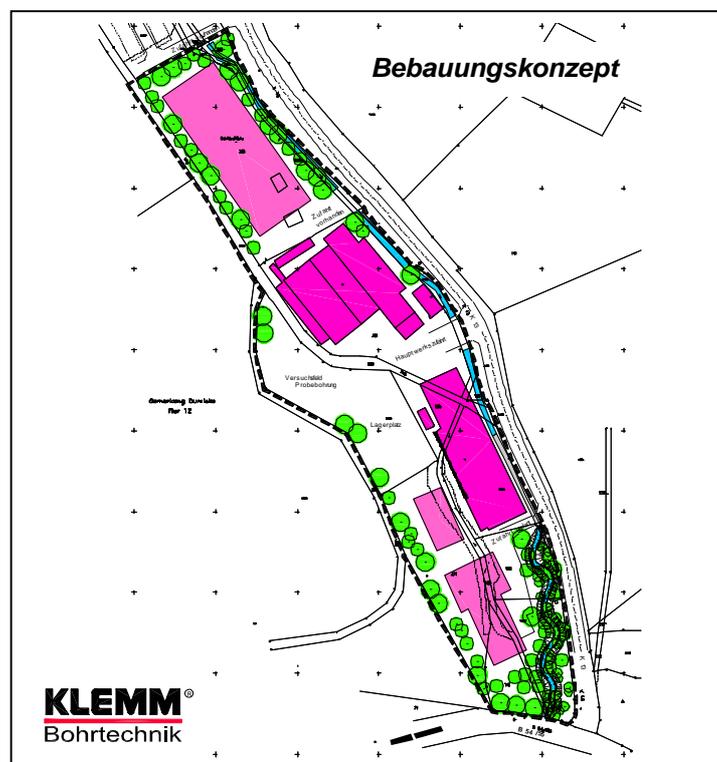


STADT DROLSHAGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 18 „Firma Klemm, Wintersohletal“
Gemarkung Dumicke



- Teil A:
Begründung zum Bebauungsplan
- Teil B:
Erläuterungen zum
landschaftspflegerischen Begleitplan

Bearbeitung im Auftrag von Klemm Bohrtechnik, Drolshagen:

Satzungsbeschluss
§ 10 Abs. 1 BauGB
21. April 2005

PLANUNGSBÜRO
THEOFEL

■ Städtebau ■ Bauleitplanung ■ Landschaftsplanung ■ Freiraumplanung
35216 BIEDENKOPF BAHNHOFSTRASSE 14 TEL.: 06461-983248 FAX: 989383



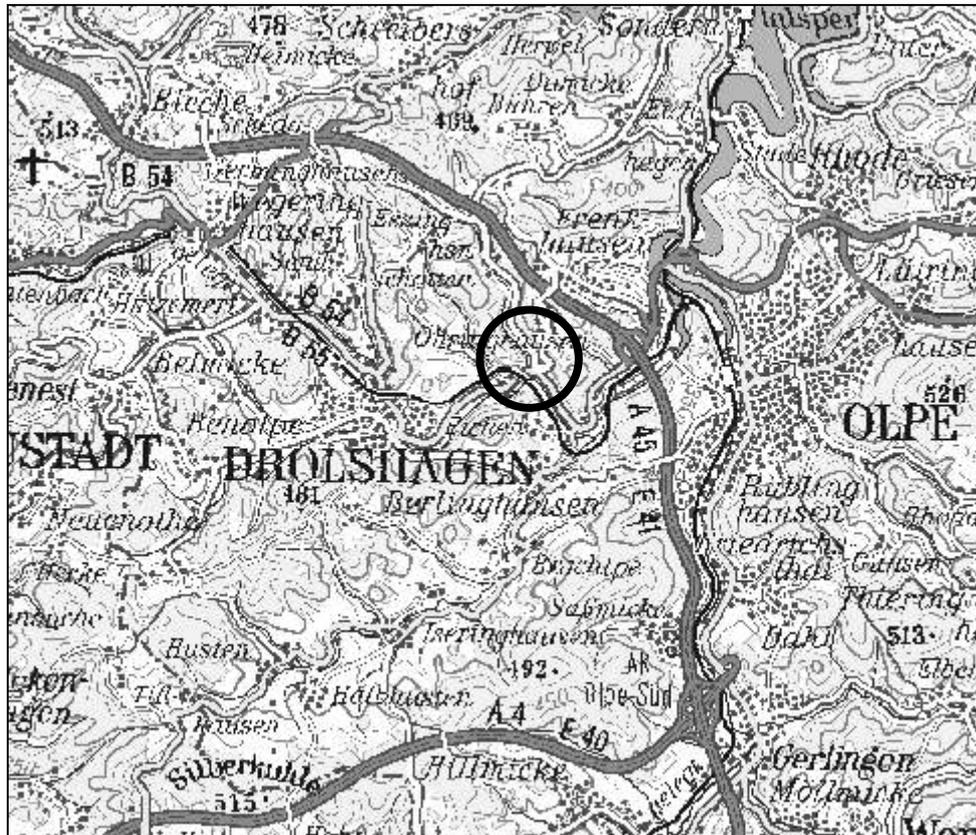


INHALTSVERZEICHNIS

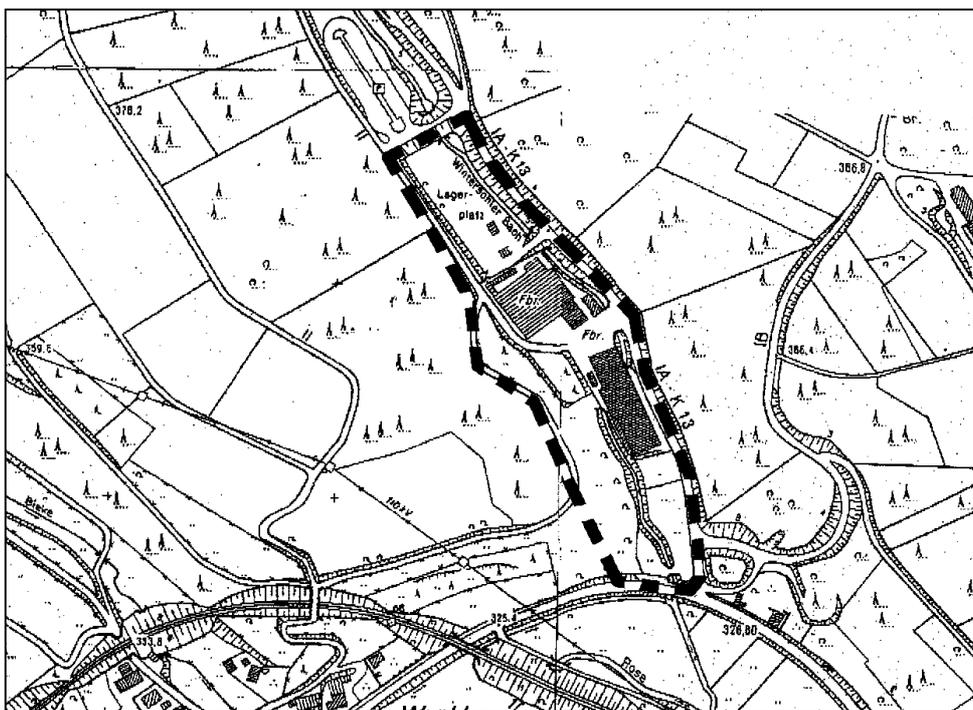
Das Plangebiet im Raum	A 3
<u>Teil A: Begründung zum Bebauungsplan</u>	
1. Allgemeines	
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage	A 4
1.2 Rechtsgrundlagen	A 5
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung	A 5
2. Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes	A 5
3. Städtebauliche Zielsetzung und Bauungsstruktur	A 6
4. Eingriff in die Landschaft / Landschaftsbild, UVP Vorprüfung	A 7
5. Flächennutzung	A 13
6. Städtebauliche und planungsrechtliche Festsetzungen	A 13
7. Erschließung	A 14
8. Ver- und Entsorgung	A 14
9. Lärm- und Schallschutz	A 14
10. Kosten	A 15
11. Hinweise und Empfehlungen	A 15
12. Bodendenkmäler und Denkmäler	A 15
<u>Teil B: Landschaftspflegerische Begleitplanung</u>	
1. Einleitung	B 1
2. Naturraum, Relief, Geologie und Klima	B 2
3. Bestandsaufnahme des Plangebietes	B 3
4. Prüfung der Eingriffsrelevanz	B 3
5. Beschreibung der Eingriffsflächen	B 4
6. Festgesetzte Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	B 5
6. Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen	B 8
Anhang	
Gehölzliste	B 11



