet. Der Rat der Stadt Marsberg kann den Bebauungsplan dann schließlich als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschließen; der Satzungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt für den Geltungsbereich das bisherige Außenbereichsrecht nach § 35 BauGB durch eine differenzierte bauplanungsrechtliche Steuerung.

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“.

Das Plangebiet umfasst die Flächen in der Verlängerung der Straße „Zur Heide“ nördlich des bebauten Ortsrandes, unmittelbar angrenzend an den bestehenden Gewerbebestandort. 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 Bebauungsplans. 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.

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.



Abbildung 1 - Verortung der verfahrensgegenständlichen Flächen im Stadtteil

2.2 Planerische Ausgangslage

Die geplanten Entwicklungsabsichten umfassen die Erweiterung des bestehenden Betriebes. Die planerische Ausgangslage wird durch die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung, die kommunale Bauleitplanung und fachliche Konzepte bestimmt.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) verfolgt das Ziel, eine bedarfsgerechte und zugleich flächensparende Bereitstellung von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen zu sichern. Hierzu gehört die Konzentration gewerblicher Nutzungen an geeigneten Standorten und die Bündelung auch emissionsintensiver Betriebe in hierfür vorgesehenen Gebieten. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets „Auf der Haide“ entspricht diesem Ziel, indem ein bereits bestehender Standort planungsrechtlich gesichert und geordnet weiterentwickelt wird.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, sind die Flächen als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt, der nördliche Teil zudem als „Bereich für den Schutz der

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE)". Diese Festlegungen stellen Ziele und Grundsätze der Raumordnung dar, die insbesondere der Sicherung der Freiraumfunktionen, der landwirtschaftlichen Nutzung und der landschaftsbezogenen Erholung dienen. Mit der Bebauungsplanung wird dieser Rahmen insoweit weiterentwickelt, als ein räumlich begrenzter Teilbereich zur konzentrierten gewerblichen Nutzung vorgesehen wird, während der überwiegende Freiraum- und Agrarbereich unberührt bleibt. Die Flächeninanspruchnahme bleibt im Verhältnis zum umgebenden Freiraum gering; durch Eingrünung, Kompensation und die Vermeidung der Ausweisung neuer, siedlungsferner Standorte werden die Ziele der Freiraumsicherung gewahrt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg stellt westlich der Straße „Zur Heide“ bereits eine „Gewerbliche Baufläche“ dar; östlich der Straße sind „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit überwiegend aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB, da die gewerbliche Inanspruchnahme auf die bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiche konzentriert wird. Die östlich liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Rahmen einer vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans als Grünflächen, überlagert mit Versorgungsanlagen, dargestellt.

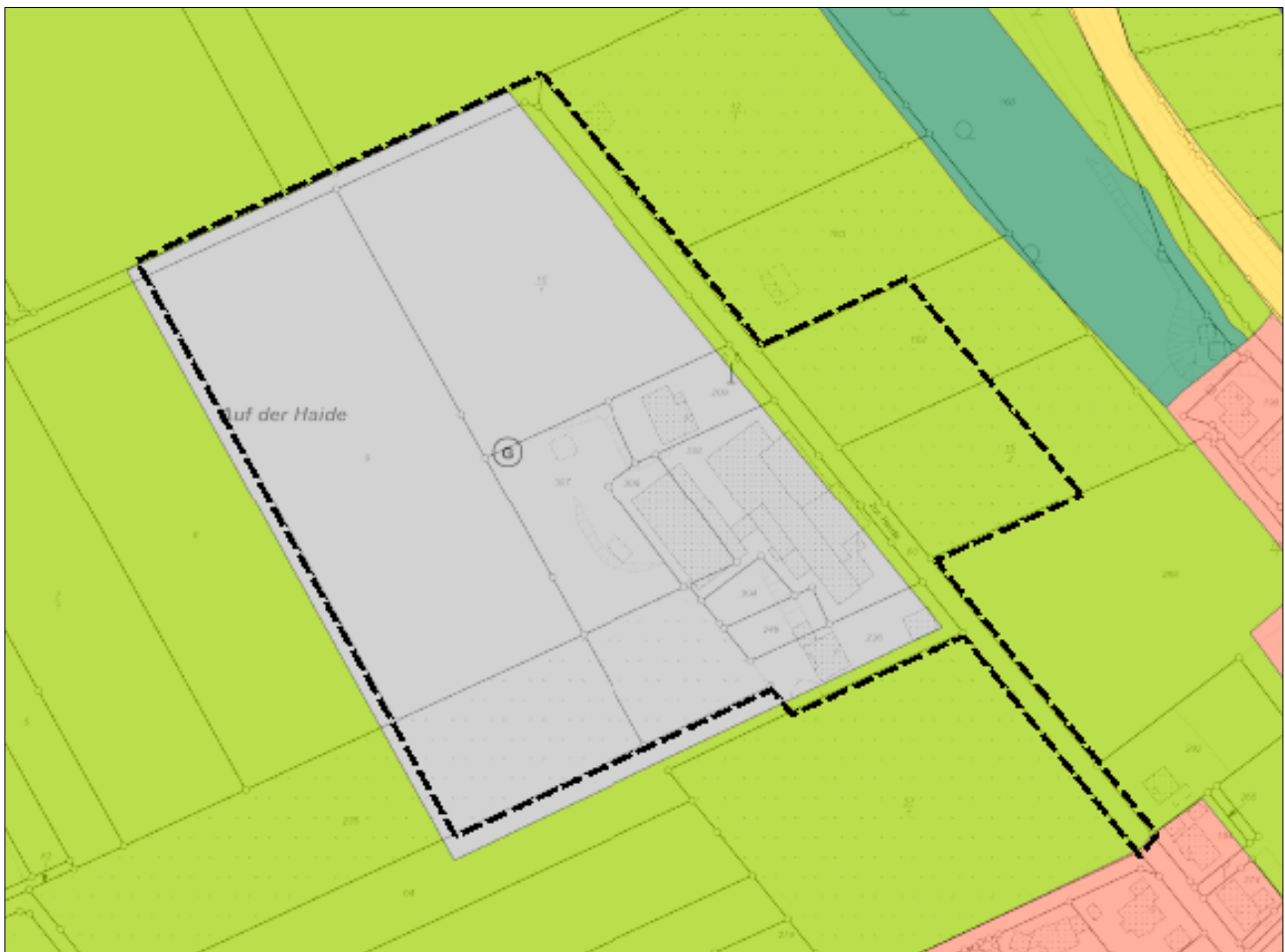


Abbildung 2 - Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan stellt östlich der Straße „Zur Heide“ ein Landschaftsschutzgebiet der Kategorie B mit dem Entwicklungsziel „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“ dar. Diese Festsetzungen betreffen im Wesentlichen Flächen außerhalb des

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

Geltungsbereichs des Bebauungsplans, werden aber bei der Gestaltung der Eingrünungs- und Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Als fachliche Rahmensetzung ist das integrierte Klimaschutzkonzept des Hochsauerlandkreises und der Stadt Marsberg von Bedeutung, das auf einen hohen Anteil des industriellen Energiebedarfs am Gesamtenergieverbrauch hinweist und die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien empfiehlt. Vor diesem Hintergrund ist die planungsrechtliche Festsetzung einer Pflicht zur Nutzung eines Mindestanteils der geeigneten Dachflächen für Photovoltaik und andere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ein Baustein zur Umsetzung der kommunalen Klimaschutzziele.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

Die rechtliche Ausgangslage im Plangebiet wird durch naturschutz-, wasser- und bodenschutzrechtliche sowie denkmal- und altlastenrechtliche Rahmenbedingungen bestimmt.

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Freiflächen um Giershagen“, das durch Rechtsverordnung des Hochsauerlandkreises festgesetzt wurde. Schutzzweck ist die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der landwirtschaftlichen Nutzung. Die gewerbliche Inanspruchnahme beschränkt sich auf einen Teilbereich am bestehenden Gewerbestandort; Flächen mit besonderer landschaftlicher Prägung oder hoher Biotopwertigkeit bleiben erhalten oder werden im Rahmen der Kompensation ökologisch aufgewertet. Unterirdische technische Anlagen (z.B. Löschwasserrückhalt) sind so vorgesehen, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und mit den Schutzziele vereinbar sind.

In rund 100 Metern Entfernung westlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Gewässersystem Diemel und Hoppecke“, in rund 100 Metern Entfernung westlich und östlich das Vogelschutzgebiet „Diemel- und Hoppecketal mit angrenzenden Wäldern“. Für die Planung wurde eine Natura-2000-Vorprüfung durchgeführt, die zum Ergebnis gelangt ist, dass das Vorhaben weder für sich genommen noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieser Gebiete führt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG war daher nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere eine insektenfreundliche Beleuchtung mit begrenzter Farbtemperatur und abgeschirmten Leuchten sowie CEF-Maßnahmen für Feldlerche und andere Offenlandarten, tragen dazu bei, die Erhaltungsziele zusätzlich zu unterstützen.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberirdische Fließgewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich; gleichwohl ist aufgrund der karstigen geologischen Verhältnisse und der erhöhten Empfindlichkeit des Grundwassers auf einen sorgfältigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und eine fachgerechte Regenwasserbewirtschaftung zu achten. Hierzu liegen fachgutachterliche Aussagen zur Hydrogeologie und Versickerungsfähigkeit der Böden vor, auf die in den wasserrechtlichen Festsetzungen näher eingegangen wird.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine unmittelbare Umgebung liegen im Altlastkataster und Altstandortverzeichnis des Hochsauerlandkreises Eintragungen vor. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Flächen mit den Nummern

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

194518-2723 (Altstandort eines holzverarbeitenden Betriebs, später Handel mit Bauelementen) und 194518-2721 (Altstandort eines Unternehmens der Metallzerlegung und -verarbeitung).

