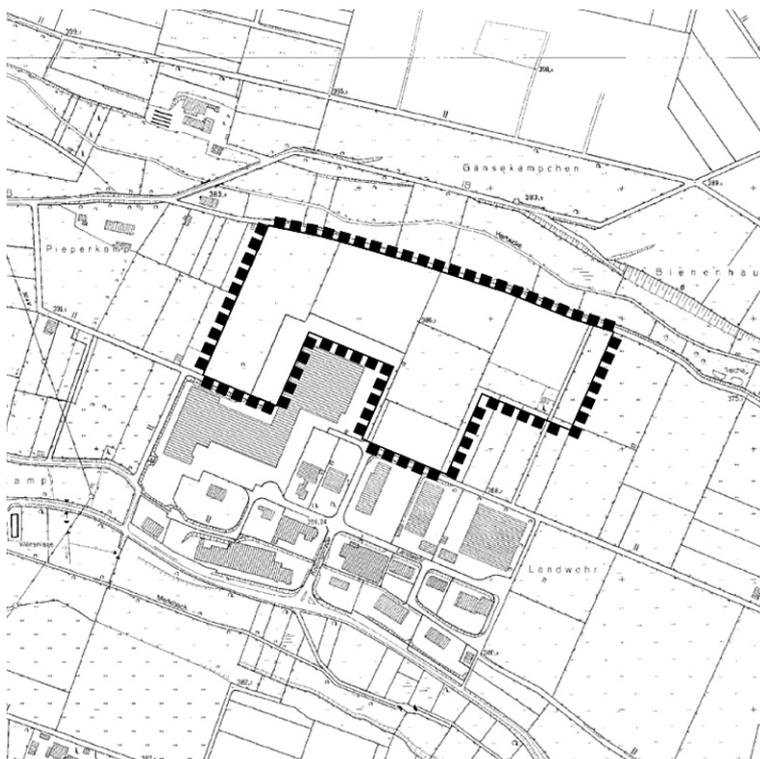


# Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Holtischer Weg“

Entwurf

Stadt Medebach



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>7</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.1.1	Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW	8	
3.1.2	Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BlmSCHG	9	
3.1.3	Ausschluss sonstiger Nutzungen	10	
3.1.4	Ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 9 (3) BauNVO	10	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	10	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	10	
3.3	Überbaubare Flächen	11	
3.4	Bauweise / Bauformen	11	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>	
4.1	Ruhender Verkehr	12	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	12	
<b>5</b>	<b>Belange von Natur und Umwelt</b>	<b>12</b>	
5.1	Grünkonzept	12	
5.2	Eingriffsregelung	13	
5.3	Biotop- und Artenschutz	14	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	15	
5.5	Forstliche Belange	15	
5.6	Klima und Klimaschutz	15	
5.7	Bodenschutz	16	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	16	
6.2	Abwasserentsorgung	16	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>17</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>17</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>17</b>	
<b>10</b>	<b>Bergbau</b>	<b>18</b>	

<b>11</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>19</b>
13.1	Einleitung	19
13.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	21
13.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28
13.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
13.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
<b>14</b>	<b>Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich</b>	<b>29</b>
14.1	Zusätzliche Angaben	29
14.2	Monitoring	29
14.3	Zusammenfassung	30
<b>15</b>	<b>Referenzliste der Quellen</b>	<b>31</b>

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Medebach hat in ihrer Sitzung am 08.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Holtischer Weg“ gefasst, um planungsrechtlich eine weitere gewerblich / industrielle Entwicklung in dem östlich des Stadtkerns von Medebach gelegenen Gebiet vorzubereiten.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 9,2 ha große Plangebiet wird begrenzt

- im Süden durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holtischer Weg“,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 287 und 289, Flur 12 in der Gemarkung Medebach,
- im Norden durch eine landwirtschaftliche Wegeparzelle (Flurstück 149, Flur 12, Gemarkung Medebach) sowie
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 70, 72, 313 und 314, Flur 12 in der Gemarkung Medebach.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

### **1.3 Planungsanlass und Planungsziel**

Aufgrund der allgemein positiven konjunkturellen Entwicklung hat auch in Medebach die Nachfrage nach gewerblich und industriell nutzbaren Flächen in den letzten Jahren zugenommen. Neben der Nachfrage durch Betriebe, die sich in Medebach neu ansiedeln wollen, ist insbesondere bei den bereits in Medebach ansässigen Betrieben eine verstärkte Nachfrage nach Erweiterungsflächen – möglichst im direkten Umfeld der bestehenden Betriebsstandorte festzustellen. Vor dem Hintergrund, dass die bestehenden Potenziale innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes „Holtischer Weg“ in naher Zukunft erschöpft sind und die bereits bestehende Nachfrage der dortigen Betriebe nach Erweiterungsflächen nicht mehr gedeckt werden kann, hat die Stadtvertretung Medebach den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zur Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „Holtischer Weg“ gefasst.