Das Gebiet der Stadt Drolshagen mit Kennzeichnung des Planungsraumes:



Ausschnitt aus der DGK (o.M.) mit der örtlichen Lage des Plangebietes:





Teil A

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Firma Klemm, Wintersohletal“ in Drolshagen-Stadt

- Satzungsbeschluss vom 21. April 2005 -

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage

Das 3,67 ha große Plangebiet liegt unmittelbar an der B 54/55 östlich der Kernstadt Drolshagen am unteren Ausgang des Wintersohletaletales und umfaßt den gesamten, mit Ausnahme des nördlich gelegenen Mitarbeiterparkplatzes, Betriebsbereich der Fa. Klemm Bohrtechnik. Es handelt sich um ein überwiegend gewerblich genutztes Areal mit Gebäudekomplexen (Verwaltungs- und Produktionsgebäude), Lagerflächen und Verkehrswegen. Das Gelände wird über mehrere Zufahrten von der K 13 aus erschlossen, die im Süden, im Talraum des Gewässers *Rose*, auf die Bundesstraße einmündet.

Das Plangebiet wird begrenzt im Osten durch die K 13 mit angrenzenden Waldgebieten, im Norden durch den Parkplatz der Fa. Klemm im Talraum des Wintersohlebaches, im Süden durch die Bundesstraße 54/55 und im Westen durch Waldflächen und landwirtschaftliches Offenland. Während das eigentlich Plangebiet topographisch wenig bewegt ist (Talsohle), wird der umliegende Raum von mehr oder weniger steil geneigten Hangflächen eingenommen.

Prägnantes Merkmal des Plangebietes ist die Tatsache, dass es sich bei diesem Gewerbestandort um einen isoliert gelegenen, ohne in baulichem Zusammenhang mit weiteren Siedlungsteilen der Stadt Drolshagen stehenden Bereich handelt. Die nächstgelegene Siedlung ist der westlich gelegene Ortsteil Wenkhausen in rd. 2 km Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Dumicke, Flur 12. Durch die Planung werden folgende Flurstücke berührt:

Gemarkung Dumicke, Flur 12, Flurstücke:

129, 163, 170, 173, 243, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 264, 265, 266, 268, 269 (tlw.), und 271.



1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und der Nordrhein-Westfälischen Bauordnung (BauO NRW) sowie der dazu ergangenen Rechtsvorschriften erstellt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan und Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächenutzungsplan der Stadt Drolshagen entwickelt.

Der Flächenutzungsplan ist an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepaßt und somit raumordnerisch abgestimmt.

2. Anlaß der Aufstellung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 „Wintersohle“ (2. Änderung) der Stadt Drolshagen aus dem Jahr 1990 weist das Betriebsgelände der Fa. Klemm als „Gewerbegebiet (GE)“ mit entsprechenden bauplanungs- und baunutzungsrechtlichen Kennziffern aus. In ihm sind die vorhandenen Anlagen der Firma planungsrechtlich abgesichert, jedoch nicht die bestehende Lagerfläche im nördlichen Teil des Gebietes, die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes integriert wird. Auf Grund logistischer und struktureller Anpassungen sowie der Notwendigkeit, die Produktion insgesamt auszubauen, hat die Fa. Klemm benachbarte Grundstücke im Südwesten des Plangebietes in ihr Eigentum gebracht. In diesem Bereich süd-südwestlich des vorhandenen Betriebsgeländes sollen, logistisch mit der bestehenden Produktionshalle verbunden, Erweiterungen in Form von Verkehrsflächen und Gebäudekomplexen erfolgen.

In diesem Zusammenhang ist geplant, den derzeit problematisch unter einer Halle verlaufenden Bachlauf der *Wintersohle* zu verlegen. Der verrohrte Bachlauf soll dabei parallel der Kreisstraße durchgängig offen geführt werden. Die bautechnischen Einzelheiten dieser Maßnahme sind dem dieses Bauleitplanverfahren begleitenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu entnehmen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit den bestehenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 19 der Stadt Drolshagen ersetzen und in Teilbereichen (Lagerfläche im Norden, Erweiterungsflächen im Süden) ergänzen, so dass das Betriebsgelände der Fa. Klemm Bohrtechnik insgesamt städtebaulich erfasst und bauplanungsrechtlich abgesi-



chert ist. Die Baugrenzen erfassen dabei den gesamten baulichen Bestand mit Ausnahme einer geringfügigen Überkragung des Wintersohlebaches in Höhe der Hauptwerkszufahrt. Hier wird die Baugrenze parallel des Hauptgebäudes entlang der Gewässerparzelle festgesetzt und die Überkragung auf das genehmigte Bauteil beschränkt.

3. Städtebauliche Zielsetzung und Bebauungsstruktur

Teile des jetzigen Plangebietes sind durch den vorhandenen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO abgesichert. Die Betriebsgebäude der Fa. Klemm konzentrieren sich im mittleren Abschnitt des Geländes mit der vorhandenen Hauptwerkszufahrt. Der Übergangsbereich zu den Hangflächen im Westen ist bisher weitgehend bebauungsfrei und wird vereinzelt für Lagerzwecke und Probebohrungen genutzt. Im Norden des Planbereiches befindet sich eine rd. 7.400 qm große, sporadisch befestigte Lagerfläche für Rohstoffe und sonstigen Betriebsmaterialien.

Südlich des derzeit bebauten Abschnittes liegen landwirtschaftlich genutzte Talwiesen, die sich bis zur B 54/55 erstrecken. Nachdem der *Wintersohlebach* das Firmengelände einschließlich der Hallenunterquerung passiert hat, verläuft das Gewässer in diesen Wiesenabschnitten als weitgehend naturnaher Bachlauf.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt nachfolgende Zielsetzungen:

- Die nördlich gelegene Lagerfläche (Flurstück 265) soll planungsrechtlich gemäß der tatsächlichen gewerblichen Nutzung erfaßt, abgesichert und baulichen Erweiterungen zur Verfügung gestellt werden, da die stark antropogene Prägung eine weitere Inanspruchnahme sensibler Talabschnitte minimiert.
- Der bereits durch Bebauungsplan erfaßte Bereich wird ohne wesentliche Veränderungen in den vorhabenbezogenen B-Plan integriert.
- Im südlichen Teil des Plangebietes wird auf der Grundlage der Darstellung des wirkamen Flächennutzungsplanes (Gewerbliche Bauflächen) der Stadt Drolshagen „Gewerbegebiet“ neu ausgewiesen. Diese Planteile, die eigentumsrechtlich in Besitz der Fa. Klemm übergegangen sind, dienen der Standortsicherung und dem Ausbau des Betriebes.
- Der Bachlauf der *Wintersohle* wird im Zuge der Erweiterung des Betriebsstandortes verlegt und durchgängig offen gestaltet. Dabei wird die sowohl bauphysikalisch als



auch ökologisch unzufriedenstellende Hallenunterquerung des Gewässers aufgehoben. Im südlichen Abschnitt erfolgt eine naturnahe Ausgestaltung des verlegten Bachlaufes.

