

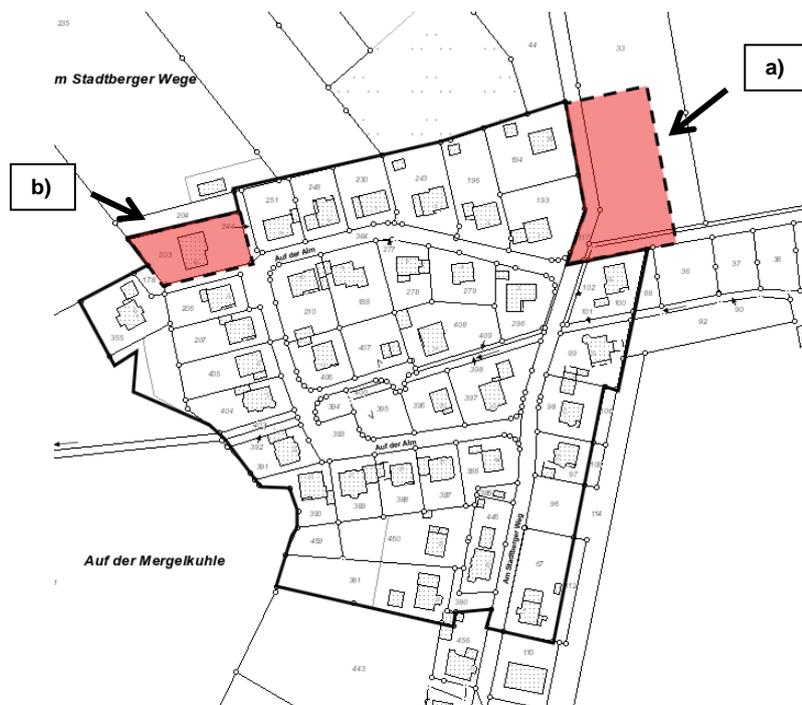
Stadt Marsberg



**Bebauungsplan Nr. 1
„Emmesse“
im Stadtteil Leitmar**

8. Änderung

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**



Inhalt

1.	Allgemeine Planvorgaben	2
2.	Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes	4
3.	Änderungsanlass – Ziel und Zweck der Änderung	4
4.	Änderungsinhalt / Festsetzungen	5
5.	Erschließung	6
6.	Ver- und Entsorgung	6
7.	Umweltbericht	6
8.	Artenschutz	6
9.	Eingriffsregelung	8
10.	sonstige Auswirkungen.....	9
11.	Hinweise zu Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	9
12.	Schutz von Baugrundstücken bei Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten	9

1. Allgemeine Planvorgaben

Mit dem Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg vom 03.07.2018 wurde die 8. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Emmesse“ im Stadtteil Leitmar eingeleitet. Die 8. Änderung bezieht sich zum Einen auf zwei getrennte Bereiche: Eine im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich anschließende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Teilfläche „a“) und einen Teilbereich innerhalb des Bebauungsplanes, am westlichen Rand des Geltungsbereichs gelegen (Teilfläche „b“). Der Teilbereich b ist als Wohnbaufläche geprägt und bereits bebaut.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Gestaltung der Traufhöhe, Dachneigung und Drempeelhöhe für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes aufgehoben.

Regionalplan

Ebenso wie den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Emmesse“, stellt der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis beide Änderungsbereiche der 8. Änderung, als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, „Bereich für den Schutz der Natur“ und „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ dar.



Auszug Regionalplan Arnsberg / Teilbereich Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - ohne Maßstab

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg setzt für den Änderungsbereich „a“) „Flächen für die Landwirtschaft“ und mit einem geringen Anteil „Gemischte Bauflächen“ fest. Der innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegene Änderungsbereich „b“) ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Marsberg - ohne Maßstab

Landschaftsplan Marsberg

Im Landschaftsplan „Marsberg“ wird der Änderungsbereich a) durch die randlichen Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets (LSG), Typ B Nr. 2.3.2.3. „Freiflächen um Leitmar“ überdeckt. Das LSG erfasst die ortsnahen Freiflächen um Leitmar und reicht direkt bis an die Ortsradlage von Leitmar heran. Der Teilbereich b) liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Marsberg.