Ein geotechnisches Gutachten mit altlastentechnischer Bewertung hat keine Prüfwerüberschreitungen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ergeben; die anstehenden Böden können bei fachgerechter Separierung und Behandlung im Rahmen eines Bodenmanagementkonzepts weitgehend wiederverwendet oder verwertet werden. Denkmalrechtliche Restriktionen bestehen im Plangebiet nicht.

2.4 Planerische Überlegungen

Die Stadt Marsberg stellt den Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ auf, um die städtebauliche Entwicklung am bestehenden Gewerbebestandort planvoll zu steuern und den Standort dauerhaft in die Siedlungs- und Freiraumstruktur des Stadtteils Giershagen einzubinden. Ausgangspunkt ist ein seit Jahren etablierter Betrieb, der den Charakter des nordwestlichen Ortsrandes prägt und im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche abgebildet ist. Ohne eine weiterführende bauleitplanerische Steuerung wären die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft; bei einer Perspektivverlagerung des Betriebs bestünde das Risiko einer gewerblich vorgeprägten Brachfläche mit negativen städtebaulichen und gestalterischen Folgen.

In einem ersten Schritt wurden die Ziele der Stadtentwicklung, die Interessen des bestehenden Betriebs, die Belange der angrenzenden Wohnbevölkerung, der Landwirtschaft sowie des Natur- und Landschaftsschutzes gegenübergestellt. Die Stadt verfolgt das städtebauliche Leitbild, gewerbliche Nutzungen an bestehenden Standorten zu konzentrieren, um Zersiedelung zu vermeiden, Infrastruktur effizient zu nutzen und zusätzliche Freirauminanspruchnahmen zu begrenzen. Demgegenüber stehen insbesondere die Belange des Landschaftsschutzgebiets, der nahegelegenen Natura-2000-Gebiete und der landwirtschaftlichen Nutzung, die eine möglichst schonende Inanspruchnahme von Boden und den Erhalt landschaftlicher Strukturen erfordern.

Vor diesem Hintergrund wurden zunächst Alternativstandorte geprüft, darunter innerörtliche Flächen im Stadtgebiet Marsberg, Baulücken und Brachflächen in bestehenden Gewerbegebieten sowie weitere Außenbereichsflächen. Diese Alternativen wurden nach Kriterien wie Lage zum Ort, Erschließbarkeit, Immissionsverträglichkeit, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, boden- und naturschutzfachliche Wertigkeit sowie zeitlicher Realisierbarkeit bewertet. Die Prüfung ergab, dass die hierfür in Betracht kommenden Flächen entweder im Hinblick auf die erforderliche Flächengröße, die unmittelbare Anbindung an den bestehenden Betrieb, die Erschließungssituation oder die boden- und naturschutzfachliche Wertigkeit nicht gleich geeignet waren. Hochwertige Agrarflächen mit hoher Bonität und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund wurden aus Gründen des Flächensparens und des Bodenschutzes zurückgestellt.

Die Entscheidung zugunsten des Standorts „Auf der Haide“ trägt dem Umstand Rechnung, dass hier bereits eine gewerbliche Vorprägung besteht, der Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen darstellt, die Erschließung über die bestehende Straße „Zur Heide“ gewährleistet ist und die Nähe zum Ortsrand eine Bündelung der gewerblichen Nutzung ermöglicht. Im Rahmen der Abwägung wurde die Ausdehnung der

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

gewerblichen Nutzung auf den für die betriebliche Entwicklung notwendigen Bereich beschränkt und durch die Festlegung einer naturnahen privaten Grünfläche mit Wiesenentwicklung sowie durch Eingrünungsmaßnahmen (Erdwall, Gehölzpflanzungen) gefasst. Damit werden negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert und ein Übergang zwischen Gewerbegebiet und Landschaft geschaffen.

Verkehrlich wird der Standort über die Straße „Zur Heide“ und die Landesstraße L 870 („Papenstraße“) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die prognostizierten Mehrverkehre aus der Betriebserweiterung sind im Bestand der L 870 und der innerörtlichen Straße „Zur Heide“ aufnehmbar, ohne die verkehrliche Leistungsfähigkeit zu überschreiten. Besondere Aufmerksamkeit galt in der Abwägung den Belangen des Schul- und Kindergartenstandorts an der Straße „Zur Heide“ sowie dem Fuß- und Radverkehr. Durch die Bündelung des gewerblichen Verkehrs auf der bestehenden Achse, die Aufrechterhaltung und Verbesserung der Gehwegverbindungen und die Sicherung angemessener Sichtverhältnisse im Bereich von Einmündungen wird einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit entgegengewirkt.

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur baut die Planung auf den bestehenden Leitungsnetzen für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation auf. Die zusätzlichen Bedarfe infolge der geplanten Betriebserweiterung können im Wesentlichen in das vorhandene System integriert werden. Etwaige Leitungsverstärkungen erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Trägern der Versorgung und Entsorgung. Ein besonderer Schwerpunkt der Planung liegt auf einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und dem Schutz des Grundwassers. Für das gesamte Plangebiet wird das Niederschlagswasser gesammelt und über ein Leitungssystem einer neu zu errichtenden Versickerungsanlage zugeführt. Der Standort der Anlage befindet sich östlich der Straße „Zur Heide“ auf den Flurstücken 15/2 und 162, die sich im Eigentum des Bauherrn befinden.

Der geotechnische Bericht vom 25.11.2025 weist für den vorgesehenen Standort Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen $1,6 \times 10^{-2}$ m/s und $4,6 \times 10^{-6}$ m/s nach. Damit ist die Eignung des anstehenden Bodens für eine flächenhafte Versickerung gemäß den Anforderungen der DWA-M 153 und A 138 gegeben. Die Planung sieht eine belebte Bodenzone mit mindestens 20 cm bewachsener Oberbodenschicht vor, sodass eine hinreichende Reinigung des Niederschlagswassers sichergestellt ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 mit einer Fläche von rund 4,25 Hektar ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 1.300 Quadratmeter. Die Anlage wird dem bestehenden Geländeverlauf angepasst und zur topografischen Einbindung in das Gelände eingeschnitten. Die Wassertiefe innerhalb der Versickerungsfläche beträgt etwa 0,90 Meter. Der Abstand der geplanten Anlage zur talseitigen Grundstücksgrenze beträgt mindestens 35 Meter, zur seitlichen Böschungsoberkante des Flurstücks 163 mindestens 5 Meter. Damit ist gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß bewirtschaftet und das umliegende Gelände vollständig berücksichtigt wird. In die Bemessung einbezogen sind sowohl die Verkehrsflächen der Stadt Marsberg (ca. 3.210 Quadratmeter) als auch das private Grundstück Hausnummer 38 (Flurstück 209, ca. 1.265 Quadratmeter). Durch die geplante Anlage wird eine dem Stand der Technik entsprechende, nachhaltige und grundwasserschonende Regenwasserbewirtschaftung für das gesamte Plangebiet gewährleistet.

In der Gesamtbetrachtung hat die Stadt Marsberg die unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die gewerbliche Weiterentwicklung an

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

einem bestehenden Standort, die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele werden als gewichtig eingestuft. Dem stehen Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Boden, Fläche, Landschaft und Arten gegenüber, die durch Begrenzung der Flächenausdehnung, gestalterische Festsetzungen, die Umsetzung der Eingriffsregelung einschließlich externer Kompensations- und CEF-Maßnahmen sowie durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen soweit wie möglich vermieden oder gemindert werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird die Planung als städtebaulich vertretbar angesehen.

2.5 Kosten und Finanzierung

Die durch den Bebauungsplan veranlassten Kosten betreffen im Wesentlichen die Herstellung und Anpassung der Erschließungsanlagen, die technische und grüne Infrastruktur sowie die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Hierzu zählen insbesondere der Ausbau bzw. die Anpassung der Straße „Zur Heide“ im Bereich des Plangebiets, die Herstellung ggf. erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen, die Anlage von Grünstrukturen und die Durchführung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen.

Die Finanzierung der auf den Betrieb bezogenen Erschließungs- und Ausstattungsmaßnahmen erfolgt überwiegend durch den Vorhabenträger bzw. die Grundstückseigentümer, soweit diese Kosten nach den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB und des Kommunalabgabenrechts auf sie übertragen werden können. Die Stadt Marsberg trägt die Kosten für gemeindliche Aufgaben, soweit sie nicht auf Dritte umgelegt werden können und soweit keine Refinanzierung über Beiträge, Gebühren oder privatrechtliche Vereinbarungen erfolgt.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch entsprechende vertragliche Regelungen, Festsetzungen im Bebauungsplan und gegebenenfalls ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen gesichert. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe dauerhaft ausgeglichen werden, ohne die kommunalen Haushalte unangemessen zu belasten.