- Der Betriebsstandort soll durch landschaftspflegerische Maßnahmen besser in den Talraum integriert werden. Im Umfeld des naturnah ausgestalteten südlichen Gewässerabschnittes sind bachbegleitende Bepflanzungen vorgesehen, die auch auf den angrenzenden Böschungsf lächen fortgesetzt werden und die Baukörper visuell einbinden.
- Die standortuntypische, gewässerbegleitende Fichtenpflanzung entlang des Bachlaufes parallel der Lagerfläche und angrenzenden Abschnitten soll durch heimische Laubbäume ersetzt werden, um eine, wenn auch nur ansatzweise, verbesserte gewässerökologische Situation zu erzielen, da die technisch angelegte Verbauung des Bachbettes an dieser Stelle nicht grundlegend beseitigt werden kann. Gleichzeitig wird ein verbesserte, weil landschaftsgerechte Eingrünung des Areals erzielt, die auch auf umlaufenden Abschnitten entlang des Wirtschaftsweges im Westen des Plangebietes ausgedehnt werden soll.

4. Eingriff in die Landschaft / Landschaftsbild, UVP

Der Eingriff ist unvermeidbar.

Der Eingriff ist an dieser Stelle und in diesem Umfang zum Zwecke der Standortsicherung des Betriebes unumgänglich. Eine Diskussion um grundsätzliche Erwägungen, solche Betriebsstätten in klimatisch, naturräumlich und ökologisch sensible Talräume anzusiedeln, erübrigt sich ob der historisch bedingten Entwicklung.

Der Planbereich liegt in einem geomorphologisch gestreckten Talzug, der genau in Nord-Süd-Richtung verläuft. Das Muldental hat in Höhe der Fa. Klemm eine Breite ca. 100 m. Der Talraum wird vom Bachlauf der *Wintersohle* geprägt, welcher direkt südlich der Bundesstraße 54/55 in den Vorfluter des *Rosebaches* mündet. An der östlichen Talflanke verläuft die Kreisstraße 13. Die jeweils östlich und westlich steil ansteigenden Talflanken sind bewaldet, vorwiegend mit älterem Fichtenaufwuchs.

Im unteren Teil des Wintersohletales befindet sich der Betriebsstandort der Fa. Klemm Bohrtechnik. Hierbei handelt es sich um einen nördlich gelegenen Parkplatz für Mitarbeiter, daran südlich anschließend einer derzeit als Lagerplatz genutzten Fläche sowie den eigentlichen Produktions- und Verwaltungsgebäuden im südlichen Abschnitt. Mit Ausnahme des Parkplatzes im Norden werden diese Betriebsflächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Im Süden befindet sich die eigentliche Erweiterungsfläche des



Betriebes. Die Firma hat hier Grundstücke zugekauft, um die Option einer Ausdehnung der Produktionsstätten an dem beengten Standort zu erlangen.

Der Bachlauf der *Wintersohle* befindet sich im Norden, außerhalb des Plangebietes, in einem weitgehend naturnahen Zustand. Im Bereich der Fa. Klemm ist der Bachlauf zwischen Kreisstraße und Betriebsgelände technisch verbaut. An die westlichen Uferabschnitte grenzen Gebäude und Betriebsflächen an, östlich davon liegt die Straßenböschung zur K 13. Im Umfeld der nördlichen Lagerfläche wird der Bachlauf von Nadelgehölzen (Fichten) und einzelnen Laubgewächsen (vorwiegend Birken) gesäumt. Betriebszufahrten in Form von Brücken queren den *Wintersohlebach* in Höhe der Lagerfläche sowie des Verwaltungsgebäudes im mittleren Teil des Standortes. Direkt unterhalb dieser Hauptzufahrt zur Firma Klemm knickt der Bachlauf nach Westen ab und wird unter dem südlichen Produktionsgebäude auf einer Länge von rd. 45 m verrohrt geführt. Nach seinem Wiederaustritt verläuft der Bachlauf zunächst eng parallel der Produktionshalle und anschließend in einem Wiesental bis zur Querung der Bundesstraße 54/55. Im unteren Teil besitzt das Gewässer durch wechselsteile Böschungen, wenig technischer Verbauung und einem Laubholzsaum (Weiden, Erlen, Eichen) über einen weitgehend naturnahen Charakter, der im unteren Teil jedoch durch eine Verrohrung als Querungshilfe für landwirtschaftliche Bewirtschaftung gestört ist.

Während die nördlichen und mittleren Abschnitte des Plangebietes durch die gewerbliche Nutzung stark versiegelt, genutzt oder überbaut sind, liegen im Westen und Süden des Geländes bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenareale, die zunächst randlich, weiter unterhalb dann zentral vom Bachlauf durchzogen werden. Im Südwesten reicht ein 1997 kartiertes § 62-Biotop als Magerwiesenfläche in das Plangebiet herein. Der Biotop wird durch die Erweiterungsfläche des Produktionsstandortes tangiert und muß entsprechend zurückgenommen werden, da eine Vermeidung des Eingriffs an dieser Stelle, ebenso wie beim Bachlauf, nicht durchführbar ist und nur durch gänzliche Aufgabe der Standortsicherung erreichbar wäre.

Hier ist in der Abwägung der Eingriff auf diesen sensiblen Flächen tolerierbar, zumal die Eingriffsbewertung und damit der zu erbringende Ausgleich hoch angesetzt wird. Der vergleichsweise schwerwiegende Eingriff im Bereich des § 62er-Biotops und des Bachlaufes soll u.a. durch eine komplette Verlegung und durchgängige Öffnung des *Wintersohleba-ches* mit naturnaher Ausgestaltung im Süden des Plangebietes teilkompensiert werden.



Mit der beteiligten unteren Landschaftsbehörde und der unteren Wasserbehörde beim Kreis Olpe ist im Vorfeld der Planung die Maßnahme sowie die Bewertung der Eingriffsflächen sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt worden.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind zur (Teil-) Kompensation der Eingriffes folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Verlegung und durchgängige Öffnung des *Wintersohlebaches*
- Naturnahe Ausgestaltung des südlichen Talraumes, Anlage eine Weichholzsaumes entlang des verlegten Bachlaufes und Bepflanzung der Talwiese
- Anlage einer randlichen Wiesenfläche mit Feldholzinseln zur landschaftlichen Integration des westlichen Betriebsbereiches und als Übergangszone zum geschlossenen Waldbestand
- Beseitigung des standortfremden Fichtenaufwuchses entlang des *Wintersohlebaches* und Ersatz durch standortheimische Laubbäume
- Fassadenbegrünung an der geplanten südlichen Erweiterung der Produktionshallen

Das verbliebene Ausgleichsdefizit soll durch einen Waldumbau (Umstockung von Fichten- in Buchenwald) in der Gemarkung Husten, Flur 7, Flurstück 6 kompensiert werden. Die Maßnahme wird in Form einer vertraglich verbindlichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger (Fa. Klemm) und der Eigentümerin (Stadt Drolshagen) der externen Ausgleichsfläche geregelt.

- Externe Ausgleichsmaßnahme:
Einschlag und Abräumen einer durchgewachsenen Fichtenschonung und Neupflanzung eines Buchenlaubwaldes mit vorgelagertem Waldsaum, Gem. Husten, Flur 7, Flurstück 6, rd. 16.500 qm.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Schwellenwert einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erreicht. Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich in gewerblichen Nutzung (Verwaltungs-, Betriebs- und Produktionsgebäude, Verkehrsflächen, befestigte Lagerflächen), ferner besteht für rd. 50% oder 18.000 qm des



Plangebietes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 „Wintersohletal“ (2. Änderung) der Stadt Drolshagen, dessen Festsetzungen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher nach Rechtskraft den bisherigen Bebauungsplan Nr. 19 ablöst, nicht wesentlich verändert werden.

