

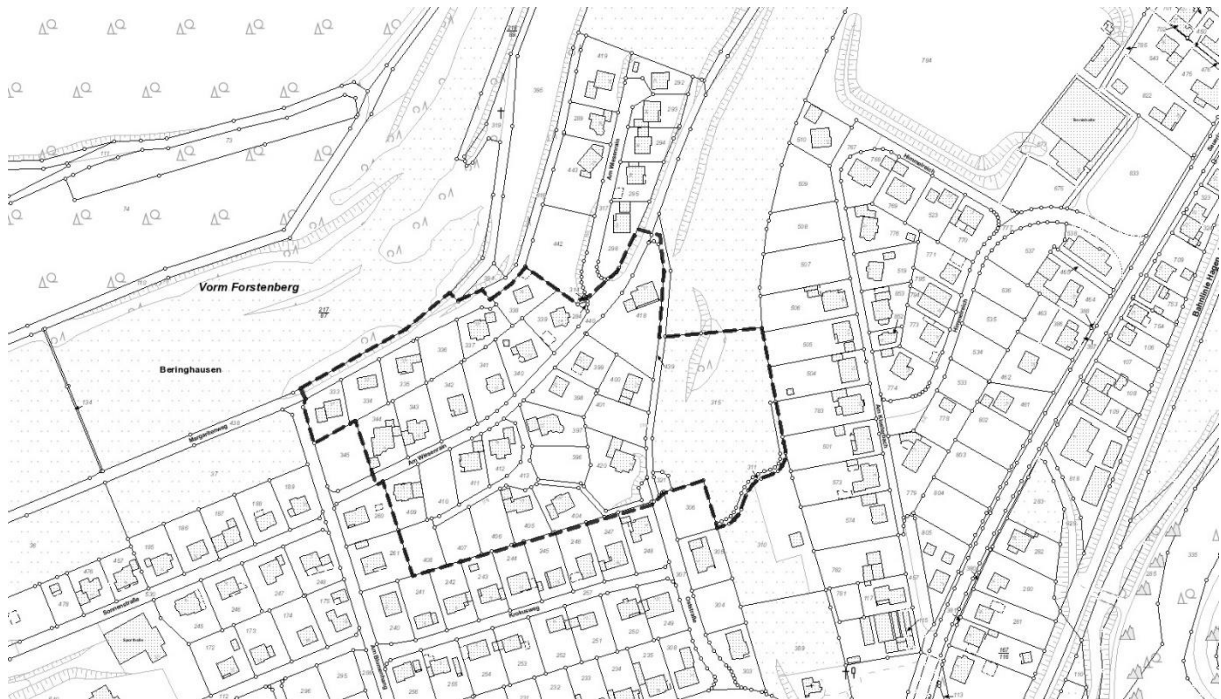
Stadt Marsberg



Bebauungsplan Nr. 3b „Auf der Emde III“ im Stadtteil Beringhausen

3. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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	4
4.	Änderungsinhalt	5
4.1	Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietes.....	5
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	5
6.	Wasserwirtschaftliche Belange	5
7.	Starkregen.....	6
8.	Belange der Umwelt.....	6
8.1.	Umweltbericht.....	6
8.2.	Artenschutz.....	6
8.3.	Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	7
8.4	Schutzgebiete	7
9.	Sonstiges	7
9.1.	Beschaffenheit des Untergrundes	7
9.2.	Belange des Bodenschutzes / Verwendung von Mutterboden	7
9.3.	Hinweise zu Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	8
9.4.	Schutz von Baugrundstücken bei Vorhandensein von Kampfmitteln / Altlasten.....	8

1. Änderungsanlass

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 18.03.2025 beschlossen, eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Auf der Emde III“ im Stadtteil Beringhausen durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 3b „Auf der Emde III“ hat am 01.11.1985 Rechtskraft erlangt. Er dient der Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3a „Auf der Emde III“, der am 30.09.1967 Rechtskraft erlangte.

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Auf der Emde III“ im Stadtteil Beringhausen erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplanes.

