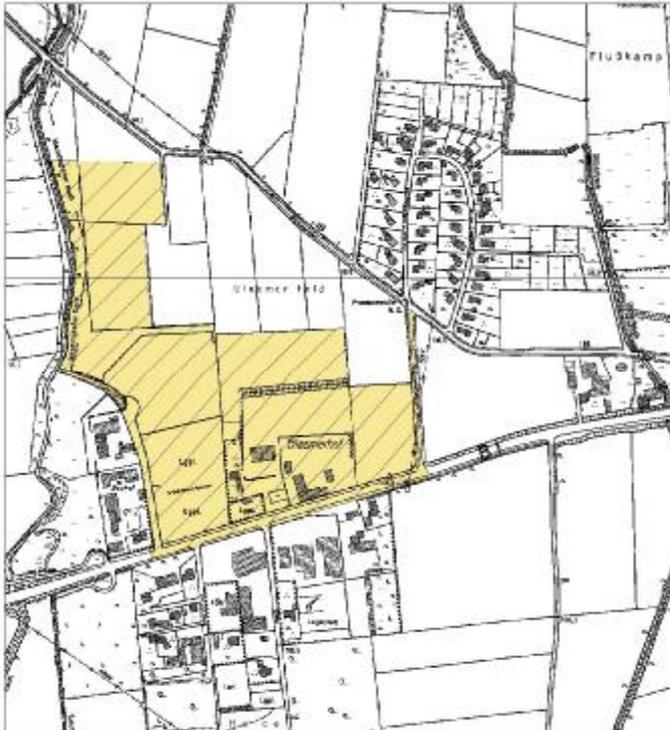


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 19**

**„Gewerbegebiet Glasmerhof“**



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
November 2009

Verfahrensstand:  
Öffentlichkeitsbeteiligung



## VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 30.05.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 19 „Gewerbegebiet Glasmerhof“ beschlossen.

### A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Erwitte und wird begrenzt im Süden durch die Soester Straße (B 1), im Westen durch die Straße „Zum Manninghofer Bach“ bis zum Manninghofer Bach, daran entlang ca. 320 m nach Norden, wo die nördlich Grenze des Gebiets in Versprünge ca. 530 m nach Osten reicht, um dann wieder als östliche Grenze entlang der Straße „Zur Friedenseiche“ auf den Ausgangspunkt an der B 1 zu stoßen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 15,95 ha groß. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1 : 1000 ersichtlich.

Westlich des Plangebietes liegen die Gebäude des Lörmecker Wasserwerkes sowie des Kreisbauhofes, an die sich das Naturschutzgebiet des Manninghofer Baches anschließt. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die wiederum an die Wohnsiedlung „An der Friedenseiche“ grenzen. Der Bereich südlich der B 1 ist ebenso gewerblich geprägt.

### B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes ist seit dem 05.11.1998 in Kraft. Im Geltungsbereich befinden sich zwei Gewerbebetriebe. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht Grünstreifen zwischen den beiden Gewerbebereichen vor. Die Grünbereiche dienen der inneren Aufteilung, aber auch dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der Nutzung der Flächen ist eine Anlegung der Grünflächen nicht mehr erwünscht und für die Entwicklung der Betriebe hinderlich. Die vorgesehene Ausgleichsfläche im nordwestlichen Planbereich hat noch Potential für zusätzliche Ersatzpflanzungen.

Die innere Erschließungsstraße im östlichen Bereich des Plangebietes kann entfallen, da es sich bei den Gewerbeflächen westlich und östlich der geplanten Straße zwischenzeitlich um denselben Eigentümer handelt. Somit ist eine öffentliche Straße nicht mehr erforderlich und würde die Gewerbeflächen nur unnötig zerschneiden. Stattdessen ist geplant, die bestehende Straße „Zur Friedenseiche“ in ihrer jetzigen Form zu erhalten. Der vorgesehene Rückbau zu einem Fuß- und Radweg soll entfallen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Süden zur B1 wird so erweitert, dass die Baugrenze weitgehend auf einer Linie verläuft. Die festgesetzte Breite der Eingrünung der Grundstücke zur B1 hin wird auf 5,00 m reduziert. Für diese Flächen soll eine Artenliste im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Den Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit gegeben werden, die Anlegung so vorzunehmen, dass ihre Betriebe in einem ausreichenden Maß von der Bundesstraße aus gesehen werden.

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes sah innerhalb der Ausgleichsfläche ein Regenrückhaltebecken vor. Durch firmeninterne Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers auf den Betriebsgrundstücken kann hierauf verzichtet werden. Diese freigewordene Fläche kann für den erhöhten Ausgleichsbedarf genutzt werden.

