

# Umweltverträglichkeitsprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 25

„Gewerbegebiet Lamfert“

der Stadt Winterberg

- Umweltbericht -

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	3
1.1 Rechtsgrundlagen .....	3
1.2 Integration der UVP in das Bebauungsplanverfahren .....	3
1.3 Aufbau und Inhalt des Umweltberichts .....	3
2. Beschreibung des Vorhabens .....	4
3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	4
4. Darstellung der Festsetzungen.....	5
5. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Untersuchungsrelevante Schutzgüter) und zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens .....	5
5.1 Schutzgut Mensch .....	5
5.2 Schutzgut Pflanze.....	6
5.3 Schutzgut Boden .....	8
5.4. Schutzgut Wasser .....	8
5.5 Schutzgut Luft.....	8
5.6 Schutzgut Klima.....	8
5.7 Schutzgut Landschaft .....	9
5.8 Schutzgut Kulturgüter .....	9
5.9 Schutzgut Sachgüter .....	9
5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	9
6.2 Vermeidungsmaßnahmen .....	10
6.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.....	10
6.4 Ausgleichsmaßnahmen .....	11
7. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge- Standortalternativen und Begründungen für die Auswahl .....	12
8. Zusammenfassung .....	12

## 1. Allgemeines

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die UVP ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 3. August 2001 (UVPG) sowie weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz. Für die kommunale Planung sind insbesondere die in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung. Gemäß UVPG besteht eine generelle UVP-Pflicht bei Vorhaben für bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich ab einer Größe von 10 ha Grundfläche. Für Vorhaben ab einer Größe von 2 ha ist eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich. Das hier geplante Gewerbegebiet ist demnach mit einer Grundfläche von ca. 9 ha zwar nicht UVP-pflichtig, gleichwohl hat sich die Stadt Winterberg für die Durchführung entschieden, da aufgrund der Grenzgröße sowie der Art der Nutzung und die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt die allgemeine Vorprüfung wahrscheinlich eine UVP-Pflicht ergeben hätte. Weitere Einzelheiten zur UVP-Pflicht ergeben sich aus den §§ 3 b) bis 3 f) UVPG.

Das BauGB ist aufgrund dieser Änderungen ebenfalls novelliert worden. Damit wird die UVP vollständig in das Verfahren der Bebauungsplanung integriert.

§ 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB hebt hervor, dass die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter der UVP entsprechend dem Planungsstand in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen ist. Die Stadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bei UVP-pflichtigen B-Plänen bereits für das Aufstellungsverfahren einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Damit ist sichergestellt, dass im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs.2 BauGB die Öffentlichkeit zu den Angaben über die Umweltauswirkungen beteiligt wird und dass im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB diese ihre Stellungnahmen abgeben können.

Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 2 a BauGB geregelt. Er enthält Angaben über die Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Güter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

### 1.2 Integration der UVP in das Bebauungsplanverfahren

Im Umweltbericht ist die Betroffenheit der einzelnen o.g. Schutzgüter zu dokumentieren und zu bewerten. Der Umweltbericht ist ein Teil der Begründung. Er bereitet das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht auf und dokumentiert, in welcher Weise die Umweltfolgenabschätzung im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt werden muss.

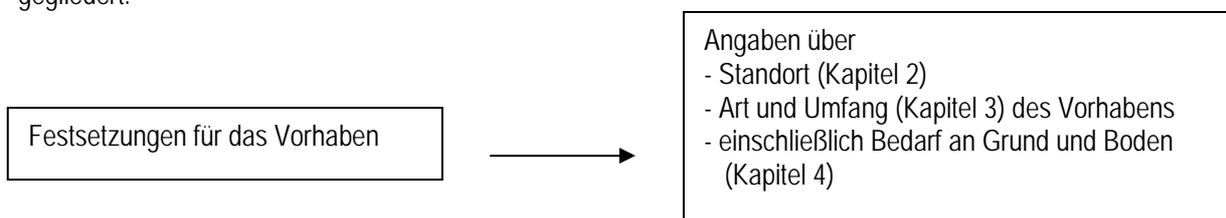
Der Umweltbericht als Teil der Begründung durchläuft somit alle Verfahrensschritte. Bereits bei der Erarbeitung des Vorentwurfs des B-Planes für die vorzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung sollte eine UVP stattfinden.

