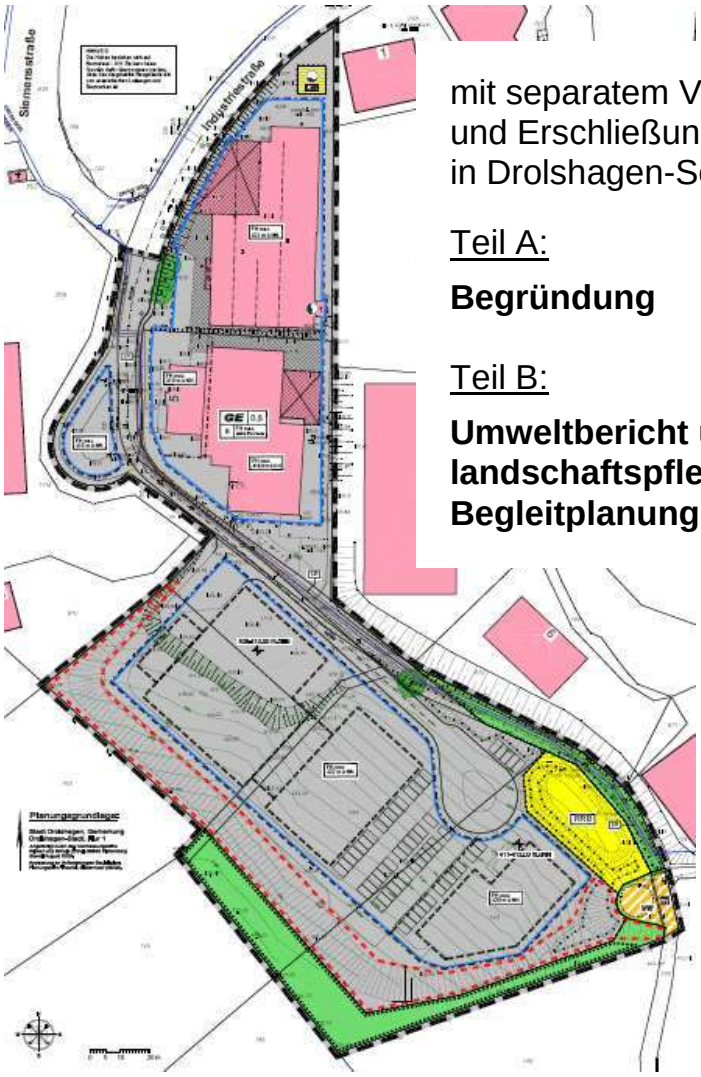
STADT DROLSHAGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Fa. Eurodrill GmbH“



mit separatem Vorhaben- und Erschließungsplan in Drolshagen-Sengenau

Teil A:

Begründung

Teil B:

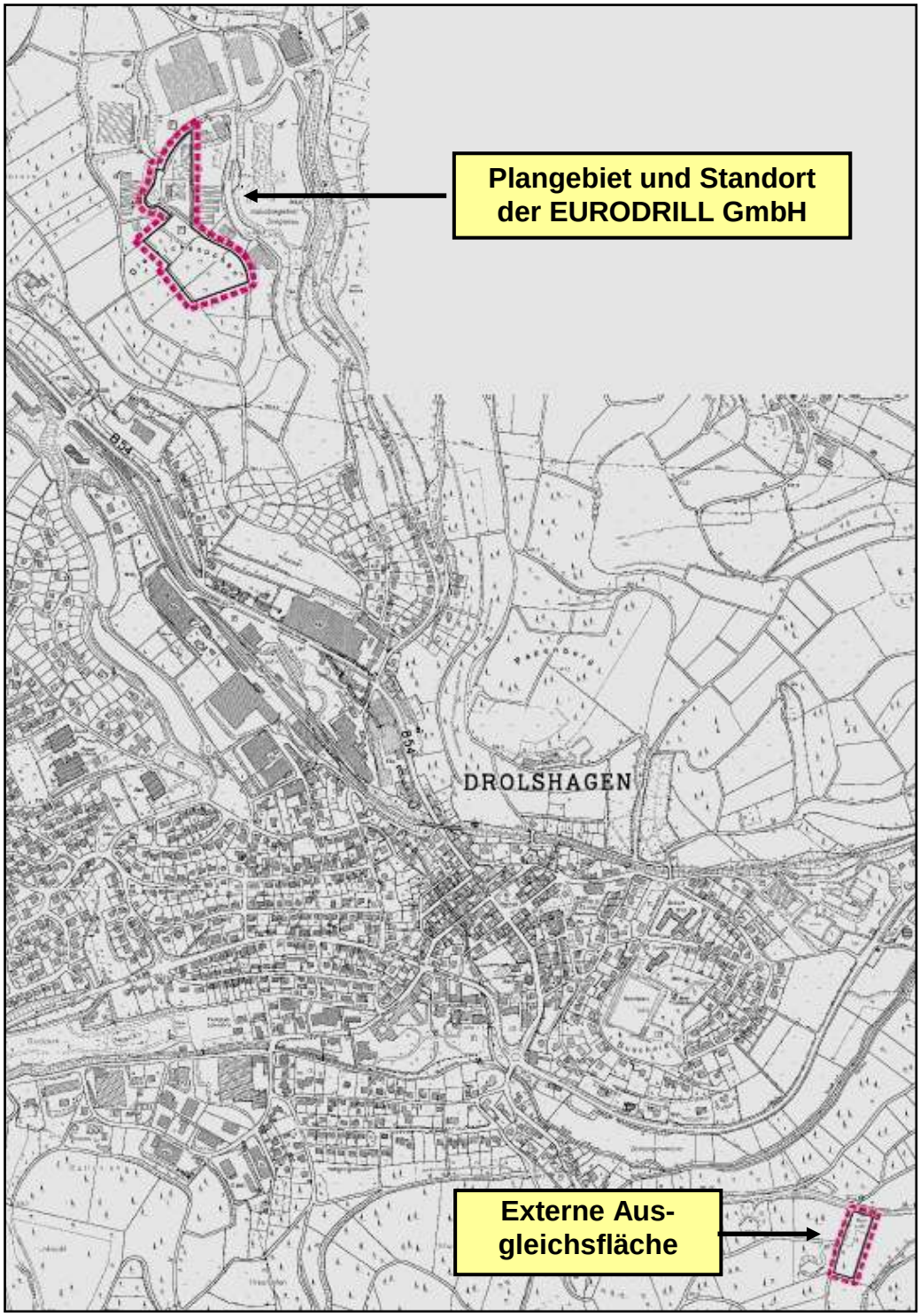
Umweltbericht und landschaftspflegerische Begleitplanung

- SATZUNGSBESCHLUSS -
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
April 2010

Bearbeitung im Auftrag:

PT3 PLANUNGSBÜRO THEOFEL BIEDENKOPF
35216 Biedenkopf Bahnhofstraße 14 Tel. 06461 983248 Fax: 989383

Die Stadt Drolshagen mit Lagekennzeichnung der Plangebiete:



INHALTSVERZEICHNIS

Das Plangebiet im Raum ..... A 2

Teil A: *Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan*

1. Allgemeines
   - 1.1 Einleitung und Planungsanlass / Verfahren ..... A 4
   - 1.2 Rechtsgrundlagen ..... A 5
   - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung ..... A 6
   - 1.4 Lage und Charakterisierung des Plangebietes ..... A 6
2. Grundzüge der Planung und Festsetzungen ..... A 8
   - 2.1 Art der baulichen Nutzung ..... A 8
   - 2.2 Maß der baulichen Nutzung ..... A 10
   - 2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen ..... A 10
   - 2.4 Bauweise ..... A 11
   - 2.5 Abgrabungen und Nebenanlagen ..... A 11
   - 2.6 Verkehrserschließung..... A 12
   - 2.7 Technische Ver- und Entsorgung, Abwasser, RRB ..... A 14
3. Grünflächen, Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen ..... A 15
4. Maßnahmen zur Bodenordnung ..... A 19
5. Städtebauliche Kalkulation ..... A 19
6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ..... A 20

Teil B: *Umweltbericht und landschaftspflegerische Begleitplanung*

B 1

- 1. Einleitung ..... B 1
- 1a. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes ..... B 1
- 1b. Ziele des Umweltschutzes ..... B 2
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... B 3
- 2.1 Schutzgut Mensch ..... B 3
- 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... B 3
- 2.3 Schutzgut Boden ..... B 5
- 2.4 Schutzgut Wasser ..... B 6
- 2.5 Schutzgut Luft und Klima ..... B 6
- 2.6 Schutzgut Landschaft ..... B 6
- 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... B 7
- 2.8 Wechselwirkungen ..... B 7
- 3. Angewandte technische Verfahren zur UP ..... B 8
- 4. Planalternativen und Nullvariante ..... B 8
- 5. Monitoring ..... B 8

B 2

Erläuterungen zum landschaftspflegerischen Begleitplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ..... B 8 - B 18

Anhang: Artenliste der anzupflanzenden Gehölze ..... B 18

Teil A

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 “Fa. Eurodrill GmbH“ mit separatem VE-Plan in Drolshagen - Sengenau

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
(Stand: Vorlage Beschlussfassung, April 2010)

1. Allgemeines

1.1 Einleitung und Planungsanlass / Verfahrensübersicht

Auf Antrag des Vorhabenträgers **EURODRILL GmbH** gemäß § 12 BauGB wurde am 30.10.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 “Fa. Eurodrill GmbH“ in Drolshagen beschlossen. Der Standort des Unternehmens und damit der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im nördlich der Kernstadt Drolshagen gelegenen Gewerbe- und Industriegebietes „Sengenau“.

Die Firma Eurodrill ist ein Unternehmen der Bauer Gruppe (global tätiger Weltmarktführer im Bereich von Dienstleistungen, Maschinen und Produkten für Boden und Grundwasser) und entwickelt und fertigt hydraulisch betriebene Bohrantriebe, Schlagbohrhämmer und Sonderlösungen für den Spezialtiefbau. Am Unternehmensstandort in Drolshagen sind zurzeit ca. 40 Mitarbeiter beschäftigt.

Anlass und Zielsetzung des vorhabenbezogenen (vb.) Bebauungsplanes ist es, den gesamten Firmenstandort im Gewerbegebiet Sengenau planungsrechtlich verbindlich abzusichern und eine vorgesehene Betriebserweiterung auf der Ebene des Bauplanungsrechtes vorzubereiten. Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurden die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort vorbereitet und dabei ein im Norden des Plangebietes liegendes, bereits gewerblich bebautes Grundstück hinzu erworben. Ferner wurden die südlich angrenzenden, bisher -mit Ausnahme einer bereits als Lager- und Wendeanlage genutzten Fläche- unbebauten Grundstücke von Privat erworben und die strategische Betriebserweiterung mit den Zielsetzungen der Stadt Drolshagen grundlegend abgestimmt.

In Verbindung mit der Schaffung von Baurecht für die unbebauten Flächenanteile ist auch eine Neustrukturierung der innerbetrieblichen Abläufe (äußerer Abschluss des Firmengeländes, Verkehrslogistik) vorgesehen, vor allem durch die Integration bisher öffentliche Verkehrsflächen in das privatgewerbliche Gelände.

Der 1. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Firmenstandort, Eingriffsgebiet) hat eine Größe von 28.928 qm = 2,9 ha = 289 a, hinzu kommt eine externe Ausgleichsfläche (2. Geltungsbereich) in der Gemarkung Drolshagen-Stadt, Flur 4 Flurstück 58 mit einer Größe von 5.610 qm. = 0,6 ha.

Verfahrensübersicht

Um die förmlichen Voraussetzungen zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen am 30.10.2008 in ihrer öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst, dieser wurde am 23.01.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht.

Um die grundsätzliche Planungsabsicht darzulegen, planungsrelevante Informationen zum Umweltbericht zu erhalten sowie den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Schreiben vom 23.01.2009 frühzeitig beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Planauslegung im Rathaus der Stadt Drolshagen (Altes Kloster, Dechant-Fischer-Straße) vom 26.01. bis 25.02.2009 mit Vorstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung statt. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 23.01.2009 in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.12.2009 (parallel der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen am 26.11.2009 in ihrer öffentlichen Sitzung. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit den entsprechenden Hinweisen wurde am 11.12.2009 in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht. Die Offenlegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Um-

weltbericht sowie zugehörigen Anlagen fand statt im Rathaus (Altes Kloster) der Stadt Drolshagen in der Zeit vom 22.12.2009 bis einschließlich 21.01.2010.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 29.04.2010 über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 1 Abs. 7 BauGB abwägend entschieden und die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Fa. Eurodrill GmbH“ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und mit den Hinweisen aus § 214 BauGB in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 22.12.2008), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen (...) vom 22.04.1993), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000, sowie der dazu ergangenen Rechtsvorschriften erstellt.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen ist der Planbereich „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinem Baugebietscharakter (Festsetzung als „Gewerbegebiet - GE“) wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

1.4 Lage und Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst im Gewerbegebiet Sengenau folgende Flurstücke der Gemarkung Drolshagen-Stadt, Flur 1:

828	Eurodrill
899	Eurodrill
836 (tlw.)	Straßenparzelle Stadt Drolshagen (Industriestraße + Wirtschaftsweg)
900	Stadt
1115	Stadt
1113	Stadt
1114	Eurodrill
700	Eurodrill
256	Eurodrill
144	Eurodrill
147	Eurodrill
720 (tlw.)	Stadt

Ferner wird in einem zweiten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine externe Ausgleichsfläche einbezogen. Die externe Ausgleichsfläche (exAF) liegt auf einer Bergkuppe zwischen den Ortslagen Drolshagen-Kernstadt und Berlinghausen an der Kreisstraße 36 (Alte Landstraße): Gemarkung Drolshagen-Stadt, Flur 4, Flurstück 58.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat somit eine Größe von insgesamt **34.538 qm = 3,5 ha**.

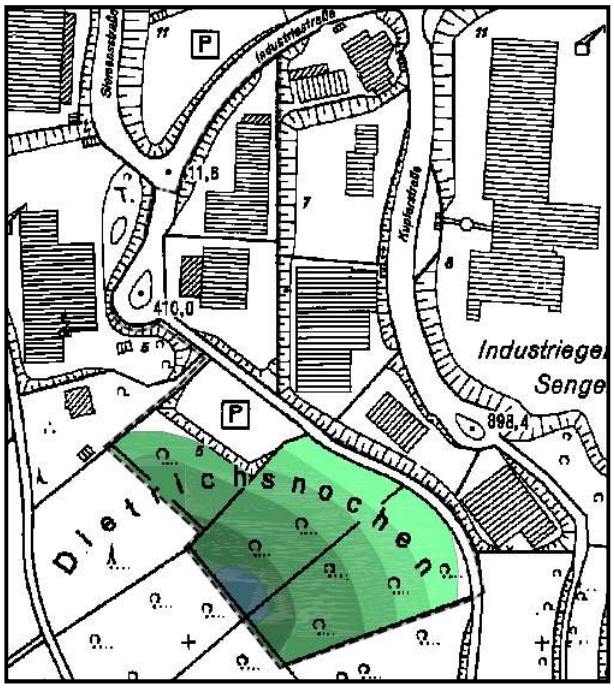
Das Plangebiet EURODRILL befindet sich im Süden des Gewerbegebietes „Sengenau“, welches über die K 15 an die Kernstadt Drolshagen angebunden ist. Vom nördlichen Ortsrand von Drolshagen (Wohnbaugebiet im Bereich der „Weißdornstraße“) bis zum südlichen Gewerbegebietsteil beträgt die Entfernung rd. 380 m Luftlinie.

Die Topografie des Geländes ist gekennzeichnet in den bebauten Abschnitten des Gewerbegebietes durch eingeebnete Bau- und Betriebsflächen, die terrassenartig von der Kreisstraße aus ansteigen.

Die mittig im Plangebiet liegende Schotterfläche (in DGK mit P markiert) stellt eine künstliche Abgrabungsfläche des ansteigenden Niederwaldes dar, die natürlichen Hangneigungen liegen hier bei rd. 25 bis 30%.

Im nachfolgenden Schaubild erfolgt eine Darstellung der Höhenschichtlinien im 5 m Raster auf Basis der DGK 5. Die höchste Erhebung des Umfeldes ist der „Dietrichsnochen“ mit einer Höhe von rd. 426 m ü.NN, die im äußersten Südwesten des Plangebietes erreicht wird. Die Hangmorphologie flacht mit zunehmender Höhe ab, der flachgründige, mit Niederwald bewachsene Untergrund besteht aus anstehendem Felsgestein.

Für die geplante Betriebserweiterung in südlicher Richtung muss das Gelände vom Schotterplatz ausgehend abgegraben werden, bei einem zu bebauenden Niveau von ca. 410 - 413 m ü.NN. entstehen Böschungsflanken mit einer Höhendifferenz von bis zu rd. 14 m zwischen Hangfuß und Oberkante. Für den überwiegenden Teil der Parzelle 1114 (Schotterplatz) besteht Baurecht in Form eines Altbebauungsplanes der Stadt Drolshagen, der für diesen Teilbereich ein GI-Gebiet mit GRZ 0,8 und Stellplätzen ausweist.



Bei dem einbezogenen Plangebiet werden aktuell gut ein Hektar als Betriebsgelände genutzt (bebaut oder als Verkehrsflächen versiegelt), sowie die rd. 1.800 qm große Schotterfläche, die eher sporadisch als Abstellfläche, Parkplatz u.ä. in Anspruch genommen wird.

Der Rest des Plangebietes besteht vor allem aus niederwaldähnlichen Strukturen und einem bewachsenen Feld-/Waldweg, der das Gelände längs an der Ostseite durchzieht und gleichzeitig die Bruchkante zum talseits sich anschließenden Gewerbestrang an der „Kupferstraße“ darstellt.

2 Grundzüge der Planung und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Planbereich als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Im nunmehr verbindlichen Bauleitplan, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wird das Betriebsgelände der Fa. Eurodrill GmbH überwiegend als „Gewerbegebiet (GE)“ gewidmet und festgesetzt. An zulässigen Arten der baulichen Nutzung und Anlagen für

das GE-Gebiet wird der Nutzungskatalog aus § 8 BauNVO wird folgt definiert und auf die Anforderungen des Vorhabenbezuges abgestimmt:

> *Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*
>
> *Zulässig sind:*
>
> - *Gewerbebetriebe aller Art,*
> - *Lagerhäuser und Lagerplätze,*
> - *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.*
>
> *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*
>
> *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*
>
> *Die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen (öffentliche Betriebe, Tankstellen) und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für unterschiedliche Zwecke) sind unzulässig.*

Die auch nicht ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und werden somit auch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ferner und in Ergänzung dazu wird gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass nur solche Anlagen und Nutzungen nach den Festsetzungen des Baugebietes „GE“ zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Das gewerbliche Baugebiet bedarf wegen der wenig lärmerzeugenden Fertigung hydraulischer Bohrtechnik und deren Elektroniksteuerungen keiner weiteren Gliederung, Abstufung oder Einschränkung. Auf die in fast 400 m Luftlinie entfernten, nächstgelegenen Wohnbereiche der Stadt Drolshagen sind weder Auswirkungen durch Geräusche noch durch Gerüche oder anderer Beeinträchtigungen zu erwarten; nach der früher angewandten Abstandsliste (Abstandserlass NRW 1998) wäre diese Betriebsart in 100 bis max. 200 m Entfernung zu Wohngebieten zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung einer Obergrenze zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer (gestaffelten) Höhenbegrenzung (Firsthöhe FH) mit Bezugspunkten über Normalnull wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Gesamtbaugebiet „GE“ mit 0,8 festgesetzt. Bei voller Ausschöpfung des Bauraumes wird eine GRZ von knapp 0,6 erzielt, hinzu kommen die Hauptverkehrsanlagen (entspricht dann rd. 0,67), so dass insgesamt und unter Berücksichtigung der Stellplätze und Werkshöfe die Einhaltung der GRZ gewährleistet ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der konkreten Höhenentwicklung als maximal zulässige Firsthöhe (FH) über Normalnull (NN.) festgesetzt. Dabei ist bei den Bestandsgebäuden die aktuelle Höhe plus Sicherheitszuschlag berücksichtigt worden, bei den geplanten Neubauhallen im GE-Gebiet wurde zum einen auf die betrieblichen Anforderungen und zum anderen auf die landschaftlichen Gegebenheiten Bezug genommen, wobei der südlichste Bauraum-Abschnitt des GE-Gebietes (voraussichtlicher Verwaltungsbau nach VE-Planung) mit max. 2 Geschoßhöhen in den Abgrabungsbereich regelrecht „eintaucht“ und dadurch keine negative Fernwirkung erzielt.

Darüber hinaus wird in dem südlichen, sensiblen Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum eine umgebende Gehölzkulisse zur Abschirmung der Bauwerke aufrecht erhalten.

Ein geringfügiges, begründetes Abweichen von den festgesetzten Höhenmaßen ist im Wege der Ausnahme zulässig.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die Abtrennung der überbaubaren von den nicht überbaubaren Flächenanteilen im Baugebiet wird durch Baugrenzen festgesetzt. Maßgebend ist bei der farbigen Ausfertigung des Bebauungsplanes die äußere schwarze Baugrenzen-Kennzeichnung.

Ein Überschreiten der Baugrenze ist gemäß den Regelungen der BauNVO im Wege der Ausnahme zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Flächenbefestigungen in Form von Wegen, Plätzen und Stellplatzanlagen zulässig. PKW-Stellplätze müssen dabei in wasserdurchlässiger Weise (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW) hergestellt werden, z.B. durch Rasengittersteine, Pflaster mit Grasfugen oder in Pflasterarten mit einem hohen Abflussbeiwert, um die betrieblich notwendigen Verkehrsflächen in den minder genutzten Bereichen aufzulockern und dem Eindruck der Vollversiegelung zu begegnen.

2.4 Bauweise

Da die Längen der zusammenhängenden gewerblichen Baukörper auf dem Firmengebiet bereits im Bestand (Hallenverbindung zwischen Industriestraße 3 und Industriestraße 5, Bauantrag 2008) deutlich über 50 m erreichen, gleichzeitig jedoch mit seitlichem Grenzabstand zu den Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches gebaut werden muss, wird für das GE-Gebiet eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise (a) beinhaltet, dass Gebäudelängen und zusammenhängende Firmenhallen über 50 m zulässig sind und demnach der Bauraum über Parzellengrenzen hinweg bebaut werden darf, wie dies für den südlichen Gebietsteil nach Vorhaben- und Erschließungsplan eintreten wird.

2.5 Abgrabungsflächen und Nebenanlagen

Es werden im Südteil des GE-Gebietes die entstehenden Geländeböschungsflächen als „Flächen für Abgrabungen und Nebenanlagen“ i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 17 als dem Baugebiet zugehörige Flächenanteile dargestellt. In diesen Abschnitten erfolgt der Einschnitt und die Absenkung des Ausgangsgeländes auf die zur Bebauung vorgesehene Terrassenhöhe von ca. 410 bis 413 m Höhe ü.NN. Die zur Bebauung geebnete Fläche soll einen leichten Anstieg (ca. 2-3%) in südliche Richtung erfahren, um die Abgrabung im Südteil und damit der Anfall des überschüssigen Felsgesteins zu begrenzen. Es ist nach derzeitigem Planungsstand und auf Basis der vorhandenen Daten mit einem Aushub von insgesamt rd. 50 - 60.000 m³ zu rechnen, hiervon können ca. 5 % an der Nordostseite als Aufschüttungen wieder eingebaut werden. Das anstehende Material ist felsig und tragfähig.

Darüber hinaus werden keine gesondert definierten und abgegrenzten Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Es wird festgesetzt, dass die bei Gewerbebetrieben in dieser Größenordnung notwendigen Nebenanlagen in Form von durchgängig befestigten Hofplätzen, Abstell- und Verkehrsflächen auch auf den ansonsten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (s.a. Ausführungen zum „Maß der baulichen Nutzung“ (GRZ) und zu den „überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen“). In Abwägung der planungsrechtlichen Erfordernisse, der Bestimmtheit und Lesbarkeit der Planung und in Verbindung mit der Kenntlichmachung der vorgesehenen Umfahrungen und Zufahrten im vb. Bebauungsplan werden daher die Baugrenzen auf die tatsächlich für Hochbauten nach Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmten Anteile begrenzt und ferner bestimmt, dass außerhalb davon die notwendigen Flächenbefestigungen zulässig sind.

Weiterhin gilt, dass die sonstigen baulichen Nebenanlagen (also z.B. auch Anlagen für die Ver- und Entsorgung) i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO im Wege der Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Abstandsflächen zugelassen werden können.

Alle weiteren unbebauten Flächenanteile des GE-Gebietes sind als Grünflächen zu unterhalten (vgl. auch § 9 Abs. 1 BauO NRW).

2.6 Verkehrserschließung

Im Norden wird ein Abschnitt von rd. 76 m Länge der jetzigen Haupterschließung „Industriestraße“ in den Geltungsbereich einbezogen, aus der öffentlichen Funktion als Verkehrsanlage herausgenommen und dem Betriebsgelände der EURODRILL GmbH zugeschlagen. Der Straßenabschnitt inklusive der Wendeanlage dient bereits jetzt ausschließlich zur Erschließung des Betriebsbereichs EURODRILL und es liegt auf der Hand, diesen aus seiner öffentlichen Bestimmung zu entlassen, an die Firma zu veräußern und für gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Als zusätzliche Option wird daher ein Bauraum im Bereich des Wendehammers eingetragen, der max. II-geschossig bebaut werden kann sofern die Fortsetzung der Firmenstraße in den Neubauabschnitt erfolgt ist und der dort vorgesehene LKW-Wendekreis die jetzt vorhandene Anlage am Ende der „Industriestraße“ ersetzen wird. Alternativ ist auch eine Neuordnung und Nutzung als Parkplatz (erfolgt derzeit im Bereich der Mittelinsel) möglich. Konzeptionell wird daher das private Betriebsgelände ab Lage der Geltungsbereichsgrenze des vb.

Bebauungsplanes in der Industriestraße (Höhe Aufmündung Siemensstraße) beginnen und mit einem Werkstor hier abgeschlossen werden.

Die Gewerbe- und Hallenbebauung im Erweiterungsteil ist lagemäßig abgestellt auf eine Fortführung der Straßenanbindung am Ostrand des jetzigen Lagerplatzes. Dazu muss zwischen Verwaltungsbau Industriestraße Nr. 8 und angedockter Produktionshalle der Straßenraum auf (gering-) anteilige Bereiche des Werkshofes aufgeweitet werden, etwa auf Höhe des jetzigen Endes des bituminös befestigten Straßenabschnittes ist eine leichte westseitige Verschwenkung der Achse vorgesehen, um den starken Geländeabfall des Wirtschaftsweges zu umgehen und diesen (inkl. der darin befindlichen Leitungssysteme) erhalten zu können. Der Straßenquerschnitt wird mit 5,50 m vorgesehen, die Aufweitung kann jedoch erst ab Beginn der Schotterfläche realisiert werden, da zwischen jetzigem Werkshof „Süd“ und der benachbarten Parzelle 1116 (Grüngürtel am Rande der Wendeanlage Industriestraße) eine Straßenparzelle (Fl.St. 836, tlw.) von lediglich rd. 3,0 m Breite zur Verfügung steht. Diese Einengung auf rd. 40 m Länge kann hier in Kauf genommen werden, Begegnungsverkehre müssen vor oder hinter dieser Engstelle stattfinden. Eine Aufweitung zu Lasten des Betriebshofes wäre nur mit einem hohen technischen und daher unrentablen Aufwand (massive Stützmauern, Einschränkung der Bewegungsräume im Hof) möglich.

Der vorhandene, anfangs befestigte Wirtschaftsweg (zur Andienung Hofeinfahrt im Süden des Fl.St. 899) wird bis zum südöstlichsten Ende des Geltungsbereiches eingezogen und an die Fa. Eurodrill veräußert. Am südöstlichen Planrand (Fl.St. 147) ist daher die Neuerrichtung eines Wendekreises von R = 6 m (Abgrabung, Herstellung als Schotterfläche) für landwirtschaftliche Verkehre vorgesehen, um die Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der außerhalb des Plangebietes gelegenen Wiesen- und Waldflächen sicher zu stellen. Die Herstellung der Wendeanlage erfolgt durch den Vorhabenträger und wird im Durchführungsvertrag geregelt, im vb. Bebauungsplan wird die Fläche als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“ gewidmet, so dass eine allgemeine öffentliche Benutzung sicher gestellt ist. Infolge der bergseitigen Abgrabung und entsprechend der max. umsetzbaren Neigung (abhängig von der Standhaftigkeit des Untergrundes) kann es möglich werden, am westlichen Außenbogen der Wendeanlage im Übergang zur Böschungsfläche eine kurze Stützmauer (landschaftlich besser: Gabionenwand) von ca. 1,0 bis 1,5 m Höhe herzustellen.

Die betrieblichen Verkehrsanlagen (Hauptzufahrten, Hallenumfahrungen, Parkplätze), mit Ausnahme der öffentlichen Wirtschaftsweganteile, werden dem GE-Gebiet zugeordnet und nicht gesondert gewidmet, um eine gewisse Flexibilität in der (ggfs. sukzessiven) Inanspruchnahme des Erweiterungsgeländes zu gewährleisten.

2.7 Technische Ver- und Entsorgung, Abwasser, Regenrückhaltung

Sämtliche technischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Strom, Schmutzwasser- und Regenwasserkanal, Telekommunikation) sind am Gelände vorhanden und werden im vb. Bebauungsplan nachrichtlich, teilweise mit Leitungsrechten verbunden, dargestellt. Die Neubauabschnitte können auf kurzem Wege an die Leitungsstränge angeschlossen werden.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde von der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Olpe darauf hingewiesen, dass bei einer Einleitung von zusätzlichem Oberflächenwasser in den RW-Kanal die Hochwasserfreiheit der „Sengenau“ (= Vorfluter im Talraum) innerhalb der Ortslage von Drolshagen-Stadt nicht mehr gewährleistet ist. Daraufhin wurde das Ingenieurbüro Schmidt (Lennestadt) beauftragt, Varianten für eine Rückhaltung im Gebiet zu untersuchen, um eine Zwischenspeicherung und anschließende gepufferte Einleitung zu ermöglichen. Die mit Stadt und Kreis abgestimmte Lösung für ein betriebliches Regenrückhaltebecken (RRB) ist im vb. Bebauungsplan nunmehr verbindlich festgesetzt und ermöglicht die Ableitung des Niederschlagswassers in das rd. 400 cbm fassende, offene Becken.

Während die das Gelände querende Wasserleitung auch andere Abnehmer im Gebiet Sengenau versorgt und daher in öffentlichem Eigentum verbleibt, sollen bestimmte Abwasserkanalleitungen an den Vorhabenträger übertragen werden, da sie ausschließlich der Entwässerung der Firma dienen.

Entlang der Wasserleitung wird ein Leitungsrecht **LR** zugunsten der Stadt Drolshagen festgesetzt.

Im Nordteil des (jüngst zugekauften) Betriebsteiles wird die Löschwasserversorgung in Form eines unterirdischen Speichers sicher gestellt, der Anlagenstandort ist im Bebauungsplan festgesetzt. Sollte die Kapazität für die Betriebserweiterung nicht ausreichen oder neue Anforderungen im Bereich Brandschutz entstehen, sind entsprechende

Anlagen im Südteil des Betriebsgeländes vorzusehen, in die Betrachtung und Berücksichtigung kann hier auch das oberirdische RRB herangezogen werden.

Eine vorhandene Trafostation im Südostteil der Werkshalle „Industriestraße 3“ (Fl.St. 828) wird als „Versorgungsanlage Elektrizität/Trafostation“ im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht notwendig und werden daher nicht vorgesehen.

3. Grünflächen und grüngestalterische Festsetzungen, Eingriffs- und Ausgleichbilanz, Ausgleichsflächen

Im Südwesten und Süden, ab Oberkante der Abgrabungsflächen, soll ein Kranz aus vorhandenem Niederwald bestehen bleiben und die Einbindung des Betriebsgeländes in den Landschaftsraum sicherstellen. Der wechselnd breite Anschnitt (zwischen 5 und ca. 16 Metern) wird als „Private Grünfläche“ gewidmet und mit einer Erhaltungsfestsetzung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB versehen. Im Bereich der oberen Böschungskante wird umlaufend ein rd. 2,0 m hoher Sicherungszaun notwendig werden, der innerhalb der ansonsten nicht überbaubaren Grünflächen zulässig ist.

Im Bereich des bestehen bleibenden Wiesenweges am Ostrand des Plangebietes, der augenblicklich von ausgedehnten Gehölzbändern beiderseits begleitet wird, werden infolge des Baus des Regenrückhaltebeckens veränderte Böschungsflächen entstehen, die u.U. zu einem Verlust von Niederwald (Vorwaldgehölze LBP Nr. 5 und Nr. 11) führen können. Die Abböschungen sollten hier behutsam und vom oberen Terrain aus durchgeführt werden, das RRB muss in die jetzige Hanglage integriert werden. Im Bebauungsplan wird der Abschnitt mit einer kombinierten Signatur aus Erhaltungs- (wo immer möglich) und Anpflanzungsfestsetzung versehen. Der mögliche Verlust an Gehölzbestand ist gleichartig (siehe Artenliste unten) wieder anzupflanzen (eingestreute Sträucher und vorwiegend Bäume II. Ordnung) mit der Zielsetzung, die ostwärts geneigten Böschungsflächen vollständig mit Bewuchs auszustatten.

Die Böschungsabschnitte, auch oberhalb der neuen Wendeanlage und benachbart zu den Betriebsräumen hin sind daher mit den nachfolgenden heimischen, standortgerechten Gehölzen

Feld-Ahorn (Acer campestre), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hängebirke (Betula pendula), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Rotbuche (Fagus sylvatica) Faulbaum (Frangula alnus), Espe (Populus tremula), Stiel-Eiche (Quercus robur), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea), Bruch-Weide (Salix fragilis), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)

in den Aufschüttungsteilen zu ergänzen, falls notwendig.

Das Regenrückhaltebecken ist gleichsam an seinen Uferböschungen mit geeigneten Laubgehölzen (zusätzlich der o.g. Liste auch *Alnus glutinosa*) locker verstreut zu bepflanzen; der Zugang und Umlauf RRB ist lt. Planung wasserdurchlässig auszuführen.

Im Mittelteil des heutigen Wiesenweges befindet sich bergseitig (in Höhe der von Westen auftreffenden Wegeparzelle 256) eine ca. 80-jährige und aus dem übrigen Vorwald-Bewuchs herausragende Stiel-Eiche, die als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt wird, gleiches gilt für eine prägende Baumreihe in der Industriestraße.

Die neu entstehenden Steilwandflächen (Felsböschungen) im West- und Südteil des Betriebsgeländes sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, die unten liegenden Betriebsflächen müssen ggfs. mit Stahlnetzen vor Steinschlag geschützt werden. Wenn in einzelnen Abgrabungsabschnitten ausreichend Humus besteht, sind Initialpflanzungen mit standortheimischen Sträuchern ratsam, um ein Hangfließen vorzubeugen und das aufliegende Bodenmaterial vor Erosion zu schützen.

In Abhängigkeit vom wasserundurchlässigen Versiegelungsgrad der Betriebsflächen (ohne Hinzurechnung Stellplätze) wird ergänzend festgesetzt, dass je angefangenen 200 qm Pflaster- oder Asphaltfläche ein heimischer Laubbaum (3xv., Höhe mind. 3 m, STU 12-14 cm) im Gewerbegebiet, also auf dem Betriebsgelände, anzupflanzen ist um eine grünordnerische Einbindung in Natur und Landschaft zu fördern. Die Baumstandorte können (z.B. im Bereich der Stellplätze, Umfahrungen und am Rand der Betriebsgebäude) frei gewählt werden, nach **Konzeption des VE-Planes** müssten demnach ca. 22 Bäume angepflanzt werden. Die Bepflanzungen sind im Zuge der Genehmigungsplanung im Rahmen eines Freiflächenplanes inklusive Artenauswahl darzulegen und fachgerecht vorzunehmen.

Empfehlenswert wäre es ferner, Teile der Dachflächen (z.B. des Verwaltungsbaus) als (extensive) Grünflächen anzulegen, auch um den Wasserabfluss in gewissem Umfang zu puffern.

Die randlichen, offenen Anteile des Firmengeländes sollten nur extensiv unterhalten und gepflegt werden (Hang- bzw. Böschungsfuß im Westen, Abschnitte im Süden und im Westen).

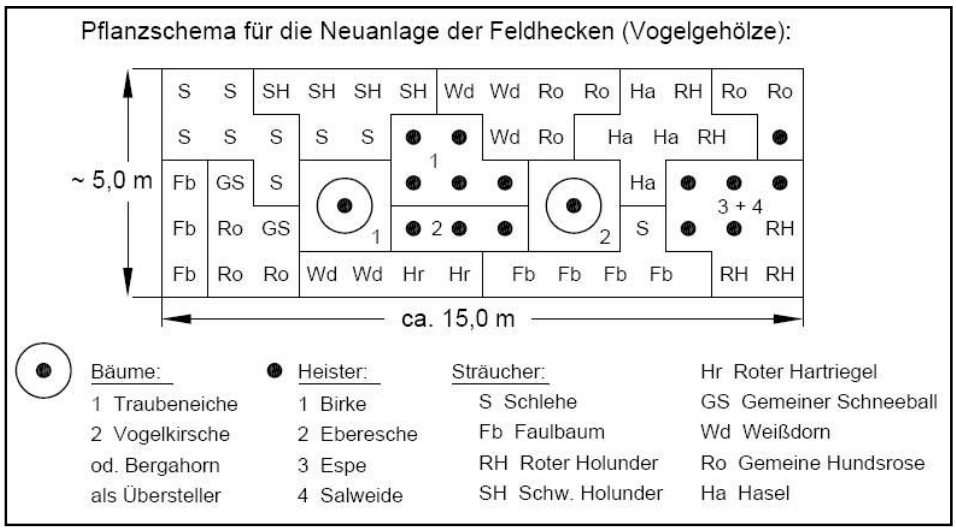
Externe Ausgleichsfläche

Neben den grünordnerischen Festsetzungen im Eingriffsgebiet wird eine zusätzliche externe Ausgleichsfläche festgesetzt, die sich südlich der Kernstadt an der „Alten Landstraße“ (K 36) Richtung Berlinghausen auf einer Bergkuppe befindet.

Die Fläche war ursprünglich mit Fichtenwald bestanden und wurde durch Kyrill praktisch vollständig niedergelegt, am Rand sind noch einzelne Laubbäume stehen geblieben und erhalten worden. Die Fläche ist stark mit Rindenmulch überdeckt und befindet sich im Sukzessionsstadium (Farne, Gräser, Ginster), zur Kreisstraße hin besteht ein Feldgehölz. Längs angeordnet, im Westteil der Fläche ist ein Wanderparkplatz mit Splitdeckung gelegen, der in eine künftige Neugestaltung der Fläche besser integriert werden sollte.

Als Leitbild für die Neuordnung wird ein wechselhaft strukturierter, locker gehölzbestandener Übergangsbereich von freiem, offenen Landschaftsraum (Wiesenflächen und Talraum) im Osten zum geschlossenen Waldbestand (teils ebenfalls Kyrill geschädigt) im Westen gewählt.

Auf der Fläche sollen verteilt rd. 15 Solitäre (Eichen, Eschen, Buchen, ggfs. Ulmen, Ahorne) angepflanzt werden (siehe Darstellung im Lpfl. Begleitplan), in den Zwischenabschnitten sind 5 Feldholzinseln nach folgendem Schema einzubringen:



Die übrigen Flächenbereiche können der Sukzession überlassen werden, alternativ wäre auch eine turnusmäßige Beweidung mit Schafen oder 2 - 3 Robustrindern (Galloway o.ä.) geeignet, um ein vollständiges Zuwuchern mit Gebüschen im Laufe der Zeit zu verhindern. Für Landschaftsbild und Biotopstruktur wäre ein Wechsel von extensiven Grasabschnitten, Sträuchern und Solitären am optimalsten. Aufkommende Nadelgehölze sind regelmäßig herauszunehmen, auch der Besenginster sollte nicht überhand nehmen. Um den Wanderparkplatz gestalterisch zu integrieren, sollte die geschotterte Fläche gen Osten klar abgegrenzt (Blockbohlen o.ä.), nivelliert und mit einer umlaufenden Buchenhecke versehen werden. Die Infotafel auf der gegenüber liegende Seite der Kreisstraße sollte im Rahmen eines Aufenthalts- und Rastbereiches am Wanderparkplatz angelegt werden, so dass in Verbindung mit der Flächengestaltung ein landschaftlich attraktiver, touristisch ansprechender und naturnaher Waldrandbereich entsteht.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Es werden zwei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen vorgenommen, um das Abwägungsmaterial vollständig zu erfassen. Zum einen erfolgt eine Bewertung auf Basis des tatsächlichen Flächenzustandes im Sommer 2008, unter Berücksichtigung und Darstellung des vollständig bebauten bzw. versiegelten Bereiches im Nordteil (jetzige Betriebsanlagen) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zum zweiten erfolgt eine Bilanzierung unter Berücksichtigung des Baurechtes für die Parzelle 1114, die bisher jedoch unbebaut geblieben ist und nur als Schotterfläche hergerichtet wurde. Bei dieser Form der Bilanzierung treten bestimmte, real vorhandene Biotoptypen (Schotterfläche, Trittrasengesellschaften, Vorwaldbereiche) rein rechnerisch überhaupt nicht auf und es erfolgen Anpassungen bei angrenzenden Biotopflächen, die auf die bauplanungsrechtlichen Sachverhalte abgestellt werden.

Während im 1. Fall (faktischer Zustand) die Biotopwertbilanzierung mit einem Minus von rd. 19.600 Ökopunkten bei einer Eingriffs-/Ausgleichsdeckung von rd. 80% abschließt, verringert sich naturgemäß im 2. Fall (planungsrechtlicher Zustand) das Defizit auf rd. 13.700 Punkte bei einer Bilanz von 85% Eingriffsdeckung.