3 Begründung der Textfestsetzungen

3.1 Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt, weil die Planung vorrangig der standortgebundenen Weiterentwicklung eines bestehenden, produzierenden Betriebs und der Aufnahme vergleichbarer gewerblicher Nutzungen dient. Damit wird eine rechtssichere Grundlage geschaffen, um den bestehenden Gewerbestandort zu sichern, die erforderlichen Erweiterungsflächen konzentriert bereitzustellen und die gewerbliche Entwicklung am Ortsrand von Giershagen in geordnete Bahnen zu lenken. Die Wahl der Gebietsart dient zugleich der Vermeidung städtebaulich unerwünschter Nutzungen, insbesondere nicht standortgebundener Einzelhandelsbetriebe in peripherer Lage, die dem Zentrensystem der Stadt Marsberg und den Zielen der Nahversorgung widersprechen.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung am südlichen Siedlungsrand ist die Planung gehalten, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie dem Gebot der Rücksichtnahme nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund wird das Gewerbegebiet intern differenziert: In den immissions-sensiblen Randbereichen gelten strengere Anforderungen an die Zulässigkeit von Anlagen, die an der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen und den Empfehlungen der KAS 18 ausgerichtet sind. Im betroffenen Teilbereich werden nur Betriebsarten zugelassen, die der Abstandsklasse VII zugeordnet werden können, d. h. solche, von denen nur geringe oder keine erheblichen Belästigungen oder Gefahren für die Umgebung ausgehen.

Diese Differenzierung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass die zulässigen Nutzungen auch bei Volllastbetrieb die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte, insbesondere nach TA Lärm, an den nächstgelegenen Wohngebäuden einhalten.

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets wird eine größere Bandbreite gewerblicher Nutzungen zugelassen, soweit sie dem Gebietscharakter nach § 8 BauNVO entsprechen und immissionsschutzrechtlich verträglich sind. Damit bleibt das Gebiet insgesamt für den ansässigen Betrieb und vergleichbare Betriebe funktional nutzbar, ohne die Nachbarschaft übermäßig zu belasten. Die Kombination aus Gebietsart „Gewerbegebiet“, interner Differenzierung nach Abstandsklassen und Ausschluss städtebaulich unerwünschter Einzelhandelnutzungen stellt sicher, dass der Standort leistungsfähig, aber zugleich rücksichtsvoll entwickelt werden kann.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, mit der Möglichkeit, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in einem begrenzten Umfang Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer maximalen zulässigen Grundfläche von 0,9 auszunutzen. Diese Festsetzung trägt dem Flächenbedarf typischer Hallennutzungen Rechnung, die aus funktionalen Gründen auf hohe bauliche Dichte, große zusammenhängende Baukörper und ausreichende Rangier- und Lagerflächen angewiesen sind. Zugleich wird vermieden, dass zusätzliche Gewerbeflächen an anderen, siedlungsfernen Standorten ausgewiesen werden müssen, sodass der Flächenverbrauch insgesamt begrenzt bleibt.

Die hohe GRZ wird durch die Festsetzung umfangreicher nicht überbaubarer Grundstücksflächen als Grün- und Versickerungsbereiche, die naturnahe private Grünfläche mit Wiesenentwicklung sowie durch Begrünungsvorgaben für die verbleibenden Freiflächen kompensiert. In der Gesamtbilanz ergibt sich trotz hoher GRZ ein deutliches Maß an unversiegelten und bepflanzbaren Flächen, die sowohl der Versickerung von Niederschlagswasser als auch dem Klima-, Boden- und Artenschutz dienen. Der Gesamtversiegelungsgrad des Plangebiets bleibt damit in einem Rahmen, der unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann.

Die baulichen Höhen werden so festgesetzt, dass die geplanten Hallen- und Betriebsgebäude die betriebsnotwendigen Raumhöhen bieten, sich zugleich aber in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Anlagen des Betriebs und an der topographischen Situation

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

der „Haide“, um eine Überprägung der Silhouette des Ortsrands zu vermeiden. Durch die Kombination aus Höhenbegrenzung, Geländemodellierung (Erdwall) und Eingrünung wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet im Landschaftsraum visuell gefasst und in der Fernwirkung reduziert wird.

3.1.3 Bauweise und Baufenster

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO und dienen dazu, die Stellung der Gebäude, die innere Erschließung und die Freiflächenstruktur städtebaulich zu ordnen. Durch die Festlegung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass die Hauptgebäude in funktionsgerechtem Zusammenhang zu Erschließungs- und Lagerflächen angeordnet werden können und zugleich ausreichend zusammenhängende Grün- und Versickerungsflächen erhalten bleiben.

Die gewählte Bauweise ermöglicht großflächige Hallenbauten und betriebsnotwendige Anbauten, ohne die Grundstücke bis an ihre Grenzen vollständig zu überbauen. Die Baufenster sind so dimensioniert und positioniert, dass sie eine effiziente betriebliche Nutzung zulassen, gleichzeitig aber Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zum Erdwall einhalten, die für Immissionsschutz, Brandschutz, Rettungswege und die Eingrünung erforderlich sind. Damit wird sowohl den betrieblichen Erfordernissen als auch den Belangen der Nachbarschaft und des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Durch die Konzentration der baulichen Anlagen innerhalb klar definierter Baufenster wird zudem vermieden, dass sich einzelne bauliche Anlagen ungeordnet in die Freiflächen entwickeln oder in sensiblen Randbereichen (z. B. zum Landschaftsschutzgebiet) auftreten.

3.1.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen beruhen auf § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und dienen der gesicherten und leistungsfähigen Erschließung des Gewerbegebiets. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Zur Haide“, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und an die Landesstraße L 870 („Papenstraße“) angebunden ist. Damit wird die bereits vorhandene Erschließungsstruktur genutzt und eine zusätzliche Inanspruchnahme neuer Trassen im Außenbereich vermieden.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen orientiert sich an den Anforderungen des zu erwartenden Liefer- und Personenverkehrs, einschließlich des möglichen Schwerlastverkehrs für den bestehenden Betrieb. Breite und Führung der Fahrbahn sowie die Anordnung von Einmündungen und Zufahrten sind so gewählt, dass sich der gewerbliche Verkehr sicher abwickeln lässt und die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Straße „Zur Haide“ auch unter Berücksichtigung der bestehenden Schul- und Kindergartenstandorte gewährleistet bleibt. Besondere Bedeutung kommt dabei der Sicherung ausreichender Sichtfelder im Bereich von Einmündungen und Grundstückszufahrten zu.

Die verkehrlichen Festsetzungen tragen damit dazu bei, die Mehrbelastungen durch den zusätzlichen Gewerbeverkehr auf ein zumutbares Maß zu begrenzen und die Belange der Wohnbevölkerung sowie der sozialen Einrichtungen an der Straße „Zur Haide“ in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

3.1.5 Versorgungsflächen

Die Festsetzungen zu den Versorgungsflächen dienen dazu, für das Gewerbegebiet die technischen Voraussetzungen für eine klimafreundliche Energieversorgung und eine ortsnahe, ressourcenschonende Regenwasserbewirtschaftung planungsrechtlich zu sichern. Sie überlagern bewusst die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Wiese“ festgesetzten Bereiche, um technische Funktionen und ökologische Qualitäten räumlich zu bündeln und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden.

Mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien und Elektrizität“ werden Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien planerisch vorbehalten. Dies schafft die Möglichkeit, etwa technische Nebenanlagen von Photovoltaik-Systemen oder Trafostationen konzentriert und landschaftsverträglich unterzubringen, ohne die übrigen Gewerbeflächen zusätzlich zu belasten.

Die Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung, -ableitung, -versickerung und Löschwasserbereitstellung“ stellt sicher, dass ausreichend bemessene Flächen für Retentions- und Versickerungsanlagen sowie für die Löschwasservorhaltung (auch unterirdisch) dauerhaft gesichert sind. Durch die Kombination mit der Nutzung als naturnahe Wiese können diese Anlagen naturnah gestaltet, begrünt und ökologisch aufgewertet werden, sodass sie neben ihrer technischen Funktion auch zur Grundwasserneubildung, zur Minderung von Spitzenabflüssen bei Starkregenereignissen und zur Förderung der Biodiversität beitragen.

In der Gesamtbetrachtung ermöglichen die Versorgungsflächen eine integrierte Lösung, bei der die Anforderungen an Klimaschutz, Starkregenvorsorge, Löschwassersicherheit und ökologische Aufwertung in einem räumlich begrenzten Bereich zusammengeführt werden. Dies entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unterstützt die Umsetzung einer klimaangepassten, ressourcenschonenden technischen Infrastruktur im Gewerbegebiet.

3.1.6 Führung von Versorgungsleitungen

Die Führung von Leitungen und Versorgungsanlagen erfolgt im Wesentlichen innerhalb der festgesetzten Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie in technisch erforderlichen Leitungsrechten über private Grundstücke. Durch die Bündelung der Leitungen in Trassen und die Orientierung an bestehenden Leitungsverläufen werden zusätzliche Eingriffe in Boden und Vegetation minimiert und die Unterhaltung der Anlagen erleichtert.

In den Festsetzungen wird klargestellt, dass die Anordnung und Ausgestaltung von Versorgungsanlagen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen ist und die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes zu berücksichtigen sind. Dies gilt insbesondere für Leitungen, in denen wassergefährdende Stoffe geführt werden oder die in sensiblen Bereichen (z. B. in der Nähe geplanter Versickerungsflächen) verlaufen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die technische Erschließung mit den Umweltbelangen in Einklang gebracht wird.

3.1.7 Grünflächen, Erdwall, Aufschüttungen

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im östlichen Teil des Plangebiets werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Wiese“ festgesetzt, um sie dauerhaft der baulichen Inanspruchnahme zu entziehen und zugleich für mehrere städtebaulich und umweltfachlich bedeutsame Funktionen zu sichern. Damit ist verbunden, dass diese Bereiche künftig nicht als Bauflächen genutzt werden, sondern als begrünte, extensiv zu bewirtschaftende Freiflächen erhalten bleiben, die das Gewerbegebiet landschaftlich einbinden, das Orts- und Landschaftsbild aufwerten und als Retentions- und Versickerungsräume dienen. Die Festsetzung trägt zugleich den Zielen des überlagernden Landschaftsschutzgebiets Rechnung, indem die Offenhaltung der Landschaft und die Grünlandnutzung als prägendes Landschaftselement gesichert werden und eine schonende landwirtschaftliche Nutzung in Form der Beweidung weiterhin möglich bleibt.