### **1.4 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich im Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holtischer Weg“ ca. 500 m östlich des Stadtkerns von Medebach.

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein mit einem Schuppen bebautes Privatgrundstück.

Nördlich des Plangebietes verläuft begleitet von landwirtschaftlichen Flächen der Bachlauf der Harbecke in einem Abstand von 30 – 50 m zum Plangebiet.

Im Süden schließen sich die gewerblich / industriell genutzten Betriebsgrundstücke des Gewerbe- und Industriegebietes „Holtischer Weg“ an.

Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich teils als Ackerflächen, teils als Grünland genutzte Flächen.

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **• Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt Medebach als Grundzentrum mit der nachrichtlichen Darstellung „Siedlungsraum incl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen“ dar.

### **• Regionalplan**

Im Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – befindet sich der südliche Teil des Plangebietes innerhalb der als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellten Flächen, der nördliche Teil befindet sich im Übergang zwischen den als GIB dargestellten Bereichen und den als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellten Bereichen.

Vor dem Hintergrund der maßstabsbedingten zeichnerischen Unschärfe des Regionalplans ist die dargestellte Erweiterungsplanung nach Rücksprache mit der zuständigen Regionalplanungsbehörde mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar. Nördlich des Plangebietes sind die Harbecke mit ihren begleitenden Flächen als „Flächen zum Schutz der Natur“ dargestellt. Für die den Bereich des GIB umgebend dargestellten „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche“ wird gleichzeitig auch die Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ dargestellt.

### **• Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH

und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht. Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Medebach (Stand Dezember 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisiko-managementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt für das Plangebiet derzeit landwirtschaftliche Flächen dar. Das südlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet ist als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde daher das Verfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach im Sinne des oben formulierten Planungsziels eingeleitet.

Im Umfeld des Plangebietes trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“.

- **Landschaftsplan**

Für den nördlichen Teil des Plangebietes liegt ein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. Dieser zeigt für den nördlichen Bereich eine temporäre Festsetzung LSG „Kulturlandschaftskomplex Medebach“. Diese Festsetzung gilt nur bis zu einer baulichen Inanspruchnahme auf Grundlage eines Bebauungsplanes.

- **Natura 2000**

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt das Vogelschutzgebiet „Medebacher Bucht“ (DE-4717-401) an. Ungefähr 500 m östlich befindet sich das FFH-Gebiet „Waldreservat Glindtfeld-Orketal mit Nebentälern“ (DE-4817-304). Aufgrund eines Abstandes von mehr als 300 m zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet können erhebliche Beeinträchtigungen jedoch ausgeschlossen werden\*. Zum Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem unmittelbar angrenzenden Vogelschutzgebiet wurde eine Vogelschutz-Verträglichkeitsprüfung (s.o.) mit folgendem Ergebnis erstellt:

*„Das Plangebiet grenzt an das Vogelschutzgebiet Medebacher Bucht (DE-4717-401) an. Es werden keine Flächen innerhalb des Vogelschutzgebietes überbaut.*

*Durch das geplante Vorhaben kommt es im Wesentlichen zu einer Inanspruchnahme von Intensivgrünland- und Ackerflächen. Die Flächen werden zum Großteil versiegelt. Auf die Brutvogelarten von gemeinschaftlichem Interesse nach Vogelschutzrichtlinie sind keine Störungen zu erwarten, da sich die Brutplätze in ausreichendem Abstand zur Vorhabenfläche befinden.*

\* Büro Stelzig (Dezember 2020): Vogelschutz-Verträglichkeitsprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbe- und Industriegebiet Holtischer Weg und 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach, Soest.