### C) ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) stellt die Stadt Erwitte als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich an der Entwicklungsachse 2. Ordnung dar. Im Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreise Soest und Hochsauerlandkreis wird der Geltungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ausgewiesen. Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte wird der Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ mit angrenzender Grünfläche dargestellt. Für die nördlich vorgesehene Ausgleichsfläche gilt „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Das **FFH-Gebiet Nr. 4315-302** „Manninghofer Bach sowie Gieseler und Muckenbruch“ und das entsprechende **Naturschutzgebiet** werden durch das Plangebiet berührt. Die festgesetzte Ausgleichsfläche befindet sich tlw. im FFH-Gebiet und im NSG. Charakteristisch für dieses Natura

2000-Gebiet sind die am Nordrand des Haarstranges gelegenen Quellhorizonte, denen z. T. aus mehreren Karstquelltöpfen und Quickspringen die Fließgewässersysteme der Gieseler und des Manninghofer Baches entspringen, der sich wiederum in zwei Karstquellbäche verzweigt. Die abschnittsweise noch relativ naturnah erhaltenen Bachläufe fließen innerhalb flacher, teilweise reich strukturierter Niederungen mit kopfbaumreichem Grünland und ehemaligen Niedermoorbereichen, die Schilfröhrichte, Torfstiche und seggenreiche Nasswälder aufweisen, der Lippe zu.

Das annähernd 500 qkm große **Vogelschutzgebiet Hellwegbörde (Natura 2000 Nr. DE-4415-401)** grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Es handelt sich um eine zusammenhängende, zwischen Salzkotten im Osten und Unna im Westen sowie der Lippe im Norden und dem Ruhr-/Möhnetal im Süden. Diese überwiegend offene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen (es dominieren traditionell Getreideäcker) geprägte Kulturlandschaft basiert auf den Lößböden und reichen Böden über den Plänerkalken der Oberkreide. Die Landschaft fällt von Süd nach Nord ab und wird in gleicher Ausrichtung durch sogenannte Schleddentäler (Karstgebiet) gegliedert. Eingestreut liegen zahlreiche kleine Weiler und Dörfer.

Die Hellwegbörde weist international bedeutende Brutbestände der Wiesen- und Rohrweihe sowie des Wachtelkönigs auf. Zahlreiche weitere Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie andere bedrohte Arten treten in unterschiedlicher Häufigkeit und Regelmäßigkeit auf.

#### **D) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandenen Strukturen des Gebiets, d.h. die Nähe zum Naturraum des Manninghofer Baches, die vorhandenen Gebäude und Betriebe sowie die Abgrenzung zur freien Landschaft und die Nähe zum Wohngebiet „An der Friedenseiche“. Als **Art der baulichen Nutzung** gilt für den Gesamtbereich „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO. Die allgemein zulässigen Nutzungen werden für den nordöstlichen Teil, der den kürzesten Abstand zur Wohnbebauung an der Friedenseiche hat, eingeschränkt. Unzulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW –V-3– 8804.25.1 vom 06.06.2007, veröffentlicht im Ministerialblatt SMBl. NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659). Ausnahmsweise können auch Betriebsarten des nächst höheren Abstandes der Abstandsklasse zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Für den anschließenden Bereich gilt für die Zulässigkeit weiterer Anlagen und Gebäude die Regelung über die Nutzungsarten gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO. Mit dieser Gliederung wird der erforderliche Abstand laut Abstandserlass vom 12.10.2007 Rechnung getragen und Belästigungen für die Anwohner der Siedlung „An der Friedenseiche“ auf das zulässige Maß beschränkt.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um innerhalb der überbaubaren Flächen ein hohes Maß an Ausnutzung zu ermöglichen, wie es für Flächen dieser Art üblich ist, da vielfach die Entwicklung der Betriebe nicht vorhersehbar ist und somit offen bleiben sollte. Aus dem Grund wurden die überbaubaren Flächen im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes auch noch erweitert.

Um keine überdimensionierten Höhenentwicklungen für dieses Gebiet an der Peripherie von Erwitte zu ermöglichen, die sich störend auswirken und topographisch nicht angepasst sind, wird die Höhe der Gebäude über eine Festsetzung von maximal 115 m über NN geregelt, bemessen auf die Höhenlinien.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht Gebäude mit mehr als 50 m Länge zu erstellen, so dass dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung einen genügend großen Gestaltungsspielraum verbleibt.