Diese privaten Grünflächen werden vollständig von einer Versorgungsfläche überlagert, die die Zweckbestimmungen „Erneuerbare Energien und Elektrizität“ sowie „Regenwasserrückhaltung, -ableitung, -versickerung und Löschwasserbereitstellung“ trägt. Ziel dieser Überlagerung ist es, die hierfür erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen – etwa Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, Löschwasserbehälter (auch unterirdisch) oder Trafostationen – räumlich zu konzentrieren und in eine naturnah gestaltete Wiesenfläche einzubetten, anstatt zusätzliche Flächen im Plangebiet in Anspruch zu nehmen. Auf den privaten Grünflächen sind daher neben der Grünflächennutzung ausschließlich die im Bebauungsplan festgesetzten Versorgungsanlagen sowie die zu deren Funktionsfähigkeit erforderlichen Nebenanlagen zulässig; in diesem Rahmen können in begrenztem Umfang auch Teilflächen, etwa für Trafostationen oder Feuerwehraufstellflächen, versiegelt werden, ohne dass der grundsätzliche Charakter als naturnahe Grünfläche verloren geht.

Mit der Kombination aus privater Grünfläche und überlagerter Versorgungsfläche werden mehrere Ziele gleichzeitig erreicht. Die Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für die Löschwasservorhaltung (auch unterirdisch) ermöglicht einen wirksamen Überflutungs- und Starkregenschutz und entlastet die Kanalisation. Zugleich trägt die naturnahe Wiesenutzung zur ökologischen Aufwertung des Gewerbegebiets bei, indem sie die Versickerung fördert, das Mikroklima verbessert und Lebensräume für Pflanzen und Tiere bereitstellt. Dass diese Funktionen auf Flächen gebündelt werden, die nicht mehr für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind, entspricht den Zielen einer sparsamen Flächeninanspruchnahme, einer klimaangepassten Regenwasserbewirtschaftung und eines vorsorgenden Bodenschutzes und setzt die Empfehlungen zur Starkregenvorsorge in der Bauleitplanung konsequent um.

Die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen dient dazu, die planungsrechtliche Grundlage für die Anlage eines Erdwalles am südlichen Rand des Plangebietes zu schaffen und dessen Lage, Höhe und Ausdehnung verbindlich zu steuern. Der Ortsbeirat hat angeregt, an dieser Stelle einen begrünten Wall zu errichten, der sowohl der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets als auch dem Immissionsschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung dient. Diese Anregung wird aufgegriffen, indem die erforderlichen Flächen als Bereiche für Aufschüttungen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

festgesetzt werden, auf denen ein etwa 2,0 Meter hoher Erdwall mit einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 und einer rund 3 Meter breiten Krone hergestellt werden kann.

Mit dem Erdwall wird eine wirksame optische und akustische Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet erreicht, ohne dass hierfür bauliche Anlagen errichtet oder zusätzliche versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Die Ausgestaltung mit flach geneigten, dauerhaft begrünten Böschungen ermöglicht eine standsichere, erosionsarme und landschaftsverträgliche Einbindung des Walles in das Umfeld. Nachbarrechtliche Belange, insbesondere in Bezug auf Abstandsflächen, werden gewahrt; Erdwälle sind zwar keine Gebäude im Sinne der BauO NRW, können aber bei einer Höhe von mehr als 2,0 Metern oder bei steilen Böschungen abstandsflächenrelevant sein. Durch die gewählte Ausbildung mit einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 wird angestrebt, die Wandwirkung zu minimieren und nachbarliche Belange zu wahren; im Übrigen sind die einschlägigen abstandsflächen- und nachbarrechtlichen Vorgaben im Genehmigungsverfahren zu beachten.

Ein weiterer Beweggrund für die Festsetzung der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen liegt im ressourcenschonenden Umgang mit anfallendem Bodenmaterial. Der beim Geländeschnitt und bei der Herstellung der Bauflächen ausgehobene Boden kann ortsnah für den Aufbau des Erdwalls wiederverwendet werden, sodass Abfuhr- und Entsorgungswege minimiert und zusätzliche Bodenentnahmen vermieden werden. Dies trägt sowohl zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch zur Reduzierung von Transportaufwand und damit verbundenen Emissionen bei und entspricht dem in § 1a BauGB verankerten Gebot des Bodenschutzes.

3.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu Maßnahmen des Natur- und Bodenschutzes sowie zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Umsetzung der naturschutz- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen (§§ 14 ff. BNatSchG, § 1a BauGB) und umfassen zugleich die Grundzüge einer ortsnahen, schadlosen Regenwasserbewirtschaftung. Sie bilden gemeinsam mit den Festsetzungen zu Grünflächen, Versorgungsflächen und technischen Anlagen ein integriertes Konzept, das die Eingriffe in Boden, Wasser, Arten und Landschaft mindert und kompensiert.

Diese privaten Grünflächen werden vollständig von Versorgungsflächen überlagert, die die Zweckbestimmungen „Erneuerbare Energien und Elektrizität“ sowie „Regenwasserrückhaltung, -ableitung, -versickerung und Löschwasserbereitstellung“ tragen. Ziel dieser Überlagerung ist es, die dafür erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen – insbesondere Versickerungs- und Retentionsanlagen, Löschwasserbehälter (auch unterirdisch) und Trafostationen – räumlich zu bündeln und in eine naturnah gestaltete Wiesenfläche einzubetten, anstatt zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Die Anlagen können als flach ausgebildete Mulden, Rigolen oder vergleichbare Bauwerke ausgeführt werden und werden begrünt, sodass sie neben ihrer technischen Funktion auch zur Grundwasserneubildung, zur Minderung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zur Förderung der Biodiversität beitragen.

Angesichts der karstempfindlichen geologischen Verhältnisse ist die Versickerung an fachgutachterliche Rahmenbedingungen geknüpft. Versickerungsanlagen werden nur dort vorgesehen, wo Bodeneigenschaften und Grundwasserabstand eine schadlose

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

Einleitung ermöglichen; für Niederschlagswasser von stärker belasteten Flächen sind vorgelagerte Reinigungsstufen vorzusehen. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten und zu betreiben, dass ein Eindringen in den Untergrund ausgeschlossen ist. Die Kombination aus naturnaher Versickerung und Rückhaltung setzt die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und die Empfehlungen zur Starkregenvorsorge in der Bauleitplanung um, ohne weitergehende Bauverbote oder zwingende Schutzniveaus festzulegen, da die nach Starkregenhinweiskarte zu erwartenden Überflutungstiefen gering und zeitlich begrenzt sind.

Die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Anlage eines Erdwalles am südlichen Rand des Plangebiets. Der etwa 2,0 m hohe, mit einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 und einer rund 3 m breiten Krone ausgebildete Wall dient zugleich der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets und dem Immissionsschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung. Die flach geneigten, begrünten Böschungen ermöglichen eine erosionsarme, landschaftsverträgliche Einbindung; der Wall wird überwiegend aus im Plangebiet anfallendem Bodenmaterial hergestellt, wodurch Abfuhrwege und zusätzliche Bodenentnahmen vermieden werden. Dies unterstützt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und reduziert transportbedingte Emissionen. Nachbarrechtliche Belange, insbesondere im Hinblick auf Abstandsflächen, werden durch die gewählte Ausbildung gewahrt und sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Die Festsetzung zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung dient dem Schutz der angrenzenden Natura-2000-Gebiete und der dort vorkommenden Fledermäuse sowie weiterer nachtaktiver Arten. Vorgesehen ist, dass die Außenbeleuchtung energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich auszuführen ist und eine maximale Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiß) nicht überschreiten darf. Auf diese Weise werden Leuchtmittel mit hohem Blau- und UV-Anteil vermieden, die besonders viele Insekten anziehen und von zahlreichen Fledermausarten gemieden werden. Die Festsetzungen werden als verbindliche Anforderungen ausgestaltet und tragen dazu bei, Lichtimmissionen als mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der FFH- und Vogelschutzgebiete zu reduzieren.

Artenschutzrechtlich wurde insbesondere das Vorkommen der Feldlerche als streng geschützter Bodenbrüter berücksichtigt. Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, wird die Baufeldfreimachung zeitlich gesteuert: Rodungen, Vegetationsräumungen und vergleichbare Arbeiten sind grundsätzlich auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar begrenzt; außerhalb dieses Zeitraums sind sie nur zulässig, wenn eine fachkundige Person das Fehlen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bestätigt und die Untere Naturschutzbehörde zustimmt. Ergänzend werden CEF-Maßnahmen festgelegt, mit denen geeignete Brut- und Nahrungsflächen für Feldlerchen rechtzeitig vor Eingriffsbeginn geschaffen und dauerhaft erhalten werden.

Die bodenkundliche Baubegleitung ist ab einer Inanspruchnahme der durchwurzelbaren Bodenschicht von mehr als 3.000 m² vorgesehen und soll sicherstellen, dass bei großflächigen Erdarbeiten die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes beachtet werden. Die fachkundige Begleitung hat insbesondere darauf zu achten, dass Ober- und Unterboden getrennt gewonnen, gelagert und wieder eingebaut werden, Verdichtungen vermieden oder minimiert und Rekultivierungsmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden. Die gewählte Flächenschwelle trägt dem Umstand Rechnung, dass ab dieser Eingriffsgröße typischerweise flächenhafte Beeinträchtigungen der

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

Bodenfunktionen zu erwarten sind, bei denen ohne fachliche Steuerung ein Verlust von Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktionen wahrscheinlich wäre.