*Im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung wurde geprüft, ob es durch das Vorhaben zu (erheblichen) Beeinträchtigungen des Schutzgebietes kommen kann. Im Umfeld des Vorhabens (mind. 250 m) wurde ein Brutvorkommen von Neuntöttern festgestellt, welches für die Meldung des Vogelschutzgebietes Medebacher Bucht ausschlaggebend ist. Der Brutplatz befindet sich in ausreichend großem Abstand zum Vorhaben und wird zusätzlich durch eine Gebüschreihe sowie durch einen Bruchwaldbereich so abgeschirmt, dass keine Störungen auf den Neuntöter zu erwarten sind.“*

Ein bislang bekanntes Winterquartier des Raubwürgers wurde während einer Winterrevier-Erfassung (2018/19) nicht bestätigt. „Stattdessen wurden zwei Winterreviere östlich bzw. südöstlich des Plangebietes festgestellt. Das östlich unmittelbar an das Vorhaben angrenzende Revier liegt überwiegend außerhalb des Vogelschutzgebietes. Summationswirkungen ergeben sich aufgrund räumlich-funktionaler Beziehungen mit dem Bau und Betrieb der 2011 genehmigten Biogasanlage nördlich des Plangebietes.“ Um erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, müssen Schadensbegrenzungsmaßnahmen durchgeführt werden“ (vgl. Kap. 5.3, „Arten- und Biotopschutz“). Bei ordnungsgemäßer Durchführung der gutachterlich benannten Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu erwarten.

- **Bebauungspläne**

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. In den südwestlichen Randbereichen überlagert das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 geringfügig das Plangebiet des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 13, um einen direkten Anschluss der geplanten gewerblichen Flächen an die bestehenden Gewerbeflächen zu ermöglichen.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Wie oben bereits dargestellt, dient die geplante Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „Holtischer Weg“ der Deckung der Nachfrage der in Medebach ansässigen Betriebe nach gewerblichen Bauflächen. Dabei steht insbesondere die Erweiterung des unmittelbar südlich des Plangebietes ansässigen metallverarbeitenden Betriebes im Fokus.

Erschlossen werden die künftigen Bauflächen über die südlich im Bebauungsplan Nr. 13 anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen der Kolpingstraße. Um flexibel auf die Erweiterungspläne des o.g. Betriebes reagieren zu können, wird auf die Festsetzung öffentlicher

Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes zunächst verzichtet. Sofern eine kleinteilige Parzellierung des Plangebietes erforderlich würde, kann diese nachträglich vorgenommen werden.

Die „natürliche“ Grenze findet die Ausdehnung der gewerblichen Flächen in nördlicher Richtung durch den Verlauf der Harbecke und ihrer begleitenden Retentionsräume.

Dem Immissionsschutz - der in der Umgebung des Plangebietes befindlichen schutzwürdigen Nutzungen - soll durch eine Gliederung des Plangebietes nach der Abstandsliste 2007 des Abstandserlass NRW\* Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum Stadtkern Medebachs soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Um auch künftig eine orts- und landschaftsbildgerechte Einbindung des erweiterten Gewerbe- und Industriegebietes sicherzustellen, wird in den Randbereichen des Plangebietes eine Eingrünung planungsrechtlich gesichert.

\* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den unmittelbar südlich im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Flächen werden die Flächen im Plangebiet als „Industriegebiet“ gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die festgesetzten Bauflächen in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist die Abstandsliste 2007 zum Abstandserlass NRW.

##### **3.1.1 Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW**

Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstände sind die westlich / nordwestlich des Plangebietes im Außenbereich „Am Faustweg“ gelegenen Wohnnutzungen sowie die Wohnbebauung „Am Papenkamp“. Im Hinblick auf den Immissionsschutz werden für die Wohnnutzungen „Am Faustweg“ aufgrund ihrer Lage im Außenbereich der Schutzstatus vergleichbar eines „Mischgebietes“ im Sinne der § 6 BauNVO und für die Bebauung „Am Papenkamp“ der Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebietes“ angenommen.

In dem mit GI 1 gekennzeichneten Flächen, die einen Abstand von mehr als 200 m von dem nächstgelegenen Wohnhaus besitzen, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklasse

IV und V (Ifd. Nr. 37 – 160) der Abstandsliste 2007 soweit diese in der Abstandsliste mit (\*) gekennzeichnet sind.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 – 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Für die in einem Abstand von mehr als 300 m gelegenen Flächen, die im Bebauungsplan mit GI 2 gekennzeichnet sind, werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – IV (Ifd. Nr. 1 – 80) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklassen III und IV (Ifd. Nr. 23 – 80) der Abstandsliste 2007 soweit diese in der Abstandsliste mit (\*) gekennzeichnet sind.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV (Ifd. Nr. 37 – 80), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Für die in einem Abstand von mehr als 500 m gelegenen Flächen, die im Bebauungsplan mit GI 3 gekennzeichnet sind, werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – III (Ifd. Nr. 1 – 80) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklassen II und III (Ifd. Nr. 37 – 79) der Abstandsliste 2007 soweit diese in der Abstandsliste mit (\*) gekennzeichnet sind.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III (Ifd. Nr. 80 – 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Die Abstandsliste ist als Anlage der Begründung beigelegt.

