

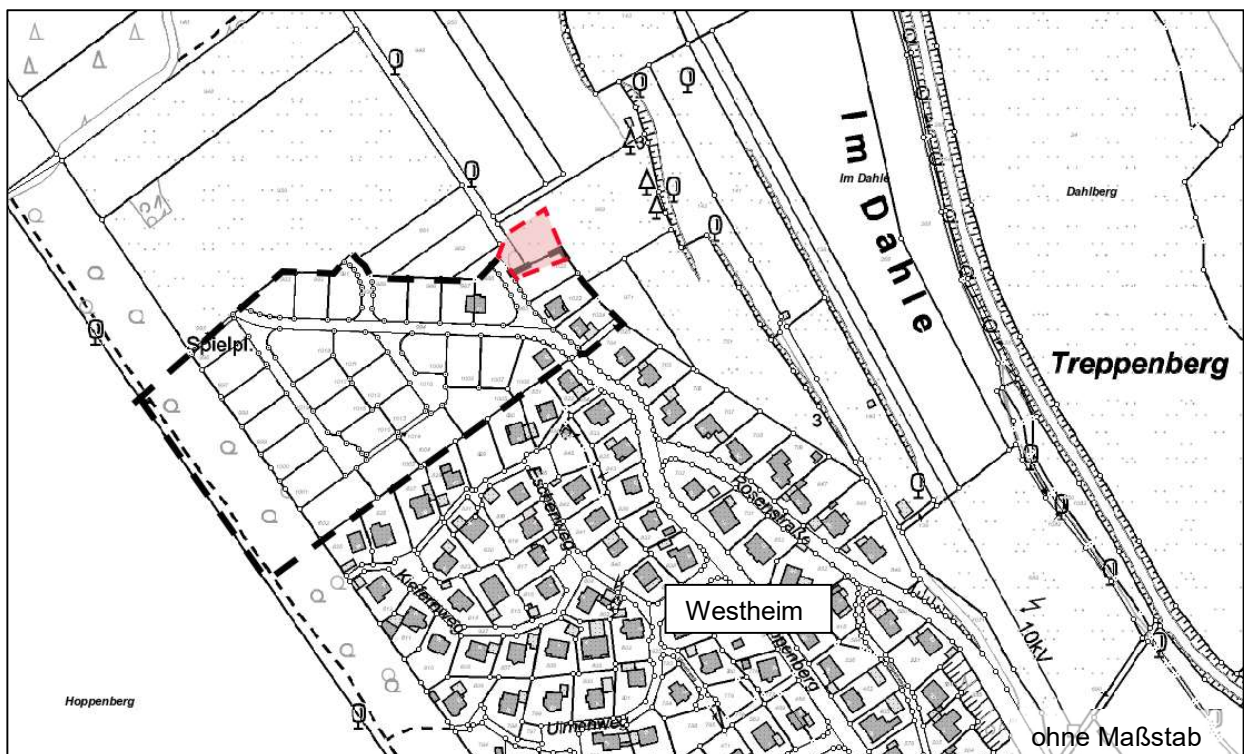
# Stadt Marsberg



## Bebauungsplan Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil im Stadtteil Westheim

**1. Änderung**  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Stand: Entwurf gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB; März 2026