In der Summe stellen die Maßnahmen zur Nutzung und Gestaltung der Grünflächen, zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Beleuchtung, zur artenschutzgerechten Durchführung der Bauarbeiten und zur bodenkundlichen Baubegleitung sicher, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Wasser, Arten und Landschaft auf das notwendige Maß begrenzt und die verbleibenden Beeinträchtigungen fachlich und rechtlich tragfähig kompensiert werden.

3.1.9 Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Festsetzung, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 50 Prozent der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) auszustatten sind, beruht auf § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe b BauGB und der Klimaschutzklausel des § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB. Sie verfolgt das Ziel, die im Gewerbegebiet neu entstehenden, großflächigen Dachflächen systematisch für die Erzeugung erneuerbarer Energien zu nutzen und damit einen wirksamen Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und zur Umsetzung der kommunalen Klimaschutzziele zu leisten. Durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie können fossile Energieträger teilweise ersetzt, der CO₂-Ausstoß des Gewerbegebiets gesenkt und die städtebaulichen Ziele einer klimagerechten Entwicklung unterstützt werden.

Ein wesentlicher Beweggrund für die Festsetzung liegt darin, die benötigte Energie möglichst direkt am Ort des Verbrauchs zu produzieren. Hierdurch wird die Netzinfrastruktur entlastet, die Belastung überregionaler Stromnetze vermindert und Übertragungsverluste werden reduziert. Die Solarmindestfläche stärkt somit die lokale Energieversorgung, erhöht die Energieunabhängigkeit des Gewerbegebiets und wirkt den Risiken steigender Energiepreise und möglicher Versorgungsunsicherheiten entgegen. Da Dachflächen bereits versiegelte Flächen darstellen, ermöglicht ihre solare Nutzung eine flächensparende Energieerzeugung, ohne zusätzliche Freiflächen in Anspruch zu nehmen oder Nutzungskonflikte mit Landwirtschaft und Naturschutz auszulösen.

Für die Ermittlung der nach dieser Festsetzung maßgeblichen Dachflächen wird differenziert:

Als „nutzbare Dachflächen“ gelten alle Dachflächen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die bau- und anlagentechnisch grundsätzlich für die Installation von Solaranlagen geeignet sind. Hierzu zählen insbesondere die Hauptdächer der Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude sowie größerer Nebengebäude, soweit sie ausreichend tragfähig, dauerhaft zugänglich und im Tagesverlauf hinreichend besonnt sind.

Nicht in die Berechnung einzubeziehen sind Dachflächen, die nachweislich nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand solartauglich genutzt werden können. Dazu gehören insbesondere dauerhaft verschattete Dachbereiche (z. B. durch höhere Baukörper oder technische Aufbauten), Flächen für Dachaufbauten, wie Aufzugsschächte, Lüftungszentralen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, große Lichtkuppeln oder Dachentwässerung, sowie die Dächer untergeordneter Nebenanlagen mit sehr kleiner oder konstruktiv ungeeigneter Dachfläche. Diese nicht nutzbaren Dachflächen und die

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

Dachflächen untergeordneter Nebenanlagen werden vorab von der Gesamtdachfläche abgezogen; die Quote von mindestens 50 Prozent bezieht sich anschließend auf die verbleibende, tatsächlich nutzbare Dachfläche.

Neben Photovoltaikmodulen können auch Solarthermieanlagen auf die zu erreichende Mindestfläche angerechnet werden, da beide Technologien solar erzeugte Energie bereitstellen und gleichermaßen zur Verringerung fossiler Energieverbräuche beitragen. Dadurch wird den unterschiedlichen technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Betriebe Rechnung getragen und eine flexible Umsetzung ermöglicht. Insgesamt trägt die verpflichtende Nutzung eines wesentlichen Teils der nutzbaren Dachflächen zur Integration erneuerbarer Energien in die Standortentwicklung, zur Verbesserung der Energie- und Treibhausgasbilanz des Gebietes und zur langfristigen ökologischen und wirtschaftlichen Qualität des Gewerbegebiets bei.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen beruhen auf § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW 2018. Sie dienen dazu, das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets zu ordnen, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und zugleich Belange des Klima-, Boden- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

3.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

Die Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden, Dächer und technischen Aufbauten zielen darauf ab, großvolumige Hallenbauten und betriebliche Anlagen in ihrer optischen Wirkung zu begrenzen und eine gebietsangemessene, zurückhaltende Gestaltung zu erreichen. Grelle, fluoreszierende Farben, stark reflektierende Materialien sowie übermäßig dominierende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um unerwünschte Fernwirkungen und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Großflächige Werbeanlagen, Blink- und Lauflichter oder vergleichbare bewegte Lichtwerbung sind unzulässig, um visuelle Störungen und zusätzliche Lichtimmissionen zu verhindern.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen tragen damit dazu bei, ein einheitliches, ruhiges Gesamtbild des Gewerbegebiets zu sichern und Konflikte mit dem angrenzenden Landschaftsraum sowie der Wohnbebauung zu minimieren. Zugleich wird die Möglichkeit eröffnet, betriebsnotwendige Kennzeichnungen und Beschriftungen in angemessenem Umfang vorzusehen, soweit sie sich in das städtebauliche Konzept einfügen.

Besondere Bedeutung kommt den Festsetzungen zur Außenbeleuchtung zu, die – wie oben dargestellt – vorsehen, dass Beleuchtungsanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich auszuführen sind und eine maximale Farbtemperatur von 2.700 Kelvin einzuhalten ist. Diese Vorgaben werden im Satzungstext als verbindliche Anforderungen ausgestaltet und sind damit nicht nur Empfehlungen, sondern rechtlich bindende Maßgaben, die unmittelbar dem Schutz der nachtaktiven Fauna und der Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete dienen

3.2.2 Begrünung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen zur Begrünung der baulichen Anlagen und der Grundstücksfreiflächen dienen dazu, das Gewerbegebiet städtebaulich verträglich in das Umfeld einzubinden, das Mikroklima zu verbessern und zugleich Boden, Wasserhaushalt und Biodiversität zu stärken. Ein prozentualer Anteil, der nicht überbauten Grundstücksflächen ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu begrünen, damit trotz hoher baulicher Ausnutzung ausreichend unversiegelte, bepflanzbare Flächen erhalten bleiben, die der Versickerung von Niederschlagswasser, der Staub- und Luftreinhaltung sowie der Durchgrünung des Gebiets dienen.

Die Begrünungspflicht umfasst neben den offenen Freiflächen auch geeignete Teile von Nebenanlagen und Einfriedungen; wo technisch möglich, sind Dach- oder Fassadenbegrünungen vorgesehen, um zusätzliche Vegetationsflächen zu schaffen und die Aufheizung der Gebäude und ihrer Umgebung zu mindern. Die Verwendung überwiegend gebietsheimischer, standortgerechter Gehölze, Sträucher und Stauden stellt sicher, dass die Bepflanzung an die lokalen Standortbedingungen angepasst ist, heimische Arten fördert und das Landschaftsbild nicht durch standortfremde Arten verfremdet wird.

4 Städtebauliche Eingriffsregelung

Die städtebauliche Eingriffsregelung dient dazu, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln, zu bewerten und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Nach § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen, die durch Bauleitpläne ausgelöst werden, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Dabei sind die Grundsätze der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Vermeidung, Minimierung und Kompensation – im Rahmen der planerischen Abwägung umzusetzen.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich ausgleichspflichtig. Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Freiflächen, die Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen sowie Veränderungen des Landschaftsbildes als Eingriffe zu bewerten sind und durch geeignete Maßnahmen – etwa die Sicherung extensiv genutzter Grünflächen, die Anlage naturnaher Wiesen, die ortsnahe Regenwasserversickerung oder externe Kompensationsflächen – kompensiert werden müssen. Ziel ist es, die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen von Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna und Landschaftsbild qualitativ und, soweit möglich, auch quantitativ zu ersetzen und so ein insgesamt ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum zu gewährleisten.

Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgen verbal-argumentativ in Anlehnung an den vom Hochsauerlandkreis entwickelten Bewertungsrahmen „Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen“ (Stand 2006). Dieser Bewertungsrahmen ermöglicht es, die betroffenen Biotoptypen und Landschaftsfunktionen einheitlich einzustufen, die Wertminderung durch den Eingriff zu bilanzieren und den notwendigen Umfang der Aufwertungs- und

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

Kompensationsmaßnahmen zu bestimmen. Auf dieser Grundlage werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen so dimensioniert und ausgestaltet, dass sie einen fachlich tragfähigen Ausgleich der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen sicherstellen.

4.1 Bewertungsrahmen des Hochsauerlandkreises

Bei der verbal-argumentativen Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird eine standardisierte Bewertungsmethode lediglich als Hilfsmittel herangezogen, um die Biotopwertigkeit zu erfassen und die Bedeutung verschiedener Nutzungsformen für Flora und Fauna näher einzuordnen. Die ergänzende, an den Bewertungsrahmen des Hochsauerlandkreises angelehnte mathematische Bewertung dient dazu, die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen sowie den Umfang der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen näherungsweise zu quantifizieren, ohne die planerische Abwägung zu ersetzen.

Bewertungsgrundlage ist eine fachgutachterliche Bestandsaufnahme der Eingriffsflächen, bei der die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen erhoben und nach den aktuellen Erkenntnissen des wissenschaftlichen Naturschutzes bewertet werden. Die daran anschließende Bilanzierung des Eingriffs erfolgt in Anlehnung an den Bewertungsrahmen des Hochsauerlandkreises (Bewertungsschema 1992, Stand Januar 2006) und ermöglicht es, die sektoralen Beeinträchtigungen und die Wirksamkeit der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen transparent und nachvollziehbar darzustellen.