Flächenkennzahlen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- 36.755 qm Plangebiet
- 17.924 qm GE-Gebiet aus rechtskräftigem B-Plan Nr. 19
- 14.321 qm zusätzlicher, neu eingestellter Gewerbegebietsfläche,
davon
- 11.457 qm überbaubar (GRZ 0,8)

Trotz der Unterschreitung des Schwellenwertes wird nachfolgend eine überschlägige allgemeine Vorprüfung zur UVP abgehandelt:

Merkmale des Vorhabens

- *Größe des Vorhabens:*
11.457 qm zusätzlich überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
- *Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft:*
Es werden teilbefestigte Lagerflächen, Wiesenflächen und Abschnitte eines Bachlaufes für zusätzliche Gewerbegebietsflächen in Anspruch genommen. Die einbezogenen Flächen werden durch Gebäude, Verkehrs- und Nebenanlagen überbaut werden. Die verbleibenden Restflächen werden, sofern sie dazu geeignet sind, als Grünflächen angelegt.
- *Abfallerzeugung:*
Es fallen überwiegend Abfälle aus gewerblicher Produktion an, deren Entsorgung in Verantwortung des ansässigen Betriebes fachgerecht erfolgt.
- *Umweltverschmutzungen und Belästigungen:*
Bei einer gewerblichen Nutzung der einbezogenen Flächen ist auf Grund der Branche *Bohrgerätetechnik* nicht mit Umweltverschmutzungen oder Belästigungen zu rechnen. Den Belangen des Immissionsschutzes und der Lärmentwicklung wird in einer gesonderten Untersuchung, die Eingang in die Festsetzungen (max. zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel) gefunden hat, Rechnung getragen.
- *Unfallrisiko:*
Es handelt sich um die Ausweitung einer vorhandenen Produktion, ein zusätzliches Un-



fallrisiko ist nicht gegeben. Gefahrgüter oder problematische Produktionsbedingungen sind nicht vorhanden.

Standorte des Vorhabens

- *Ökologische Empfindlichkeit und bestehende Nutzung des betroffenen Gebietes:*

Es werden Biotoptypen stark unterschiedlicher Empfindlichkeit in Anspruch genommen. Während die betriebliche Erweiterung im Norden auf antropogen geprägter Fläche (gewerblich genutzte, überwiegend versiegelte Lagerfläche) erfolgt, werden im Westen und Süden des Plangebietes empfindliche Teilräume in Anspruch genommen. Zum einen handelt es sich um einen Teil einer Magerwiesenfläche (rd. 1643 qm, § 62-Biotop) sowie eines etwa 158 m langen, weitgehend naturnahen Gewässerabschnittes mit Gehölzsaum (rd. 1404 qm). Der Bachlauf des *Wintersohlebaches* ist jedoch oberhalb dieses naturnahen Abschnittes im Plangebiet technisch stark verbaut und verläuft auf einer Länge von rd. 45 m unter einer Produktionshalle hindurch. Seine ökologische Wertigkeit als landschaftsprägendes Element und die Durchlässigkeit für faunistische Wanderungsbewegungen ist somit nur eingeschränkt gegeben.
- *Belastbarkeit der Schutzgüter, Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit:*

Es wird ein Teil eines nach Landesrecht geschützten Biotops (§ 62 LG NRW) betroffen. Es handelt sich um eine Magerwiesenfläche auf einer nach Osten abfallenden Grünfläche, die landwirtschaftlich (Weide) genutzt wird. Die durch das GE-Gebiet beanspruchte Fläche umfaßt ca. 32% des Gesamtbiotopes (5055 qm). Die verbleibende Biotopfläche liegt westlich außerhalb des Plangebietes. Mit der Bebauung der Flächen im Süden gehen der heimischen Tier- (v.a. Insekten, Avifauna) und Pflanzenwelt Lebens- und Nahrungsräume verloren. Der Eingriff im Bereich des Bachlaufes wird (teil-) kompensiert durch seine Verlegung und durchgängige Öffnung. Die Maßnahme wird zu einer Verbesserung der Durchlässigkeit des Gewässers für Wanderungsbewegungen führen, auch wenn die anzupflanzenden Gehölzkulisse erst nach einigen Jahren die Qualität der Bestandsituation entfalten wird. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen (im Plangebiet Bachverlegung, Anlage einer Gehölzfläche am Waldrand, Entfernung von Fichtenaufwuchs am Bachlauf und Ersatz durch standortheimische Laubbäume) wird die landschaftliche Integration des Betriebsgeländes in den Talraum verbessern und vorhandene Defizite beseitigen. Während durch die Bachverlegung ein adäquater Ersatz des Eingriffs am Gewässerabschnitt geschaffen wird, ist der Verlust des Magerwiesenstandortes teilweise durch die Anlage und Sicherung einer Gehölzfläche im Westen gegeben. Hier kann sich, da Topografie und Bodenbeschaffenheit mit der direkt benachbarten Biotopfläche übereinstimmen, sukzessive ein reichhaltiger qualitativer



Ersatz herausbilden und zu ähnlich gelagerten Strukturen führen (extensive Wiese mit einzelnen Feldholzinseln als Übersteller).

- *Ausmaß der Auswirkungen:*

Das Ausmaß der nachteiligen Auswirkungen bleibt auf den eigentlichen Planungsraum und dessen nahes Umfeld beschränkt. Durch die geplante Bachverlegung und durchgängige -Öffnung werden die ökologischen Wirkungszusammenhänge im Hinblick auf Biotopverbundstrukturen im Bereich des Gewässers nachhaltig verbessert.

- *Denkmäler, Bodendenkmäler und Archäologie:*

Es werden keine Denkmäler betroffen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Das Gebiet ist durch archäologische Befunde oder Schutzausweisung nicht betroffen.

Merkmale der möglichen Auswirkungen

Zusammenfassend läßt sich feststellen, dass durch das Vorhaben der Ausweisung eines rd. 14.300 qm großen Gewerbegebietes mit überbaubaren Flächen von gesamt 11.457 qm Grundflächen in Teilbereichen nachhaltige Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft ausgehen. Die betroffenen Flächen sind im Süden des Plangebietes ökologisch bedeutsam, werden jedoch durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet teilkompensiert. Hervorzuheben ist die Verbesserung der ökologischen und landschaftsprägenden Situation am *Wintersohlebach*, der durch eine naturnahe Ausgestaltung im unteren Abschnitt, der Beseitigung einer fast 50 m langen Verrohrung unterhalb eines Betriebsgebäudes und Umwandlung der standortfremden Nadel- in bachbegleitende Laubgehölze im nördlichen Verlauf deutlich angereichert wird.

Der Verlust eines Teils einer Biotopfläche gem. § 62 LG NRW wird durch die festgesetzte, rd. 1.386 qm große Sukzessionsfläche, die sich in unmittelbarer Nachbarlage nördlich anschließt, teilkompensiert.

Der Eingriff ist im Hinblick auf die Notwendigkeit der Standortsicherung des Betriebes und der fehlenden Alternative von Ausweichräumen vertretbar. Die nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft und Boden sind durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgleichbar.

Das im eigentlichen Planbereich verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch externe Maßnahmen, und zwar in Form einer Umstockung einer Fichtenschonung in standortgemäßen Laubwald (Buche) zu insgesamt 99% ausgeglichen.



5. Flächennutzung

Gesamtfläche	36.755 qm
darunter	
Gewerbliche Baugebiete	30.269 qm
Flächen für die Wasserwirtschaft	1.441 qm
Verkehrsflächen, Wirtschaftsweg	793 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.252 qm
sowie	
eine externe Ausgleichsfläche, die i.R. des Durchführungsvertrages gesichert wird	16.508 qm

6. Städtebauliche und planungsrechtliche Festsetzungen

■ Art und Maß der baulichen Nutzungen:

Es wird festgesetzt „Gewerbegebiet“ (§ 8 BauNVO), welches auf der Grundlage des § 1 BauNVO in seinen zulässigen Arten von Nutzungen eingeschränkt wird. Demnach sind „Vergnügungsstätten“ generell unzulässig und somit nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen ü.NN. festgesetzt. Während die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,8 in den als „Gewerbegebiet“ gewidmeten Planabschnitten geregelt ist, erfolgt hinsichtlich der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen eine Staffelung, die der Eingliederung der Betriebsanlagen in sie umgebende Landschaft dienen soll.