## INHALT

|                                                                                                                                   |                                                                |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----|
| 1.                                                                                                                                | Änderungsanlass .....                                          | 2  |
| 1.1                                                                                                                               | Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet .....                  | 2  |
| 2.                                                                                                                                | Planverfahren nach § 13 BauGB .....                            | 3  |
| 3.                                                                                                                                | Planungsrechtliche Vorgaben.....                               | 3  |
| 3.1                                                                                                                               | Landesentwicklungsplan .....                                   | 3  |
| 3.2                                                                                                                               | Regionalplan .....                                             | 3  |
| 3.3                                                                                                                               | Flächennutzungsplan .....                                      | 4  |
| 3.4                                                                                                                               | Landschaftsplan Marsberg .....                                 | 5  |
| 4.                                                                                                                                | Änderungsinhalt.....                                           | 6  |
| 4.1                                                                                                                               | Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietes .....            | 6  |
| 5.                                                                                                                                | Erschließung, Ver- und Entsorgung.....                         | 6  |
| 6.                                                                                                                                | Wasserwirtschaftliche Belange .....                            | 7  |
| 7.                                                                                                                                | Starkregen .....                                               | 8  |
| 8.                                                                                                                                | Belange der Umwelt.....                                        | 8  |
| 8.1.                                                                                                                              | Umweltbericht.....                                             | 8  |
| 8.2.                                                                                                                              | Artenschutz.....                                               | 9  |
| 8.3.                                                                                                                              | Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....                        | 10 |
| 9.                                                                                                                                | Sonstige Belange der Planung .....                             | 11 |
| 9.1.                                                                                                                              | Klimaschutz und Klimawandel .....                              | 11 |
| 9.2.                                                                                                                              | Beschaffenheit des Untergrundes .....                          | 11 |
| 9.3.                                                                                                                              | Belange des Bodenschutzes / Verwendung von Mutterboden .....   | 11 |
| 9.4.                                                                                                                              | Belange des Immissionsschutzes.....                            | 12 |
| 9.5.                                                                                                                              | Altablagerungen und Altstandorte / Kampfmittel / Bergbau ..... | 12 |
| 9.6.                                                                                                                              | Hinweise zu Denkmalschutz und Denkmalpflege .....              | 12 |
| Anhang:                                                                                                                           | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....                    | 14 |
| <br><b>Anlage 1: Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)</b>                                                                     |                                                                |    |
| <b>Anlage 2: FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet „Dahlberg“ (DE-4419-302),<br/>(Büro Höke, Bielefeld, Februar 2026)</b> |                                                                |    |

## **1. Änderungsanlass**

Der Rat der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 07.05.2020 beschlossen, eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ - 1. Teil im Stadtteil Westheim durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil hat am 18.02.2000 Rechtskraft erlangt. Er dient der weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser im Stadtteil Westheim.

Der Änderungsbereich erstreckt sich am nordöstlichen Randbereich des geltenden Bebauungsplans geringfügig in die freie Landschaft (vgl. Abbildung 1).

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Westheim, Flur 1, Flurstück 969, das nordöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, hat beantragt, einen ca. 810 qm großen Teilbereich seines Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hoppenberg III“ – 1. Teil mit einzubeziehen, um hier ein zusätzliches Baugrundstück zu schaffen.

Von der Änderung ebenfalls betroffen ist eine Teilfläche der am nordöstlichen Randbereich gelegenen, südlich angrenzenden Nachbarparzelle 1022 sowie eine ca. 50 qm große Teilfläche aus der städtischen Wegefläche Gemarkung Westheim, Flur 1, Flurstück 1072, die ebenfalls an das Grundstück des Antragstellers angrenzt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg stellt den Änderungsbereich bereits als „Wohnbaufläche“ dar.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Westheim, etwa 6 km vom Stadtkern Niedermarsberg entfernt. Topographisch begründet erfolgt die Wohnbauentwicklung der Ortslage dornartig nach Nordwesten am Hang des Hoppenbergs, da in der Tallage der Diemel und der B7 keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr gegeben sind.



*Abbildung 1: Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil mit Darstellung der 1. Änderung, ohne Maßstab, (Quelle: Stadt Marsberg)*

## **2. Planverfahren nach § 13 BauGB**

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB, abgesehen.

## **3. Planungsrechtliche Vorgaben**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg“ - 1. Teil besitzt keine raumordnerische Bedeutsamkeit. Die raumordnerischen Ziele werden nicht negativ beeinflusst.

### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Die Stadt Marsberg ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum dargestellt. Marsberg liegt an der Bundesstraße B7 und der Bahnstrecke der Oberen Ruhrtalbahn (RE 17 / Hagen-Kassel). Weitere textliche und zeichnerische Aussagen trifft der Landesentwicklungsplan für die Stadt Marsberg nicht. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans nicht beeinträchtigt.

### **3.2 Regionalplan**

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

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt für den westlichen Teil des Änderungsbereichs die Nutzung „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Der östliche Änderungsteilbereich ist durch die Nutzungen „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“, mit der Überlagerung „Schutz der Natur“ gekennzeichnet. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des Regionalplans ist diese geringfügige Überlagerung des östlichen Änderungsbereichs vertretbar. Das Gebiet zum Schutz der Natur wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht negativ berührt (vgl. Abbildung 2).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ - 1. Teil steht den Vorgaben des Regionalplans nicht entgegen.





Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis; ohne Maßstab. Die schwarze Markierung stellt den Änderungsbereich dar. (Quelle: Geoserver HSK)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

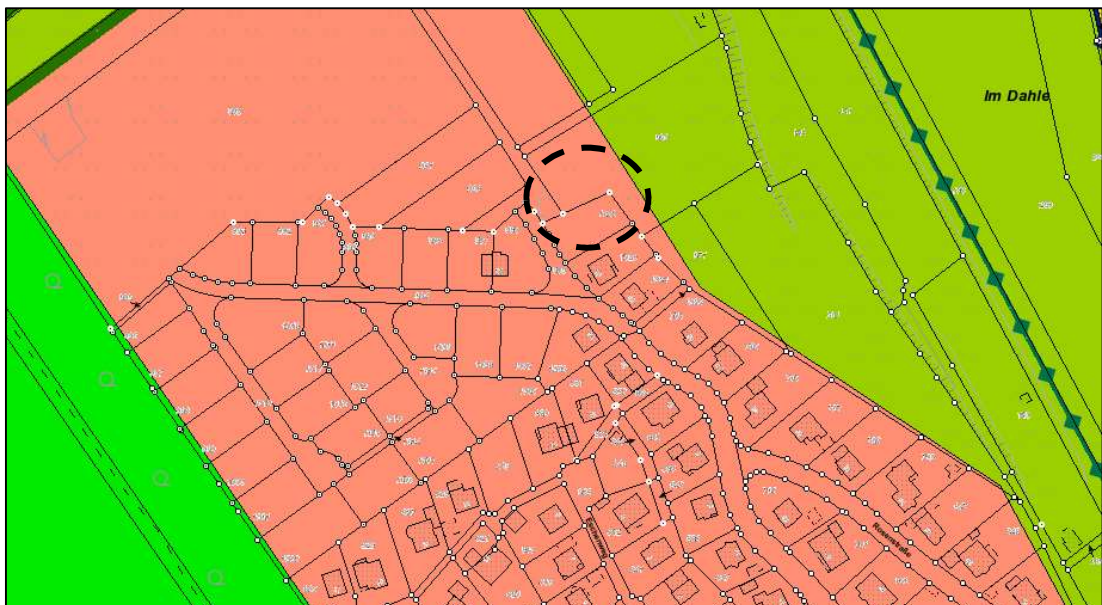


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg; ohne Maßstab (Quelle: Geoserver HSK)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg stellt den Änderungsbereich bereits als „Wohnbaufläche“ dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil entspricht damit den Vorgaben des Flächennutzungsplans (vgl. Abbildung 3).

### 3.4 Landschaftsplan Marsberg

Der Landschaftsplan „Marsberg“ trifft für den Änderungsbereich keine Aussage, da der Planbereich außerhalb des Geltungsbereichs liegt (vgl. Abbildung 4).

An den Änderungsbereich schließt östlich das Landschaftsschutzgebiet Typ C „Dahlbachtal“ (LSG-C 2.3.3.4 bzw. LSG-4419-0007) an. Nordöstlich erstreckt sich der östliche Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets Typ B „Freiflächen bei Oesdorf / Westheim und Krähengrund“ (LSG-B 2.3.2.4.). Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich in einer Entfernung von ca. 250 m die südlichen Ausläufer des großflächigen Landschaftsschutzgebietes Typ A „Randhöhen zwischen Sintfeld und Diemeltal“. Der Abstand des Änderungsbereichs zu dem weiter südöstlich befindlichen Naturschutzgebiet „Halbtrockenrasen am Dahlberg“ (NSG 2.1.22), welches nahezu deckungsgleich als FFH-Gebiet „Dahlberg“ (DE-4419-302) ausgewiesen ist, beträgt ca. 250 m. Das Vogelschutzgebiet „Egge“ (DE-4419-401) erstreckt sich östlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung von ca. 3,5 km.

Der Änderungsbereich der 1. Änderung sowie der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil werden weder von einem FFH-Gebiet, einem Naturschutzgebiet, noch von dem Vogelschutzgebiet Diemel-Hoppecketal überdeckt.