#### **E) VERKEHRSERSCHLISSUNG**

Die Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über die vorhandenen Zufahrten der B1 sowie im Westen über die Straße „Am Manninghofer Bach“. Durch den Ausbau auf eine Breite von 9,00 m und einen für den Schwerlastverkehr ausreichend dimensionierten Wendekreis wird der westliche Bereich des Gewerbegebietes erschlossen.

Die innere Erschließungsstraße im östlichen Bereich des Plangebietes kann entfallen, da es sich bei den Gewerbeflächen westlich und östlich der geplanten Straße zwischenzeitlich um denselben Eigentümer handelt. Somit ist eine öffentliche Straße nicht mehr erforderlich und würde die Gewerbeflächen nur unnötig zerschneiden. Es besteht in dem Bereich eine Zufahrt von der B1 auf das Firmengelände, die eine ausreichende Erschließung für den östlichen Bereich gewährleistet. Stattdessen ist geplant die bestehende Straße „Zur Friedenseiche“ in ihrer jetzigen Form zu erhalten. Der vorgesehene Rückbau zu einem Fuß- und Radweg entfällt.

## **F) VER- UND ENTSORGUNG**

Die Stromversorgung (RWE) erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz, das in den angrenzenden Straßen betriebsbereit vorhanden ist. Die Wasserversorgung wird durch das Lörmecke Wasserwerk sichergestellt.

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes war im nördlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Eine Ableitung des Oberflächenwassers in eine Kläranlage würde einen unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand verursachen und wäre daher nicht zu rechtfertigen. Nunmehr soll aus Kosten-ersparnisgründen für das Abwasserwerk, auf das im Bebauungsplan festgesetzte Regenrückhaltebecken verzichtet werden. Es ist sinnvoll die ansässigen Unternehmen zu bewegen, das Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken über die belebte Bodenzone selbst versickern zu lassen. Nach mehreren Gesprächen mit den Firmeninhabern konnte von einem Unternehmen (Baumaschinenhandel), ein Konzept zur Oberflächenentwässerung auf dem eigenen Grundstück vorgelegt werden. Rohrrigolen werden um die Gebäude für das anfallende Dachflächenwasser errichtet. Nördlich der Gebäude wird ein Sickerbecken mit Notüberlauf angelegt. Ein solches dezentrales Abwasserkonzept ist sinnvoll, da ein großer Teil der gewerblichen Flächen nicht bebaut ist, sondern mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt ist. Diese Flächen werden nicht angeschlossen, sondern es kommt vor Ort zur Versickerung. Die untere Wasserbehörde beim Kreis Soest hat in einer Vorbesprechung dieses Konzept akzeptiert, wenn sichergestellt ist, dass Kontrollen bei den Altgeräten hinsichtlich des Ölverlustes regelmäßig in kurzen Abständen stattfinden und Fahrzeuge mit Ölverlusten nicht auf geschotterten Flächen abgestellt werden.

Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation an das bestehende Kanalnetz der Stadt Erwitte angeschlossen und der Zentralkläranlage zugeführt.

## **G) IMMISSIONSSCHUTZ**

Aufgrund der Vorbelastung dieses Bereiches werden keine nennenswerten Immissionen durch die Planung hervorgerufen.

## **H) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 6 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

## **I) NATUR UND LANDSCHAFT, AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND ARTENSCHUTZ**

Das Plangebiet ist geprägt durch die vorhandenen gewerblichen Bauflächen an der B 1 sowie die westliche Erschließungsstraße und die überwiegend landwirtschaftlich genutzten angrenzenden Flächen, die im Nordwesten durch den baum- und strauchbestandenen Bereich entlang des Manninghofer Bachs abgeschlossen werden.

Die Stadt Erwitte ist bemüht, bei Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauungspläne, diese so weit wie möglich gering zu halten. Bei dem Plangebiet handelt es sich aber um einen stark vorbelasteten Bereich, der im hohen Maße bereits versiegelt bzw. teilversiegelt ist.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die bessere Ausnutzbarkeit der Gewerbefläche und die Neugliederung des Plangebietes. Allerdings wird mit der Änderung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. §1a BauGB ermittelt und kompensiert werden muss.

Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen. Die Veränderungen des Bestandes aber auch schon festgesetzten Nutzungen auf den Grundstücken wurden analysiert und mit einem Faktor versehen. Die daraus resultierende Bilanzierung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft herbeiführen:

- a) Der östliche Uferbereich entlang des Manninghofer Baches und nördlich der Gewerbegebietsflächen soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen und durch Anpflanzmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Landschaftbehörde eine Aufwertung erfahren.
- b) Als begrünte Erdwälle im Norden um die Gewerbegebietsflächen werden Anpflanzstreifen festgelegt, die mit Gehölzen heimischer Art angelegt werden sollen. Eine Liste der in Frage kommenden Baum- und Straucharten ist in der Legende vermerkt.
- c) Die erforderlichen Stellplätze müssen im Verhältnis vier Stellplätze/ein heimischer Laubbaum eingegrünt werden.
- d) Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Decke anzulegen.

**Flächenbilanz/Bauleitplanung**  
Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;  
Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, für Umwelt, Raumordnung  
und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

**Bebauungsplan Erwitte Nr. 19 "Gewerbegebiet Glasmerhof", 1. Änderung**

<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>								
1	2	3	4	5	6	7	8	
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	Code- nummer (Lt. Biotoptypen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp5 x Sp6)	Einzel- flächenwert (Sp4 x Sp7)	
1	1.1	Gebäude-versiegelte Fläche.	2230	0			0	
2	1.1	Straßenfläche	13240	0			0	
3	1.2	Hof-, Lager-, Abstellfläche - versickerungsfähig	16141	0,5			8070	
4	1.3	Wirtschaftsweg- wassergeb.	790	1			790	
5	3.1	Acker	121641	2			243282	
6	7.3	Uferbereich- Naturschutzg.	5190	10			51900	
7	8.1	Hecke	289	7	0,9	6,3	1821	
<b>Gesamtflächenwert A</b>							<b>159521</b>	<b>305863</b>

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3	4	5	6	7	8	
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	Code- nummer (Lt. Biototypen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert A (lt. Biotop- typenwertlist e)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp5 x Sp6)	Einzel- flächenwert (Sp4 x Sp7)	
1	1.1	Überbaubare Flächen bei GRZ 0,8	76795	0			0	
2	1.1	Straßenfläche	13727	0			0	
4	1.3	Wirtschaftsweg- wasserg.	813	1			813	
9	2.2	Straßenbegleitgrün	551	3			1653	
10	4.3	Grünfl. auf den nicht überbaub. Flächen	19199	2			38398	
6	7.3	Uferstreifen- Naturschutzg.	5190	10			51900	
11	7.3	Entwicklung und Erwei- terung des Uferbereichs	36371	7	0,9	6,3	229137	
13	7.7	Anpflanzfläche auf den Privatgrundstücken	6586	4			26344	
7	8.1	Hecke (Bestandsfläche )	289	7	0,9	6,3	1821	
<b>Gesamtflächenwert B</b>							<b>159521</b>	<b>350066</b>

<b>C. Gesamtbilanz</b> (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	<b>44203</b>
--	--------------

Als Ergebnis dieser Ermittlung bleibt festzuhalten, dass in dem Bebauungsplangebiet noch ein Überschuss von 44203 Wertpunkten entsteht. Durch die verschiedenartigen Maßnahmen ist, wie die Ermittlung des Kompensationsumfangs ergibt, ein ausreichender Ausgleich und Ersatz für die Inanspruchnahme der bisherigen baulich ungenutzten Flächen gewährleistet.

Das **FFH-Gebiet Nr. 4315-302** „Manninghofer Bach sowie Gieseler und Muckenbruch“ und das entsprechende **Naturschutzgebiet** werden durch das Plangebiet berührt. Die für die Kompensation vorgesehenen Flächen werden z.Zt. intensiv ackerbaulich genutzt. Ziel der Kompensationsmaßnahme ist es, in diesem Bereich des Manninghofer Baches, Maßnahmen zu ergreifen, die dazu führen, dass das Fließgewässer sich wieder möglichst naturnah im Sinne der FFH-Richtlinie entwickeln kann. Im Rahmen des Biotopverbundes verfolgt die Stadt Erwitte die Absicht, Flächen im Bereich des FFH-Gebietes entlang des Manninghofer Baches/Glasebaches für den Ausgleich bereit zu stellen (vgl. Ausgleichsfläche im Bereich des Gewerbegebietes Erwitte-Nord entlang des Glasebaches).