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Beringhausen, Flur 2, Flurstück 401, welches nordöstlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, beantragt, abweichend von der durch die seit 28.08.2001 rechtskräftigen Änderung der Gestaltungssatzung des Bebauungsplanes festgelegten Dachneigung von 35° bis max. 48° auch Häuser mit niedrigerer Dachneigung zuzulassen.

Im Sinne der Gleichbehandlung soll diese Möglichkeit allen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplanes gegeben werden.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3b „Auf der Emde III“ liegt am westlichen Rand der Ortslage von Beringhausen, etwa 8,5 km vom Stadtkern Niedermarsberg entfernt.

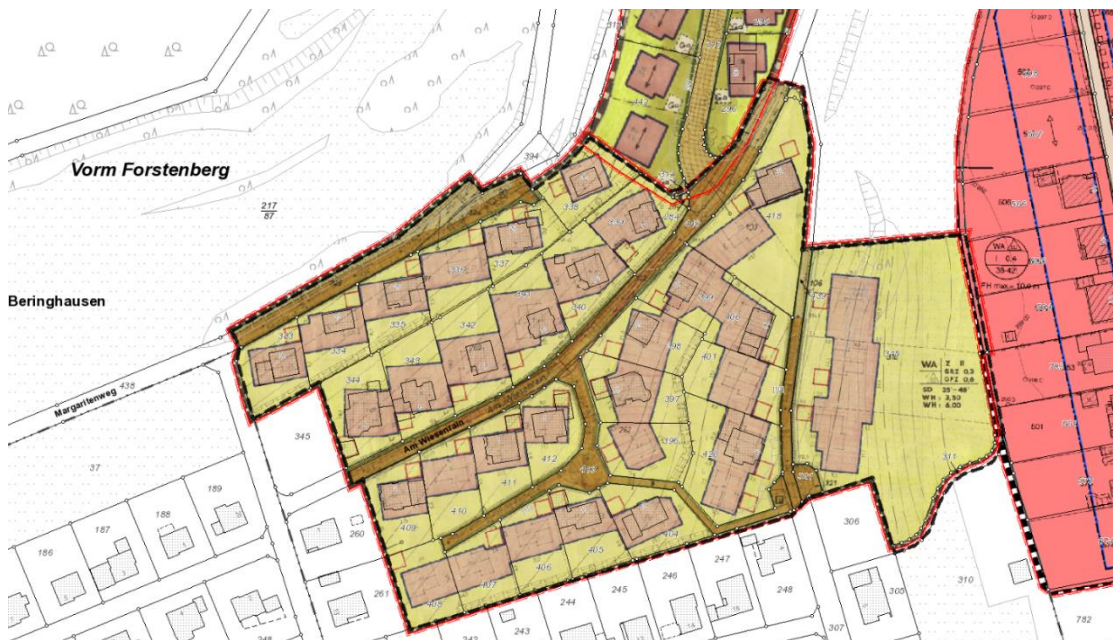


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 3b „Auf der Emde III“ der Stadt Marsberg (ohne Maßstab)

2. Planverfahren nach § 13 BauGB

Da die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, sondern lediglich eine gestalterische Festsetzung bezüglich der Dachneigung betrifft 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB, abgesehen.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Auf der Emde III“ besitzt keine raumordnerische Bedeutsamkeit. Die raumordnerischen Ziele werden nicht negativ beeinflusst.

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Marsberg ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Auf der Emde III“ sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans nicht beeinträchtigt.