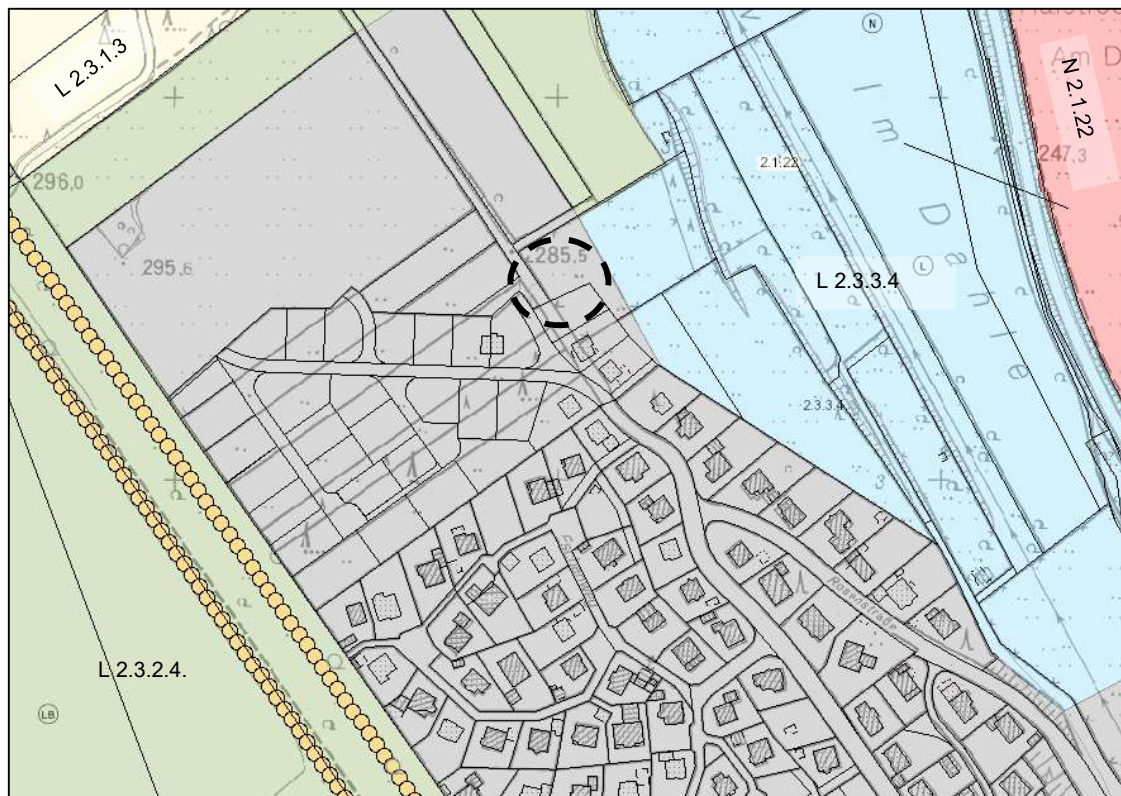


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan „Marsberg“ (Festsetzung); ohne Maßstab (Quelle: Geoserver HSK)

Dennoch wurde aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet das Fachgutachten *FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet „Dahlberg“ (DE-4419-302)* (Büro Höke, Bielefeld, Februar 2026) erstellt. Die Untersuchung ergab, dass durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets zu erwarten sind (vgl. auch Kapitel 8.1). Das Fachgutachten ist dieser Begründung als *Anlage 2* beigefügt.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist eine wesentliche Störung der ökologischen Funktionen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ - 1. Teil nicht erkennbar. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die zu beachtenden Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

#### **4. Änderungsinhalt**

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Hoppenberg III“ - 1. Teil im Stadtteil Westheim hat am 18.02.2000 Rechtskraft erlangt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Abgrenzung des Bebauungsplans im nordöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich mit dem Ziel der planungsrechtlichen Bereitstellung eines zusätzlichen Baugrundstücks für Wohnbebauung.

Diese geringfügige Erweiterung um ca. 810 qm im Bereich des Grundstücks Gemarkung Westheim, Flur 1, Flurstück 969 und dem ca. 50 qm großen Teilstück aus dem städtischen Grundstück Gemarkung Westheim, Flur 1, Flurstück 1072, fügt sich aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit der angrenzenden Bebauung städtebaulich in das Gesamtkonzept der Siedlungsrandenerweiterung des Baugebiets „Hoppenberg III“ – 1. Teil ein. Zumal eine wohnbauliche Weiterentwicklung im Stadtteil Westheim topographisch bedingt nur hier möglich ist.

Die deutliche Abgrenzung zur freien Landschaft / zum Außenbereich wird durch die Fortführung der Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB innerhalb des Änderungsbereichs dokumentiert.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil behalten ihre Gültigkeit.