Auszug Landschaftsplan Marsberg - ohne Maßstab

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Emmesse“ befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Leitmar. Der Bebauungsplan hat am 31.08.1967 Rechtskraft erlangt.

Als Art der Nutzung ist für weite Teile des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Im Süden und Westen des Bebauungsplanes ist die Nutzung „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Von der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Emmesse“ sind zwei unabhängige Teilbereiche betroffen. Der östlich gelegene Teilbereich „a“) umfasst eine ca. 3.000 qm große Teilfläche, des derzeit noch außerhalb des geltenden Bebauungsplanes gelegenen und bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Gemarkung Leitmar, Flur 2, Flurstücke 121 und 121 (ehemals Flurstück 33).

Der zweite, westlich gelegene Änderungsteilbereich „b“) liegt innerhalb des geltenden Bebauungsplanes. Er bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück Gemarkung Leitmar; Flur 4, Flurstück 203, welches im Bebauungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt ist.

Für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes werden die bisherigen Gestaltungsvorschriften zu Drenpelhöhe und Dachneigung aufgehoben.

3. Änderungsanlass – Ziel und Zweck der Änderung

Das Angebot verfügbarer Baulücken im Stadtteil Leitmar ist knapp. Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Homberg“ stehen für Bauwillige eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung oder sind nicht erschlossen. Baulücken im weiteren Siedlungsbereich von Leitmar stehen ebenfalls kaum zur Verfügung. Für die Entwicklung eines weiteren Baugebietes mit ca. 10 Bauplätzen ist wiederum kein Bedarf vorhanden. Entsprechend sind individuelle bedarfsgerechte Lösungen zu favorisieren.

Einerseits haben die bauwilligen Eigentümer des derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücks (Änderungsteilfläche „a“) beantragt, einen etwa 3.000 qm großen Teil ihres Grundstücks mit in den bestehenden Bebauungsplan einzubeziehen um Wohnbauflächen zu schaffen. Dieser Änderungsbereich schließt an die vorhandene Bebauung an. Art und Umfang der Bebauung sind an die vorhandene verkehrstechnische Erschließung angepasst. Der Änderungsbereich ist sowohl verkehrstechnisch erschlossen als auch an die notwendige Infrastruktur der Ver- und Entsorgung angebunden.

Andererseits wird für den westlich gelegenen Änderungsbereich „b“) für das Grundstück Gemarkung Leitmar, Flur 4, Flurstück 203 die rückwärtige Baugrenze um zwei Meter nach Norden und die seitliche Baugrenze um 10 Meter nach Osten verschoben. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes, der 1967 Rechtskraft erlangt hat, lassen die auf dem Grundstück festgesetzten Baugrenzen wenig Spielraum für individuelle Wünsche heutiger Bauherren zu. Die Grundstückseigentümer planen eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes, wofür die Erweiterung der festgesetzten Baugrenze erforderlich ist.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die aktuelle Entwicklung der Wohnbaulandnachfrage im Stadtteil Leitmar. Die geplante Bebauung des Teilbereichs „a)“ fügt sich aufgrund der vorhandenen Bebauung („Städtebauliches Gegenüber“) in das Siedlungsbild ein.

Da der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich einen planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB darstellt, erfolgt die Änderung im Beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor.

- Der Änderungsbereich ist deutlich kleiner als 10.000 qm.
- Die vorgesehene Wohnnutzung schließt an eine vorhandene Wohnbebauung an.
- Aufgrund der Art und Größe des Änderungsbereichs besteht keine Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung.
- Dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht beeinträchtigt.

4. Planinhalt / Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Emmesse“ erstreckt sich – abgesehen von der Aufhebung der Gestaltungsfestsetzungen zu Dachneigung und Drempelhöhe - auf zwei Teilbereiche:

Teilbereich a):

Der Teilbereich „a)“ umfasst eine etwa 3.000 qm große Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Leitmar, Flur 4, Flurstücke 121 und 122 (ehemals Flurstück 33), welches östlich direkt an den derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan angrenzt und den Geltungsbereich nach Nordosten hin erweitert.