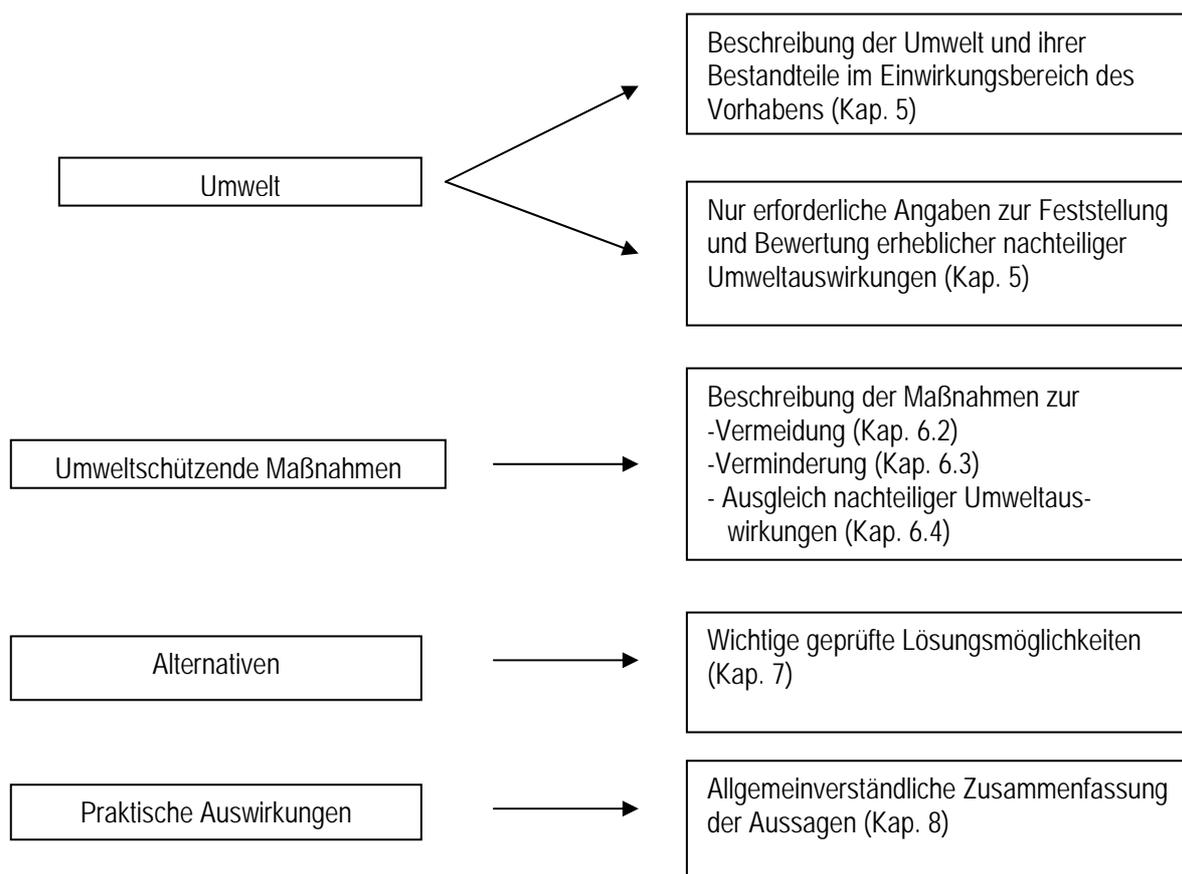
Die UVP für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ ist eine vorsorgende und kritische Auseinandersetzung der Stadt Winterberg mit den Problemen, die sich aus der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet in Bezug auf die Schutzgüter allgemein ergeben.

Bei der Durchführung der UVP handelt es sich um eine „kommunale Selbstkontrolle“ mit den Ziel, Eingriffe und Belastungen so umweltverträglich wie möglich durchzuführen bzw. nach Planalternativen zu suchen.

### 1.3 Aufbau und Inhalt des Umweltberichts

Der vorliegende Umweltbericht enthält die in § 2 a BauGB geforderten Angaben und ist folgendermaßen gegliedert:





## 2. Beschreibung des Vorhabens

Die Beschreibung des Vorhabens kann sich hier nur auf den Aussagegehalt der vorgesehenen Planfestsetzungen beschränken, da der Bebauungsplan als „Angebotsplan“ mehr oder weniger abstrakte Vorgaben festlegt.

Das ca. 12,7 ha umfassende Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Winterberg und grenzt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Remmeswiese“ an. Für diese Fläche wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt. Sie befindet sich bisher planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt hier Fläche für die Landwirtschaft dar, er wird jedoch im Parallelverfahren geändert.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lamfert“ weist ein Gewerbegebiet aus, das hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in 3 Teilbereiche untergliedert wird. Im östlichen Teilbereich (GE 1) sind Betriebe der Abstandsklassen VI und VII der Abstandliste 1998, im GE 2 Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig. Im GE 3 sind nur nicht wesentlich störende Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes zulässig. Diese Einschränkung der zulässigen Nutzungen gewährleistet einen ausreichenden Immissionsschutz zum südwestlich des Plangebietes gelegenen Campingplatz sowie zum angrenzenden Kurgebiet.

## 3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 12,7 ha. Der Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen folgender Tabelle zu entnehmen:

Geplante Nutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Gewerbegebiet/ überbaubare Fläche	85.527	67,4
Nicht überbaubare Fläche/ private Grünfläche	27.962	22,0
Verkehrsfläche	8.212	6,5
Regenrückhaltebecken	5.166	4,1
<b>Gesamt</b>	<b>126.867</b>	<b>100</b>

## 4. Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lamfert“ wird durch folgende Nutzungen gegliedert:

- Gewerbegebiet 1 (GE 1), Gewerbegebiet 2 (GE 2) und Gewerbegebiet 3 (GE 3)  
Die Gliederung in GE 1 und GE 2 ergibt sich aus den gemäß Abstandsliste zulässigen Betrieben und Anlagen, um so die Belange des Immissionsschutzes zu beachten  
Die Zulässigkeit von nur nicht wesentlich störenden Betrieben ergibt sich aus der unmittelbaren Nähe zum Campingplatz
- Verkehrsflächen: Die Anlage der Straßenverkehrsflächen richtet sich nach den Vorgaben der EAE. Im Bebauungsplan ist eine 12 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, in der eine für ein Gewerbegebiet verkehrsgerechte Straßenraumaufteilung (Fahrbahn – Gehweg – Parkstreifen) realisierbar ist.
- Grünflächen bzw. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind am Plangebietsrand und entlang der Erschließungsstraße festgesetzt
- Ein Regenrückhaltebecken ist auf einer Fläche von 5.166 m<sup>2</sup> im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Das Becken wird als offenes Erdbecken angelegt und mit dichter Böschungsbepflanzung eingegrünt.
- Maß der baulichen Nutzung: Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die abweichende Bauweise, eine GRZ von 0,8 sowie eine BMZ von 8,0 festgesetzt.
- Baugestalterische Festsetzungen: Als baugestalterische Festsetzungen wird die Gebäudehöhe bzw. eine Traufhöhe von 10,50 m festgesetzt.
- Im Norden und Osten fällt das Plangebiet ab. Um das Gelände für eine sinnvolle gewerbliche Nutzung zu gestalten, ist es möglich, die in der Mitte des Plangebietes gelegene Kuppe abzutragen und an den tiefer gelegenen Flächen aufzufüllen.

Weitere Erläuterungen sind dem Kapitel 7 der Begründung zu entnehmen.

## 5. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Untersuchungsrelevante Schutzgüter) und zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Bei der Beschreibung der ökologischen Gegebenheiten ist auch auf die FFH-Verträglichkeitsprüfung zu verweisen. Die Beschreibung enthält nur Gegebenheiten, auf die sich die Umsetzung des Bebauungsplanes in gewichtiger und voraussichtlich dauerhafter Weise auswirken kann.

### 5.1 Schutzgut Mensch

Allgemein sind für den Menschen von Bedeutung:

- wohnumfeldabhängige Faktoren (z.B. Wohnfunktion, Erholungs- und Freizeitfunktionen)
- Aspekte des Lärmschutzes
- wirtschaftliche Funktionen.

Dabei sind zum einen die Auswirkungen des Projektes auf den Menschen als auch mögliche Einwirkungen menschlicher Nutzungen auf das Projekt zu berücksichtigen. Letzteres ist im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich intensiv bzw. mäßig intensiv genutzte Wiesen. Damit entstehen wirtschaftliche Nachteile für die das Plangebiet bisher nutzenden Menschen, die jedoch aufgrund ihrer Nutzung als Weidefläche relativ unbedeutend sind. Gravierender sind die Wirkungen, die vom Plangebiet bei Realisierung des Projektes ausgehen können. Dabei handelt es sich zum einen um Verkehrs- als auch um Staub- und Schadstoffimmissionen, die von den künftigen Betrieben ausgehen können.

Südlich des Bebauungsplangebietes befinden sich innerhalb des Gewerbegebietes „Remmeswiese“ Wohnhäuser. Hierbei handelt es sich um betriebsgebundene Wohnungen, die innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig sind und mit einer Gebietseinstufung als Gewerbenutzung berücksichtigt werden. Sie genießen demnach nicht den Schutzstatus eines Wohnhauses in einem Wohngebiet.

Südwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Campingplatz. Die nächstgelegenen Stellplätze für Wohnwagen und Zelte sind ca. 35 m von der nächstgelegenen im Bebauungsplan festgesetzten Baufläche entfernt. Der Schutzanspruch des Campingplatzes ist der eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, Rahmenbedingungen für die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes festzulegen. Durch diese Rahmenbedingungen soll sichergestellt werden, dass am Campingplatz im Einwirkungsbereich des geplanten Gewerbegebietes in Zukunft keine unzulässigen Immissionen auftreten.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über den vorhandenen und ausgebauten Straßenknoten B 480/ Remmeswiese über die ebenfalls ausgebauten Straße „Remmeswiese“, die das vorhandene Gewerbegebiet erschließt. Somit werden keine immissionsempfindlichen, sondern ausschließlich die in einem Gewerbebetrieb zulässigen Nutzungen durch zusätzlichen Straßenverkehr belastigt. Wie bereits dargelegt, haben Betriebswohnungen im Gewerbegebiet keinen höheren Schutzanspruch als Gewerbebetriebe.

## 5.2 Schutzgut Pflanze

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren die Wiesen im Plangebiet und nähere Umgebung teilweise frisch gemäht, so dass eine ökologische Beurteilung dieser Flächen nur bedingt möglich war.

Es handelt sich um ein Mosaik aus mäßig intensiv bzw. intensiv genutzten Glatthaferwiesen (EA1, siehe Anhang).

Die mäßig intensiv genutzten Wiesen werden aufgrund des dominierenden Glatthafers (*Arrhenatherum elatius*) und dem Vorkommen von Arten, die den Goldhaferwiesen (*Polygono-Trisetion* Br.-Bl. & R. Tx. ex Marschall 1947 nom. inv.) eigen sind, wie Wiesen-Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris* agg.) und Mittel-Klee (*Trifolium medium*), zumeist den Berg-Glatthaferwiesen (*Alchemillo-Arrhenatheretum elatioris* Sougnez et Limb. 1963) zugeordnet.

Des Weiteren befindet sich auf der Fläche eine Rotschwingel-Straußgras-Magerwiese (*Festuca rubra-Agrostis tenuis-Gesellschaft*) (ED1).

Die intensiv genutzten Wiesen sind jedoch aufgrund der häufigen Mahdfrequenz und der verstärkten Stickstoffgaben erheblich artenärmer. Der Glatthafer, andere charakteristische Arten des Verbandes *Arrhenatherion elatioris* Koch 1926 sowie typische Arten der Goldhaferwiesen (*Polygono-Trisetion*) treten deutlich zurück oder fallen ganz aus. Deshalb können diese Bestände lediglich als *Arrhenatherion*-Fragmentgesellschaft eingestuft werden (vgl. Vegetationsaufnahme A1).

Im Osten der Remmeswiese liegt eine ehemalige Magerwiese, die bereits seit mehreren Jahren brach liegt (EE4). Hier hat sich vor allem das Rote Straußgras (*Agrostis tenuis*) ausgebreitet (vgl. Vegetationsaufnahme A7).

### Artenliste:

Botanischer Name	Deutscher Name	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
<i>VC-Cynosurion</i>								
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras	x	x	x	x		x	
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	x	x		x		x	
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee	x	x	x	x		x	x
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau				x			
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras				x			
<i>VC-Arrhenatherion</i>								
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	x	x	x	x	x	x	x
<i>Heracleum sphondyleum</i> agg.	Wiesen-Bärenklau	x	x	x	x			
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut	x	x	x	x	x	x	x
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel	x	x		x		x	
<i>VC-Polygono-Trisetion</i>								
<i>Alchemilla vulgaris</i> agg.	Gewöhnlicher Frauenmantel	x	x	x	x	x	x	x
<i>Geranium sylvaticum</i>	Wald-Storchschnabel	(x)	(x)		x			
<i>Trifolium medium</i>	Mittlerer Wegerich		x					
<i>OC-Arrhenatheretalia</i>								
<i>Dactylis glomerata</i>	Knautgras	x	x	x	x		x	x
<i>Taraxacum officinale</i> agg.	Wiesen-Löwenzahn	x	x	x	x		x	
<i>Leucanthemum vulgare</i> agg.	Margerite	x					x	x
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	x	x	x		x	x	x

Botanischer Name	Deutscher Name	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
<i>Achillea millefolium</i> agg.	Wiesen-Schafgarbe		x		x	x	x	
<i>KC-Molinio-Arrhenatheretea</i>								
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee	x	x	x			x	
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	x	x		x		x	x
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	x	x	x			x	x
<i>Vicia cracca</i> agg.	Vogel-Wicke	x	x	x	x		x	x
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	x	x	x	x	x	x	x
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	x	x	x	x	x	x	x
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	x						
<i>Polygonum bistorta</i>	Wiesen-Knöterich		x		x			
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gemeines Hornkraut			x	x			
<i>Rhinanthus serotinus</i>	Großer Klappertopf			x		x		
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz				x		x	x
<i>Poa trivialis</i>	Gemeines Rispengras				x			x
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras							x
<i>Begleiter</i>								
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß	x	x	x	x	x	x	x
<i>Agrostis tenuis</i>	Rotes Straußgras	x	x	x	x		x	x
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	x	x	x	x	x	x	x
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel	x	x				x	
<i>Rumex acetosa</i>	Sauer-Ampfer	x	x		x		x	x
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	x	x			x		x
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere	x		x	x			
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke	x						
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume		x	x		x	x	x
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis		x	x				
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel		x					
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut			x				x
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut			x				
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel				x		x	
<i>Deschamsia cespitosa</i>	Rasen-Schmiele				x			
<i>Holcus mollis</i>	Weiches Honiggras				x			x
<i>Silene vulgaris</i>	Aufgeblasenes Leimkraut						x	
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut							x
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras							x

Die kartierten Wiesen sind größtenteils als Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe einzustufen. Des Weiteren ist eine Berg-Mähwiese vorhanden, die eine mittlere ökologische Wertigkeit besitzt. Die Brachfläche im Osten der Remmeswiese wird bereits seit mehreren Jahren nicht mehr bewirtschaftet.

Insgesamt wird das Plangebiet vom Lebensraumtyp „Bergmähwiese“ geprägt. Aufgrund der räumlichen und isolierten Lage ergeben sich gesamtökologisch unterschiedliche Wertigkeiten der Teilflächen im Plangebiet.

Durch die Inanspruchnahme der Fläche durch das geplante Gewerbegebiet wird der Lebensraumtyp „Bergmähwiese“ zerstört. Mit zunehmender Versiegelung wird auch die Artenzusammensetzung von Flora und Fauna stark beeinträchtigt. Mit Beginn der Bautätigkeit kommt es zur Zerstörung der Existenzgrundlage der freilebenden Tiere und der wildwachsenden Vegetation. Auf befestigtem Boden können sich nur wenige Pflanzenarten ausbreiten.

### 5.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind nach den Eintragungen in der geologischen Karte mit folgenden geologischen Verhältnissen zu rechnen:

Eine Lockergesteinsdecke ist in der Karte nicht dargestellt. In der Regel wird die Überlagerung felsiger Basisgesteine nur dann nicht eingetragen, wenn deren Dicke weniger als 1 m beträgt. An den Rändern des Plangebietes sind Hang- und Hochflächenlehm des Pleistozäns in Form von sandigem, tonigem und steinigem Schluff mit Fein- und Grobschutt verzeichnet. Als Liegendes ist dunkler, geschieferter Ton- und Schluffstein der Unteren Fredeburger Schichten (Mitteldevon) kartiert.

Das Plangebiet ist gewellt, der größte Höhenunterschied beträgt 14,5 m. Felduntersuchungen ergeben folgenden Schichtenaufbau:

Mutterboden (Oberboden) ist in einer Schichtdicke zwischen 0,2 m und 0,3 m angetroffen worden. Unterhalb des Mutterbodens steht Verwitterungslehm/ Hangschutt des Grundgebirges an. Die Schichtdecke ist sehr unregelmäßig ausgebildet (zwischen 0 und 2,2 m unter Geländeoberfläche). Der Verwitterungslehm besteht überwiegend aus tonigem Schluff mit Tonsteinbeimengungen in Sand- und Kieskorngroße. Der Hangschutt ist durch einen größeren Kies- und Steinanteil gekennzeichnet, wobei der Übergang zwischen beiden Bodenarten nicht deutlich ausgeprägt ist. Als Liegendes steht Tonstein an, der an der Oberfläche unterschiedlich stark verwittert ist. Im stark verwitterten bis verwitterten Tonstein ist eine deutliche Schichtung zu erkennen. Hier überwiegt eine feinstückige bis blättrige Struktur. Der schwach verwitterte bis unverwitterte Tonstein ist plattig bis gebankt ausgebildet, wobei die Trennflächen teilweise aufgelockert bzw. keine verwitterungsbedingten Auflockerungen aufweisen.

Bodenbelastungen in Form von Alllasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

Die Befestigung und Versiegelung der Oberfläche hat eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion zur Folge. Davon betroffen sind Aufnahme und Speicherung von Wasser bzw. auch die Abgabe.

### 5.4. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Bei Untersuchungen im Februar und April 2000 ist kein Grundwasser angetroffen worden. In der Deckschicht sind Wassergehalte bis 25% vorhanden. Bei Wassergehalten von mehr als 21% bis 23 % ist der Boden nahezu wassergesättigt. Grundsätzlich ist aufgrund der topologischen und geologischen Verhältnisse mit Stau- und Schichtwasser, das auf der Felsoberfläche abläuft, zu rechnen. Insbesondere bei starken Regenfällen ist ein verstärkter Schichtwasseranfall hangabwärts zu erwarten.

Im Plangebiet steht in der frostfreien Tiefe von etwa 0,8 m unter Geländeoberfläche Verwitterungslehm/ Hangschutt und Tonstein an. Die Durchlässigkeit im Felsen ist von der Anzahl, Öffnungsweite und Raumstellung der Klüfte sowie vom Material der Kluffüllung abhängig. Aufgrund der Vielzahl der Einflussgrößen ist örtlich eine stark schwankende Wasseraufnahmefähigkeit vorhanden, wodurch die Durchlässigkeit in weiten Grenzen schwankt.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung sind Niederschlagswasser, die ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein vorhandenes Trennsystem eingeleitet werden können, ausgenommen. Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird einem im Süden des Plangebietes verlaufenden Vorfluter mittels Kanalleitung zugeführt.

Durch die Versiegelung des Bodens wird eine vermehrte Abführung von Wasser in die Kanalisation verursacht, die wiederum die Hochwassergefährdung erhöhen und den Grundwasserspiegel senken kann. Eine weitere Versiegelung des Bodens ist die Störung der Speicherung und Versickerung von Wasser im Boden. Erschließungssysteme und Baukörper schneiden auch tieferliegende Bodenschichten an und führen zu einer Störung des Wasserregimes im Boden.

### 5.5 Schutzgut Luft

Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet beeinträchtigt das Schutzgut Luft durch die voraussichtlich einwirkenden Immissionen. Neben dem Schadstoffausstoß durch Hausbrand, ein die Luftverschmutzung steigender Faktor, sind vor allem auch Schadstoffausstöße durch Gewerbebetriebe zu erwarten.

### 5.6 Schutzgut Klima

Die Temperatur, insbesondere im Winter, kann durch das Freisetzen von Energie und veränderten Strahlungswinkeln geringfügig höher sein als auf der Freifläche. Die Windgeschwindigkeit und der Luftaustausch

können herabgesetzt, die Verdunstung der Niederschläge auf den versiegelten Flächen könnte im Sommer höher sein als auf der Freifläche.

Ein möglicher Einfluss des Gewerbegebietes auf das örtliche Klima ist als unbedeutend zu bewerten.

Letztendlich ergeben sich keine Nachteile für die klimatischen Verhältnisse.

### 5.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, d.h. es bildet künftig den Siedlungsrand. Dieser Übergang von bebauter Ortslage zur freien Landschaft ist ein sehr sensibler Bereich.

Der Bebauungsplan setzt an den Plangebietsgrenzen eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Vorgesehen sind hier hochstämmige Bäume, die einen Sichtschutz und einen angemessenen Übergang von Ortsrand zur Landschaft bieten können. Damit wird der durch das geplante Projekt verursachte Eingriff in das Landschaftsbild durch die Schaffung eines angemessenen Ortsrandes ausgeglichen.

### 5.8 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Wissenstand im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

### 5.9 Schutzgut Sachgüter

Sachgüter bestehen im Plangebiet in Form der landwirtschaftlichen Nutzflächen (mäßig intensiv genutzte Weiden), deren tatsächlichen Bewirtschaftungserträge einen verhältnismäßig geringen finanziellen Wert darstellen.

### 5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um die Wirkungen, die durch das Vorhaben hervorgerufen werden, sondern um solche Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

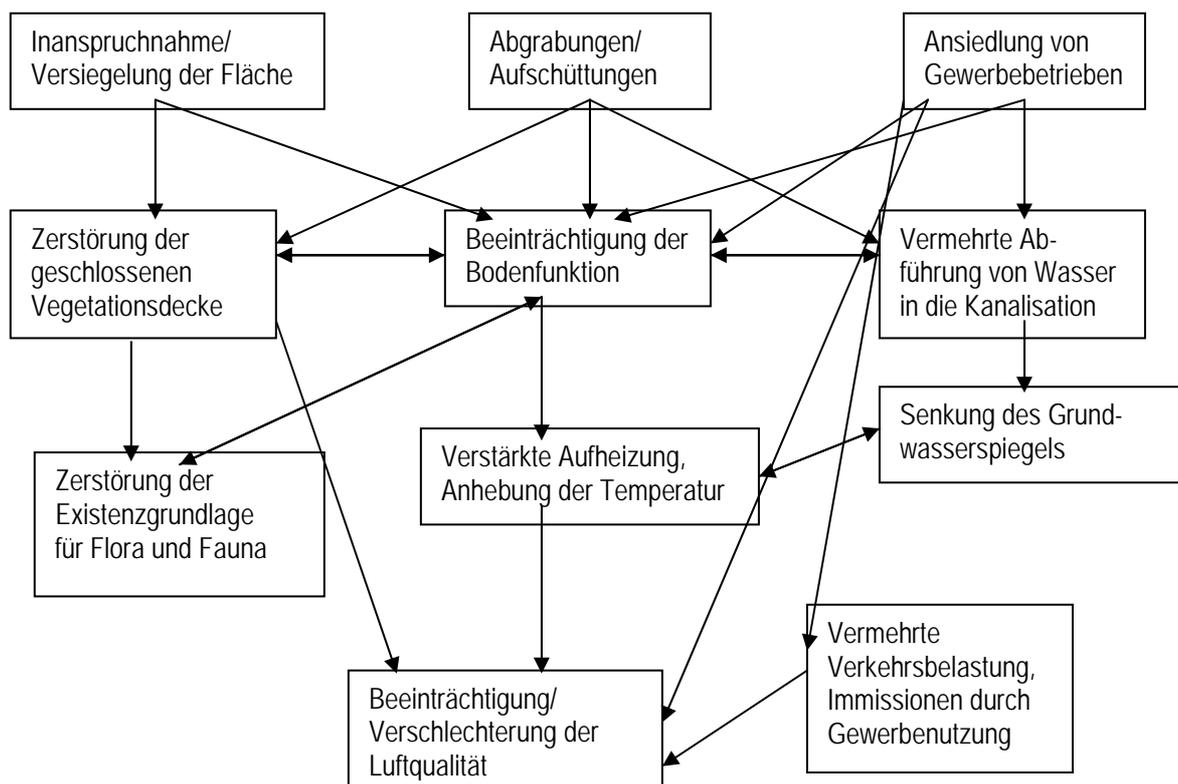
Folgende Tabelle soll eine grobe Übersicht der zu erwartenden Wirkungen und auch Wechselwirkungen geben:

Wirkung auf das Schutzgut	Mögliche (direkte) Wirkung des Vorhabens						
	Versiegelung	Freiflächenverlust	Veränderung des Reliefs	Emission	Lärm	Abfall	Abwasser
Pflanze	x	x		x			
Boden	x	x	x				x
Wasser	x	x	x				x
Klima	x	x	x	x			
Luft				x			
Landschaft	x	x	x				
Kulturgüter							
Sachgüter	x	x					
Mensch	x	x		x	x	x	

Die UVP hat nur die erkennbaren erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erfassen. Denkbare weitergehende Auswirkungen bzw. längerfristige Folgewirkungen sind nicht vorhersehbar und können in diesem Rahmen nicht näher untersucht werden.

Mit Beginn der Bauarbeiten sind eine Reihe von Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Nach Fertigstellung des Gewerbegebietes manifestieren sie sich langfristig durch die anlagebedingten/betriebsbedingten Auswirkungen. Ursache dieser Beeinträchtigungen sind die Veränderungen der physikalisch-energetischen sowie stofflichen Prozesse der Naturelemente, die wiederum Sekundär- und Wechselwirkungen in Gang setzen.

Im Folgenden sind die zu erwartenden Auswirkungen/ Wechselwirkungen schematisch dargestellt:



## 6.2 Vermeidungsmaßnahmen

Primär ist eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Wahl eines alternativen Standortes zu erreichen. Es liegen jedoch gewichtige städtebauliche Gründe gegen die Wahl eines alternativen Standortes für das Gewerbegebiet vor, die in Kapitel 7 umfassend dargelegt sind.

Die einzelnen Eingriffe, die bei der Umsetzung der dargestellten Planung entstehen, sind nicht vermeidbar. Den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 8 BauGB wird der Vorrang vor den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 5 Satz 7 BauGB eingeräumt. Es sind daher Ersatzmaßnahmen vorzusehen, die die gestörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wieder herstellen.

## 6.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, Randbedingungen für die geplante Entwicklung des Gebietes festzulegen. Es muss sichergestellt werden, dass im Einwirkungsbereich der geplanten Gewerbeflächen in Zukunft keine unzulässigen Immissionen auftreten.

Hierzu werden die für die Gewerbenutzung zu erschließenden GE-Gebiete im Bebauungsplan in Nähe des Campingplatzes in der Form eingeschränkt, dass nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Somit ist gewährleistet, dass weder unzumutbare Lärmbelastungen noch Geruchs- und Schadstoffimmissionen auftreten, da die Nutzungseinschränkung derartige Betriebe nicht zulässt.

Vor der Realisierung eines Einzelvorhabens ist gegebenenfalls auf der Grundlage der konkreten Planung durch eine Geräuschimmissions-Prognose (Beurteilung nach TA-Lärm) der Nachweis zu erbringen, dass der für die jeweilige Teilfläche erforderliche Immissionswert eingehalten wird.

Bei der Planung eines Gewerbegebietes sind mögliche Auswirkungen der künftigen Betriebe auf die Luft zu prüfen, d.h. ob Beeinträchtigungen durch Schadstoffe zu erwarten sind. Da die Stadt Winterberg ein „staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort“ ist, müssen die Vorschriften der Kurortverordnung (KOVO) beachtet werden, auch wenn das geplante Gewerbegebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Kurortes liegt. Nach der KOVO werden an die Bauleitplanung besondere Anforderungen gestellt. Gemäß § 2 Abs.2 KOVO muss die Bauleitplanung das Kurgebiet gegen nachteilige Einwirkungen auch von außerhalb gelegenen oder betriebenen

Anlagen wirksam schützen. Dem wird Rechnung getragen, in dem die zulässigen Anlagen und Betriebe in ihrer Nutzung unter Beachtung des Abstandserlasses eingeschränkt werden.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass vom geplanten Gewerbegebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Luft zu erwarten sind.

Die Einschränkung der natürlichen Grundwasserneubildung kann durch Verwendung offenporigen Pflasters im Bereich der privaten Parkplätze und die Anlage des Regenrückhaltebeckens vermindert werden. Durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird die Hochwassergefahr eingeschränkt. Bei starken Regenfällen wird das Wasser gespeichert und gedrosselt an den weiterführenden Kanal abgegeben.

Des Weiteren wird durch die Wahl des Erschließungssystems, Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie den grünordnerischen Festsetzungen versucht, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu beschränken. So wird die zulässige Baumassenzahl mit 8,0 als Höchstmaß als Maßfaktor geringer als die nach § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche Obergrenze festgesetzt. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden maximale Bauhöhen von 10,50 m festgesetzt. Es wird eine Begrünung auf der Gewerbefläche festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO darf eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach § 19 BauNVO mitzurechnen. Für die verbleibenden 20% der Grundstücksfläche, die weder überbaut noch versiegelt werden darf, wird eine Begrünung festgesetzt.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch die strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden.

#### **6.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind als Ausgleichsmaßnahmen folgende grünordnerische Festsetzungen, die voraussichtliche nachteilige Auswirkungen mindern, vorgegeben:

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird zum Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eine 15 m breite Anpflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern angelegt. Somit wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hergestellt und der heimischen Fauna und Flora werden geeignete Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die verbleibenden 20% der Grundstücksfläche, die weder überbaut oder versiegelt werden darf, sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen oder sonstigen flächigen Pflanzungen zu begrünen. Darüber hinaus sind im Grünstreifen entlang der inneren Erschließungsstraße mindestens 5 Bäume je 100 m Straßenfront zu pflanzen. Damit entsteht ein wichtiges Potential für Flora und Fauna auf der Gewerbegebietsfläche.

Die Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Für jeweils 8 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Durch die Neugestaltung und Eingrünung des Gewerbegebietes wird in gewisser Weise auch ein Ersatz geschaffen für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. des Übergangs von bebauter Ortslage und freier Landschaft. Denn durch die vorgesehene Böschungsbepflanzung an der Plangebietsgrenze wird dieser Übergang zur freien Landschaft erst geschaffen, denn eine angemessene Eingrünung des vorhandenen Gewerbegebietes „Remmeswiese“ ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist fast vollständig in Besitz der Stadt Winterberg. Sind dennoch Verluste von landwirtschaftlichen Fläche (Weidefläche) und damit verbundene wirtschaftliche Einbußen vorhanden, werden diese durch den Verkauf der Flächen als Bauland finanziell kompensiert.

Durch das geplante Gewerbegebiet wird der ökologisch wertvolle Lebensraumtyp „Bergmähwiese“ zerstört. Gleichwohl ergeben sich für das Plangebiet aufgrund der räumlichen und isolierten Lage gesamtökologisch betrachtet unterschiedliche Wertigkeiten einzelner Flächen. Für die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines funktionsfähigen Lebensraumes sollten Einzelflächen zu einem Verbundsystem zusammengeschlossen werden. Die Stadt Winterberg verpflichtet sich, eine geeignete Fläche als Ersatz zur Verfügung zu stellen (s. FFH-Verträglichkeitsprüfung).

## 7. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge- Standortalternativen und Begründungen für die Auswahl

In der Stadt Winterberg ist gewerbliches Bauland Mangelware. Dies ist ein Umstand, der im prinzipiellen Widerspruch zu einer gesunden, weniger vom Wohl und Wehe einzelner, dominierender Wirtschaftsstrukturen bzw. Einnahmequellen (Tourismus) abhängigen Stadtentwicklungsstrategie steht. So sehr wichtig der Tourismus für Winterberg ist, er darf nicht zur Vernachlässigung einer diversifizierten Wirtschaftsentwicklung führen.

Hinzu kommt, dass neue gewerbliche Standorte aufgrund der staatlichen Anerkennung als heilklimatischer Kurort lediglich am Siedlungsrand von Winterberg möglich sind, womit die Suche von Flächen, die sich u.a. aufgrund ihrer Topografie für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben eignen, stark eingeschränkt ist. Da eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes aus erschließungstechnischen Gründen – innere Erschließung und Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 480)– ebenfalls sinnvoll ist, kann vor dem Hintergrund des heutigen Potentials an gewerblichem Bauland und der für die Zukunft weiterhin zu erwartenden Flächenexpansionen des Gewerbes auf diesen Standort nicht verzichtet werden.

Verfahrensrechtlich spricht auch die bereits erteilte landesplanerische Zustimmung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans seitens der Bezirksregierung für die Erweiterung des Gewerbegebietes. Zudem ist im Rahmen der Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplans Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, östlicher Teil (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) durch Beschluss des Bezirksplanungsrates am 24.11.1994 die Darstellung zusätzlicher Gewerbeflächen im Bereich Remmeswiese beschlossen worden. In der Flächenbilanz für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche des Gebietsentwicklungsplans, der durch das zuständige Ministerium am 11.12.1995 genehmigt wurde, ist deshalb diese Erweiterungsfläche folgerichtig als Entwicklungsbereich für das Gewerbegebiet „Remmeswiese“ aufgenommen worden.