3.2 Regionalplan

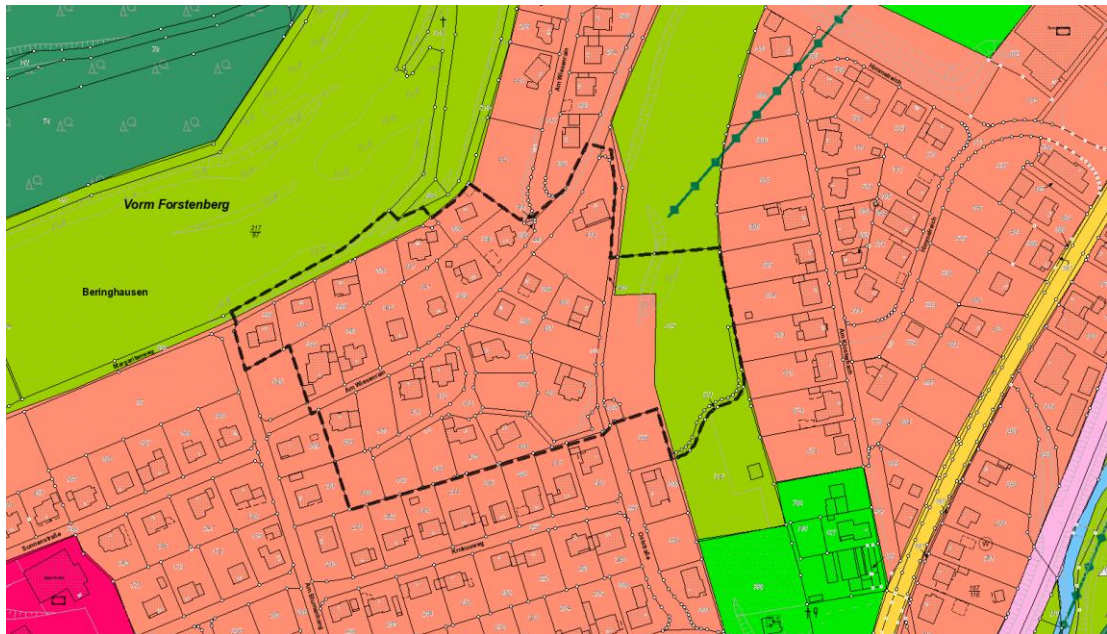
Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Nutzung „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Auf der Emde III“ den räumlichen Geltungsbereich nicht verändert, steht sie den Vorgaben des Regionalplanes weiterhin nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

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



*Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg;
(ohne Maßstab)*

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg stellt den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ sowie im Osten als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Auf der Emde III“ nimmt weder Veränderungen am Geltungsbereich des Bebauungsplanes, noch an der Art der Nutzung vor und entspricht damit weiterhin den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

3.4 Landschaftsplan Marsberg

Der Landschaftsplan „Marsberg“ trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3b „Auf der Emde III“ keine Aussage, da der Planbereich außerhalb des Geltungsbereichs liegt und auch an keine Bereiche grenzt, zu denen im Landschaftsplan Aussagen getroffen werden.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 3b „Auf der Emde III“ wird weder von einem FFH-Gebiet, noch einem Naturschutzgebiet oder dem geplanten Vogelschutzgebiet Diemel-Hoppecketal überdeckt, auch nicht in einem Radius von 300 Metern davon tangiert. Direkt nördlich an den Geltungsbereich grenzt das schutzwürdige Biotop „Magergrünländer und Gehölze Beringhausen“ an, das in der Verbundfläche besonderer Bedeutung VB-A-4518-008 liegt. Negative Auswirkungen auf diese sind nicht zu erwarten.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist eine wesentliche Störung der ökologischen Funktionen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Auf der Emde III“ nicht erkennbar.

4. Änderungsinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 3b „Auf der Emde III“ im Stadtteil Beringhausen hat am 10.05.1985 Rechtskraft erlangt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Auf der Emde III“ erfolgt eine Änderung der Festsetzung zur Gestaltung von Gebäuden im Gebiet des Bebauungsplanes, die am 15.10.1985 erlassen wurde und deren Änderung am 28.08.2001 rechtswirksam wurde. Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Auf der Emde III“ sieht vor, die in § 1 Abs. 1 der Satzung vom 28.07.2001 festgelegte Dachneigung von 35° bis max. 48° durch eine zulässige Dachneigung von 20° bis max. 48° zu ersetzen, um die Errichtung flacherer Dachneigungen zu ermöglichen. Diese Änderung ist städtebaulich vertretbar, da das Grundstück des Antragsstellers am Rand des Bebauungsplangebietes in unmittelbarer Nähe zu Wohnhäusern mit einer Dachneigung von ebenfalls weniger als 35° liegt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3b „Auf der Emde III“ behalten ihre Gültigkeit.