Nutzungstyp nach Bewertungsrahmen		WF/m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
lfd-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	Nachher
Bestand und Entwicklung						
1	Versiegelte Flächen mit direktem Abfluss in Kanal / Vorfluter	0	8.462		0	0
2	Wassergebundene Flächen , Drainpflaster, Reitplätze	1	3.050		3.050	0
3	Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung	1	0	35.541	0	-35.541
4	Junge Ziergärten , Zierrasen, Kinderspielplätze	2	497	7.846	994	- 15.692
9	Acker in intensiver Nutzung	3	21.650	0	64.950	0
13	Grünland in intensiver Nutzung; Wildäcker	4	8.712	0	34.848	0
14	Ruderalflora / Brachflächen auf ständig gestörten / nährstoffreichen Standorten (Versickerungsmulden, Wegeseitengräben, Straßenböschungen u.a.)	4	3.010	5.120	12.040	- 20.480
16	Hausgärten (= Nutzgärten; soweit nicht im Ist-Zustand ausdifferenziert, als Durchschnittswert der Grundstücke eines Baugebietes)	4	2.443	0	9.772	0
18	Alleen/Baumreihen/Baumgruppen/Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung; auch: Ergänzungspflanzungen in Streuobstwiesen; Anreicherung von Laubholzbeständen mit seltenen oder gefährdeten heimischen Laubgehölzen (Einzelbaumpflanzung **)	5	390	0	1.950	0
37	Ruderalflora / Brachflächen auf ungestörten / nährstoffarmen Standorten, Sukzessionsflächen auf basenreichen Halden, Grünlandbrachen, alte Bahntrassen, Trockenmauern, Lesesteinhaufen	8	296	0	2.368	0

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

SUMME			48.510	48.510	129.972	- 71.713
BIOTOPWERTDIFFERENZ						58.259

Tabelle 1: Ermittlung der Biotopwertdifferenz in Anlehnung an den Bewertungsrahmen des Hochsauerlandkreises

Die Biotopwertermittlung zeigt, dass sich der ökologische Wert des Plangebietes im Zuge der geplanten Inanspruchnahme deutlich verringert. Ausgehend von einem Biotopwert von 129.972 Biotopwertpunkten im Bestand reduziert sich der Wert im Entwicklungszustand auf 58.259 Biotopwertpunkte und damit um rund zwei Drittel. Ursache dieser Herabstufung ist vor allem die zunehmende Versiegelung der bislang überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen mit nur mäßigem ökologischem Wert. In erheblichem Umfang werden diese Bereiche in versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung umgewandelt, die im Bewertungsrahmen lediglich mit 1 Biotopwertpunkt je Quadratmeter eingestuft sind und damit nur noch sehr eingeschränkte Bodenfunktionen sowie geringe Habitatqualitäten aufweisen.

In der Gesamtbilanz führt dies zu einem deutlichen Verlust an Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet, auch wenn durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers zumindest teilweise hydrologische Funktionen erhalten bleiben.

4.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die die verbleibenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden/Fläche, biologische Vielfalt und Landschaftsbild fachlich geeignet und rechtlich belastbar kompensieren. Die Maßnahmen knüpfen an vorhandene naturschutzfachlich wertvolle Strukturen an und stärken zugleich die Verbundfunktion des Offenlandes.

4.2.1 Externe Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation der negativen Biotopwertdifferenz wird ein Grünlandkomplex im Naturschutzgebiet „Glindetal“ in der Gemarkung Giershagen, Flur 3 (Flurstücke 53, 54, 66, 204 und 205), durch eine extensive Bewirtschaftung ökologisch aufgewertet. Die Flächen liegen in einem durch Grünland geprägten Talraum, der bereits heute eine wichtige Rolle im Biotopverbund des „Roten Landes“ spielt. Ziel der Maßnahme ist es, den Schutzzweck des Naturschutzgebiets – den Erhalt und die Entwicklung eines artenreichen Wiesentals mit seltenen Biotoptypen – zu unterstützen und zugleich einen funktionalen Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet herzustellen.

Im Vordergrund steht die Sicherung und Optimierung von Magerweiden an den Talhängen sowie von Feuchtgrünland entlang des Bachlaufs. Das bestehende Biotopmosaik aus Grünland, Gehölzstrukturen und Saumvegetation wird erhalten und durch angepasste Pflege weiterentwickelt, sodass Lebensräume für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten – insbesondere der Feucht- und Magerstandorte – gefestigt werden. Gleichzeitig wird die Grünlandnutzung auf standortgefährdeten Flächen über vertraglich geregelte, extensive Bewirtschaftungsauflagen gesichert, um die Verbundfunktion des Grünlandes im „Roten Land“ langfristig zu erhalten. Die landschaftliche Eigenart des Grünlandtals zwischen der ackerbaulich geprägten Hochebene und den bewaldeten Steilhängen wird damit dauerhaft bewahrt.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch ein angepasstes Mahd- und Pflegeregime: späte Mahdzeitpunkte ab Juli/August, Mosaikmahd mit stehen gelassenen Altgrasstreifen, kleinflächige extensive Beweidung sowie der Verzicht auf Düngung und den Einsatz chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel. Dadurch werden Bodenbrüter und Insekten geschont, Blüh- und Strukturelemente erhalten und die Nährstoffdynamik in Richtung artenreicher Grünlandgesellschaften verschoben. Auf einer Fläche von rund 1,98 ha wird die bisher intensivere Grünlandnutzung in eine extensive Bewirtschaftung überführt, mit einem Biotopwertzuwachs von 2 Wertpunkten pro Quadratmeter; aufgrund der Lage im Naturschutzgebiet und der besonderen Verbundfunktion wird ein Zuschlag von 1 Wertpunkt pro Quadratmeter angesetzt. Insgesamt ergibt sich so eine Aufwertung um 3 Wertpunkte auf ca. 19.712 m² und damit ein Biotopwertzuwachs von 59.136 Biotopwertpunkten, der zur Deckung des ermittelten Defizits eingesetzt wird.

4.2.2 Ersatzmaßnahme für Feldvögel

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität eines betroffenen Feldlerchenreviers wird ergänzend eine vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) umgesetzt. Sie dient dazu, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu erhalten und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Maßnahme wird innerhalb eines Radius von etwa 2 km zum bisherigen Revierstandort auf einem geeigneten Ackerstandort in offener Feldlage in der Gemarkung Giershagen durchgeführt, sodass der funktionale Zusammenhang im Sinne des § 15 Abs. 3 BNatSchG gewahrt bleibt.

Auf einer Teilfläche von etwa 1.000 m² wird eine artenreiche Blüh- bzw. Strukturfläche angelegt, entweder durch kontrollierte Selbstbegrünung oder durch reduzierte Einsaat einer regionaltypischen Wildpflanzenmischung.

Die Fläche wird so gewählt und bewirtschaftet, dass sie in offener Lage mit ausreichendem Abstand zu vertikalen Strukturen (z. B. Gehölzen, Gebäuden, Masten) liegt und frei von erheblichen Störquellen bleibt. Damit werden geeignete Brut- und Nahrungshabitate für Feldlerchen bereitgestellt, die bereits vor Eingriffsbeginn zur Verfügung stehen. Die Maßnahme sichert die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte und ermöglicht eine zeitnahe Wiederbesiedlung durch Feldlerchen, sodass die artenschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt und die Eingriffe im Plangebiet naturschutzfachlich ausgeglichen werden.

4.3 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichts nach § 2a BauGB umfassend ermittelt und bewertet. Gegenstand der Betrachtung sind insbesondere die Schutzgüter Menschen (insbesondere Anwohner), Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

Für das Plangebiet und sein Umfeld wurden eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine Natura-2000-Vorprüfung durchgeführt. Im Hinblick auf das FFH-Gebiet „Gewässersystem Diemel und Hoppecke“ und das Vogelschutzgebiet „Diemel- und Hoppecketal mit angrenzenden Wäldern“ wurde geprüft, ob die Planung allein oder im

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks führen kann. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Entfernung, der Art der Nutzung und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen – insbesondere des Beleuchtungskonzepts und der Begrenzung der Emissionen – keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten sind. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG war daher nicht erforderlich.

Artenschutzrechtlich wurden vor allem Offenlandarten (z. B. Feldlerche) und Fledermäuse betrachtet. Für die Feldlerche wurden CEF-Maßnahmen (Fortführung der ökologischen Funktionalität) festgelegt, die rechtzeitig vor Eingriffsbeginn umgesetzt werden und dauerhafte Brut- und Nahrungsflächen sichern. Durch die zeitliche Steuerung der Baufeldfreimachung und die Gestaltung der Ausgleichsflächen werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden. Für Fledermäuse leisten die Beschränkung der Außenbeleuchtung (u. a. Farbtemperatur ≤ 2.700 K, Abschirmung, Begrenzung auf das notwendige Maß) und die Eingrünung der Randbereiche einen Beitrag zur Sicherung störungsarmer Flugkorridore und Jagdgebiete.

In der Gesamtschau zeigt die Umweltprüfung, dass die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen soweit reduziert werden, dass erhebliche, nicht kompensierbare Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landschaftspflege sind in die planerische Abwägung eingeflossen und haben zu den dargestellten Festsetzungen und Maßnahmen geführt.