#### **4.1 Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietes**

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird das bestehende Ziel der Wohnbauflächenentwicklung im Stadtteil Westheim im Bereich Hoppenberg weiter verfolgt. Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche erfasst. Die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete ist unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen positiv zu bewerten.

Das bauliche Siedlungsbild wird durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verändert.

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

Der Änderungsbereich ist sowohl verkehrstechnisch erschlossen als auch an die notwendige Infrastruktur der Ver- und Entsorgung angebunden.

Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz ausreichend gesichert. Der Änderungsbereich wird durch die Fortführung der Straße „Hoppenberg“ von Süden her erschlossen.



Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch die Stadtwerke Marsberg sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen bestehenden Transportsammler Oesdorf-Westheim zur Kläranlage Westheim abgeleitet.

Leitungsrechte werden nicht von dem Vorhaben tangiert.

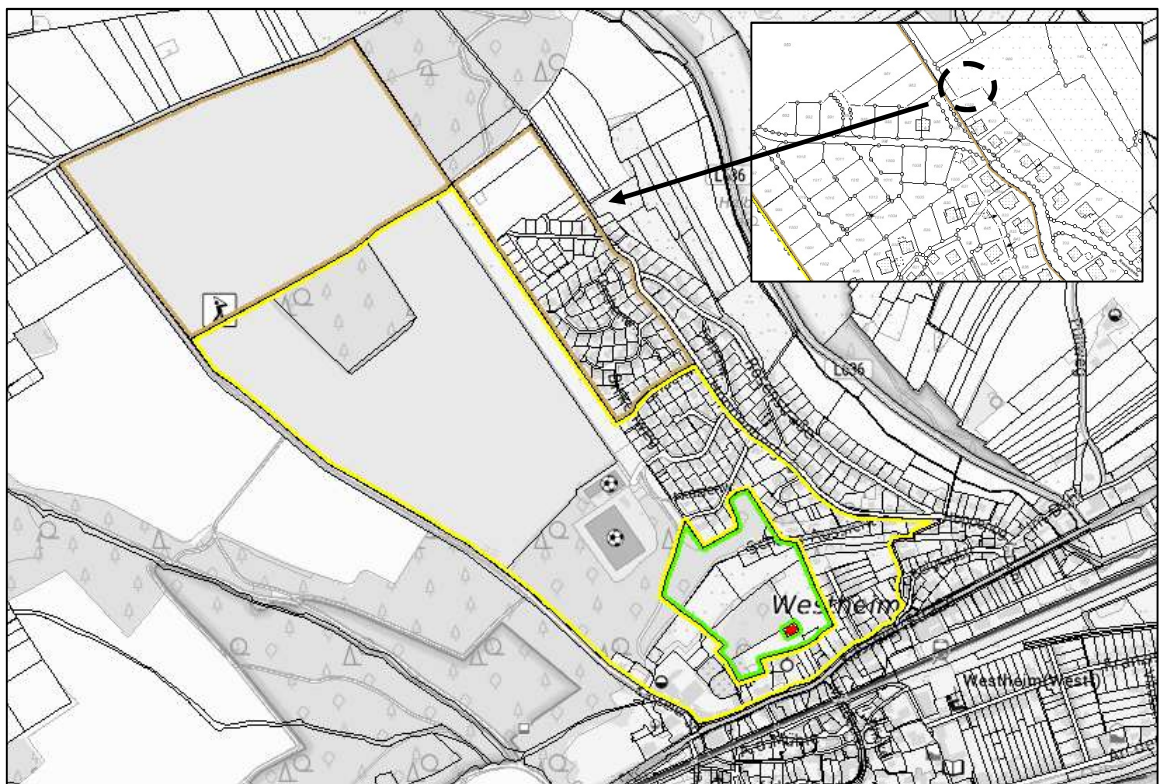
Laut Brandschutzbedarfsplan der Stadt Marsberg (Fortschreibung 2025-2029) ist die erforderliche Löschwasserversorgung im gesamten Ortsteil Westheim mit einer Löschwassermenge von 800 Litern pro Minute auf die Dauer von zwei Stunden gewährleistet. Eine Löschwasserwasserentnahmestelle mit einer Löschwasserkapazität von 970 l/min befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m zum Änderungsbereich.

Die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas ist vorhanden.