4.1 Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietes

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietes.

Das bauliche Siedlungsbild wird durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verändert, die architektonische Vielfalt erhöht sich durch den erhöhten Gestaltungsspielraum bezüglich der Dachneigung.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 3b „Auf der Emde III“ nimmt keine Änderung am räumlichen Geltungsbereich vor. Auf Erschließung, Ver- und Entsorgung hat sie somit keine Auswirkungen.

Die Löschwasserversorgung wird durch das vorhandene Versorgungsnetz mit Entnahmestellen im näheren Umfeld des Bebauungsplanes in dem von der Unteren Bauaufsicht des Hochsauerlandkreises geforderten Maß (Versorgungsleistung von 800l/min auf die Dauer von 2 Stunden) sichergestellt.

6. Wasserwirtschaftliche Belange

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 3b „Auf der Emde III“ nimmt keine Änderung am räumlichen Geltungsbereich vor. Auf wasserwirtschaftliche Belange hat sie somit keine Auswirkungen.

7. Starkregen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 3b „Auf der Emde III“ nimmt keine Änderung am räumlichen Geltungsbereich und dem Versiegelungsgrad vor. In Bezug auf den Umgang mit Starkregenereignissen gibt es somit keine Veränderung. Der Geltungsbereich liegt in keinem Überflutungsgebiet. Die Starkregenkarte Nordrhein-Westfalen zeigt auf geringen Teilflächen Überflutungstiefen von maximal 30cm bei extremen Starkregenereignissen.

8. Belange der Umwelt

8.1. Umweltbericht

Das Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 3b „Auf der Emde III“ 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 nur in Bezug auf die Dachneigung geändert wird und ansonsten weiterhin ihre Gültigkeit behalten, sind negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 3b „Auf der Emde III“ im Stadtteil Beringhausen derzeit nicht erkennbar. 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:

- wildlebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,

- Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende 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).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 3b „Auf der Emde III“ verändert weder den räumlichen Geltungsbereich noch die überbaubare Fläche. Auswirkungen auf geschützte Arten sind nicht erwartbar und weitere Prüfungen werden damit nicht benötigt.

8.3. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 3b „Auf der Emde III“ nimmt keine Änderung am räumlichen Geltungsbereich oder dem Grad der Versiegelung vor. Damit sind keine Eingriffe in die Natur erkennbar, die gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB zu vermeiden, zu mindern bzw. auszugleichen sind.

8.4 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 3b „Auf der Emde III“ wird von keinerlei Schutzgebieten überlagert. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 3b „Auf der Emde III“ nimmt keine Änderung am räumlichen Geltungsbereich vor. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten.

9. Sonstiges

9.1. Beschaffenheit des Untergrundes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 3b „Auf der Emde III“ nimmt keine Änderung am Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche vor. Damit wird keine bisher unbeplante und ungeprüfte Fläche bebaut.

9.2. Belange des Bodenschutzes / Verwendung von Mutterboden

Gemäß § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben zu gewährleisten. Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten. Bei Baumaßnahmen ist die obere Schicht gem. den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen.

9.3. Hinweise zu Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale / Bodendenkmale sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes bleiben durch die Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Dennoch 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 Boden-beschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marsberg als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02992/602-1) und/oder dem „LWL Archäologie für Westfalen“, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW).

9.4. Schutz von Baugrundstücken bei Vorhandensein von Kampfmitteln / Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3b „Auf der Emde III“, sind Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen aufgrund früherer oder derzeitiger Nutzungen nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die 3. Änderung nimmt keine Änderung am räumlichen Geltungsbereich vor.

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.

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

Hinweise auf Auswirkungen durch historischen Bergbau sind nicht bekannt.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln sind nicht bekannt.

Marsberg, im Dezember 2025

Der Bürgermeister
Stadt Marsberg

i.A.