5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

5.1 Soziale Auswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ hat vor allem arbeitsmarkt- und standortbezogene soziale Auswirkungen. Durch die Erweiterung des bestehenden Betriebs werden vorhandene Arbeitsplätze am Standort Giershagen gesichert und zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten ermöglicht, was die wirtschaftliche Basis der Stadt Marsberg stärkt und zur Stabilisierung der regionalen Beschäftigungssituation beiträgt.

Die planungsrechtliche Sicherung des Standorts unterstützt die wohnortnahe Versorgung mit Arbeitsplätzen und trägt dazu bei, Pendelwege zu reduzieren und die Bindung der Bevölkerung an den Stadtteil zu stärken. Die Nutzung der bestehenden Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen vermeidet zusätzliche Belastungen anderer Ortsteile und fokussiert die Entwicklung auf einen bereits gewerblich geprägten Bereich. Die gesetzlich vorgesehene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren stellt sicher, dass sozial relevante Belange – etwa Verkehrssicherheit im Umfeld von Schule und Kindergarten, Lärm- und Immissionsbelastungen oder Fragen der Landschaftswahrnehmung – frühzeitig eingebracht und in die Abwägung eingestellt werden können.

5.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Stadtplanerisch führt der Bebauungsplan zu einer geordneten Konzentration der gewerblichen Nutzung am nordwestlichen Ortsrand von Giershagen. Die

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

planungsrechtliche Sicherung und maßvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbe-standorts stabilisiert die Siedlungsstruktur, verhindert eine zersplitterte Entwicklung an anderen, siedlungsfernen Standorten und trägt zur Bündelung gewerblicher Funktionen bei.

Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur internen Gebietsdifferenzierung, zur Stellung der Baukörper sowie zu Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen wird die städtebauliche Einbindung des Gewerbegebiets verbessert. Der Erdwall und die begleitenden Grünstrukturen schaffen einen klaren Übergang zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung und mindern optische und akustische Beeinträchtigungen. Gleichzeitig trägt die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den bestehenden Standort dazu bei, landwirtschaftlich hochwertige Flächen an anderer Stelle zu schonen und den Flächenverbrauch insgesamt zu begrenzen.

5.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

5.3.1 Technische Infrastruktur

Die Planung wirkt sich auf die technische Infrastruktur insbesondere in den Bereichen Verkehr, Wasser/Abwasser, Energieversorgung und Löschwassersicherheit aus. Die bestehende Erschließung über die Straße „Zur Heide“ und die Landesstraße L 870 wird genutzt und punktuell an die zusätzlichen Anforderungen angepasst; zusätzlicher Trassenneubau ist nicht erforderlich. Der Ausbau und die Anpassung der Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) erfolgen überwiegend innerhalb der vorhandenen Korridore und nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

Die festgesetzten Versorgungsflächen für Regenwasserrückhaltung, -versickerung und Löschwasservorhaltung ermöglichen eine auf das Gebiet zugeschnittene technische Lösung, die das öffentliche Kanalnetz entlastet und die Löschwassersicherheit auch im Außenbereich gewährleistet. Die Pflicht zur Nutzung eines Mindestanteils der Dachflächen für Photovoltaik unterstützt eine dezentrale, erneuerbare Stromversorgung und kann perspektivisch zu einer Entlastung übergeordneter Netze beitragen

5.3.2 Soziale Infrastruktur

Auf die soziale Infrastruktur (insbesondere Schule, Kindergarten und örtliche Versorgungseinrichtungen) wirkt sich die Planung mittelbar aus. Durch die Sicherung und mögliche Erweiterung des Betriebs können Beschäftigte im Stadtteil gebunden oder neu gewonnen werden, was die Auslastung und Stabilität der sozialen Einrichtungen stützen kann. Zusätzliche Kapazitätserweiterungen im Bereich Schule und Kindergarten werden aus der Planung allein nicht erwartet; entsprechender Bedarf wäre in der kommunalen Schul- und Kindertagesstättenentwicklungsplanung zu prüfen.

5.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrlichen Auswirkungen betreffen vor allem die Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der Straße „Zur Heide“ und der L 870. Die prognostizierten Mehrverkehre durch zusätzliche Lieferverkehre und den Berufsverkehr der Beschäftigten können von der bestehenden Verkehrsstruktur aufgenommen werden, ohne dass grundlegende Ausbau- oder Neuordnungsmaßnahmen erforderlich werden. Besondere Aufmerksamkeit gilt

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

der Verkehrssicherheit im Bereich der Schul- und Kindergartenzugänge; hier sind im Rahmen von konkretisierenden Planungen und straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen ggf. ergänzende Maßnahmen (z. B. Querungshilfen, Markierungen, Geschwindigkeitsüberwachung) zu prüfen.

Die Bündelung der gewerblichen Entwicklung auf einen bestehenden Standort vermeidet zusätzliche verkehrliche Belastungen an anderen Ortsrändern oder in bislang wenig vorbelasteten Bereichen. Insgesamt werden die verkehrlichen Mehrbelastungen als vertretbar angesehen, zumal die Planung keine neue, überregionale Verkehrsfunktion begründet, sondern bestehende Strukturen nutzt und weiterentwickelt.

5.4 Umweltsrelevante Auswirkungen

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat gezeigt, dass von der Planung vor allem die Schutzgüter Boden/Fläche, biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft sowie das Landschaftsbild betroffen sind. Die Inanspruchnahme bislang ackerbaulich genutzter Flächen für Gebäude- und Verkehrsflächen führt zu einer erheblichen Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion). Diese Eingriffe werden durch die Sicherung naturnaher Wiesenflächen, die Begrünung der Freiflächen, die Anlage des Erdwalles und externe Ausgleichsmaßnahmen quantitativ und qualitativ kompensiert.

Für das Schutzgut biologische Vielfalt ergeben sich Eingriffe insbesondere durch den Verlust von Offenlandlebensräumen für Brut- und Nahrungsgäste wie die Feldlerche sowie durch Veränderungen des Landschaftsbildes. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (zeitliche Steuerung der Baufeldfreimachung, Schaffung und Sicherung extensiv bewirtschafteter Blühflächen) die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht verwirklicht werden. Die Natura-2000-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH- und Vogelschutzgebiets zu erwarten sind; die vorgesehenen Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtimmissionen leisten zudem einen Beitrag zum Schutz lichtempfindlicher Arten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wirken sich vor allem die zusätzlichen Versiegelungen und die Lage im grundwasserempfindlichen Karstbereich aus. Durch die Festsetzung von Flächen zur Regenwasserrückhaltung, -versickerung und -ableitung und die naturnahe Gestaltung der Entwässerungsanlagen wird sichergestellt, dass Niederschlagswasser weitgehend ortsnah und kontrolliert bewirtschaftet und das Grundwasser vor schädlichen Verunreinigungen geschützt wird. Die Kombination aus Versickerung und gleichzeitiger Retention reduziert Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und trägt zur Entlastung des Kanalnetzes bei.

Für Klima und Luft sind sowohl nachteilige als auch positive Wirkungen zu verzeichnen. Der Bau und Betrieb des Gewerbegebiets führen zu zusätzlichen verkehrsbedingten und anlagenbezogenen Emissionen, die im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu beurteilen sind. Dem stehen Festsetzungen gegenüber, die aktiv zum Klimaschutz beitragen: die verpflichtende Nutzung eines Mindestanteils der Dachflächen für Photovoltaik, die Sicherung begrünter Freiflächen und die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf insektenfreundliche, energieeffiziente Systeme. Diese

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

Maßnahmen verbessern die lokale Klima- und Luftsituation, reduzieren Treibhausgasemissionen und tragen zur Anpassung an den Klimawandel bei.

Das Landschaftsbild wird durch die Erweiterung des Gewerbegebiets am Ortsrand spürbar verändert; großvolumige Baukörper treten im bislang überwiegend agrarisch geprägten Landschaftsraum deutlicher in Erscheinung. Durch die Begrenzung der Ausdehnung, die Lagewahl am bereits vorhandenen Gewerbebestandort, die Anlage und Bepflanzung des Erdwalles sowie die Definition eines Höhenbezugspunktes unterhalb des bestehenden Höhenniveaus der Erweiterungsflächen werden die visuellen Auswirkungen erheblich gemindert. In der Fernwirkung erscheint das Gewerbegebiet als kompakter, durch Vegetationsstrukturen gefasster Standort, der sich deutlich weniger in den Landschaftsraum „ausfranst“ als eine Vielzahl kleinerer Einzelstandorte.

In der Gesamtbewertung kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen der Umweltgüter zwar erheblich, aber durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen fachlich tragfähig und rechtlich zulässig kompensiert werden können. Unverhältnismäßige oder nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

6 Sonstige Inhalte

6.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung. Maßgeblich sind insbesondere die §§ 1–4 (Allgemeine Vorschriften und Grundsätze der Bauleitplanung), § 2a (Umweltbericht), § 9 (Inhalt des Bebauungsplans), § 10 (Satzungsbeschluss) sowie § 1a (Besonderer Schutz von Boden, Natur und Klima). Ergänzend finden die Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die Planzeichenverordnung für die zeichnerische Darstellung der Festsetzungen, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) für bauordnungsrechtliche Regelungen und die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) Anwendung.

Fachgesetzliche Grundlagen sind zudem das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einschließlich der Vorschriften zur Eingriffsregelung (§§ 14 ff.) und zum Artenschutz (§ 44), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für Fragen des Boden- und Gewässerschutzes und der Niederschlagswasserbewirtschaftung, das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den vorsorgenden Bodenschutz sowie das Immissionsschutzrecht (insbesondere TA Lärm) für die Beurteilung gewerblicher Emissionen.

6.2 Hinweise

Die in der Begründung enthaltenen Darstellungen und Erläuterungen haben keine eigenständige rechtliche Verbindlichkeit, sondern dienen der Auslegung und Verdeutlichung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Rechtsverbindlich sind allein die Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen textlichen Festsetzungen.