## **6. Wasserwirtschaftliche Belange**

Der Planbereich befindet sich weder in einem nach § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch verlaufen hier dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer.

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans grenzt an die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Westheim an, wird aber nicht davon überdeckt (vgl. Abbildung 5).



**Abbildung 5: Wasserschutzgebiet Westheim;**  
rot – Zone I Bereich der Gewinnungsanlagen höchste Schutzkategorie  
grün – Zone II  
gelb und braun – Zone III A und III B  
ohne Maßstab (Quelle: Geoserver HSK)



Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Bestimmungen des Wasserschutzgebiets Westheim durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden.

## **7. Starkregen**

Eine potentielle Gefährdung durch anfallendes Oberflächenwasser ist lt. Starkregengefahrenkarte NRW (vgl. Abbildung 6) nicht zu erwarten.



Abbildung 6: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte NRW; ohne Maßstab  
(Quelle: Geoserver HSK)

## **8. Belange der Umwelt**

### **8.1. Umweltbericht**

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB; die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Da die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung weiterhin ihre Gültigkeit behalten, sind negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ - 1. Teil im Stadtteil Westheim derzeit nicht erkennbar.

Eine Einzelfallvorprüfung (*Anlage 1*) als überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien der Anlage 2 des UVPG NRW hat zum Resultat, dass von der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Nähe des Planbereichs zum FFH-Gebiet wurde das Fachgutachten *FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet „Dahlberg“ (DE-4419-302)* (Büro Höke, Bielefeld, Februar 2026) erstellt. Mit dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets zu erwarten sind (vgl. auch Kapitel 3.4). Das Fachgutachten ist dieser Begründung als *Anlage 2* beigelegt.

Gravierende nachteilige Auswirkungen auf die zu beachtenden Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

## **8.2. Artenschutz**

Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst, die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie wurden dadurch in nationales Recht umgesetzt. Mit der Modifizierung des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahre 2010 sind nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsvorhaben entsprechend den europäischen Bestimmungen zu prüfen. Bei Bauleitplanungen ist zu prüfen, ob der Erhaltungszustand artenschutzrechtlich relevanter Arten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG verschlechtert oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beeinträchtigt oder zerstört werden. Demzufolge beschränkt sich die Überprüfung der Artenschutzbelange auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

In Bezug auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt dann auf Grundlage der „Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 22.12.2010“ (MWEBWV & MKULNV).

Im Rahmen einer *Vorprüfung (Stufe I)* wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabens und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

In *Stufe II*, der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände, werden Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen

gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist ggf. ein spezielles Artenschutz-Gutachten einzuholen.

In *Stufe III* wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil wird das Ziel einer wünschenswerten Nachverdichtung verfolgt. Auf einer bisher intensiv genutzten Grünlandfläche, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird ein Wohnbaugrundstück entwickelt; der Änderungsbereich ist bereits verkehrlich erschlossen und an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das Änderungsgebiet weist aufgrund seiner Lage, der geringen Flächengröße sowie der bestehenden Nutzung als intensiv genutzte Grünlandfläche keine geeigneten Habitatstrukturen für planungsrelevante Tierarten oder Pflanzenarten auf. Gehölzstrukturen, Gebäudeabbrüche oder sonstige Strukturen mit potentieller Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans „Marsberg“. Unmittelbar östlich schließt das Landschaftsschutzgebiet „Dahlbachtal“ an das Plangebiet an. Nordöstlich erstreckt sich der östliche Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Freiflächen bei Oesdorf / Westheim und Krähengrund“ (siehe Kap. 3.4).

Der Änderungsbereich befindet sich weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet; es sind keine Vorkommen europäischer Arten bekannt und zu erwarten. Es werden nach Durchführung einer Vorprüfung (Stufe 1) keine geschützten Arten (FFH-Anhang IV-Arten) oder europäische Vogelarten, die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen, beeinträchtigt (vgl. Anlage 1).

Das im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erstellte Fachgutachten *FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet „Dahlberg“ (DE-4419-302)* (Büro Höke, Bielefeld, Februar 2026), kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets zu erwarten sind (vgl. Anlage 2).

Der Teil des Änderungsbereichs, der derzeit noch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil liegt, unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung. Eine bauliche Nachverdichtung des Änderungsteilbereichs, der innerhalb der derzeitigen Abgrenzung des Bebauungsplans liegt, ist nicht möglich, da die geltende Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird.