### **3.1.2 Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BImSchG**

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Ansiedlung von Betrieben, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden und von denen daher eine erhöhte Gefährdung im Hinblick auf Störfälle ausgeht, nicht vorgesehen.

Sofern in Erweiterung bestehender Betriebe die Ansiedlung von Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden erfolgt, sind die erforderlichen Maßnahmen im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen schwerer Unfälle im Sinne des § 50 BImSchG

im Rahmen des jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Verfahrens festzulegen.

### **3.1.3 Ausschluss sonstiger Nutzungen**

#### **• Einzelhandelsbetriebe**

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Stadtkerns der Stadt Medebach und der Tatsache, dass das Plangebiet vorrangig der Errichtung von Produktionseinrichtungen des ansässigen Betriebes dienen soll, wird Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

### **3.1.4 Ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 9 (3) BauNVO**

Um die Bauflächen - wie unter Pkt. 2 dargestellt - für produzierende Betriebe vorzuhalten, werden die gem. § 9 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in dem festgesetzten Industriegebiet ausgeschlossen.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl**

In Übereinstimmung mit den Festsetzungen für die südlich angrenzend bestehenden Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 13 wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Plangebiet entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 8.0 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Um eine Überschreitung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der Geschossflächenzahl im Einzelfall sicher auszuschließen, wird ergänzend auch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 2,4 entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO vorgenommen.

### **3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan verzichtet. An Stelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind das Ergebnis der Abwägung zwischen einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung und den Erfordernissen zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Das Plangebiet fällt in nördlicher Richtung von ca. 390 m ü. NHN auf ca. 380 m ü. NHN am nördlichen Rand des Plangebietes.

In Fortführung der Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine Baukörperhöhe von 10 m bezogen auf das derzeitige Geländeniveau festgesetzt. Im Sinne der Eindeutigkeit der Festsetzung wird diese im weiteren Verfahren auf unter Berücksichtigung der erforderlichen Geländemodellierungen in Meter über NHN umgerechnet

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Anforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **3.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen großzügig eingefasst, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist.

Im Bereich der Grenze zu dem bestehenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen bis an die Plangebietsgrenze heran festgesetzt, um eine direkte Verbindung der überbaubaren Flächen sicherzustellen. In den Randbereichen des Plangebietes zur freien Landschaft halten die überbaubaren Flächen einen Mindestabstand von 15m zur Plangebietsgrenze ein, um eine Eingrünung des Standortes zu ermöglichen.

### **3.4 Bauweise / Bauformen**

Um eine größere Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten im Plangebiet zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbegebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.

## **4 Erschließung**

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von Süden über das im Bebauungsplan Nr. 13 planungsrechtlich gesicherte und realisierte Erschließungsnetz.

Wie bereits beschrieben, wird auf eine Festsetzung interner Erschließungsstraßen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 44 verzichtet, um flexibel auf die Flächenanforderungen der ansässigen Betriebe reagieren zu können.

#### 4.1 Ruhender Verkehr

Die gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

#### 4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die im Stadtkern verkehrenden Buslinien mit dem Netz des öffentlichen Nahverkehrs verknüpft.

### 5 Belange von Natur und Umwelt

#### 5.1 Grünkonzept

Als wesentliche Maßnahme des Grünkonzeptes ist eine Eingrünung des Plangebietes in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung vorgesehen. Zu diesem Zweck wurde entlang der Plangebietsgrenze eine rund 10 m breite, private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und einem überlagernden Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand von 1 x 1 m flächendeckend gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - IStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150):

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose

Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Flächen und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden darüber hinaus

keine zwingend zu berücksichtigenden Vorgaben zur Grüngestaltung auf den gewerblichen Grundstücksflächen getroffen.

Unabhängig davon werden Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken (z. B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen etc.) im Sinne einer ökologischen Aufwertung der Bauflächen und Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet empfohlen.