Fachgutachten (z. B. schalltechnische Untersuchung, geotechnisches und hydrogeologisches Gutachten, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Natura-2000-Vorprüfung) sind nicht Bestandteil der Satzung, werden jedoch als Entscheidungsgrundlagen herangezogen und liegen den Abwägungsentscheidungen zugrunde. Bei Widersprüchen zwischen textlicher Begründung und Gutachteninhalten ist im Zweifel der fachgutachterliche Befund maßgeblich, soweit er den Festsetzungen zugrunde liegt.

Für die Realisierung einzelner Vorhaben sind die jeweils einschlägigen materiellen Fachgesetze eigenständig zu beachten (z. B. immissionsschutzrechtliche Genehmigungspflichten, wasserrechtliche Erlaubnisse, Anzeige- und Genehmigungspflichten nach Naturschutz- und Denkmalschutzrecht). Aus der Bauleitplanung kann kein Anspruch auf Erteilung entsprechender fachrechtlicher Genehmigungen hergeleitet werden.

6.3 Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

Die Gemeinde hat die öffentlichen und privaten Belange, die von der Planung berührt werden, umfassend ermittelt und in einem mehrstufigen Verfahren gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Hierbei wurden insbesondere die Belange der gewerblichen Entwicklung und Sicherung von Arbeitsplätzen, der Schutz von Natur, Landschaft und Landwirtschaft, die Anforderungen von Natura 2000 und des Artenschutzes, die Belange von Boden- und Wasserschutz sowie die verkehrlichen und sozialräumlichen Auswirkungen einbezogen.

6.3.1 Innenentwicklung, Alternativflächen und Standortwahl

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde geprüft, ob der konkret angezeigte Erweiterungsbedarf des bestehenden Betriebs auf innerörtlichen Flächen oder anderen gewerblichen Standorten im Stadtgebiet gedeckt werden kann. Hierzu wurden sowohl Baulücken und Brachflächen in bestehenden Gewerbegebieten als auch weitere potenzielle Entwicklungsflächen im Innen- und Außenbereich betrachtet. Die in Betracht kommenden Alternativstandorte erwiesen sich insbesondere aufgrund fehlender unmittelbarer Anbindung an den bestehenden Betrieb, unzureichender Flächengröße und -zuschnitte, erschwelter verkehrlicher Erschließbarkeit sowie deutlich höherer boden- und naturschutzfachlicher Wertigkeit als nicht gleich geeignet.

Die Wahl des Standorts „Auf der Haide“ trägt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1a Abs. 2 BauGB) dadurch Rechnung, dass die gewerbliche Weiterentwicklung an einem bereits bestehenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Schwerpunkt erfolgt und keine neuen, siedlungsfernen Standorte im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Hochwertige Agrarflächen mit hoher Bonität sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund wurden von vornherein aus der Betrachtung genommen, um die Umnutzung solcher Flächen zu vermeiden.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

Demgegenüber weist der gewählte Bereich eine geringere ackerbauliche Bonität und bereits eine gewerbliche Vorprägung auf, sodass die mit der Planung verbundene zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB als städtebaulich vertretbar angesehen wird.

6.3.2 Raumordnung, Landschaftsschutz und Freiraumsicherung

Der Regionalplan stellt den Planbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar; Teile des nördlichen Umfelds sind als Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) festgelegt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diese übergeordnete Rahmensetzung insoweit weiterentwickelt, als die gewerbliche Nutzung auf einen räumlich eng begrenzten Teilbereich konzentriert und zugleich auf den bereits gewerblich vorgeprägten Ortsrand fokussiert wird, während der überwiegende Freiraum- und Agrarbereich unberührt bleibt. Die Ziele der Freiraumsicherung werden zusätzlich dadurch unterstützt, dass auf die Ausweisung neuer, siedlungsferner Gewerbeflächen verzichtet wird und die Eingrünung des Gewerbegebiets sowie externe Kompensationsmaßnahmen die landschaftliche Einbindung verbessern.

Die Lage der privaten Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet „Freiflächen um Giershagen“ wird in der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt. Die Inanspruchnahme beschränkt sich auf den bereits durch Bebauung und technische Anlagen vorbelasteten Randbereich; landschaftlich besonders prägende Strukturen bleiben erhalten oder werden im Rahmen des Konzeptes aufgewertet. Vor diesem Hintergrund ist die in Anspruch genommene Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets in dem Umfang hinzunehmen, in dem die gewerbliche Entwicklung die bestehenden Standortpotenziale nutzt und zur Sicherung der örtlichen Wirtschaftskraft beiträgt.

6.3.3 Natura 2000, Artenschutz und CEF-Maßnahmen

Die Nähe zum FFH-Gebiet „Gewässersystem Diemel und Hoppecke“ sowie zum Vogelschutzgebiet „Diemel- und Hoppecketal mit angrenzenden Wäldern“ erforderte eine differenzierte Betrachtung der möglichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele. Im Rahmen einer Natura-2000-Vorprüfung wurden insbesondere Wirkpfade über Flächenverluste, Störungen durch Lärm und Licht sowie mögliche Veränderungen im Wasserhaushalt untersucht. Unter Berücksichtigung des begrenzten räumlichen Umfangs der Planung, der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung, der vorgesehenen Begrenzung und Abschirmung der Beleuchtung sowie der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der betroffenen Gebiete zu erwarten sind.

Artenschutzrechtlich wurden die im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfasst und einer systematischen Prüfung nach § 44 BNatSchG unterzogen. Für die planungsrelevanten Offenlandarten, insbesondere die Feldlerche, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf geeigneten Flächen in räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Eingriffsfläche vorgesehen. Die CEF-Flächen umfassen eine ausreichende Größe und werden in einer Weise bewirtschaftet, die eine Fortführung der Brutvorkommen ermöglicht. Die Maßnahmen werden so zeitlich gesteuert, dass ihre ökologische Funktion vor Beginn der Eingriffe im Plangebiet wirksam ist; damit

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

wird sichergestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Ergänzend wird durch eine insektenfreundliche, streulicharme Beleuchtung mit begrenzter Farbtemperatur und geeigneter Ausrichtung die Beeinträchtigung nachtaktiver Arten, insbesondere Fledermäuse, minimiert.

6.3.4 Boden, Wasser, Klima und bauliche Dichte

Die Planung führt zu einer erheblichen Versiegelung bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen und damit zu einem deutlichen Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche. Dies wird im Rahmen der städtebaulichen Eingriffsregelung quantitativ und qualitativ abgebildet. Die zulässige Grundfläche (GRZ 0,8, überschreitbar nach § 19 Abs. 4 BauNVO) ist hoch, jedoch aus funktionalen Gründen (großflächige Produktions- und Lagerhallen, logistischer Zusammenhang) erforderlich und wird durch flankierende Festsetzungen zu Grün- und Freiflächen, zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Nutzung erneuerbarer Energien relativiert.

Angesichts der karstempfindlichen geologischen Verhältnisse im Plangebiet wird der Schutz des Grundwassers besonders berücksichtigt. Die Regenwasserbewirtschaftung ist als Kombination aus ortsnaher Rückhaltung und geregelter Versickerung konzipiert. Ergänzend tragen Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen sowie die Begrünung von Freiflächen zur Minderung klimarelevanter Auswirkungen bei. Im Ergebnis treten die Belange des Bodenschutzes und der Flächensparsamkeit insoweit zurück, als dies zur Sicherung des vorhandenen Standorts und zur Umsetzung des gewählten städtebaulichen Leitbildes erforderlich ist; sie werden jedoch durch die beschriebene Begrenzung der Flächenausdehnung und durch die Kompensationsmaßnahmen in einem vertretbaren Rahmen gewahrt.

6.3.5 Eingriffsregelung, Kompensation und Sicherung

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Bewertungsrahmens des Hochsauerlandkreises bilanziert und durch externe Kompensationsmaßnahmen mit höherer Biotopwertigkeit ausgeglichen. Die gewählte externe Maßnahme im Naturschutzgebiet „Glindetal“ stellt in funktionaler Hinsicht einen geeigneten Ausgleich dar, da sie an den regionalen Biotopverbund anknüpft und insbesondere Offenland- und Grünlandlebensräume qualitativ verbessert. Die Biotopwertbilanz weist einen Ausgleichsüberschuss zugunsten der Kompensationsflächen nach, sodass die Eingriffe nicht nur formal, sondern auch in ihrer ökologischen Qualität kompensiert werden.

Zur Sicherung der dauerhaften Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan, ergänzende vertragliche Regelungen und die Eintragung in das Kompensationsverzeichnis verankert. Damit ist gewährleistet, dass die Maßnahmen langfristig erhalten und gepflegt werden und die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG ausgeglichen werden.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide"

6.3.6 Zusammenfassende Wertung

In der Gesamtabwägung misst die Gemeinde der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestands, der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen ein besonderes Gewicht bei. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Belange von Natur, Landschaft, Landwirtschaft, Boden und Wasser werden durch die Wahl eines standortgebundenen, bereits vorgeprägten Bereichs, durch die Begrenzung der Flächenausdehnung, durch gestalterische und technische Festsetzungen, durch eine differenzierte Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie durch CEF-Maßnahmen und ein vorsorgendes Beleuchtungs- und Wasserkonzept soweit wie möglich vermieden oder gemindert. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird die Planung als insgesamt abwägungsgerecht und städtebaulich vertretbar bewertet.

7 Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Mit dem Bebauungsplan 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 dem Bebauungsplan 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 Artenschutzrechts und erfüllt damit die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB.