STADT DROLSHAGEN

Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17

Erweiterung des Raiffeisenmarktes Drolshagen

__ Ausfertigung

Teil C

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
i.V.m. § 12 BauGB

zur Satzung über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 17

Erweiterung
des Raiffeisenmarktes Drolshagen

Inhaltsverzeichnis:

		Seite:
1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Geltungsbereich und Planbearbeitung	2
3.	Art und Maß der baulichen Nutzung	2
4.	Festsetzungen über die äußere Gestaltung	2
5.	Erschließung	3
6.	Stellplätze	3
7.	Brandschutz	3
8.	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
9.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	4
10.	Emissionen	4
11.	Belange der Forst- und Landwirtschaft	4
12.	Bodendenkmäler	5

Teil D Umweltbericht

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Raiffeisen-Warengenossenschaft Attendorn eG, Am Eckenbach 37, 57439 Attendorn, hat für die, im Geltungsbereich der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, im folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelegenen Flurgrundstücke, mit Antrag vom , die Erweiterung des Raiffeisenmarktes Drolshagen beantragt.
Die vorgesehene Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau - und Gartenmarkt mit Baustoffhandel, Tankstelle und Fahrzeugwaage" ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Um nun eine Bebauung für die angestrebte Nutzung durchführen zu können, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am
beschlossen, für den beantragten Bereich eine Satzung über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße zur B 54/55.
Die Freiflächen werden entsprechend dem beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestaltet.
Die Erweiterung wird notwendig, da sich die Errichtung des Bau- und Gartenmarktes mit Baustoffhandel, Tankstelle und Fahrzeugwaage in Drolshagen wirtschaftlich als sehr tragfähig erwiesen hat. Insbesondere der Baustoffhandel hat sich am neuen Standort sehr positiv entwickelt, wie folgende Zahlen beweisen:

1998 Zweigstelle in Drolshagen-Heimicke

Gesamtumsatz	950.000 €
Baustoffumsatz	420.000 €
Mitarbeiter	3

2002 Am neuen Standort, Am Eiskeller 2

Gesamtumsatz	5,7 Mill. €
Baustoffumsatz	2,6 Mill. €
Mitarbeiter	11

Da es notwendig ist, einen gewissen Vorrat an Baustoffen vorzuhalten, um die potentiellen Kunden kurzfristig mit Baustoffen zu versorgen, ist die vorgesehene Erweiterung dringend notwendig, um den Standort zu sichern, die vorhandenen Arbeitsplätze zu halten und die Kaufkraftbindung für die Stadt Drolshagen zu erhöhen.
Diese Ziele sind ohne die Erweiterung der Baustofflagerfläche auf Dauer nicht zu erreichen bzw. zu sichern, da das Warenangebot auf der bestehenden Fläche nicht ausreichend zu lagern ist.

2. Geltungsbereich und Planbearbeitung

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 umfaßt in der Gemarkung Drolshagen-Stadt, Flur 3, die Flurstücke 531, 533, 202 tlw. und 58. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke bzw. will die Grundstücke käuflich erwerben. Der vorhandene Kirchweg soll umgelegt werden. Mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der begleitenden landschaftspflegerischen Planung ist ein Architektur- und Ingenieurbüro beauftragt worden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan für das zu bebauende Grundstück sieht ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau - und Gartenmarkt mit Baustoffhandel, Tankstelle und Fahrzeugwaage“ vor. Somit ist als Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 11 BauNVO „Sonstige Sondergebiete“ festgesetzt.

Für den Markt gibt es eine Beschränkung der Verkaufsfläche für Endverbraucher auf 2.500 qm. Die Erweiterung umfaßt jedoch nur Lagerfläche ohne Zugang für den Käufer. Der bestehende Teil wird nicht verändert.

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlage

1.) Dachformen und Dachneigungen
Für die offene Lagerhalle ist ein Pultdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig.

2.) Farben der Dacheindeckung
Auf geneigten Dachflächen ist nur schwarzes bis dunkelgraues Eindeckungsmaterial zulässig, RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 8022, 9005, 8011, 8014, 8016, 8017. Bis auf in Dachflächen liegende Dachfenster, bzw. Licht- und Lüftungsanlagen, sind glänzende Materialien der Dachhaut nicht zulässig.

3.) Außenwände
Für die Außenwandverkleidung sind die RAL-Farben 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 6002, 6010, 6018 zulässig, sowie Holzverkleidungen naturbelassen oder lasiert in braunen Farbtönen RAL 8011, 8014, 8016 und 8017.
Markentypische, farbige Werbeanlagen sind zulässig. Glasfassaden sind zulässig.

4.) Arbeits- und Lagerflächen sind zu den Nachbargrundstücken abzupflanzen.

5. Erschließung

Der Anschluß an das öffentliche Straßennetz erfolgt durch Anbindung an die Bundesstraße B 54/55 über die vorhandene Linksabbiegespur, wie sie in der Planunterlage dargestellt ist.
Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser wird durch Verlängerung des Leitungsnetzes der Wasserwerke Drolshagen sichergestellt. Es handelt sich um eine Leitung DN 100.
Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Lister- und Lennekraftwerke sichergestellt.
Schmutzwasser fällt nicht an.
Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen wird auf dem Grundstück in Sickergräben parallel zu den geplanten Gebäuden eingeleitet und somit wieder auf dem Grundstück dem Grundwasser zugeführt.

6. Stellplätze

Neue Stellplätze werden nicht angelegt, da es sich nur um die Erweiterung des Baustofflagerplatzes handelt.

7. Brandschutz

Das Grundstück ist mit Feuerwehrlöschfahrzeugen gut befahrbar.

- Die Anlage wird gemäß den notwendigen Brandschutzanforderungen hergestellt.

- Die Mindestanforderungen laut BauO NW für Löschfahrzeuge werden eingehalten.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das geplante Vorhaben fällt nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 nach Anlage 1 nicht unter die prüfpflichtigen Anlagen. Die überplante Fläche beträgt ca. 8.500 qm. Nach § 3b, Abs. 3 UVPG ist die bereits bestehende Anlage jedoch mit zu berücksichtigen.
Bei Zusammenfassung des jetzigen Erweiterungsbereiches mit dem Baubestand ergibt sich eine geringfügige Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 qm. Die Geschoßfläche des bestehenden Betriebes ist jedoch größer als 1.200 qm und kleiner als 5.000 qm, so dass nach 18.6.2, Spalte 2, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muß. Aus diesem Grund wird als Teil D der Begründung ein Umweltbericht nach § 2a BauGB angefügt.

9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Belange werden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Es wurde eine begleitende landschaftspflegerische Untersuchung erarbeitet. Die sich daraus ergebenden Flächen und Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung von Vegetationsflächen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt.

Durch den Bau werden die vorhandenen Anpflanzungen beseitigt.
Als Ersatz für diesen Eingriff sollen Neuanpflanzungen von standortgerechten Gehölzen auf dem Baugrundstück durchgeführt werden. Darüberhinaus werden Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Ortsbildgestalt werden Vorschläge im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag unterbreitet.
- Der Inhalt des LP-Fachbeitrages ist materiell - rechtlicher Bestandteil des Vorhabens und wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

10. Emissionen

Durch die geplante Anlage entstehen keine schädlichen Emissionen für die angrenzenden Grundstücke. Das betreffende Gebiet ist mit seiner Lage an der B 54/55 stark vorbelastet. Die Fahrzeugbewegungen oder sonstigen Geräuschentwicklungen auf dem Grundstück sind als gering zu bewerten und der vorhandene Schallpegel wird nur unbedeutend erhöht. Die nächstgelegene Wohnbebauung in Drolshagen ist über 300 m entfernt und schalltechnisch durch die Topographie am Eselskopf geschützt. Die Wohnbebauung in Wenkhausen ist über 400 m entfernt.

Gefährliche Dämpfe oder sonstige Emissionen treten bei Einhaltung der bauaufsichtlichen Vorschriften nicht auf.

11. Belange der Forst- und Landwirtschaft

Belange der Forst- und Landwirtschaft werden berührt, da die betreffende Fläche forstwirtschaftlich genutzt wurde. Der frühere Fichtenbestand wurde bereits abgeholzt. Der Verlust der Waldfläche wird durch Umwandlung eines anderen Fichtenbestandes in ökologisch wertvolleren und standortgerechten Mischwald ausgeglichen. Die Umwandlung findet auf dem Grundstück, Gemarkung: Bleche, Flur: 20, Flurstücke: 398 und 405 statt.
Die Ausgleichsbilanzierung ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführt.

12. Bodendenkmäler

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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Teil D

Umweltbericht
nach § 2a BauGB

zur Satzung über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 17

Erweiterung
des Raiffeisenmarktes Drolshagen

Teil D - Umweltbericht -

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird, aufgrund der Plangebietsgröße unter Berücksichtigung der Anlage 1, zum UVPG durchgeführt.

Umweltbericht

9.1 Angaben zum Standort
9.2 Art des Vorhabens
9.3 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
9.4 Abfallerzeugung
9.5 Umweltverschmutzung und Belästigung
9.6 Unfallrisiko mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien
9.7 Bestehende Nutzung des Gebietes
9.8 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes
9.9 Naturschutzgebiete
9.10 Gesetzlich geschützte Biotope
9.11 Denkmale
9.12 Gebiete, die im Plangebiet nicht vorhanden sind
9.13 Ausmaß der Auswirkungen
9.14 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
9.15 Schwere und Komplexität der Auswirkungen
9.16 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen
9.17 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

9.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang des Zentralortes der Stadt Drolshagen, an der B54/55, Richtung Olpe.
Das Grundstück hat eine sehr günstige Anbindung über den I. Bauabschnitt mit einer eigenen Zufahrt, mit Linksabbiegespur direkt zur B54/55.
Das Grundstück war mit einem ca. 30-Jährigen Fichtenbestand bewachsen, der jedoch inzwischen abgeholzt wurde.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen ist die Fläche bereits als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel, Tankstelle und Fahrzeugwaage“ dargestellt.

9.2 Art des Vorhabens

Der Bebauungsplan sieht als Ausweisung „Sonstige Sondergebiete“ vor.
Die Erweiterung umfaßt nur Lagerflächen mit einer offenen Lagerhalle. Die, auf 2500 qm begrenzte Verkaufsfläche für Endverbraucher im bestehenden Teil, wird nicht erhöht. Der bestehende Teil wird nicht verändert.

9.3 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser
Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen und des Baustofflagerplatzes wird auf dem Grundstück in Sickergräben, parallel zur B 54/55 eingeleitet und somit wieder auf dem Grundstück dem Grundwasser zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser der Böschungsflächen an der B 54/55 werden, wie vorhanden, dem Straßenseitengraben zugeführt und zur parallel laufenden Rose abgeschlagen.

Boden
Das Grundstück liegt als relativ schmales Band zwischen der künstlich angelegten, ehemaligen Bahnstrecke und der B 54/55. Im gesamten Bereich werden steinige, sandige Lehmböden, sowie Schiefer und Grauwackesandstein vorgefunden.
Das Gelände wird durch einen mechanischen Oberbodenabtrag nivelliert, wobei es zu starken Abgrabungen in nördlicher Richtung und mäßigem Auftrag entlang der B 54/55 kommt.

Die überschüssigen Bodenmassen werden, im Rahmen des Bodenrecyclings, umweltschonend verwendet.

Natur
Das Plangebiet ist Teil des „Südsauerländischen Berglandes" in der naturräumlichen Einheit des „Lister-Bigge-Berglandes". Das Gebiet ist Lebensraum für Tierarten, die auf die Verbindung von freien Flächen mit Saum- und Heckengebieten angewiesen sind, wie z. B. kleine Säugetiere, Vögel, Schmetterlinge und Niederwild. Zur teilweisen Erhaltung dieses Lebensraumes werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Hieraus resultiert eine lineare Biotopstruktur entlang des Lagerplatzes und der Verbleib einer Sukzessionsbrache im Rand- und Böschungsbereich zur ehemaligen Bahnstrecke. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind durch Umstockung einer Fichtenfläche in Sendschotten in Laubwald vorgesehen. Nähere Angaben sind dem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag" zu entnehmen.
Das Landschaftsbild wird geprägt durch die bandartige Hangfläche zwischen B 54/55 und dem Damm der ehemaligen Bahnstrecke, wobei dieser Damm den Blick in die dahinterliegende, freie Landschaft verschließt. Der bereits gerodete Fichtenbestand war nicht als landschaftsgerecht zu bezeichnen. Die Landschaft ist durch die vorhandenen und ehemaligen Verkehrsflächen, B 54/55 und Bahnstrecke, als vorgeschädigt zu bezeichnen. Aus Landschaftsschutzgründen werden die straßenbegleitenden Flächen entlang der B 54/55 als Grünsaum (lineare Biotopstruktur) angelegt. Der „Landschaftspflegerische Begleitplan" zum Bebauungsplan regelt die Maßnahmen im einzelnen. Die Abgrabungsflächen vor dem Bahndamm und ein Streifen von ca. 25 m in östlicher Richtung (Rg. Wenkhausen) verbleiben als Sukzessionsbrache.

9.4 Abfallerzeugung

Im Plangebiet fallen nur sehr geringfügige Abfallmengen (Folien, Pappe, Holz, Baustoffbruch) an, die im Zuge des Betriebes dem Abfallkreislauf durch Fachunternehmen zugeführt und wiederverwertet werden.

9.5 Umweltverschmutzung und Belästigung

Durch die geplante Anlage entstehen keine schädlichen Emissionen für die angrenzenden Grundstück. Das betreffende Gebiet ist mit seiner Lage an der B 54/55 stark vorbelastet. Die Fahrzeugbewegungen oder sonstigen Geräuschentwicklungen auf dem Grundstück sind als gering zu bewerten und der vorhandene Schallpegel wird nur unbedeutend erhöht. Die nächstgelegene Wohnbebauung in Drolshagen ist über 300 m entfernt und schalltechnisch durch die Topographie am Eselskopf geschützt. Die Wohnbebauung in Wenkhausen ist über 400 m entfernt.
Gefährliche Dämpfe oder sonstige Emissionen treten bei Einhaltung der bauaufsichtlichen Vorschriften nicht auf.

9.6 Unfallrisiko mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Die Betriebsabläufe bedingen keine besonderen Gefahren. Es findet nur Stapler- und Rangierbetrieb statt. Die Erweiterungsfläche ist nicht als Verkaufsfläche mit Zugang für Kunden vorgesehen. Bei der bestehenden Anlage sind Vorschriften und Auflagen beim durchgeführten Genehmigungsverfahren festgesetzt.

9.7 Bestehende Nutzung des Gebietes

Die Erweiterungsfläche hatte einen ca. 30-jährigen Fichtenbestand, der inzwischen durch den Vorbesitzer des Grundstücks abgeholzt wurde. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Betrieb. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen sind bisher nicht vorhanden.

9.8 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Das Plangebiet ist in der Jahresbilanz durch hohe Niederschläge gekennzeichnet. Dies begünstigt die Grundwasserbildung. Da geplant ist, die Niederschläge im Plangebiet über Sickergräben dem Grundwasser zuzuführen, ist die Veränderung von keiner hohen Bedeutung. Natur und Landschaft werden durch die Nivellierung des Geländes und die Abgrabungen negativ beeinflußt. Da der Stellenwert für Natur und Landschaft jedoch durch die bereits erwähnten Verkehrsflächen nicht besonders hoch einzustufen ist, sind die Veränderungen zu tolerieren.

9.9 Naturschutzgebiete

Schutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.

9.10 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 des Bundesnaturschutzgebietes

Eine Prüfung im Zusammenhang mit dem Gebietsentwicklungsplan ergab, dass im Plangebiet keine Biotope vorhanden sind.