## **5.2 Eingriffsregelung**

### **• Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist. Der Eingriff kann teilweise über interne Festsetzungen ausgeglichen werden. Jedoch verbleibt ein Biotopwertdefizit, welches über externe Maßnahmen auszugleichen ist (s. Anhang).

Das bestehende Biotopwertdefizit in Höhe von 227.290 Biotopwertpunkten wird multifunktional im Zusammenhang mit der Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Feldlerche, Raubwürger, Feldsperling, Bluthänfling und Girlitz sowie im Ökokonto der Stadt kompensiert. Ausweislich der vorliegenden Ausgleichsbilanzierung der CEF-Maßnahmen\* ist mit Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen eine Aufwertung i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in Höhe von rund 114.998 Biotopwertpunkten verbunden.

Die restlichen Punkte in Höhe von rund 112.292 Biotopwertpunkten werden im Ökokonto der Stadt kompensiert (vgl. Anhang).

### **• National geschützte Arten**

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung (vgl. Stelzig, Juni 2023) wurden im Regenrückhaltebecken im Nordwesten des bestehenden Betriebsgeländes die besonders geschützten Arten Teich-, Berg- und Fadenmolch festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass Tiere nördlich des Plangebietes im Bereich der hier verlaufenden Harbecke sowie umliegender Gehölzstrukturen überwintern.

Da es sich bei den besonders geschützten Amphibienarten nicht um planungsrelevante Arten handelt, jedoch die Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht ausgelöst werden dürfen, werden Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung innerhalb der konkreten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Fachgutachter behandelt (vgl. Stelzig, Juni 2023).

\* Büro Stelzig (Juni 2023): Ausgleichsbilanzierung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbe- und Industriegebiet Holtischer Weg“ und 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach. Soest.

### **5.3 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlich werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung\*\* durchgeführt. Im Ergebnis der erfolgten Erfassungen wurden Vorkommen von geschützten Arten (Feldlerche, Feldsperling, Girlitz, Bluthänfling, Raubwürger, europäische Vogelarten) innerhalb des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld erfasst. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind daher folgende Maßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich:

- die Baufeldräumung zum Schutz von Feldlerche, Feldsperling und europäischer Vogelarten ist nicht während der Hauptbrutzeit vom 1.3. bis 31.7. durchzuführen
- vom 1.3. bis 30.9. sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchzuführen (BNatSchG)
- die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge und die Anlieferung von Baumaterial zum Schutz von Bluthänfling und Feldsperling erfolgen entweder über das bestehende Betriebsgelände oder bereits vor Beginn der Brutzeit
- die Grünlandextensivierung / Umwandlung von Mais- in extensiv genutzte Getreideacker zum Schutz von Feldlerchen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) muss vor Beginn der Baufeldräumung umgesetzt werden
- es sind Blüh- / Brachestreifen als Ausgleich für den Verlust von Nahrungsflächen für Bluthänfling, Feldsperling und Girlitz anzulegen
- künstliche Nisthilfen für Feldsperlinge (6 Stck.) sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) vor Beginn der Baufeldräumung an geeigneten Gehölzen anzubringen
- Umsetzung von Habitat verbessernden Maßnahmen durch die Anlage von Saumstrukturen, Dornengebüschen und Ansitzwarten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Raubwürger vor Beginn der Baufeldräumung

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

\*\* Büro Stelzig (Juni 2023): Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbe- und Industriegebiet Holtischer Weg“ und 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach. Soest.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen nach Ansicht des Fachgutachters keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Damit ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung betroffenen Vogelarten erfolgen in der Gemarkung Medebach, Flur 12, Flurstücke 45 (23.914 m<sup>2</sup>), 46 (9.112 m<sup>2</sup>) und 47/1 (17.477 m<sup>2</sup>). Zur Ausgestaltung der CEF-Maßnahmenfläche sowie der fortwährenden Unterhaltung der Fläche liegt eine Maßnahmenbeschreibung als Teil der Artenschutzprüfung\* vor.

\* Büro Stelzig (Juni 2023):  
Artenschutzrechtliche Prüfung  
zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 44  
„Gewerbe- und Industriegebiet  
Holtischer Weg“ und 37.  
Änderung des  
Flächennutzungsplanes der  
Stadt Medebach. Soest.

#### **5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wie unter Pkt. 6 beschrieben, ist vorgesehen, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen gedrosselt in die Harbecke einzuleiten.

#### **5.5 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **5.6 Klima und Klimaschutz**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich eines vorhandenen und erschlossenen Gewerbegebietes. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

- **Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes an seinen Außengrenzen vor, die sich positiv auf das entstehende Siedlungsklima auswirken. Aufgrund der offenen Landschaftsstrukturen im Umfeld des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Klima an dieser Stelle unter der Erheblichkeitsschwelle.

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) vorbehalten. Eine

Nutzung von Solarenergie durch Photovoltaik oder Solarthermie auf den Gebäudedächern wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Die Gebäude können in der Detailplanung aufgrund der weit gefassten Baufelder ideal für diese Nutzung ausgerichtet werden.

## **5.7 Bodenschutz**

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Im vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme / Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in die Abwägung mit den Belangen einer weiteren industriellen Entwicklung in dem östlich des Stadtkerns von Medebach gelegenen Gebiet eingestellt. Ein alternativer Standort für eine gewerbliche Entwicklung liegt unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeiten sowie der möglichst unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Betriebsstandorten (Betriebserweiterungen) nicht vor. So dient die vorliegende Planung aufgrund des räumlichen Zusammenhangs auch der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums durch die Arrondierung des Siedlungsbestandes sowie einer kompakten Siedlungsgestaltung. Zudem ist die dargestellte Erweiterungsplanung nach Rücksprache mit der zuständigen Regionalplanungsbehörde mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes ist durch eine Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen.

Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 2.400 l/min für die Dauer von 2 Stunden erforderlich, die über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt wird.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den im südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet verlaufenden Verbindungssammler zur Kläranlage „Berge“.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach vorheriger Rückhaltung und ggf. Klärung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung des RdErl. d. MUNLV -IV-9 031 001 2104- vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" sowie den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie durch eine Einleitung in die Harbecke vorgesehen.

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

### **• Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet wird im weiteren Verfahren geprüft.

## **8 Immissionsschutz**

Durch die Ausweitung der industriellen Nutzung in nördlicher Richtung ist aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Gliederung des Industriegebietes nach Abstandserlass NRW eine Beeinträchtigung der im Umfeld befindlichen schützenswerten Nutzungen (siehe Pkt. 3) nicht gegeben.

## **9 Denkmalschutz**

Innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes sind bereits einige archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um Reste von Wüstungen sowie Reste der mittelalterlichen Stadtlandwehr von Medebach.

Mittelalterliche Wüstungen (aufgegebene, also wüstgefallene Siedlungen) und auch einzelne Hofstellen können große Ausdehnungen haben. Im Laufe der Jahrhunderte wurden mittelalterlich neuzeitliche Hofanlagen regelmäßig aufgegeben (z.B. durch Verfall der Holzkonstruktionen) und benachbart neu errichtet, so dass in derartigen Bereichen meist große Bodendenkmalareale mit zeitlich aufeinanderfolgenden Siedlungsphasen erhalten sind.

Die Wüstung Luchardinchusen, die aus historischen Quellen bekannt ist, reicht mit ihrer bisher vermuteten Ausdehnung in das Plangebiet hinein. Auch innerhalb des Plangebietes ist mit weiteren, bisher noch nicht bekannten Siedlungsresten auch anderer Epochen zu rechnen, da es sich um eine siedlungsgünstige Lage handelt, was auch die bereits bekannten Wüstungen belegen. Die Nähe zur Harbecke stellt dabei einen siedlungsbegünstigenden Faktor dar, da in der Umgebung von Gewässern während der gesamten Ur- und Frühgeschichte bevorzugt gesiedelt wurde.

Es ist also zu vermuten, dass sich innerhalb des Planbereiches Siedlungsreste erhalten haben.

Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW vermutete Bodendenkmäler.

Vermutete Bodendenkmäler sind gern. § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen, ist der Planbereich, dort wo Bodeneingriffe geplant sind, durch Bagger Sondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler - und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren - zu klären. Diese Sondagen sind durch den Vorhabenträger zu veranlassen und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NW).

## **10 Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Manganerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Franziska IV".

Ein Abbau von Mineralien ist nicht dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

## **11 Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## **12 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	9,19 ha	–	100 %
davon:			
– Industriegebiet	8,31 ha	–	90,4 %
– Private Grünfläche	0,88 ha	–	9,6 %

### **13 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was angemessener Weise verlangt werden kann, bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

#### **13.1 Einleitung**

- **Kurzdarstellung des Inhalts**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich im Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holtischer Weg“ ca. 500 m östlich des Stadtkerns von Medebach.

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein mit einem Schuppen bebautes Privatgrundstück.

Nördlich des Plangebietes verläuft - begleitet von landwirtschaftlichen Flächen - der Bachlauf der Harbecke in einem Abstand von 30 – 50 m zum Plangebiet.

Im Süden schließen sich die gewerblich / industriell genutzten Betriebsgrundstücke des Gewerbe- und Industriegebietes „Holtischer Weg“ an.

Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich teils als Acker-, teils als Grünland genutzte Flächen.

Vor dem Hintergrund, dass die bestehenden Potenziale innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes „Holtischer Weg“ in naher Zukunft erschöpft sind und die bereits bestehende Nachfrage der dortigen Betriebe nach Erweiterungsflächen nicht mehr gedeckt werden kann, hat die Stadtvertretung Medebach den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zur Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „Holtischer Weg“ gefasst.

- **Umweltschutzziele**

Für den nördlichen Teil des Plangebietes liegt ein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. Dieser zeigt für den nördlichen Bereich eine temporäre

Festsetzung LSG „Kulturlandschaftskomplex Medebach“. Diese Festsetzung gilt nur bis zu einer baulichen Inanspruchnahme auf Grundlage eines Bebauungsplanes.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt das Vogelschutzgebiet „Medebacher Bucht“ (DE-4717-401) an. Ungefähr 500 m östlich befindet sich das FFH-Gebiet „Waldreservat Glindtfeld-Orketal (mit Nebentälern)“ (DE-4817-304).

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).  Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.  Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden entsprechend berücksichtigt. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird auf Grundlage der erfolgten Bestandserfassung ermittelt und entsprechend naturschutzfachlich ausgeglichen (vgl. Kap. 5.2).
<b>Fläche, Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung.

Umweltschutzziele	
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Bebauungsplan u.a. durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch dem Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorbehalten.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

### **13.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase**

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan- durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

<b>Schutzgut Mensch</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Großteil der Fläche des Plangebietes ist derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung und dient der Produktion von Nahrungsmitteln, ggf. auch dem Anbau regenerativer Energieträger.</li> <li>- Ausgewiesene Fuß- und Radwege, die zu Erholungszwecken genutzt werden könnten, sind nicht vorhanden.</li> <li>- Für relevante Freizeit- und Erholungsnutzungen hat das Plangebiet keine Bedeutung.</li> <li>- Das Umfeld des Plangebietes wird durch Gewerbe- und Industrienutzungen geprägt.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet steht mit Realisierung des Planvorhabens für die Nahrungsmittelproduktion bzw. den Anbau regenerativer Energieträger nicht mehr zur Verfügung. Mit der Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen gehen u. U. auch Arbeitsplätze im Agrarsektor verloren.</li> <li>- Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten.</li> <li>- Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich aufgrund der temporären Auswirkungen während der eigentlichen Bauphase und der gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gliederung des Industriegebietes erfolgt durch den Abstandserlass; somit werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Wirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>

<b>Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet zeichnet sich vorwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen aus.</li> <li>- Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Schuppen, der mit Gehölzen umstanden ist. Im Westen des Plangebietes liegt ein Regenrückhaltebecken, welches der Entwässerung südlich angrenzender gewerblicher Nutzungen dient. Nördlich angrenzend, d.h. außerhalb des Plangebietes verläuft die Harbecke in einer Entfernung von rund 30 bis 50 m Abstand.</li> <li>- Die ökologische Qualität des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die Lage unmittelbar an den gewerblichen und industriellen Nutzungen eingeschränkt. Die intensiv-landwirtschaftliche Nutzung trägt zu einer zusätzlichen Verringerung der ökologischen Bedeutung bei. Die vorhandenen Grünlandflächen und die außerhalb des Plangebiets befindlichen nördlichen Strukturen sind dagegen von höherer Bedeutung.</li> <li>- Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG ein Artenschutzgutachten erstellt worden (vgl. Kap. 5.3).</li> </ul>