Im Hinblick auf die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen des vb. Bebauungsplanes im Eingriffsgebiet, der Strukturanreicherung durch unterschiedliche Flächengestaltungen (Felsböschungen, Gehölzflächen, Einzelbäume und Wasserflä-

chen) sowie der externen Ausgleichsfläche mit deutlicher Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität wird im Rahmen der Abwägung empfohlen, der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Zustandes (85% Deckung) zuzustimmen.

4. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind auf der Grundlage des vb. Bebauungsplanes erforderlich, Beteiligte sind hierbei die Stadt Drolshagen und der Vorhabenträger. Auf Grund des vorgesehenen Einzuges von öffentlichen Verkehrsflächen und deren Zuschlag zum privaten Betriebsgelände werden

1.392 qm der „Industriestraße“ einschl. der Wendeanlage, sowie
1.363 qm des fortführenden Wirtschaftsweges

an den Vorhabenträger veräußert werden. Dem gegenüber steht eine Übertragung von rd. 184 qm im Süden (Wendeanlage für landwirtschaftliche Verkehre) aus dem Eigentum des Vorhabenträgers.

Der geringe Anteil öffentlicher Bereiche des vb. Bebauungsplanes im äußersten Südosten wird vom Vorhabenbereich mittels Strich-Punkt-Signatur abgegrenzt (vgl. § 12 Abs. 4 BauGB) und damit eindeutig kenntlich gemacht.

5. Städtebauliche Kalkulation

Größe des Eingriffsgebietes (1. Geltungsbereich VBB)		
insgesamt:	28.928	qm
darunter		
- Gewerbegebiet (GE)	25.324	qm
- Private Grünflächen	2.349	qm
und		
- Fläche Regenrückhaltebecken	971	qm
- Öffentliche Verkehrsflächen	284	qm

Größe der externen Ausgleichsfläche (2. Geltungsbereich VBB):

- exAF (Herstellung Waldsaum, Feldholzinseln und Gestaltung Wanderparkplatz)	5.610	qm

Plangebiet insgesamt 34.538 qm

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalpflegerische Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Es wird daher hier darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt Drolshagen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Aufgestellt im Auftrag des Vorhabenträgers:

Planungsbüro Theofel
Bahnhofstraße 14
35216 BIEDENKOPF
T 0 64 61 . 98 32 48
F 0 64 61 . 98 93 83
planungsbuerotheofel@email.de

Dipl.-Geog. W. Theofel
Stadtplaner AKH

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
18452
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
Stadtplaner freischaffend

Biedenkopf und Drolshagen,
im März 2010.

Teil B

UMWELTBERICHT & LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28
„Fa. Eurodrill GmbH“ in Drolshagen-Sengenau

1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf der erstmalig nach BauGB 2004 getroffenen gesetzlichen Regelung, nach denen die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung erhoben und im Umweltbericht zusammenfassend der Öffentlichkeit dargelegt werden sollen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung. Im Umweltbericht integriert ist eine landschaftspflegerische Begleitplanung, die im Zusammenhang mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Entscheidungsgrundlage für die umweltbezogenen Abwägungsbelange der Kommunalorgane dient. Umweltbericht und landschaftspflegerische Begleitplanung besitzen von sich aus keine Rechtsverbindlichkeit nach außen und sind als informelle Bestandteile der Gütergewichtung und öffentlichen Information im Rahmen der Bauleitplanung zu verstehen.

Umweltprüfung und -Bericht wurde gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB angefertigt, sie dient als Abwägungsmaterial gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (hier geschehen in Form einer schriftlichen Unterrichtung über die Planungsabsichten) wurden diese aufgefordert, Umweltinformationen zur Verfügung zu stellen und sich zur Umweltprüfung zu äußern. Die dem Plangeber und dem Planverfasser mitgeteilten Umweltinformationen sind in diesen Umweltbericht eingeflossen.

1 a) Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Gewerbebetriebes geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,5 ha und umfasst auch Grünflächen am Betriebsstandort, Verkehrsflächen (überwiegend im Baugebiet lie-

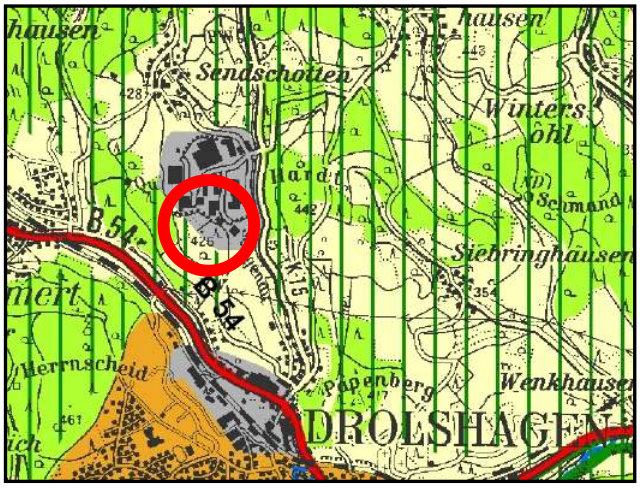
gend) und Flächen für Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen eines zweiten, extern gelegenen Geltungsbereiches (südlich Kernstadt Drolshagen).

1 b) Ziele des Umweltschutzes in berührten Fachgesetzen und -Plänen

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008) i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ (u.a. zeichnerische, flächenbezogene Darlegung und Bewertung der Eingriffsrelevanz, pflanzensoziologische Aufnahme der Biotopausstattung) und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen zu Natur und Umwelt reagiert wurde.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Siegen, rechtskräftig seit 12.03.2008) und stellt für die Flächen „Gewerbliche Siedlungsbereiche“ dar.

Planausschnitt Regionalplan →



Durch den Bebauungsplan werden keine in Fachgesetzen oder Fachplanungen enthaltenen örtlichen Ziele des Umweltschutzes tangiert. Es werden keine FFH-Gebiete oder sonstige rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete berührt. Flächen oder Objekte, für die nach Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz ein besonderer Schutzstatus besteht, sind weder bekannt noch im Aufstellungsverfahren mitgeteilt worden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Mit der Ausweisung des Baugebietes sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Menschen in der Plangebietsumgebung (hier: nordöstliche Siedlungsabschnitte von Drolshagen) verbunden. In gewissem Umfang gehen Flächen für die Naherholung und Waldzugänge verloren.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind Auswirkungen auf das Schutzgut gegeben. Es werden vorwiegend Gehölzflächen (Niederwald, Vorwald) für die Geländeherrichtung und anschließende Betriebsbebauung in Anspruch genommen, die aufgrund ihrer natürlichen Wald-Umgebung und der kaum stattfindenden Bewirtschaftung von vergleichsweise hohem ökologischen Wert sind. Die einzelnen Flächenanteile können lagetreu dem landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden, ihre Kennzeichnung und Flächengrößen korrespondieren mit der Auflistung in der Biotopwertbilanzierung am Ende dieses Berichtes.

Flora

Es wurden folgende Pflanzenarten im Eingriffsbereich kartiert [1]:

Biotop-fläche	Beschreibung und Pflanzeninventar
Ei	Einzelbaum Stieleiche (*Quercus robur*) als Laubwald-Fragment mit einer charakteristischen Krautschicht aus den Arten: Pillen-Segge (*Carex pilulifera*), Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Sauerklee (*Oxalis acetosella*), Salbei-Gamander (*Teucrium scorodonia*), Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*),
1.	Schotterplatz, Parkplatz geschottert, vegetationslos
1a.	Weg geteert, vegetationslos
2.	Erdweg mit 50% Trittrasendeckung.Raygras-Wegerichrasen mit den Arten: Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Engl. Raygras (*Lolium perenne*), Breitwegerich (*Plantago major*), Kuhblume (*Taraxacum officinale* agg.), Wiesenklee (*Trifolium pratense*), Kriechender Klee (*Trifolium repens*)

[1] Pflanzensoziologische Aufnahme durch Büro TK-Plan, Dipl.-Biol. R. Kubosch, Siegen, August 2008

3. Trittrasen, lückig, randlich geschlossen, frisch bis trocken, teils wiesenartig.
Raygras-Wegerichrasen mit den Arten: Rot-Straußgras (*Agrostis capillaris*), Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Berg-Weidenröschen (*Epilobium montanum*), Sumpf-Rurkraut (*Gnaphalium uliginosum*), Geflecktes Johanniskraut (*Hypericum maculatum*), Zarte Binse (*Juncus tenuis*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnale*), Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Strahllose Kamille (*Matricaria discoidea*), Breitwegerich (*Plantago major*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Gemeine Brunelle (*Prunella vulgaris*), Stumpblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Jacobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Acker-Gänsedistel (*Sonchus arvensis*), Kuhblume (*Taraxacum officinale* agg.), Niederliegendes Mastkraut (*Sagina procumbens*), Kriechender Klee (*Trifolium repens*)

3a. Trittrasen, wechselnass (abtrocknende, periodische Pfützen, staunass).
Mit den Arten Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Florentiner Habichtskraut (*Hieracium piloselloides*), Glanzfrüchtige Binse (*Juncus articulatus*), Krötenbinse (*Juncus bufonius*), Zarte Binse (*Juncus tenuis*), Sumpf-Hornklee (*Lotus uliginosus*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Wasserpfeffer (*Polygonum persicaria*), Huflattich (*Tussilago farfara*),

4. Vorwald, älter (ca. 20-jähr.), auf Abgrabungsböschung: Salweiden vorherrschend.
Birken-Salweiden-Vorwald mit den Arten: Hängebirke (*Betula pendula*), Weißer Hartriegel (cf. *Cornus alba*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Brombeeren (*Rubus sect. Rubus*), Salweide (*Salix caprea*), im Saum: Feld-Ahorn (Acer campestre), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Grauweide (*Salix cinerea*), div. Weiden (*Salix spec.*), Mittlerer Klee (*Trifolium medium*), Brennessel (*Urtica dioica*),

4a. Vorwaldgehölz, jung (ca. 10-jähr.), auf flachgründig-steiler Abgrabungsböschung, mit Nadelholzanteil. Saumstrukturen mit erfasst; Lokal randlich Schutt, Gehölzschnitt, Rindenmulch.
Mit den Arten Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rot-Straußgras (*Agrostis capillaris*), Gemeiner Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris* agg.), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Frauenfarnm (*Athyrium filix-femina*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Gemeine Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gemeiner Fingerhut (*Digitalis purpurea*),Gemeiner Wurmfarn (Dryopteris filix-mas), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Drüsiges Weidenröschen (*Epilobium adenocaulon*), Schmalblättriges W. (*E. angustifolium*), Berg-Weidenröschen (*E. montanum*), Wirbeldost (*Eupatorium cannabinum*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Stechender Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Geflecktes Johanniskraut (*Hypericum maculatum*), Goldnessel (*Lamiastrum galeobdolon*), Lärche (*Larix decidua*), Rosen-Malve (*Malva alcaea*), Fichte (*Picea abies*), Spitz-Wegerich (Plantago lanceolata), Blutwurz (*Potentilla erecta*), Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Großer Sauerampfer (Rumex acetosa), Kriechender Hahnenfuß (Ranunculus reptans), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Berg-Ehrenpreis Fuchs-Greiskraut (*Senecio fuchsii*), Knotige Braunwurz (Scrophularia nodosa), Berg-Ehrenpreis (*Veronica montana*), Saat-Wicke (*Vicia sepium*), Viersamige Wicke (*Vicia tetrasperma*)
Diverse Moosarten auf Fels: z.B. *Polytrichum formosum*.