9.11 Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Denkmale sind auf den Flächen des Plangebietes nicht bekannt.

9.12 Gebiete, die im Plangebiet nicht vorhanden sind

Im Bundesanzeiger gemäß § 19 a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekanntgemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete.

Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 14 a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetztes.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes.

Bereiche im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie.

9.13 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Das Ausmaß der Auswirkungen bleibt auf die unmittelbare Umgebung des Plangebietes beschränkt, da es sich im wesentlichen um Veränderungen der Geländeoberfläche und des Landschaftsbildes handelt.

Die nächstgelegene Wohnbebauung ist über 300 m entfernt und schallmäßig durch die Topographie „Am Eselskopf" geschützt. Die Wohnbebauung in Wenkhausen ist ca. 400 m entfernt.

9.14 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht grenzüberschreitend.

9.15 Schwere und Komplexibilität der Auswirkungen

Aufgrund der notwendigen Bodenbewegungen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen wird in das geologische Gefüge eingegriffen und die Schichtung gestört. Durch das Abgraben und Auffüllen von Boden, wird die derzeitige Topographie verändert. Der Lebensraum für einige Tierarten wird verkleinert. Die Vegetation wird innerhalb der Baufläche zerstört. Die Oberfläche wird im Lagerflächenbereich jedoch nicht vollständig versiegelt und das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über Sickergräben direkt wieder dem Grundwasser zugeführt. Dadurch wird ein massiver Eingriff und zu schneller Abfluß in die Talsohle vermieden.

9.16 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Das Landschaftsbild wie auch das Bodengefüge werden durch die Bodenbewegungen, dem Bau von einer Lagerhalle und der Befestigung der Fläche verändert. Die Einleitung des unbehandelten Oberflächenwassers erfolgt über Sickergräben auf dem Grundstück, sodass eine Verstärkung der Hochwasserspitzen in den Fließgewässern nicht zu erwarten ist.
Immissionen durch das geplante Vorhaben auf die Wohnbebauung sind nicht zu befürchten.

9.17 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Der Eingriff in das geologische Gefüge ist irreversibel. Die Topographie wird durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert. Die Geländegestaltung wird so vorgenommen, dass sie sich in das Landschaftsbild einfügt. Entstehende Böschungen werden landschaftsgerecht modelliert, sodass sie keinen Fremdkörper in der Landschaft darstellen. Sie werden zusätzlich von Gehölzpflanzungen überdeckt.
Der Bodenaufbau und die Bodenschichtung werden irreversibel verändert. Der vorhandene Oberboden wird für die Bauzeit abgetragen, in Mieten gelagert, gepflegt und anschließend zu Vegetationsflächen wieder angedeckt. Der überschüssige Bodenaushub wird auf einer geordneten Bodendeponie gelagert, bzw. im Rahmen des Bodenrecyclings umweltschonend verwendet. Das Landschaftsbild wird durch die geplante, landschaftsgerechte Geländesituation neu gestaltet. Die, durch die Überplanung beanspruchten Biotoptypen, sind im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt. Für die Bepflanzung der entstehenden Böschungen werden standortgerechte, bodenständige Baum- und Straucharten verwendet. Hierdurch wird eine weitere Integration der Lagerflächen und der Lagerhalle in die Landschaft erreicht. Weil ein vollgültiger Ausgleich wegen der besseren gewerblichen Ausnutzung im Gewerbegebiet nur teilweise möglich ist, werden Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes durchgeführt.
Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sollen möglichst zeitgleich mit dem Ausbau des Plangebietes durchgeführt werden.

Durch die Überbauung und Befestigung der Lagerfläche wird der Lebensraum von Tierarten zerstört. Dies trifft z. B. bei den Schmetterlingen auf die Offenlandsbewohner sowie für verschiedene Vogelarten und Kleinsäugetiere zu. Für Jagdvögel wird die Jagdfläche geringfügig verkleinert.

Drolshagen,