Eine wesentliche Störung der ökologischen Funktionen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil ist nicht erkennbar.

### **8.3. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Auch wenn im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil nur eine geringfügige Erweiterung der Abgrenzung des Bebauungsplans und damit auch nur eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche vorgesehen ist, handelt es sich um einen Eingriff in die Natur, der gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB zu vermeiden, zu mindern bzw. auszugleichen ist.

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend intensiv als Grünland genutzt (760 qm). Ein geringer Teil von 50 qm ist als Wirtschaftsweg mit

Oberflächenversickerung versiegelt. Die von der Änderung betroffenen Flächen, die innerhalb des derzeitigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil liegen, erfahren keine Nachverdichtung, da die Grundflächenzahl von 0,4 weiterhin gilt.

Zur Eingrünung und deutlichen Abgrenzung des Änderungsbereichs zur freien Landschaft hin, wird innerhalb des Änderungsbereichs die Festsetzung der „Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aus dem bestehenden Bebauungsplan fortgeführt. Vorgesehen ist die Pflanzung einer strukturreichen Feldhecke.

Somit ergibt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Biotopdefizit von 939 Biotopwertpunkten (siehe Anhang). Dieses Defizit wird durch die Pflanzung von 8 Laub-/Obstbäumen (Hochstämme > 180 cm) auf dem Grundstück des Antragsstellers Gemarkung Westheim, Flur 1, Flurstück 969 ausgeglichen.

Die Sicherung der Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Bauherrn bzw. Flächeneigentümer umzusetzen.

## **9. Sonstige Belange der Planung**

### **9.1. Klimaschutz und Klimawandel**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplans keine weitere Errichtung von Gebäuden vorsieht, werden die Effekte des Klimawandels weder erheblich verstärkt, noch sind die Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

### **9.2. Beschaffenheit des Untergrundes**

Laut dem Auskunftssystem „*Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen*“ des Geologischen Dienstes NRW stehen im Untergrund des Plangebiets potentiell verkarstungsfähige Gesteine an. Erdfälle sind in der Umgebung nicht bekannt. Bisher sind keine Hinweise auf Auswirkungen der geologischen Voraussetzungen auf Bauvorhaben bekannt.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist vor Baubeginn der Baugrund, insbesondere in Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **9.3. Belange des Bodenschutzes / Verwendung von Mutterboden**

Es liegt laut der Bodenkarte BK 50 von Nordrhein- Westfalen im Plangebiet Rendzina vor. Die Fläche wird aktuell als Wiese genutzt, eine Intensivnutzung als Ackerbaufläche ist zum einen wegen der Hanglage und der geringen Größe der landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht möglich. Außerdem sind Rendzinen eher nicht für den Ackerbau geeignet. Rendzina sorgt an Extremstandorten für eine hohe ökologische Funktionserfüllung. Die vorliegende Fläche an einem Hang in Nord- Ost Ausrichtung entspricht jedoch keinem Extremstandort an dem es besonders trocken ist.



Der Eingriff auf den Boden beschränkt sich auf eine Fläche geringen Ausmaßes und stellt sich als logische Nachverdichtung dar. Es wird kein wertvoller Ackerboden versiegelt. Somit wird mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen.

Gem. § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### **9.4. Belange des Immissionsschutzes**

Innerhalb sowie unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind keine emittierenden Anlagen vorhanden

#### **9.5. Altablagerungen und Altstandorte / Kampfmittel / Bergbau**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil sind Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen aufgrund früherer oder derzeitiger Nutzungen nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln sind nicht bekannt.

Hinweise auf Auswirkungen durch historischen Bergbau sind nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu beachten:

*Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Marsberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02992/602-237) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel.: 02331/6927-0) zu verständigen.*

*Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Umweltschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0) umgehend zu informieren.*

#### **9.6. Hinweise zu Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

Trotzdem ist bei Bodeneingriffen Folgendes zu beachten:

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit,*

*Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marsberg als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02992/602- 1) und/oder dem „LWL Archäologie für Westfalen“, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).*

Sonstige Auswirkungen durch diese Bebauungsplanänderung sind nicht zu erkennen; insbesondere keine Beeinträchtigung städtebaulicher Art oder privater Belange.

Marsberg, im März 2026

Stadt Marsberg  
Der Bürgermeister  
i.A.