Der abschnittsweise noch relativ naturnah erhaltene Bachlauf fließt dem Gewässersystem der Gieseler und die wiederum der Lippe zu. Der Bereich hat Bedeutung für zahlreiche Fisch- und Vogelarten und durch Maßnahmen wie z.B. das Überlassen von Fließgewässerabschnitten der natürlichen Entwicklung, die Anlage von Ufergehölzen als Schutz vor Eutrophierung und die Wiederherstellung dieser Lebensräume dienen dazu, die

Leistungsfähigkeit der Fließgewässer und ihre vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt zu optimieren. Dazu soll eine Randanpflanzung mit Ufergehölzen erfolgen. Ansonsten soll die Fläche sich natürlich entwickeln. Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen angedacht: Schaffung der Durchgängigkeit für Fischwanderungen, die Anlage von nicht genutzten Uferstreifen bzw. die Anlage von Ufergehölzen als Schutz vor Eutrophierung sowie die Verbesserung der Gewässerqualität. Diese dienen dazu, die Leistungsfähigkeit der Fließgewässer und ihre vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere auch als Lebensraum für gefährdete Arten, wiederherzustellen bzw. zu optimieren.

Weitere Maßnahmen für den Erhalt und die Optimierung des FFH-Gebietes sind die Wiedervernässung entwässerter Niedermoore und Feuchtgrünlandstandorte, die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland sowie die Anreicherung der Lebensräume durch die Anlage von Blänken und Kleingewässern im Bereich wiedervernässter ehemaliger Ackerstandorte.

Charakteristisch für dieses Natura 2000-Gebiet sind die am Nordrand des Haarstranges gelegenen Quellhorizonte. Die abschnittsweise noch relativ naturnah erhaltenen Bachläufe fließen innerhalb flacher, teilweise reich strukturierter Niederungen mit kopfbaumreichem Grünland und ehemaligen Niedermoorbereichen, die Schilfröhrichte, Torfstiche und seggenreiche Nasswälder aufweisen, der Lippe zu.

Besonders hervorzuheben ist ihre herausragende Bedeutung als Lebensraum und Wanderungskorridor zur Lippe für die schutzwürdigen Fisch- bzw. Rundmaularten. Darüber hinaus bilden sie eines der wichtigsten Bachsysteme innerhalb der Börde, das in der nicht ausgebauten Sohle regelmäßig Kiesbänke als potentielle Laichhabitate für Fischarten nach Anhang II aufweist. Folgende Arten sind von gemeinschaftlichem Interesse nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie: Gelbbauchunke, Bergunke, Eisvogel, Pirol, Rotmilan, Groppe, Bekassine, Neuntöter, Rohrweihe, Bachneunauge. Innerhalb der Bachniederungen finden sich ehemalige Niedermoorbereiche. Die Niedermoorstandorte im Südwesten („Olle Wiese“) werden von einem Schilfbestand eingenommen, an den eine orchideenreiche Nasswiese angrenzt. Der Schilfbestand ist ein äußerst wertvoller Brut- und Nahrungsbiotop für mehrere Rohrweihen bzw. für die in der unmittelbar angrenzenden Feldflur brütenden Wiesenweihen.

Das annähernd 500 qkm große **Vogelschutzgebiet** umfasst große Teile der Hellwegbörden von Unna im Westen bis Salzkotten im Osten. Es handelt sich um eine zusammenhängende, in Ost-West-Richtung orientierte Fläche zwischen der Lippeaue im Norden und dem Ruhr-/Möhnetal im Süden. Diese überwiegend offene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen (es dominieren traditionell Getreideäcker) geprägte Kulturlandschaft basiert auf den Lößböden und reichen Böden über den Plänerkalken der Oberkreide. Die Landschaft fällt von Nord nach Süd ab und wird in gleicher Ausrichtung durch sogenannte Schleddentäler (Karstgebiet) gegliedert. Eingestreut liegen zahlreiche kleine Weiler und Dörfer.

Die Hellwegbörde weist international bedeutende Brutbestände der Wiesen- und Rohrweihe sowie des Wachtelkönigs auf. Ebenso bedeutsam sind einzelne Brutpaare und größere Winteransammlungen der Kornweihe. Als Rast- und Durchzugsquartier weist das Gebiet eine besondere Bedeutung für den Mornell- und den Goldregenpfeifer sowie für Rot- und Schwarzmilan auf. Zahlreiche weitere Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie andere bedrohte Arten treten in unterschiedlicher Häufigkeit und Regelmäßigkeit auf.

Wesentliches Schutz- und Entwicklungsziel ist die Erhaltung der offenen Feldflur mit traditionellen Nutzungsformen und Strukturen sowie besonderen Schutzprogrammen zur Erhaltung und Förderung der Bestände von Wiesen-, Rohr- und Kornweihe sowie des Wachtelkönigs. Hinzu kommt der Schutz ausreichend großer und ungestörter Rastplätze für die Vogelarten der Feldflur wie Greifvögel, Kiebitz, Mornell- und Goldregenpfeifer. Die Hellwegbörde hat eine herausragende Bedeutung für durchziehende und rastende Greif-, Wat- und Singvögel der Feldfluren. Sie erstreckt sich als ausgedehnte Ost-West-Verbindung

am Nordrand der bewaldeten Mittelgebirge und dient daher als bedeutende Achse im Rahmen des Vogelzuges (hier ist insbesondere auf Vogelzugverdichtungen am Haarstrang hinzuweisen). In dieser Funktion kommt ihr eine erhebliche Bedeutung im Rahmen des landesweiten Biotopverbundes zu.

Besonders geschützte und streng geschützte Arten (nationale Arten) sowie die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten werden durch die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG geschützt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Erwitte handelt, der seit Jahrzehnten bebaut ist und der durch hohes Verkehrsaufkommen stark belastet ist, ist nicht damit zu rechnen, dass im gewerblich genutzten Teil Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten. Im Grenzbereich des Plangebietes (FFH- und Vogelschutzgebiet) kann es, wie oben beschrieben, zum Auftreten von geschützten Arten kommen.

Der Grenzbereich des Plangebietes befindet sich im 300-m-Abstand zum westlich gelegenen Europäischen Vogelschutzgebiet Hellwegbörde. Da nur der westliche Rand des Plangebietes unterhalb des Mindestabstandes von 300 m liegt und diese Fläche bereits durch die frühere Nutzung vorbelastet ist, kann man davon ausgehen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes kommt.

# 1. Umweltbericht

## **1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben**

### 1.1.1. Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Erwitte und wird begrenzt im Süden durch die Soester Straße (B 1), im Westen durch die Straße „Zum Manninghofer Bach“ bis zum Manninghofer Bach, daran entlang ca. 320 m nach Norden, wo die nördlich Grenze des Gebiets in Versprüngen ca. 530 m nach Osten reicht, um dann wieder als östliche Grenze entlang der Straße „Zur Friedenseiche“ auf den Ausgangspunkt an der B 1 zu stoßen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 15,95 ha groß.

### 1.1.2. Art des Vorhabens

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht Grünstreifen zwischen den beiden Gewerbebereichen vor. Die Grünbereiche dienen der inneren Aufteilung, aber auch dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der Nutzung der Flächen ist eine Anlegung der Grünflächen nicht mehr erwünscht und für die Entwicklung der Betriebe hinderlich. Die vorgesehene Ausgleichsfläche im nordwestlichen Planbereich hat noch Potential für zusätzliche Ersatzpflanzungen.

Die innere Erschließungsstraße im östlichen Bereich des Plangebietes kann entfallen, da es sich bei den Gewerbeflächen westlich und östlich der geplanten Straße zwischenzeitlich um denselben Eigentümer handelt. Somit ist eine öffentliche Straße nicht mehr erforderlich und würde die Gewerbeflächen nur unnötig zerschneiden.

Stattdessen ist geplant die bestehende Straße „Zur Friedenseiche“ in ihrer jetzigen Form zu erhalten. Der vorgesehene Rückbau zu einem Fuß- und Radweg soll stattdessen entfallen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Süden zur B1 wird so erweitert, dass die Baugrenze weitgehend auf einer Linie verläuft. Die festgesetzte Breite der Eingrünung der Grundstücke zur B1 hin wird auf 5,00 m reduziert. Für diese Flächen soll eine Artenliste im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Den Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit gegeben werden, die Anlegung so vorzunehmen, dass ihre Betriebe in einem ausreichenden Maß von der Bundesstraße aus gesehen werden.

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes sah innerhalb der Ausgleichsfläche ein Regenrückhaltebecken vor. Durch firmeninterne Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Betriebsgrundstücken kann hierauf verzichtet werden. Diese freigewordene Fläche kann für den erhöhten Ausgleichsbedarf genutzt werden.

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

Der Bedarf an Grund und Boden für das Plangebiet beträgt etwa 7,7 ha, wovon aber bereits ein Teil genutzt wird durch bestehende Gebäude bzw. Abstellflächen.