■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksteile in den Baugebieten werden durch Baugrenzen bestimmt. Dabei wird für das Baugebiet **GE 1** festgesetzt, dass im Wege der Ausnahme eine Überschreitung der Baugrenze zulässig ist.

Neben der Festsetzung von Baugebieten werden Verkehrsflächen, Wasserflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen betreffen die grünordnerische Gestaltung des Plangebietes, die Entwässerung und den Lärmschutz.



7. Erschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die K 13, die unmittelbar am Plangebietsrand auf die Bundesstraße 54/55 aufmündet. Über die B 54/55 ist die Autobahn 45 (Sauerlandlinie) in ca. 5 km Entfernung erreichbar. Die verkehrliche Erschließung ist als optimal zu bezeichnen, da wegen der räumlichen Nähe zur BAB 45 keine Ortschaften von firmenbezogenem Ziel- und Quellverkehr (Schwerlastverkehr) tangiert wird. Die Erschließung des Werksgeländes erfolgt über zwei vorhandene Zufahrten (Hauptzufahrt in Höhe des Mittelteils am Verwaltungsgebäude, weitere Zufahrt zur nördlich gelegenen Lagerfläche) sowie über eine neu herzustellende Werkszufahrt im südlichen Teil. Die südliche Betriebserweiterung (Baugrenze des GE-Gebietes) hält den erforderlichen Mindestabstand von 25 m zur Bundesstraße ein.

Über diese neue Werkszufahrt hinaus sind keine Veränderungen geplant.

8. Ver- und Entsorgung

Die Plangebietsentwässerung erfolgt über vorhandene, firmeneigene Kanalsysteme zur unmittelbar südlich verlaufenden, neu hergestellten Abwasserleitung „Biggerandkanal“ des Ruhrverbandes. Die Entwässerung der geplanten Gebäude- und Verkehrsflächen wird im Trennsystem erfolgen, der unverschmutzte Niederschlagswasseranteil soll dabei gesondert abgeführt und in den Vorfluter auf der Grundlage des § 51a LWG eingeleitet werden. Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk der Stadt Drolshagen sichergestellt. Die Stromversorgung übernehmen die Lister- und Lennekraftwerke. Die Gasversorgungsanlagen werden verantwortlich von der RWE-Gas betrieben. Für die Wartung und Kontrolle von Abwasserleitungen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Drolshagen im Süden des Plangebietes festgesetzt worden.

9. Lärm- und Schallschutz

Für das Plangebiet wurde im Juni/Juli 2004 eine Geräuschimmissions-Untersuchung¹ durchgeführt. Dabei wurden die aus den Anlagen des Betriebsbereiches der Fa. Klemm emittierenden Lärmpegel ermittelt und die Auswirkungen einer Produktionsausweitung nach den Baugebietsfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes untersucht. Von Bedeutung ist diesbezüglich das Vorhandensein eines Wohngebäudes (Wohnhaus Meser, Olper Straße 11) unweit der Einmündung der K 13 auf die B 54/55, welches sich heute, topographisch abgeschirmt hinter einer Bergnase, in rd. 190 m Entfernung zur

¹ Geräuschimmissions-Untersuchung (Proj.-Nr. 0242/04-01) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Drolshagen „Fa. Klemm, Wintersohletal“; Ingenieurbüro Koch, Iserlohn, August 04



nächstgelegenen Produktionshalle der Fa. Klemm befindet. Durch die geplante Süderweiterung der Firma verringert sich - bei max. Ausnutzung der vorgegebenen Baugrenzen - der Abstand von Betriebseinrichtungen zum an der Bundesstraße gelegenen Wohnhaus auf rd. 125 m. Um die Schutzansprüche vor Lärmimmissionen zu wahren, werden dem Gutachten folgend maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) sowohl für den Tag- als auch den Nachtabschnitt festgesetzt, so dass nachteilige Lärmbeeinträchtigungen von vorneherein ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung dieser IFSP-Höchstwerte wird gegenüber dem Ist-Zustand auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen B-Planes, in der keine relevanten Immissionsschutzgrenzwerte enthalten sind, eine rechtlich verbindliche und an den Vorgaben der TA Lärm orientierte Regelung getroffen. Die o.g. Geräuschimmissions-Untersuchung ist Anlage dieser Begründung.

10. Kosten

Alle Erschließungsmaßnahmen und die Verlegung des *Wintersohlebaches* im Zusammenhang mit der Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Gegenstand des Vorhabenträgers.

11. Hinweise / Empfehlung

Es fallen aus privaten Flächen Bodenmassen an, welche voraussichtlich nicht unmittelbar wieder in Gänze verwendet werden können. In der Regel werden diese Bodenmassen auf unternehmerischen Kippen zwischengelagert. Falls ein Unternehmer keine eigene Depo nie besitzt, vermittelt die Bodenbörse Südsauerland zuständigkeithalber die überschüssigen Bodenmassen.

12. Bodendenkmäler und Denkmäler

Bodendenkmäler und Denkmäler sind im Planbereich nicht bekannt. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist bei der Entdeckung von Bodendenkmälern die Stadt als untere Denkmalbehörde und/oder das Westfl. Museum für Archäologie /Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich zu unterrichten und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Aufgestellt im Auftrag der Firma Klemm Bohrtechnik:

Planungsbüro Theofel

Bahnhofstraße 14
35216 Biedenkopf
Tel.: 0 64 61 / 98 32 48
Fax: 0 64 61 / 98 93 83
planungsbuerotheofel@email.de

gez. W. Theofel
Stadtplaner AKNW



Teil B

Erläuterungen zum landschaftspflegerischen Begleitplan und zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Einleitung

Die Neuregelung des BauROG² (Bau- und Raumordnungsgesetz) hatte nicht nur die Vereinheitlichung des Städtebaurechtes zum Inhalt, sondern integrierte auch die im Zuge des Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetzes von 1993 geschaffene Eingriffs-/Ausgleichsregelung (ehem. §§ 8a-8c Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) und führte sie an herausgehobener Stelle direkt im BauGB ein. Sowohl das BauGB als auch das BNatSchG haben bis zum Jahre 2002 Änderungen erfahren, neu hinzugekommen ist auch die Umsetzung der EG-Richtlinie zur Umsetzung der UVP-Richtlinie. Nunmehr ist geregelt, dass für eine Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen auf der Grundlage des BauGB über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft zu entscheiden ist. Der § 1a BauGB regelt das Verhältnis von Bauplanungs- und Naturschutzrecht und führt die Eingriffs-/Ausgleichsplanung der bauleitplanerischen Abwägung zu.

Gemäß dem Landschaftsgesetz NRW (Landschaftsgesetz - LG vom 21.07.2000) sind Eingriffe in Natur- und Landschaft die “Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, durch die der Naturhaushalt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.” Als Eingriffe gelten dabei insbesondere bauliche Anlagen i.S. des § 2 Abs. 1 Landesbauordnung und die Versiegelung von Grundflächen, z.B. durch Straßenneubau.

Auf der Ebene der Bauleitplanung hat daher gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB vom 08.12.86 i.d.F. der Neubekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertrÄndG v. 23.07.2002, BGBl. I S. 2850) eine Berücksichtigung und Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange stattzufinden. Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind nach § 1a Abs. 3 durch geeignete Darstellungen und/oder Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan als “Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich” zu treffen.

² Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.8.97, BGBl. I S. 2081



Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung betrifft beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Fa. Klemm, Wintersohletal“ die bisherigen Außenbereichsflächen bzw. solche, für die bisher kein Baurecht aufgrund einer Satzung bestand. Für maßgebende Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes besteht seit 1990 ein rechtskräftiger B-Plan, dessen Festsetzungen in Art und Maß der baulichen Nutzung weitergeführt werden. Für die darüber hinausgehenden Baugebietsausweisungen, die aus dem wirksamen FNP entwickelt werden, wird eine fachgerechte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

2. Naturraum, Relief, Geologie und Klima

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großregion der *bergisch-sauerländischen Gebirge*. Die naturräumliche Haupteinheit ist das *Westsauerländer Oberland*, welches sich wiederum in *Märkisches Oberland* (weiter nördlich gelegen) und *Südsauerländer Bergland* gliedert, in dem weite Teile des Stadtgebietes von Drolshagen und auch der Planraum liegt. Kennzeichnende Merkmale des Naturraums sind breite Höhengraben und Einsenkungen, zerschnittene Verebnungen in einem vielförmig bergig bewegtem Gelände. Es werden, hervorgerufen durch den Sattel- und Muldenaufbau des geologischen Untergrundes, Höhen von 600 m ü.NN. und mehr erreicht. Die Tallagen befinden sich überwiegend in ca. 400 m ü.NN. Die Böden des Südsauerländer Berglandes bestehen im wesentlichen in stark steinigem, sandigen bis grusigen Lehmen, an den Berghängen als Schuttpolster und in Tallagen mit tertiärer Verwitterung versehen. In den Tallagen können, vor allem im Umfeld von Gewässerläufen und bei geringer Entwässerungseignung des Untergrundes, Staunässe und Gleyeböden auftreten. Geologisch geformt wird der Untergrund aus vorwiegend Schiefen und Grauwacken, untermitteldevonische und unterdevonische Schichtenfolgen treten auf, je nach Sattel- bzw. Muldenausprägung der Geländemorphologie.

Klimatisch wird der Raum durch ein atlantisches Klima mit hohen Niederschlagsmengen, die je nach Höhenlage und Exposition zwischen 1300 und 950 mm Jahresniederschlag betragen, geprägt. In der Hauptvegetationsperiode von Mai - Juli werden Mitteltemperaturen von rd. 13° C erreicht. Der Raum ist ein natürliches Wuchsgebiet von artenarmen Buchenwäldern, an deren Stelle heute vielfach der „Brotbaum“ der Forstwirtschaft, die Fichte getreten ist.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit der *Olper Senke*, einem eher sanfthängigen Bergland mit den eingeschnittenen Tälern von Rose, Brachtpe und Bigge und mit Flußterrassen in Höhen von etwa 350 m ü.NN, es verläuft von Drolshagen bis Olpe.



Die Morphologie des Plangebietes selbst besteht in einem flach geneigten, Nord-Süd verlaufenden Talraum mit dem Gewässer *Wintersohle*, welche das Plangebiet überwiegend technisch verbaut durchzieht. Parallel des Gewässerbettes verläuft die K 13, die im Zusammentreffen von Wintersohle- und Rosetal im Süden des Plangebietes auf die B 54/55 aufmündet. Beim Talraum handelt es sich morphologisch um ein Muldental mit steil ansteigenden Flanken, die aufgrund ihrer Hangigkeit nur bedingt landwirtschaftlich nutzbar und daher überwiegend bewaldet sind.

Die Betriebsstätte der Fa. Klemm befindet sich in der ebenen, rd. 80 - 100 m breiten Talsohle und weist verhältnismäßig geringe Höhendifferenzen -auch im Längsgefälle- auf. Der Untergrund besteht aus Verwitterungsmaterial fluvialer Sedimente, über die in den genutzten Bereichen Aufschüttungsmaterial angelagert wurde.

3. Bestandsaufnahme des Plangebietes

Für das Plangebiet ist im Februar/März 2004 eine grünordnerische Bestandsaufnahme durchgeführt worden. Dabei wurden die Realnutzungen und Biotopstrukturen im Geltungsbereich aufgenommen. Sowohl auf den einbezogenen Außenbereichsflächen als auch auf den gewerblich genutzten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen kartiert worden, sie sind im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt.

4. Prüfung der Eingriffsrelevanz

Die Eingriffe, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu bewerten und auszugleichen sind, betreffen die bauplanungsrechtlich vorbereiteten baulichen Maßnahmen in denjenigen Abschnitten, für die der Eingriff erstmalig statthaft wird. Die Flächen im Geltungsbereich, für die bereits vor Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Baurecht auf Grund von § 9 BauGB (Festsetzungen des bisher rechtskräftigen B-Planes) bestand, sind nicht ausgleichsrelevant (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die insgesamt sensible Situation im Talraum, landschaftsvisuell wie naturräumlich, kann grundsätzlich nicht im Sinne einer generellen Eingriffsvermeidung gelöst werden. Die Entscheidung, an dortiger Stelle eine gewerbliche Nutzung anzusiedeln ist in der Vergangenheit getroffen worden und Realität. Der Betrieb muß, um erfolgreich arbeiten und bestehen zu können, das Potential am Standort nutzen, dazu zählt auch die Erweiterung von Produktionsstätten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die damit verbunden sind, betreffen teils hochwertige Biotopstrukturen und müssen entsprechend bewertet und ausgeglichen werden.



5. Eingriffsflächen

Bei den Eingriffsflächen handelt es sich um stark unterschiedliche Realnutzungen und Flächenwertigkeiten. Während im Norden des Plangebietes eine geringwertige, versiegelte industrielle Lagerfläche, die bis zur Böschung des *Wintersohlebaches* heranreicht, in Anspruch genommen wird, liegen im Süden und Westen hochwertige Freiflächen.

Es handelt sich hierbei um tallagige bzw. hängige Grünflächen (Flächen 4, 5 und 6 im Lpfl. Begleitplan), von denen Abschnitte (Fläche 6) im Biotopkataster als § 62-er Biotop (Charakteristik Magerrasen) geführt werden. Gerade dieser Planbereich liegt in der beabsichtigten Erweiterungszone des Betriebes und ist durch Grundstücksankäufe in das Eigentum der Fa. Klemm überführt worden. Am Hangfuß im Übergang zum ebenen Talraum verläuft hier die *Wintersohle* als naturnaher Wiesenbach, nachdem er den stark technisierten Abschnitt im Norden und die Unterquerung der südlichen Produktionshalle verlassen hat. Das Bachbett hat sich merklich in den Untergrund erodiert, ist kaum befestigt und wird von einem Gehölzsaum (Erlen, Weiden, einzelne Eichen) flankiert. An einigen Stellen treten Uferabbrüche und Ausschwemmungen auf, unweit der Unterquerung der B 54/55 befindet sich eine Behelfsbrücke (Betonplatte) für landwirtschaftlichen Verkehr. Die Verrohrung auf einer Länge von rd. 45 m und nördlich anschließender Verbauung verhindert jedoch ein zusammenhängendes Verbundsystem, in dem faunistische Wanderebewegungen und Austausch mit dem oberen Wintersohletal stattfinden.

Der Gehölzbestand im Plangebiet ist, sieht man vom erwähnten Weichholzsaum entlang des unteren Wintersohlebaches ab, durch dichte, ein- bis zweireihige Fichtenanpflanzungen geprägt. Umlaufend der Lagerfläche im Norden hat sich ein riegelartiger Bestand herausgebildet, der zwar optisch das Gelände abschirmt, zugleich aber den Gewässerlauf atypisch begleitet und stark verschattet. An den Uferböschungen treten vereinzelt Pioniergehölze (v.a. Birken, Erlen) auf, kommen wegen der dichten Fichtenreihe jedoch nicht zur Geltung. Auch im inneren Teil des Betriebsgeländes sind Nadelgehölze auf verbliebenen Grünflächen, vermutlich zur optischen Abschottung von Betriebsteilen, angepflanzt worden. Am äußersten westlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei große Laubbäume auf einer Hangfläche, die landschaftsprägend wirken und als erhaltenswert einzustufen sind. Im Umfeld der südlichen Produktionshalle sind einige Ziergehölze und junge Laubbäume angepflanzt worden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die empfindlichsten Eingriffsflächen im Süden des Plangebietes befinden, sie stellen in Form von naturnahen Bachabschnitten und trockenen Wiesenhangflächen hochwertige Biotopstrukturen dar. Mit der zuständigen



Fachbehörde (ULB beim Kreis Olpe) sind im Vorfeld der Planung die Eingriffsszenarien und die Bewertung der Flächen im Grundsatz abgestimmt worden.

6. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Im Eingriffsgebiet werden zwei gesonderte Ausgleichsflächen (AF 1 + 2) als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt, die unterschiedliche Ausgestaltungszielsetzungen beinhalten:

AF 1 Magerwiese mit extensiver Bewirtschaftung

Die Fläche hat eine Größe von 1.386 qm und befindet sich im westlichen Mittelteil des Plangebietes. Es handelt sich um eine mäßig geneigte, ostexponierte trockene Wiesenfläche in extensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Sie weist die gleichen natürlichen Merkmale wie die angrenzende, teilweise in Anspruch genommene Magerwiesenfläche auf. Während im bisher rechtskräftigen B-Plan der Bereich als Hangfläche und Teil des GE-Gebietes mit Anpflanzverpflichtung vorgesehen war, wird nunmehr der extensiven Unterhaltung als Wiesenareal der Vorzug gegeben, da sich auf Grund der gleichgelagerten Boden-, Licht- und Wasserverhältnisse zum benachbarten § 62-er Biotop anzunehmen ist, dass sich ähnliche Pflanzengesellschaften entwickeln. Sie dient somit auch als Ausgleich der in Anspruch genommenen 1.643 qm Biotopfläche. Die Fläche ist bei einmaliger Mahd / Jahr (nicht vor dem 20.06. wegen Vogelbrut) offen zu halten, aufkommende Gehölze sind zu entfernen, das Einbringen von organischem oder anorganischem Dünger ist nicht zulässig.

Da die Fläche Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes (GE-Gebiet) gewesen ist, wird sie in der Bilanzierung nicht gesondert erfaßt und bewertet.

AF 2 Verlegter, naturnah ausgestalteter Bachlauf

Der Eingriff bei der beabsichtigten südlichen Betriebserweiterung betrifft auch den unteren, weitgehend naturnahen Bachabschnitt nach der Hallenunterquerung. Zielsetzung im Hinblick auf die Gewässerführung ist es, die *Wintersohle* möglichst durchgängig offen zu gestalten. Dort, wo entsprechender Raum zur Verfügung steht, ist eine naturnahe Führung mit begleitendem Gehölzsaum und Talwiesen geplant. Die festgesetzte Ausgleichsfläche AF 2 besitzt eine Größe von 2.865 qm und dient der Verlegung und Gestaltung des Bachlaufes. Zunächst soll kurz hinter der Hauptwerkszufahrt die *Wintersohle* parallel zwischen der K 13 und der bestehenden Halle in einem offenen U-Profil weitergeführt und damit die



Hallenunterquerung beseitigt werden. Da der zur Verfügung stehende Raum hier äußerst begrenzt ist, scheiden andere Formen der Gewässerführung aus. Im Anschluß an eine herzustellende Betriebszufahrt wird die *Wintersohle* anschließend leicht mäandrierend in einem neuen Bett geführt. Die Uferbereiche und Böschungen sollen entsprechend der Kennzeichnung im B-Plan mit standortgemäßen Laubbäumen, die das Gewässer begleiten, beschirmen und vor Erosion schützen, bepflanzt werden. Folgende Baumarten sind dabei zu vorzugsweise zu verwenden:

- *Alnus glutinosa*, Schwarzerle
 - *Frangula alnus*, Faulbaum
 - *Acer pseudoplatanus*, Bergahorn
 - *Acer platanoides*, Spitzahorn
 - *Salix alba*, Silberweide
 - *Prunus padus*, Traubenkirsche
 - *Carpinus betulus*, Hainbuche
- ❖ an höher gelegenen Stellen Solitäre (Eiche, Ahorn, Esche), mit Baumpfahl fachgerecht sichern!

Als Pflanzgut sollten gestufte Sortierungen verwendet werden, also sowohl Loden (100-125 cm) als auch mehrfach verpflanzte Solitärerle (eingetretene Überhälter). Für die Zwischenräume empfiehlt sich das Anpflanzen von Sträuchern (Gewöhnlicher Schneeball, Hasel, Schwarzdorn, Kreuzdorn, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Bluthartriegel), um vielfältige Lebensbedingungen zu schaffen. Für die Rasenentwicklung an den Böschungen sollte aus folgenden Arten eine Auswahl getroffen werden: Feinschwingel, Schafschwingel, Gemeines Straußgras, Ausläufer-Rotschwingel, Horst-Rotschwingel und Wiesenrispe. Die Bepflanzung hat fachgerecht im Zuge der Gewässerumlegung zu erfolgen. Die ausreichende Begrünung, vor allem den an Böschungen zum GE-Gebiet, dient auch der landschaftlichen Einbindung des Betriebsgeländes in den Talraum.

Für den südlichsten Abschnitt der geplanten Bebauung ist zudem eine Fassadenbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt, die sich entsprechend der Architektur herleiten sollte. Eine Artenauswahl für Kletter- und Schlinggehölze ist dem Anhang zu entnehmen. Besonders empfehlenswert ist eine ansprechende architektonische Gestaltung und Gliederung der Baukörper in Verbindung mit modernen, begrünten Seil- oder Ranksystemen.



Änderung der Bepflanzung um das nördliche Betriebsgelände

Entlang des oberen Bachlaufes und umlaufend der Lagerfläche befinden sich zahlreiche Fichtenpflanzungen, die als standortfremde und unpassende Gehölze den Talraum begleiten. Festgesetzt ist, dass die Fichtenreihungen durch heimische Laubbäume ersetzt werden sollen. Dabei sind vorzugsweise folgende Baumarten als Solitärbäume mit einem STU von mind. 10 - 15 cm zu verwenden (fachgerechtes Einbauen mit Pfahlsicherung:

- *Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche
 - *Fagus sylvatica*, Buche
 - *Quercus robur*, Stieleiche
 - *Quercus petraea*, Traubeneiche
 - *Prunus padus*, Traubenkirsche
 - *Alnus glutinosa*, Roterle
 - *Ulmus glabra*, Bergulme
 - *Acer pseudoplatanus*, Bergahorn
 - *Acer campestre*, Feldahorn
 - *Carpinus betulus*, Hainbuche
- ❖ die Zwischenräume sollten mit heimischen Sträuchern (Heisterform, s. Artenliste im Anhang) bepflanzt werden.

Als Anhaltspunkt für die Standortwahl gelten die im B-Plan dargestellten Anpflanzsymbole, die je nach umliegender Flächengestaltung und ggfs. Bebauung variiert werden können.