An Gehölzen in den Vor- und Niederwaldbereichen und den Heckensäumen treten folgende Baum- und Straucharten auf:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Hängebirke (*Betula pendula*),
- Weißer/ Tartarischer Hartriegel (cf. *Cornus alba*), nicht einheimisch
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*),
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Faulbaum (Frangula alnus),
- Lärche (*Larix decidua*), gebietsfremd
- Fichte (*Picea abies*), gebietsfremd
- Espe (*Populus tremula*),
- Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), nicht einheimisch
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
- Salweide (*Salix caprea*),
- Grauweide (*Salix cinerea*),
- div. Weiden (Salix spec.),
- Bruch-Weide (*Salix fragilis*),
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*),

Gefährdete oder geschützte Pflanzen sind nicht betroffen.

Fauna

Das Gebiet besitzt als Nahrungs- und Lebensraum Bedeutung für die Vogelwelt, durch die umgebenden und zusammenhängenden Waldbereiche werden auch Säugetiere (Hasen, Rehe) das Gelände bewohnen oder zur Nahrungsfindung aufsuchen. Es wurden Tiere aus folgenden Artengruppen beobachtet: Heuschrecken- und Hautflüglerarten, Zikaden, Schwebfliegen, Eichhörnchen. Bei den Vögeln u.a. Meisen, Eichelhäher, Großer Buntspecht (nur hörbar). Entsprechend der Auflistung der planungsrelevanten Arten auf MTB 4912 (LANUV) ist nach der Lebensraumgestalt nicht davon auszugehen, dass im betroffenen Gebiet gefährdete oder streng geschützte Arten vorkommen.

Auf Grund von Hinweisen der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen des „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB zur genaueren Untersuchung der offenen Felsflächen (potenzielles Vorkommen von Lebensräumen für Reptilien) wurde im März/April 2009 eine faunistische Erhebung durch das biologische Büro TK-Plan Siegen durchgeführt [2]. Die Untersuchung ist (Anlage-) Bestandteil dieses Umweltberichtes und kommt zu dem Er-

[2] „Untersuchung zu planungsrelevante Arten der Artengruppen der Reptilien und Amphibien“ zum vb. Bebauungsplan Nr. 28 „Fa. Eurodrill“ der Stadt Drolshagen; TK Plan Dipl.-Biologe R. Kubosch, Siegen, April 2009

gebnis, dass im betroffenen Plangebietsabschnitt keine besonders geschützten oder schützenswerte Tierarten der Kategorie Reptilien und Amphibien vorgefunden werden konnten.

2.3 Schutzgut Boden

Es sind Auswirkungen auf das Schutzgut gegeben. Infolge der Bebauung und verkehrlichen Neuordnung wird Boden zunächst endgültig in einer Größenordnung von rd. 10.200 qm (Werkshallen, Fahrbahnen, Betriebsflächen, Parkplätze) über den Bestand hinaus neu versiegelt. Der natürliche Boden - die Geländegestalt - wird infolge der notwendigen flächenhaften Abgrabung auf einer Fläche von rd. einem Hektar verändert, die Bodenschichtung aufgerissen, der flachgründige Oberboden abgetragen und der anstehende geologische Untergrund freigelegt.

Um die Bodenfunktionen in den verbleibenden Bereichen zu stärken, werden Begrünungen festgesetzt und für mindergenutzte Bereiche eine extensive Pflege und offene Bauweise empfohlen. Die freigelegten Felsflächen sollten als natürliche Block- und Geröllwände angelegt werden und sich eine Sicherung (falls notwendig) nur auf die Hangfußbereiche beschränken. Infolge Sukzession wird sich Vegetation auf den Hangflächen einstellen und es werden sich trockene Felsbiotope herausbilden, die auch für spezialisierte Tierarten von Bedeutung sein können.

2.4 Schutzgut Wasser

Es sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut gegeben, da durch die Neubebauung und Versiegelung die Grundwasserneubildung vermindert wird. Oberflächengewässer werden nicht berührt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird einem gesonderten oberirdischen Regenrückhaltebecken zugeleitet, zwischengespeichert und an gesteuert an anderer Stelle (Vorfluter Sengenau-Bach) dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Luftqualität und klimatische Verhältnisse werden sich durch die Neubebauung geringfügig verschlechtern, da durch das Gewerbegebiet bisher dicht bewachsene Waldareale, die zur Luftreinhaltung und klimatischen Regulierung erheblich beitragen, in Anspruch genommen werden. Durch Heizanlagen und Flächenversiegelung wird sich das

Mikroklima erwärmen, der nachteilige Effekt kann durch die weiterhin großflächigen Waldbereiche des Umfeldes aufgefangen werden.

2.6 Landschaft

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planung im Nahraum tangiert. Das Gelände wird deutlich abgegraben (keilförmiger Einschnitt in das Ausgangsgelände) und somit die natürliche Landschaftsgestalt nachhaltig verändert. Die Fernwirkung der Maßnahme bleibt jedoch begrenzt auf möglicherweise vorhandene, erhöhte Aussichtpunkte aus nordöstlicher Richtung. Eine Wahrnehmung aus anderen Landschaftseinblicken ist zweifelhaft, da die Fläche mit der Bebauung in die Geländeabgrabung platziert wird und randlich maßgebende Teile des abschirmenden Bewuchses erhalten bleiben. Die Oberkanten der südlichen Gebäudehüllen werden nur partiell über das umgebende Gelände hinausragen und zusätzlich durch den Waldbewuchs verstellt werden.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es werden keine Kultur- oder sonstige Schutzgüter durch die Planung berührt.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die Planaufstellung die Schutzgüter in unterschiedlichem Maße betroffenen werden. Mit Blick auf die Inanspruchnahme der Gehölzflächen und dem Eingriff in das Bodengefüge durch Abgrabung der natürlichen Landschaftsgestalt sind die Eingriffe hier überdurchschnittlich, da das Gewerbegebiet Sengenau nicht in morphologisch flachem (und dann zumeist landwirtschaftlich genutzten) Gebiet liegt, sondern hängig und am Wald.

Da der Waldanteil an der Gesamtfläche jedoch überdurchschnittlich hoch ist und die Inanspruchnahme von Tallagen zu nicht minder gravierenden Auswirkungen führt, ist die Standortentscheidung und damit der Eingriff vertretbar, zumal das Umfeld erheblich vorbelastet ist. Durch die Planung und die grünordnerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen und zusätzlichen Fernwirkungen in dem betroffenen Landschaftsraum kommt. Wegen der siedlungsfernen Lage des Gewerbegebietes und der guten Verkehrserschließung sind keine Auswirkungen auf Wohnberei-

che gegeben, was angesichts des ansonsten üblichen Konfliktpotenzials der Besiedlung in Mittelgebirgstopographien positiv vermerkt werden muss.

Die nachteiligen Veränderungen bei Luft und Klima (Bodenversiegelung) sollen durch flankierende Maßnahmen gemildert werden, auf der externen Ausgleichsflächen sollen Gehölzstrukturen angelegt und Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes durchgeführt werden, die -wenn auch an anderer Stelle- funktional den Verlust ähnlicher Bereiche am Eingriffsort ausgleichen.

3. Angewandte technische Verfahren zur Umweltprüfung

Es wurden mehrere Geländebegehungen und Kartierungen zur Umweltprüfung im Juni bis August 2008 durchgeführt. Die tierökologischen Verhältnisse an den felsigen Steilwänden und im Bereich der jetzigen Schotterfläche am Waldrand sind durch ein Fachbüro im Frühjahr 2009 untersucht worden. Die Untersuchung ist Bestandteil dieses Umweltberichtes. Die Niederschlagswasserbehandlung wurde parallel der Bauleitplanung durch ein Fachingenieurbüro ausgearbeitet, das dort konzipierte Regenrückhaltebecken ist in der Bebauungsplanung verankert worden.

4. Planalternative und Nullvariante

Eine Planalternative besteht nur in der Nullvariante. Der Vorhabenträger (die Firma Eurodrill) hat eine frei gewordene Gewerbehalle in direkter Nachbarschaft bereits erworben, in die Betriebsplanung integriert und damit das Kontingent auf dem bestehenden Firmengelände ausgeschöpft. Zur Standortabsicherung und perspektivischen Erweiterung ist der vb. Bebauungsplan mit VE-Plan unumgänglich.

5. Monitoring

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfungen und Genehmigungen ist die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu überwachen. Die Verpflichtungen zur Erhaltung von Gehölzbeständen und Maßnahmen zur Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume sind in ihrer Umsetzung zu überwachen (z.B. Freiflächen- und Begrünungsplan i.R. Baugenehmigung), gleiches gilt für die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen.

- TEIL B 2 -

Erläuterungen zum landschaftspflegerischen Begleitplan

1. Einführung und Prüfung der Eingriffsrelevanz

Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung (Bau- und Raumordnungsgesetz -ROG- vom 43.08.1997, Artikelgesetz) des Baugesetzbuches zum 1. Januar 1998 eine Vereinheitlichung des Städtebaurechtes vorgenommen. Die Integration von Sondervorschriften für die neuen Länder sowie des BauGB-Maßnahmengesetzes sind ein wesentlicher Bestandteil. Gleichzeitig wurde aber auch weiterentwickelt, was zuvor bereits in anderen Rechtsnormen parallel existierte, und dazu zählte vor allem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die 1993 mit den Paragraphen 8 a-c im Verhältnis zum Bauplanungsrecht im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz eingeführt wurde.