## **1.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

### 1.2.1. Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

Das Bebauungsplangebiet am westlichen Ortsrand von Erwitte mit einer Gesamtgröße von ca. 15,95 ha ist, wie oben beschrieben, eine Fläche, die bereits zu einem erheblichen Teil gewerblich genutzt wird. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Reduzierung der gliedernden Grünstreifen zwischen den Gewerbebereichen sowie die geänderte Erschließung mit dem Verzicht auf eine Erschließungsstraße und der Beibehaltung der Straße „Zur Friedenseiche“ in ihrem jetzigen Zustand. Durch die dezentrale Regenwasserbeseitigung auf den Privatgrundstücken kann auf das in der ursprünglichen Fassung vorgesehene Regenrückhaltebecken verzichtet werden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Ausgleichsfläche bietet so viel Potenzial, dass der durch die Änderung hervorgerufene höhere Bedarf an Kompensation erfüllt werden kann.

### 1.2.2. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Lärmschutzes aber auch wirtschaftliche Funktionen, wie die Forst- und Landwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Die Vorhaben des o. g. Bebauungsplans belasten die Anwohner an der Friedenseiche durch mögliche zusätzliche Gewerbebauten und größere Abstellflächen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, dessen Lärmimmissionen durch die Vorbelastung des Bereiches hinnehmbar sind. Die Bebauung kann ästhetische und optische Veränderungen hervorrufen, die durch die Errichtung von Schutzwällen zur Abgrenzung des Gewerbebereiches im Übergang zur freien Landschaft gemindert wird.

### 1.2.3. Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die im Vorhabensgebiet vorkommende Fauna und Flora basiert auf der derzeitigen Nutzung, wobei seltene oder bedrohte Arten im Bereich der Gewerbenutzung nicht bekannt sind. Durch das Planvorhaben wird es daher zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Störung des Naturhaushaltes im Sinne des Landschaftsgesetzes kommen, sondern nur zu Verlagerungen. Vorhandene Pflanzen- und Tierstrukturen der näheren bebauten Umgebung werden sich in den begrünten Randbereichen wieder ansiedeln.

### 1.2.4. Schutzgüter Boden und Wasser

Auswirkungen sind durch das Vorhaben im Bereich Versiegelungen und Grundwasserbeeinträchtigungen gegeben. Da es sich aber um einen vorbelasteten Bereich handelt, der schon im hohen Maße versiegelt bzw. teilversiegelt ist, kommt es zu keinen großen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

### 1.2.5. Schutzgüter Klima und Luft

Eine (größere) Bebauung führt zu Veränderungen der klimatischen Verhältnisse innerhalb der Siedlungsbereiche. Ansteigende Temperaturen und Frischluftminderung sind u. a. die Folgen, was sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirkt. Diese, oft bei größeren

Bebauungseinheiten zu beobachtenden Verschlechterungen des Stadtklimas, sind bei kleinteiligen Ortslagen mit einer aufgelockerten und niedrigen Bauweise kaum zu erwarten, so dass keine wesentliche und nachhaltige negative Veränderungen im Kleinklimabereich durch die neue Bebauung ausgeschlossen werden können.

#### 1.2.6. Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes wird vor allem durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung geprägt. Durch die Überplanung des Bereiches kommt es zur Rücknahme von gliedernden Grünbereichen zwischen den Gewerbebetrieben. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der Nutzung der Flächen ist eine Anlegung der Grünflächen für die Entwicklung der Betriebe hinderlich. Die große Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet aber noch ausreichend Potenzial für den erhöhten Kompensationsbedarf.

#### 1.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschl. deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist. Bau- und Bodendenkmäler sowie Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Wissensstand nicht vorhanden.

#### 1.2.8. Schutzgüter Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um für das Vorhaben bezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen überwiegend Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungsstruktur aus, da durch die bestehende gewerbliche Nutzung die anderen Schutzgüter hauptsächlich beeinflusst werden. Wesentliche Auswirkungen, die das Schutzgütergefüge nachhaltig verändern und negative Folgen herbeiführen können sind nicht erkennbar, da die Wirkungen der einzelnen Schutzgüter nicht nachhaltig reduziert werden.

Schutzgut Mensch:	Wohn- und Wohnumfeldfunktion, Erholungsfunktion
Schutzgut Pflanze/Tier:	Wegfall von bestehender Vegetation Verlust von Lebensräumen und ihren Funktionen (Biotopfunktionen)
Schutzgut Boden:	geringe ökologische Nutzung, Versiegelungen
Schutzgut Wasser:	Durchfluss ins Grundwasser, Retentionsraum
Schutzgut Klima:	Kaltluftproduktion
Schutzgut Luft:	Ventilationsraum
Schutzgut Landschaft:	Veränderung des Landschaftsbildes

### 1.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

#### 1.2.9. Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die im Bebauungsplan beschriebenen Festsetzungen des Vorhabens definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Der Gewerbebereich als bauliches Element verursacht Wirkungen auf die Schutzgüter