Der Änderungsbereich a) stellt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Abgrenzung einer überbaubaren Fläche für den Bau maximal von bis zu drei Einfamilienhäusern dar.

Teilbereich b):

Der Teilbereich „b)“ umfasst das im westlichen Randbereich des Bebauungsplan liegende Grundstück „Auf der Alm 13“, Gemarkung Leitmar, Flur 4, Flurstück 203. Die auf dem Grundstück festgesetzte Baugrenze soll im hinteren Grundstücksbereich um zwei Meter und im seitlichen Grundstücksbereich nach Osten hin um 10 Meter erweitert werden. Durch die Erweiterung der bestehenden Baugrenze soll die geplante Erweiterung des bestehenden Gebäudes seitens der Eigentümer ermöglichen.

Für beide Teilbereiche der 8. Änderung gilt, dass sich die neu zulässige Bebauung der Struktur des vorhandenen Bestands anpassen soll.

Als Maß der baulichen Nutzung wird analog zu den benachbarten Baufeldern WA 1-7 die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 1 beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,3.

Für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes werden die bisherigen Gestaltungsvorschriften zu Drenpelhöhe und Dachneigung aufgehoben.

5. Erschließung

Teilbereich „a)“ grenzt an die Straße „Am Stadtberger Weg“ an, Teilbereich „b)“ wird durch die Straße „Auf der Alm“ erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung ist über das bestehende Straßennetz für die vorgesehene Bebauung ausreichend gesichert. Das Plangebiet wird aus südlicher Richtung durch die „Flessinghauser Straße“ erschlossen.

6. Versorgung/ Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch die Stadtwerke Marsberg sichergestellt. Leitungsrechte werden von dem Bebauungsplan nicht tangiert.

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Versorgungsnetz in dem von der Unteren Bauaufsicht des Hochsauerlandkreises geforderten Maß (Versorgungsleistung von 800l/min auf die Dauer von 2 Stunden) sichergestellt. Die Löschwasserentnahmestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe der einzelnen Änderungsbereiche und liegen damit gut erreichbar innerhalb des Radius von 300 Meter zu Gebäuden.

Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität und Erdgas ist über die vorhandene Infrastruktur gewährleistet.

7. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB in Verbindung mit §13a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

8. 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-, Überwinterungs- 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 Ausnahmeveraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Bei dem von der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Emmesse“ betroffenen Bereich handelt es sich zum einen um landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Bereich „a“) und zum anderen um bereits bebaute Wohnbaufläche innerhalb des geltenden Bebauungsplanes (Bereich „b“).

Der Änderungsbereich „a“ befindet sich weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet.

Es sind im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Emmesse“ keine Vorkommen europäischer Arten bekannt und zu erwarten. Es werden keine geschützten Arten (FFH-Anhang IV-Arten) oder europäische Vogelarten, die Verbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen, beeinträchtigt.

Im Landschaftsplan Marsberg ist der Änderungsbereich a) der 8. Änderung durch das Landschaftsschutzgebiet, Typ B Nr. 2.3.2.3. „Freiflächen um Leitmar“ erfasst. Das Landschaftsschutzgebiet „Freiflächen um Leitmar“ hat eine Gesamtgröße von etwa 210 ha und umspannt die Ortslage von Leitmar nahezu komplett. Lt. Landschaftsplan Marsberg tragen diese erfassten ortsnahen Freiflächen einerseits zur Erhaltung des kulturhistorischen Zusammenhangs zwischen den naturräumlichen relativ günstigen Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Bodennutzung bei, andererseits erhöhen sie auch den landschaftsprägenden Wert der erfassten Feldgehölze und Großbäume.