Weiter sind im Hinblick auf die erteilte landesplanerische Zustimmung im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung bereits vor Jahren Grunderwerbsverhandlungen aufgenommen worden, um die Flächen für die Gewerbegebietsausweitung, die sich sämtlich in privatem Besitz befunden haben, durch den Abschluss von Notarverträgen an die Stadt Winterberg zu binden. Eine solche Bindung ist auch in der Mehrzahl der Fälle gelungen. In der Konsequenz würde aber nun im dem Fall, dass das Gewerbegebiet nicht erweitert und der vorliegende Bebauungsplan nicht aufgestellt werden würde, voraussichtlich bedeuten, dass die Stadt Grünlandflächen zu einem Preis für Bauerwartungsland in ihre Verfügungsgewalt gebracht hat. Dies ist, auch im Hinblick auf die generell vorhandene angespannte Haushaltssituation der öffentlichen Hand, nicht hinnehmbar und akzeptabel.

Schließlich hat auch Regierungspräsident Kuschke bei seinem Antrittsbesuch in Winterberg im August des vergangenen Jahres die Notwendigkeit für eine Gewerbegebietserweiterung ausdrücklich bekräftigt und die Initiative der Stadt begrüßt sowie seine Unterstützung bei der konkreten Umsetzung zugesagt.

Zusammenfassend liegt hier somit eine dringende Notwendigkeit vor, den Bebauungsplan aufzustellen.

## 8. Zusammenfassung

Aufgrund der knappen Gewerbeflächen, die die Stadt Winterberg noch anzubieten hat, ist die Ausweisung eines neuen bzw. die Erweiterung des Gewerbegebietes dringend erforderlich. Die dafür vorgesehene Fläche befindet sich im Norden der Kernstadt und grenzt direkt an das vorhandene Gewerbegebiet „Remmeswiese“. Folgende tiefgreifende Gründe sprechen für den gewählten Standort:

- die Anbindung an das innere Erschließungssystem des vorhandenen Gewerbegebietes „Remmeswiese“ und vor allem die direkte Anbindung an die B 480
- neue gewerbliche Standorte sind aufgrund der Kurortabgrenzung nur am Ortsrand möglich, was die Auswahl an geeigneten Flächen unter Berücksichtigung der Topographie stark einschränkt.

Um die Belange des Immissionsschutzes vor dem Hintergrund der angrenzenden Kurgemeinschafts- und Campingplatzes zu beachten, gliedert sich das Gewerbegebiet in drei Teilbereiche. Die Gliederung ergibt sich aus den gemäß der Abstandsliste zulässigen Betrieben und Anlagen.

Es ist eine 12 m breite Straßenverkehrsfläche, die eine für ein Gewerbegebiet verkehrsgerechte Straßenaufteilung zulässt, festgesetzt. Ein Grünstreifen mit geplanter Baumbepflanzung soll das Straßenbild auflockern und zu einer Durchgrünung des Gewerbegebietes beitragen. Weitere Grünflächen bzw. Flächen für

das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind am nördlichen Plangebietsrand festgesetzt. Im Nordosten des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken vorgesehen.

Weiterhin ist eine für Gewerbegebiete angemessene und erforderliche GRZ von 0,8 festgesetzt. Einschränkungen für die künftigen Gewerbebetriebe ergeben sich aus der festgesetzten BMZ von 8 und der zulässigen Traufhöhe von 10,50 m.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 12,7 ha, wovon ca. 8,5 ha überbaubare Fläche und 2,8 ha nicht überbaubare Fläche bzw. private Grünfläche sind.

Durch diese zulässigen Nutzungen werden im Rahmen ihres Baus, ihrer Anlage und ihrer Nutzung verschiedene Wirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf die Schutzgüter ausüben. So wird durch das Gewerbegebiet der Lebensraumtyp „Bergmähwiese“ zerstört. Auch der Boden und das Bodenwasser werden durch das Vorhaben beeinträchtigt. Die geplante Gewerbenutzung hat Auswirkungen in Form von Immissionsbelastungen zur Folge. Diese werden dadurch eingedämmt, dass im GE 3 nur nicht wesentliche störende Betriebe und im GE 1 und nur Betriebe der Abstandsklassen VI und VII zulässig sind. Weiterhin wird durch entsprechende Festsetzungen der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß beschränkt. Ein großzügig bemessener Grünstreifen entlang der Plangebietsgrenze, der Grünstreifen entlang der Straße sowie die Anlage des Regenrückhaltebeckens mit dichter Böschungsbepflanzung sorgen für eine angemessene Durchgrünung des Gewerbegebietes und schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Primär kann der Eingriff in Natur und Landschaft nur durch die Wahl eines alternativen Standortes vermieden werden. Es liegen in diesem Fall jedoch wichtige städtebauliche Gründe für die Wahl dieses Standortes vor. Aufgrund der Anerkennung Winterbergs als Kurort sollen Gewerbebetriebe aus der Innenstadt an den Siedlungsrand verlagert werden. Dadurch und aufgrund der topographischen Verhältnisse ist die Standortwahl für ein Gewerbegebiet in Winterberg stark eingeschränkt. Das Plangebiet stellt eine geeignete Fläche dar, zumal kein neues Gewerbegebiet geschaffen, sondern ein vorhandenes erweitert wird. Dadurch kann ein vorhandenes Erschließungssystem optimal genutzt werden.

Auch wenn durch das Vorhaben eine ökologisch wertvolle Fläche in Anspruch genommen wird, ist den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Vorrang vor den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegeben. Als Ersatz stellt die Stadt Winterberg eine geeignete Fläche zur Verfügung, auf der sich ein ähnlich wertvoller Lebensraumtyp entwickeln kann.

Winterberg, Juni 2002  
Im Auftrag

A. Kewe