Mensch:	Erhöhung der Lärmimmissionen, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen
Pflanze:	Verlust von Vegetation, qualitative Erweiterung durch Pflanzfläche
Tier:	Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen, qualitative Erweiterung der Fauna und Habitate in der Ausgleichsfläche
Boden:	Verlust von natürlicher Erdoberfläche, Verlust von Retentionsraum
Wasser:	Versickerungsverlust von Oberflächenwasser
Klima:	Veränderungen nicht erkennbar
Luft:	Veränderungen nicht erkennbar
Landschaft:	Verlust von Freiraum und der derzeitigen Eigenart
Kultur-/Sachgüter:	keine Auswirkungen

Die räumlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan betreffen hauptsächlich die Bereiche Mensch sowie Landschaft und Natur.

#### 1.2.10. Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. durch Planungsverzicht erreichen. Es handelt sich hier um die Änderung des Bebauungsplanes, so dass alternative Standortentscheidungen bzw. Planungsverzicht nicht zur Diskussion stehen. Eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich wurde bereits vor Jahrzehnten eingeleitet und soll durch die Änderung des Bebauungsplanes verfestigt werden.

#### 1.2.11. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Durch die Festsetzung von Sickerpflaster auf den Stellplatzflächen, Wegen und Zufahrten kommt es in Teilbereichen nur zu einer Teilversiegelung.

Pro vier Stellplätze ist ein standortgemäßer Laubbaum innerhalb oder am unmittelbaren Rand der Stellplatzfläche anzupflanzen.

#### 1.2.12. Ausgleichsmaßnahmen

In dem Abschnitt I) NATUR UND LANDSCHAFT, AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND ARTENSCHUTZ der Begründung sind Ausführungen zur Art und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemacht worden.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Übergang zur freien Landschaft und somit zur Aufwertung des Landschaftsbildes wird an der Westgrenze des Plangebietes im Bereich des Manninghoferbaches die Kompensationsfläche vorgesehen. Die im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan

durchgeführte Eingriffsbilanzierung zeigt einen vollständigen Ausgleich des verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes. Es besteht sogar ein Überschuss an Ausgleichsfläche, der für spätere Eingriffe genutzt werden kann.

### **1.3. Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Wie jede städtebauliche Planung, so stellt auch diese Änderung des Bebauungsplanes einen Eingriff in den Bestand dar. Ziel ist eine höhere Verdichtung des Gewerbegebietes einhergehend mit dem Verlust von trennenden Grünbereichen und der Verzicht auf eine zusätzliche Erschließungsanlage im Plangebiet. Durch die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den Privatgrundstücken kann auf das Regenrückhaltebecken verzichtet werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tier, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter, Sachgüter und Schutzgüter Wechselwirkungen sind nur in geringem Ausmaß oder gar nicht vorhanden bzw. können durch Maßnahmen zum Boden- und Landschaftsschutz verringert werden, so dass hiervon keine wesentlichen negativen Folgewirkungen zu erwarten sind. Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bewirken, dass die negativen Begleiterscheinungen eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemildert werden und keine wesentlichen ökologischen Verluste entstehen.

Unter Abwägung aller umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planung und den daraus evtl. resultierenden geringen Veränderungen entstehen kann, sind die Beeinträchtigungen nicht so erheblich und nachhaltig, dass sie den Anlass und die Durchführung der Planung, die sich in der städtebaulich sinnvollen Ergänzung des Gewerbebestandes in Erwitte ergeben, verhindern sollten.

## **2. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte**

### **2.1. Flächenbilanzierung**

Aus der Kompensationsermittlung (s. Begründung unter I) ist die Flächenbilanzierung ersichtlich.

### **2.2. Bodenordnung**

Keine Veränderungen

### **2.3. Verfahren**

Der o. g. Bebauungsplan soll auf der Grundlage der §§ 1 - 4 und 8 - 10 BauGB erstellt werden und beinhaltet die erforderlichen Mindestfestsetzungen gemäß § 30 BauGB.

### **2.4. Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB und der Anlage Nr. 3. b) ist die Gemeinde verpflichtet eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten durchzuführen.

Im vorliegenden Fall führt das „Aufgabengebiet Stadtplanung“ des Fachbereichs 3 Stadtentwicklung bei der Stadt Erwitte zum einen die Umsetzung, Kontrolle und Entwicklungskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durch und überprüft zum anderen die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen mittels des bei dieser Stelle geführten Kompensationsflächenkatasters.