Der Änderungsbereich „a)“ wird intensiv ackerbaulich genutzt; landschaftsprägende Feldgehölze / Bäume sind hier nicht vorhanden. Im Verhältnis zur Gesamtgröße des Landschaftsschutzgebietes von 210 ha, nimmt der Änderungsbereich a) eine deutlich untergeordnete Fläche von 3.000 qm ein, wovon wiederum lediglich ein Anteil überbaut werden kann.

Eine wesentliche Störung der ökologischen Funktionen durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Emmesse“ ist weder innerhalb Geltungsbereichs des Bebauungsplanes noch im angrenzenden Freiraum erkennbar.

9. Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange.

Oberste Priorität hat grundsätzlich die Vermeidung des Eingriffs.

Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Emmesse“ führt zu einer Erweiterung der überbaubaren Fläche und damit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18ff. BNatSchG, dessen Intensität zu vermeiden, zu mindern bzw. auszugleichen ist.

Der Eingriff kann durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden.

Die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt in der als Anlage I beigefügten Übersicht.

Die Bilanzierung bezieht sich zunächst nur auf den Teilbereich „a)“. Dort ist durch die Bebauung ein Kompensationsüberschuss zu verzeichnen.

In Teilbereich „b)“ wird zwar die Abgrenzung der überbaubaren Fläche deutlich erweitert. Insgesamt bleibt aber die Zulässigkeit der maximalen Größe bebaubaren Fläche mit der Grundflächenzahl bei GRZ 0,2 bestehen, sodass trotz Erweiterung der überbaubaren Fläche ein Ausgleich nicht erforderlich scheint.

Sollte eine Kompensation für den potentiellen Eingriff als notwendig erachtet werden, deckt der Überschuss der Bilanzierung aus Teilbereich „a“ ein mögliches Defizit aus Teilfläche „b“ ab.

10. sonstige Auswirkungen

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

11. Hinweis zu Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Emmesse“ im Stadtteil Leitmar sind der Stadt Marsberg keine Bodendenkmäler bekannt.

Trotzdem ist Folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marsberg als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02992/602-1) und/oder der „LWL – Archäologie für Westfalen“, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

12. Schutz von Baugrundstücken bei Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Emmesse“ sind keine Hinweise auf Altstandorte oder Altlasten bekannt.

Ebenso liegen für den Änderungsbereich keine Indizien für das Vorhandensein von Kampfmitteln aus den beiden Weltkriegen vor.

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.: 02992/602-213) 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.

Marsberg im Mai 2019

Stadt Marsberg
Der Bürgermeister
i.A.



**Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Bebauungsplan Nr. 1 „Emmesse“
im Stadtteil Leitmar
– 8. Änderung –**

Größe des eingriffsrelevanten Bereiches: 3.018 qm

Biotopwert¹ vor dem Eingriff – Bestand

Lfd. Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Wertfaktor	Biotopwertpunkte (BWP)
9	Acker in intensiver Nutzung	2120	3	6360
3	Wegefläche	810	1	810
28	Naturferne Fließgewässer	88	6	528
Summe: Bestand		3.018		7.698

Biotopwert nach dem Eingriff - Planung

Lfd. Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Wertfaktor	Biotopwertpunkte (BWP)
1	Versiegelte Flächen mit direktem Abfluss in Kanal / Vorfluter	424 (GRZ 0,2)	0	0
16	Hausgärten	1.696	4	6.784
26	Schmale Hecken	282	6	1.692
3	Wegefläche	810	1	810
28	Naturferne Fließgewässer	88	6	528
Summe: Nach der Planung		3.018		9.814

Biotopwertdifferenz

(Biotopwert Planung – Biotopwert Bestand) 9.814 BWP – 7.698 BWP = 2.116 BWP

Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 2.116 Biotopwertpunkten (BWP)

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergibt einen Kompensationsüberschuss von 2.116 BWP. Durch die Umwandlung von intensiv genutztes Ackerland in Hausgärten sowie die Anlage einer 94 Meter langen und 3 Meter breiten Gehölzstreifens nördlich und östlich der geplanten Wohnbebauung ist der Eingriff durch die Versiegelung ausgeglichen. Weitere (externe) Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

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