Mit der direkten Integration der Eingriffsregelung ist der umweltbezogene Aspekt des Baugesetzbuches deutlich gestärkt worden, was auch durch die Einfügung an herausgehobener Stelle im Paragraphen 1a BauGB deutlich wurde. Die Passagen § 8 b und c des BNatSchG sind mit dem ROG 1998 entfallen. In § 8 a BNatSchG hieß es anschließend, dass über die durch die Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes i.d.F. vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381) ist das Verhältnis der Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) zur Bauleitplanung nunmehr im § 21 BNatSchG abschließend geregelt. Über die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung oder Änderung zu erwarten sind, ist alleine auf der Grundlage des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im § 1a Abs. 3 BauGB wird Bezug genommen auf die Eingriffsregelung des BNatSchG, welche durch die Eingriffstatbestände der Landesnaturschutzgesetze bzw. der Landschaftsgesetze konkretisiert werden können, die insgesamt wiederum dem Abwägungsvorgang gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu unterwerfen sind.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß den Bestimmungen der landesgesetzlichen Regelungen zu erwarten ist, sowie dessen Ausgleich (der Begriff „Ersatzmaßnahmen“ bzw. die Trennung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist mit dem neuen BauGB 2004 aufgehoben) sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, ist im

allgemeinen ein *Landschaftspflegerischer Begleitplan* als fachliche Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsplanung und der Ermittlung des Abwägungsmaterials zu erstellen. In ihm ist das Plangebiet vor und nach dem Eingriff, der durch den Bebauungsplan rechtlich ermöglicht wird, darzustellen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan als Eingriffs-/Ausgleichsplanung mit Bilanzierung schafft die Grundlage zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gem. § 1 Abs. 7 BauGB sowie der Vorschläge, die als Festsetzungen gem. § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen sind bzw. aufgenommen werden sollten. Das BauGB regelt somit das Verfahren, wie die Eingriffs- und Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung zu bewältigen ist, BNatSchG bzw. das entsprechende Landesgesetz regelt materiell und inhaltlich, wie Eingriff und Ausgleich auszulegen sind.

In der bauleitplanerischen Abwägung ist grundsätzlich zu prüfen, ob und gegebenenfalls inwieweit der Eingriff minimiert oder sogar ganz vermieden werden kann. Kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass der Eingriff unvermeidbar ist, also im Range der Interessen denen des Natur- und Landschaftsschutzes vorgeht, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Für die Bewertung des Eingriffs wie auch der Ausgleichsmaßnahmen besteht kein einheitliches, gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsschema. In der einschlägigen Kommentierung und Literatur werden daher verschiedene Systeme vorgeschlagen, die zwischen rein rechnerischen Methodiken und rein textlichen, auf funktionalen Kriterien basierende Beschreibungen differieren. Im Allgemeinen hat sich eine Kombination von textlichen und rechnerischen Modellen in der Praxis als sinnvoll herausgestellt, wie sie anhand von Bewertungsmaßstäben durch Fachgruppen zwischen Ländern und Kommunen erarbeitet worden sind. Die letztliche Entscheidung darüber, wie, in welchem Umfang und auf welcher Berechnung der Ausgleich erfolgt, obliegt den gemeindlichen Organen im Rahmen der Abwägung der Interessenslagen als hoheitlicher Träger der Bauleitplanung.

Naturschutzgesetzgebung:

„Eingriffe in Natur und Landschaft ... sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. ... Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen ... auszugleichen.“[3]

[3] § 18 BNatSchG

Es ist festzustellen, dass durch die Aufstellung und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Fa. Eurodrill GmbH“ Eingriffe i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes (LG)[4] NRW vorbereitet werden, die den Naturhaushalt nachhaltig beeinflussen bzw. verändern werden. Mit dem Eingriffstatbestand besteht die Verpflichtung, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Eingriff im Plangebiet

Der Eingriff ist unvermeidbar. Er kann in Gänze nur vermieden werden, wenn die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von baulichen Anlagen durch den Bebauungsplan nicht geschaffen werden. Das Baugesetzbuch bestärkt als Belang auch die Anforderungen der mittelständischen gewerblichen Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a) und diejenigen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Für den vorgesehenen mittelfristigen Ausbau des Standortes und ist es zwingend notwendig, die planerischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, um für alle Beteiligten Planungssicherheit herzustellen.

Der hervorgerufene Eingriff ist dabei zu ermitteln und zu bewerten, geeignete Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich sind aufzuzeigen, Ausgleichsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB aufzunehmen. Für das Plangebiet mit seinem Naturraum ist eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden, die im nachfolgenden Text- sowie im landschaftspflegerischen Kartenteil (Vor dem Eingriff - Nach dem Eingriff) dargelegt ist.

2. Bestandsaufnahme des Plangebietes

2.2 Vegetation

Das Plangebiet erstreckt sich aus dem Gewerbegebiet Sengenau heraus (Bestandsanlagen) auf angrenzende, kuppige Hangflächen mit niederwaldartigem Vorwaldstadium. Daran schließen sich weitere Waldflächen an, im Süden verläuft und öffnet sich der Talraum des Sengenau-Baches mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und geht schließlich in das bebaute Stadtgebiet von Drolshagen über.

[4] Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) i.d.F. vom 21.07.2000; zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005

Für einen Teilbereich des südlichen Plangebietes, einer in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Betriebsgelände befindlichen Parzelle, besteht bereits Baurecht. Die übrigen Erweiterungsflächen sind gekennzeichnet durch vorwaldähnlich bewachsene Hangflächen, die talseits von einem schmalen Feldweg begrenzt werden. Der Eingriff erfolgt daher fast ausnahmslos auf Flächen mit der potentiellen natürlichen Vegetation (pnV). Die Vegetation wurde im August 2008 kartiert und ist im einzelnen in Kapitel 2.2 des Umweltberichtes aufgelistet, auf das hier verwiesen wird.

2.3 Fauna

Durch die Nähe des Waldes und den dicht bewachsenen Steilböschungen wird das unmittelbare Umfeld des Gewerbebetriebes auch von der Tierwelt als Nahrungs- und Lebensraum genutzt. Von Bedeutung dürfte dabei vor allem die Vogelwelt und Säugetiere des Waldes sein, die hier am Rand des Gewerbegebietes im Übergang zur freien Landschaft geschützte und ungestörte Bereiche vorfindet, trotz der von den benachbarten Industrieanlagen ausgehenden Störungen.

Die felsigen Abschnitte vorhandener Abgrabungen sind im Rahmen der Planung auf das Vorkommen von Reptilien und -wegen des Hangwasseraustritts und Kleinteichbildungen- auf Amphibien hin untersucht worden, allerdings mit negativem Ergebnis. Es wurden bei den Begehungen verschiedene Garten- und Waldvogelarten (vorwiegend Ubiquisten), Falter und Hautflügler sowie Eichhörnchen angetroffen. Es ist auf Grund der Biotopausstattung, der Begehungen und der gesonderten faunistischen Untersuchung einzelner Artengruppen mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass keine besonders geschützten oder seltenen Tierarten betroffen werden.

Der Verlust an Lebensraum wird jedoch generell zu einer Verlagerung der Aufenthaltsbereiche in die Nachbargebiete führen, durch die vorgesehenen Abgrabungen (Felshänge) ist aber auch denkbar, dass für Reptilien (z.B. Waldeidechse) zusätzliche Lebensbereiche entstehen werden.

Das Stillwasser (RRB) wird zu einer Anreicherung der Lebensräume führen und kann positive Wirkungen (als Tränke und Badestelle, ggfs. Zuzug Amphibien) für die Tierwelt entfalten.

Bei der Geländeabgrabung sollte darauf geachtet werden, dass diese in der zweiten Jahreshälfte und nicht zu den Vogelbrutzeiten durchgeführt werden.

3. Eingriffe im Plangebiet

3.1 Eingriffsflächen

Eingriffe sind nachhaltige Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen. Die Eingriffe, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu bewerten und auszugleichen sind, betreffen sämtliche bauplanungsrechtlich vorbereitete öffentliche und private Maßnahmen. Es handelt sich vor allem um Eingriffe Privater (Vorhabenträger) zum Zwecke der Bebauung von bisherigen Freiflächen. Neben hochbaulichen Anlagen wird es zu Bodenversiegelungen durch Wege und Betriebsplätze kommen.

Im nördlichen Abschnitt (Betriebsflächen Eurodrill) des Bebauungsplangebietes besteht Baurecht, der Bereich ist ferner bereits jetzt hochgradig genutzt, versiegelt und baulich ausgeschöpft, hier sind keine Veränderungen gegeben, ein zusätzlicher Eingriff findet nicht statt. Für die Parzelle 1114 im Südteil (angrenzend des Bestandes, heutiger Schotterplatz) besteht Baurecht, welches in der Bilanzierung eingerechnet wurde. Alternativ wurde auch eine Bilanzierung ohne Berücksichtigung des Planungsrechtes erarbeitet, in der der örtliche, augenblickliche Umweltzustand als Ausgangszustand zugrunde gelegt wurde.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist von folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen (Ist-Zustand real zu Planungszustand nach VE-Plan): Es werden in der Bilanz des Gesamtgeltungsbereiches ca. 10.200 qm Boden zusätzlich überbaut werden.

Es werden keine Naturschutzgebiete (§ 20 LG), Naturdenkmale (§ 22 LG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG), oder Flächen, die nach § 62 einem besonderen Schutz unterliegen, beansprucht. Ansatzweise werden Gebüsche und Heckenzüge tangiert (vgl. § 62 Abs. 1 Nr. 3 LG NRW), die jedoch auf den Böschungsterrassen des einbezogenen Wiesenweges zur Erhaltung festgesetzt und durch den Eingriff nicht tangiert werden.

3.2 Auswirkungen der Eingriffe, Minimierung

Die Eingriffe, insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Zufahrten werden die Grundflächen nachhaltig beeinträchtigen. An negativen Auswirkungen ist v.a. die dauerhafte Bodenversiegelung, die Veränderung des Mikroklimas,

die Verminderung des Eintrages von Niederschlagswasser in den Boden und der Verlust von Lebensraum für die Tiere und Pflanzen nennen.

Der gesetzlichen Pflicht, die Eingriffe auf das notwendige Maß zu minimieren, wird durch die Begrenzung der Bauräume und der grünordnerischen Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen Rechnung getragen. Hochwertige Anteile der Biotopstrukturen (so v.a. freiwachsende Heckenzüge) werden, wo immer möglich, erhalten. Die Flächenbefestigungen müssen dort, wo keine schädlichen Einträge aus Gewerbewirtschaft zu erwarten sind (PKW-Parkplätze) und untergeordneten Zwecken dienen, durch offenporige (z.B. Ökopflaster) oder begrünte Arten (z.B. Rasengittersteine) ausgeführt werden.