## Anhang: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Bebauungsplan Nr. 4 „Hoppenberg III“ – 1. Teil – 1. Änderung im Stadtteil Westheim

Größe des eingriffsrelevanten Bereichs: 1.002 qm

#### Biotopwert<sup>1</sup> vor dem Eingriff - Bestand

| Lfd. Nr.              | Biotoptyp                                               | Fläche (qm) | Wertfaktor | Biotopwertpunkte (BWP) |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|-------------|------------|------------------------|
| 13                    | Intensiv genutztes Grünland                             | 760         | 4          | 3.040                  |
| 3                     | Wirtschaftsweg (versiegelt mit Oberflächenversickerung) | 50          | 1          | 50                     |
| 16                    | Hausgärten                                              | 150         | 3          | 450                    |
| 39                    | Strukturierte Hecke (7 m breit)                         | 42          | 7          | 294                    |
| <b>Summe: Bestand</b> |                                                         | 1.002       |            | <b>3.834</b>           |

#### Biotopwert nach dem Eingriff - Planung

| Lfd. Nr.                                    | Biotoptyp                       | Fläche (qm) | Wertfaktor | Biotopwertpunkte (BWP) |
|---------------------------------------------|---------------------------------|-------------|------------|------------------------|
| Allgemeine Wohnbaufläche (GRZ 0,4), 792 qm: |                                 |             |            |                        |
| 1                                           | Mögliche Versiegelung           | 317         | 0          | 0                      |
| 16                                          | Hausgärten                      | 475         | 3          | 1.425                  |
| 39                                          | Strukturierte Hecke (7 m breit) | 210         | 7          | 1.470                  |
| <b>Summe: Nach der Planung</b>              |                                 | 1.002       |            | <b>2.895</b>           |

#### Biotopwertdifferenz

(Biotopwert Planung – Biotopwert Bestand)

$$\underline{2.895 \text{ BWP} - 3.834 \text{ BWP} = - 939 \text{ BWP}}$$

durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht ein Ausgleichsdefizit von 939 Biotopwertpunkten (BWP)

#### Externe Ausgleichsmaßnahme:

| Lfd. Nr.                    | Biotoptyp                                      | Fläche (qm) | Wertfaktor | Biotopwertpunkte (BWP)                |
|-----------------------------|------------------------------------------------|-------------|------------|---------------------------------------|
| 18                          | Pflanzung von 8 heimischen Laub-/Obstbäumen ** | 240         | 4          | 960                                   |
| <b>Biotopwertsteigerung</b> |                                                |             |            | <b>- 939 BWP + 960 BWP = + 21 BWP</b> |

\*\* Bei der Neupflanzung eines einzeln stehenden Laub-/ Obstbaumes ist eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> (Traufbereich) bei einem Biotop-Punkte-Zuwachs um jeweils 4 BWP zugrunde zu legen.

**Durch die Pflanzung von 8 Laub-/ Obstbäumen (Hochstämme > 180 cm) auf dem Grundstück des Antragstellers Gemarkung Westheim Flur 1 Flurstück 969 ist ein Ausgleich des Eingriffs erzielt.**

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

## Anlage 1: Artenschutzprotokoll

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

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

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

| Allgemeine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Plan/Vorhaben (Bezeichnung):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1. Änderung des Bebauungsplans nr. 4 "Hoppenberg III"-1. Teil |
| Plan-/Vorhabenträger (Name):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stadt Marsberg                                                |
| Antragstellung (Datum):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | März 2026                                                     |
| <p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hoppenberg III" - 1. Teil erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Abgrenzung des Bebauungsplans im nordöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich mit dem Ziel der planungsrechtlichen Bereitstellung eines zusätzlichen Baugrundstücks für Wohnbebauung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |
| Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |
| Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |
| Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände<br>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |
| Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:<br>Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                               |
| <p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:<br/><u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allenweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p> <p>Keine Art-für-Art-Betrachtung erforderlich (vgl. Stufe I).</p> |                                                               |
| Stufe III: Ausnahmeverfahren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                               |
| Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:<br>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein<br>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein<br>3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |
| <p>Nicht erforderlich (vgl. Stufe I).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).</p> |
| <p><b>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:</b><br/>(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)</p> <p><input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).</p>                                                                                                                         |
| <b>Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.</p> <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%; background-color: #e6f2ff; margin-top: 10px;"> <p>Nicht erforderlich (vgl. Stufe I).</p> </div>                                                                                                                                           |