Externe Ausgleichsfläche (Gem. Husten), Waldumbau

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Umsetzung der externen Ausgleichsfläche, die sich im Eigentum der Stadt Drolshagen befindet, geregelt. Es handelt sich um eine überwiegend mit alten Fichten bestandene Fläche, die in ihrem südöstlichen Teil bereits entfichtet ist und mit Jungbuchen von ca. (8 - 10 Jahren) aufgeforstet wurde. Angrenzend finden sich Laubholzbestände, so dass die Entfernung des Fichtenbestandes und ihre Aufforstung mit Buche folgerichtig ist und eine zusammenhängenden, standortgemäßen Laubwald ergibt. Folgendes Leitbild ist für die Umstockung vorzusehen:



- Entwicklung eines Hainsimsen-Buchenwaldes
(charakteristische Krautschicht: *Luzula luzuloides* [Hainsimse], sowie je nach Boden truppweise *Deschampsia flexuosa* [Drahtschmiele], *Teucrium scorodonia* [Salbei-Gamander], *Hieracium laevigatum* [Glatte Habichtskraut] und evtl. Heidelbeere, Weißwurz und Waldschwingel.
- Anlage eines, vorzugsweise durch natürliche Sukzession, ca. 10 m breiten Waldrandes mit artenreicher Strauch- (u.a. Trauben-Holunder, Himbeere, Brombeere, Holunder, Salweide, Weißdorn) und Krautschicht (Hainsimse, Sauerklee, Buschwindröschen, Weißwurz, Wurmfarne, Drahtschmiele, Bergschwingel) und einzelnen baumartigen Überstellern (Eiche, Vogelbeere, Esche, Hainbuche, Faulbaum), die im Zuge der Aufforstung angepflanzt werden sollten.

Die Fichtenabteilung ist in Gänze zu roden, das Gelände abzuräumen und für die Laubaufforstung vorzubereiten. Die Bepflanzung der Fläche hat in Anlehnung an die benachbarte Bestockung zu erfolgen, empfohlen werden ältere Baumschulpflanzen in einer Höhe von ca. 80 - 120 cm.

7. Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen

In der nachstehenden Tabelle wird der Eingriff/Ausgleich gemäß den Vorgaben der Landesregierung³ erfasst und bewertet.

Im Vorher-Nachher-Vergleich (A-B) wird auf den tatsächlichen Zustand der Flächen zum Zeitpunkt Februar/März 2004 (externe Ausgleichsfläche: Mai 2004) Bezug genommen. Der Planteil, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, und dessen Eingriffsintensität im vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan vergleichbar festgesetzt wird, wird dabei als „Flächen ohne wesentliche Änderung“ eingeordnet.

Die genaue Lage und Zuordnung der Flächen ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

³ Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung



Die genaue Lage und Zuordnung der Flächen ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

A) Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes					
1	2	3	4	5	6
Fläche im Lpfl.- Plan	Code Biototypen- wertliste	Biototyp lt. Biototypenwertliste	Fläche [m ²]	Grundwert Biototypen- wertliste	Einzelflächenwert [Sp. 4 x Sp. 5]
1	1.3	Lagerfläche	7.397	1	7.397
2	1.1	Wirtschaftsweg, bituminös	707	0	0
3	7.1	Gewässer Wintersohle	514	3	1.542
-	2.2	Straßenböschung	423	3	1.269
4	3.2	Wiese, Weide	3.150	4	12.600
4	3.2	Wiese, Weide	3.593	4	14.372
5	7.2	Bachlauf Wintersohle	1.404	8	11.232
6	3.3	Magerwiese, § 62 Biotop	1.643	10	16.430
-	-	Flächen ohne wesentl. Änderung gegenüber rechtskräftigem BPlan	17.924	-	0
7	6.6	Ext. AF: junger Buchenwald *	3.424	8	27.392
8	6.2	Ext. AF: Fichtenwald *	13.084	5	65.420
Summe			36.755		157.654

)* Externe Ausgleichsfläche (Ext. AF), Gem. Husten, Flur 7, Fl.St. 6 der Plangebietsfläche des vorhabenbezogenen B-Planes nicht zugerechnet, da die Umsetzung der Maßnahme per Durchführungsvertrag gesichert wird und nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen ist.

B) Zustand nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes					
1	2	3	4	5	6
Fläche im Lpfl.- Plan	Code Biototypen- wertliste	Biototyp lt. Biototypenwertliste	Fläche [m ²]	Grundwert Biototypen- wertliste	Einzelflächenwert [Sp. 4 x Sp. 5]
1	1.1	GE-Bauflächen ¹	11.457	0	0
1	1.2	GE-Restflächen ¹	2.864	0,5	1.432
2	1.1	Wirtschaftsweg, bituminös	707	0	0
3	7.1	Gewässer unverändert	514	3	1.542



-	2.2	Straßenböschung	423	3	1.269
4	-	Verlegter Bachlauf Halle ²	190	2	380
5	7.2	Naturnaher Bachlauf	2.866	7	20.062
-	-	Fassadenbegrünung	370	2	740
-	-	Laubbaumpflanzungen anstelle Fichtenaufwuchs ³	1.634	6	9.804
-	-	Flächen ohne wesentl. Änderung gegenüber rechtskräftigem BPlan	17.924	-	0
-	6.6	Ext. AF: junger Buchenwald *	3.424	8	27.392
6	6.7	Ext. AF: Aufforstung Buche * mit Waldrand / Krautsaum	13.084	7	91.588
Summe			36.755		154.209
					Bilanz - 3.445
					Deckung 98%

)¹ entspricht der ausgenutzten max. GRZ von 0,8 / Restflächen 0,2

)² Zuschlag aufgrund vollständiger Öffnung Bachlauf, Fläche nicht der Gesamtfläche zugerechnet

)³ ca. 43 Stck., überdeckte Fläche nicht der Gesamtfläche zugerechnet

)^{*} Externe Ausgleichsfläche (Ext. AF), Gem. Husten, Flur 7, Fl.St. 6 der Plangebietsfläche des vorhabenbezogenen B-Planes nicht zugerechnet, da die Umsetzung der Maßnahme per Durchführungsvertrag gesichert wird und nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen ist.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sowie der externen Fläche erzielen ein Deckung von 98 % im Verhältnis zum Eingriff. Die bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen gelten somit insgesamt als ausgeglichen.



ANHANG Liste der zu verwendenden Gehölze:

BÄUME

I. Größe

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Aesculus hippocastanum, Roßkastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus robur, Stieleiche
Quercus petraea, Traubeneiche
Tilia cordata, Sommerlinde
Ulmus glabra, Bergulme
Salix fragilis, Knackweide

II. Größe

Acer campestre, Feldahorn
Alnus glutinosa, Roterle
Betula pendula (= verrucosa), Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus spex., Zierapfel
Prunus padus, Traubenkirsche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus intermedia, Schwed. Mehlbeere

OBSTBÄUME

Malus domestica, Apfel
Pyrus communis, Birne
Prunus insiticia, Pflaume
Prunus domestica, Zwetsche
Prunus avium, ssp. juliana, Süßkirsche

und weitere regionale Sorten

STRÄUCHER

Starkwachsend

Berberis vulgaris, Berberitze
Buddleia davidii, Sommerlieder
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Cornus mas, Kornelkirsche
Corylus avellana, Haselnuß
Crataegus monogyna, laevigata, Weißdorn
Crataegus monogyna, var. rubra, Rotdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Philadelphus coronaris, Pfeifenstrauch
Prunus spinosa, Schlehe
Ribes aureum, Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum, Blutjohannisbeere

STRÄUCHER FORTSETZUNG

Rosa spec., Rosen-Arten (hier: Wildrosen)
Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Rosa canina, Hunds-/Heckenrose
Salix caprea, Salweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Symphoricarpos rivularis, Schneebeere
Syringa vulgaris, Flieder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Schwachwachsend

Berberis thunbergii, Berberitze
Chaenomeles japonica, Scheinquitte
Daphne mezereum, Seidelbast
Mahonia aquifolium, Mahonie
Rosa spec., Rosen-Arten
Rosa chinensis, Tee-Rose
Rosa centifolia, Pompon-/Moos-Rose
Rosa alba, Weiße Rose

BODENDECKENDE PFLANZEN

Hedera helix, Efeu
Asarum europaeum, Haselwurz
Lamium galeobdolon, Goldnessel
Sedum dev. spec. (trocken!), Fetthenne
Vinca minor, Immergrün

KLETTER- UND SCHLINGGEHÖLZE

Clematis vitalba, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Lonicera periclymenum et caprifolium,
Geißblatt
Parthenocissus inserta, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata, dto.
Polygonum aubertii, Knöterich