Es wird festgesetzt, dass

a. mehrere prägende Einzelbäume (u.a. Eiche) erhalten bleiben,
b. lineare talseitige Hecken- und Gehölzzüge erhalten bleiben und ggfs. ergänzt werden müssen (aus Artenliste wie vorgegeben),
c. Anteile des bestehenden Niederwaldes zur Abschirmung des Betriebsgeländes nach Süden unverändert bleiben,
d. eine Durchgrünung des neuen Betriebsgeländes mit heimischen Laubbäumen in Abhängigkeit zum Versiegelungsgrad (Neubau von Flächenbefestigungen) erfolgt (rd. 23 Bäume aus Artenauswahl im Anhang),
e. untergeordnete Flächen wie PKW-Parkplätze offenporig oder begrünt zu befestigen sind.

4. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen

Als externe Ausgleichsmaßnahme exAF wird eine öffentliche, ehemalige Waldrandfläche südlich der Kernstadt Drolshagen (am Verbindungsweg „Alte Landstraße“ zur Ortschaft Berlinghausen) auf einer Kuppenlage herangezogen und festgesetzt, die z.Zt. inselartig mit Rindenmulch bedeckt ist (aus Aufbereitung Windwurfholz) und sich so nur unzureichend, auch wegen ihrer exponierten Lage und Bedeutung mit Wanderparkplatz, in das Landschaftsbild einfügt. Maßnahmen der Biotopfunktionsaufwertung und eine Neugestaltung im Sinne einer an den Landschaftsraum angepassten Übergangsfläche von freier Feldflur zum geschlossen Wald wurden als Leitbild gewählt. Dabei sollen auch die fremdenverkehrlichen Aspekte betont und die Funktion für die Naherholung der Bevölkerung gestärkt werden.

An Maßnahmen sind vorzusehen:

- Abtransport von größeren Mengen angehäuften Rindenmulch,
- Anpflanzung von 4 - 5 locker verteilten Feldholzinseln (Anpflanzmaße ca. 5 x 15m) in Anlehnung an vorgegebenes Pflanzschema (s. Begründung Pkt. 3 B-Plan und L-Plan),
- Anpflanzung von rd. 12 höheren heimischen Solitärbäumen (mind. 3,0 m, Pfahl-Sicherung) verteilt über die Fläche und zur Ergänzung der vereinzelten Bestandsbäume (Buchen, Ahorne, Eichen) am Flächenrand,
- „saubere“, klare Abgrenzung des Schotterparkplatzes zur Fläche hin, Niveau gleichmäßig herstellen, begrenzen und abböschen, Bereich der Stellplätze und des Aufenthaltsbereiches mit Buchenhecke (freiwachsend, Schnitt nach Bedarf ca. alle 2 - 3 Jahre) ab pflanzen,
- eventuell Anlage eines Ruhe- und Rastbereiches am südl. Ende des Parkplatzes, Info zu Waldlehrpfad und Wanderwegen,
- ggfs. aufkommende Nadelgehölze sind turnusmäßig (ca. alle 3-5 Jahre) zu entfernen.

Die Jungpflanzen sind vor Wildverbiss zu schützen.

5. Bewertung von Natur- und Landschaft / Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

Grundlagen der Bilanzierung

Wie bereits in der Begründung zum vb. Bebauungsplan dargelegt, erfolgt eine Bilanzierung der vorbereiteten Eingriffe sowohl nach den tatsächlichen Gegebenheiten (Bestand-Planung), als auch nach den rechtlichen Ausgangsbedingungen. Dem zufolge wird festgestellt, dass für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches (s. entsprechende Kennzeichnung im landschaftspflegerischen Begleitplan) des vb. Bebauungsplangebietes

a. Baurecht aufgrund § 30 BauGB besteht (städt. B-Plan „Sengenau“), und
b. das bauliche Potenzial bereits vollständig ausgeschöpft ist.

Zusätzliche Eingriffe finden hier nicht statt. Anders verhält es sich im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes. Auch hier besteht Baurecht auf einer Tiefe von rd. 46 m (GI-Gebiet und Stellplätze) auf dem Flurstück 1114 in einer Größenordnung von insgesamt 2.880 qm.

In der nachstehenden Tabelle wird der Eingriff/Ausgleich gemäß den Vorgaben der Landesregierung [5] erfasst und bewertet. Die genaue Lage und Zuordnung der Flächen ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Die Flächennummer in der Bilanzierung entspricht der Kennzeichnung im Planteil. Durch Baumkronen überdeckte Flächen in der Planung gehen nicht in die Gesamtfläche ein, bei Baumpflanzungen wird eine durchschnittliche Überdeckung je Baum von 28 qm (= durchschnittlicher Kronenumfang ∅ 6,0 m) gerechnet. Nachfolgend erfolgt die Bilanzierung (**A** und **B**) unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes:

A - Ausgangszustand des Plangebietes planungsrechtlich

Biotoptyp / Realnutzung	Fläche im Plan	Code	Grund-wert	Flächengröße [m²]	Biotopwert
Teilbereich Nord					
Überbaut, ausgeschöpft				13.176	0
				13.176	**0**
Teilbereich Süd					
Schotterfläche	1	1.3	1	0	0
Wiesenweg, Trittrasen	2	1.4	3	337	1.011
Trittrasen trocken	3	1.4	3	0	0
Trittrasen feucht	3a	1.4	3	0	0
Vorwald älter	4	6.3	6	525	3.150
Vorwald jung, Steilbösch	4a	6.1	4	0	0
Vorwald jung, felsig	4b	6.1	4	0	0
Vorwald, jung, gemischt	5	6.1	4	2.477	9.908
Vorwald, Birken, lückig	6	6.1	4	1.938	7.752
Vorwald, jung, gemischt	7	6.1	4	1.826	7.304
Schlagflur, Gebüsche	8	6.2	5	309	1.545
Schlagflur, dicht, Himbeere	9	6.3	6	1.787	10.722
Haselnuss-Gebüsch	10	6.3	6	117	702
Laubwald, Buchen-Birken	11	6.2	5	6.436	32.180
				15.752	**74.274**

5 Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF); Recklinghausen, 10.11.2006

Nadelforst, Windwurf	exAF	6.1	3	5.610	16.830
	Summen			**34.538**	**91.104**

B - Plangebiet nach Umsetzung des vb. B-Planes Nr. 28

Biotoptyp	Fläche Nr.	Code	Grund-wert	Flächengröße [m²]	Biotopwert
Teilbereich Nord					
Überbaut, ausgeschöpft				13.176	0
				13.176	**0**
Teilbereich Süd					
Gewerbegebiet	1				
darunter Gebäude	1a	1.2	0,5	3.975	1.988
darunter Hauptzufahrt	1b	1.2	0,5	822	411
darunter Höfe, Umfahrung	1c	1.2	0,5	1.669	835
darunter Stellplätze	1d	1.3	1	750	750
darunter Grünflächen	1e	4.5	2	1.363	2.726
darunter Gehölzflächen	1f	6.2	4	1.433	5.732
Wiesenweg, Trittrasen	2	1.4	3	219	657
Wendeanlage Landwirt.	3	1.4	3	234	702
Wasserfläche RRB	4	9.2	4	275	1.100
Felsböschung	5	1.5	4	3.090	12.360
Laubwald, Erhaltung	6	6.2	5	1.922	9.610
22 Baumpflanzungen)*					
á 28 qm / Zuschlag für Flächenuntergrund			2	616	1.232
				15.752	**38.102**
Laubwald	exAF	6.4	**7**	5.610	39.270
plus Zuschlag Landschaftsbild					
	Summen			**34.538**	**77.372**

* Baumpflanzungen gem. § 9 BauGB festgesetzt - überdeckte Fläche nicht in Gesamtsumme Fläche! - 13.732
= Eingriffsdeckung 85%

In der rechnerischen Bilanz ergibt sich ein Punktedefizit von rd. 13.700 Wertpunkten, dies entspricht einer Deckung von 85**%**. Wegen der umfänglichen grünordnerischen Maßnahmen im Eingriffsgebiet selbst und der zusätzlichen externen AF wird empfohlen, den Eingriff als ausgeglichen anzusehen.

PFLANZLISTE der zu verwendenden Gehölze Betriebsgelände EURODRILL

Vorwiegend nur die hier im Gebiet vorkommenden Wildgehölzarten (standortheimisch) verwenden!

BÄUME

I. Größe

Acer platanoides -- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus --Bergahorn
Fagus silvatica -- Rotbuche
Fracinus excelsior -- Esche
Prunus avium -- Vogelkirsche
Quercus robur -- Stieleiche
Quercus petraea -- Traubeneiche
Tilia cordata -- Sommerlinde
Ulmus glabra -- Bergulme

II. Größe

Acer campestre -- Feldahorn
Carpinus betulus -- Hainbuche **(H)**
Prunus padus -- Traubenkirsche

sowie auf den Böschungsabschnitten im Übergang Betriebsgelände - freie Landschaft die Arten aus der Pflanzenauflistung unter Pkt. 3 der Begründung, (s. Seite A 16).

Bäume zur Begrünung des Betriebsgeländes aus vorstehender Auflistung wählen: Natürliche Kronenwuchsform, Solitäre, H=mind. 3,0 m / 3xv. STU mind. 12-14 cm / Baumschulqualitäten, Anpflanzung fachgerecht vornehmen, bei Einzelstand mit Dreipfahl sichern.

STRÄUCHER

Cornus sanguinea -- Roter Hartriegel
Corylus avellana -- Haselnuss **(H)**
Crataegus monogyna -- Weißdorn **(H)**
Ligustrum vulgare -- Liguster -- **(H)**
Lonicera xylosteum -- Heckenkirsche
Prunus spinosa -- Schlehe

Rosa spec. -- Rosen-Arten (hier: Wildrosen)
Rosa rubiginosa -- Wein-Rose
Rosa canina -- Hunds-/Heckenrose
Salix caprea -- Salweide
Sambucus nigra -- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa -- Traubenholunder
Viburnum opulus -- Gemeiner Schneeball
Berberis thunbergii -- Berberitze
Buxus sempervirens -- Buchsbaum
(für Einfassungen) **(J, H)**

sowie die vorgefundenen Bestandsarten nach Pkt. 3 der Begründung!

BODENDECKENDE PFLANZEN
Hedera helix -- Efeu **(J)**
Lamium galeobdolon -- Goldnessel (Staude)
Vinca minor -- Immergrün (Staude) **(J)**

KLETTER- UND SCHLINGGEHÖLZE
Clematis vitalba -- Waldrebe
Hedera helix -- Efeu -- **(J)**
(nicht an Schiefer- oder mit einer Außendämmung versehenen Fassaden)
Lonicera periclymenum et caprifolium -- Geißblatt („Je länger, je lieber“)
Parthenocissus inserta -- Wilder Wein
(auf Haftbedingungen achten:
Parthenocissus tricuspidata, ´engelmanii´ und ´veitschii´

H = auch als Heckenpflanzen, Einfassungen
J = Immergrün