<b>Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Entwicklung des Planvorhabens ist insgesamt eine deutliche Nutzungsintensivierung i.S. von Flächenversiegelungen verbunden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Das bestehende Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes wurde durch den südlich bestehenden Gewerbebetrieb ertüchtigt und bleibt dementsprechend erhalten.</li> <li>- Mit der Planung entsteht gem. § 14 ff BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist (vgl. Kap.5.2). Baubedingte Auswirkungen auf besonders geschützte Arten wurden im Rahmen des erstellten faunistischen Fachgutachtens (vgl. Büro Stelzig, Juni 2023/ Kap. 5.3) entsprechend berücksichtigt.</li> <li>- Gesetzlich geschützte Gebiete sind nicht betroffen.</li> <li>- Mit Umsetzung des Planvorhabens wird eine Eingrünung der zukünftigen Gewerbebetriebe sichergestellt.</li> <li>- Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (einschließlich der gutachterlich benannten CEF-Maßnahmen, s. Kap. 5.3) entstehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrsbewegungen - sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemissionen (Abgase) verbunden. Diese sind jedoch in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung sowie der umliegenden Bereiche voraussichtlich nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben.</li> </ul>

<b>Schutzgut Arten- und Biotopschutz</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Stelzig, Juni 2023) durchgeführt. Es wurden planungsrelevante Vogelarten sowie die Zwergfledermaus festgestellt (vgl. Kap. 5.3, „Arten- und Biotopschutz“).</li> <li>- Für den nördlichen Teil des Plangebietes liegt ein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. Dieser zeigt für den nördlichen Bereich eine temporäre Festsetzung LSG „Kulturlandschaftskomplex Medebach“. Diese Festsetzung gilt nur bis zu einer baulichen Inanspruchnahme auf Grundlage eines Bebauungsplanes.</li> <li>- Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt das Vogelschutzgebiet „Medebacher Bucht“ (DE-4717-401) an. Ungefähr 500 m östlich befindet sich das FFH-Gebiet „Waldreservat Glindfeld-Orketal (mit Nebentälern)“ (DE-4817-304). Zum Nachweis der Verträglichkeit des Planvorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des unmittelbar angrenzenden Vogelschutzgebietes wurde eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung erarbeitet (Büro Stelzig, Dezember 2020).</li> </ul>

<b>Schutzgut Arten- und Biotopschutz</b>	
Baubedingte Auswirkungen	<p>- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind folgende Maßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Baufeldräumung zum Schutz von Feldlerche, Feldsperling und europäischer Vogelarten ist nicht während der Hauptbrutzeit vom 1.3. bis 31.7. durchzuführen. Zudem sind vom 1.3. bis 30.9. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchzuführen</li> <li>• Fahrbewegungen der Baufahrzeuge und die Anlieferung von Baumaterial zum Schutz von Bluthänfling und Feldsperling erfolgen entweder über das bestehende Betriebsgelände oder bereits vor Beginn der Brutzeit</li> <li>• die Grünlandextensivierung / Umwandlung von Mais- in extensiv genutzte Getreideacker zum Schutz von Feldlerchen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) muss vor Beginn der Baufeldräumung umgesetzt werden</li> <li>• es sind Blüh- / Brachestreifen als Ausgleich für den Verlust von Nahrungsflächen für Bluthänfling, Feldsperling und Girlitz anzulegen</li> <li>• künstliche Nisthilfen für Feldsperlinge (6 Stck.) sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) vor Beginn der Baufeldräumung an geeigneten Gehölzen anzubringen</li> <li>• Umsetzung von Habitat verbessernden Maßnahmen durch die Anlage von Saumstrukturen, Dornengebüschen und Ansitzwarten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Raubwürger vor Beginn der Baufeldräumung</li> <li>• Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.</li> </ul> <p>- Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt (vgl. Büro Stelzig, Dezember 2020). Um relevante Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes auszuschließen, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen in Bezug auf die Art Raubwürger erforderlich. Durch die Anlage von Saumstrukturen, Dornengebüschen und Ansitzwarten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor Beginn der Baufeldräumung kann die Verträglichkeit des Planvorhabens sichergestellt werden.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<p>- Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen / Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Betriebsbedingte arten- und habitatschutzrechtliche Auswirkungen wurden gutachterlich geprüft (s. Büro Stelzig, Juni 2023/ Dezember 2020). Hiernach sind unter Beachtung der fachgutachterlich benannten Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren.</p>

<b>Schutzgut Fläche/ Boden</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laut Bodenkarte des Geologischen Dienst NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Plangebiet überwiegend ein Pseudogley. Die Bodenwertzahl liegt bei 30 bis 45 Bodenwertpunkten und die Gesamtfilterfähigkeit liegt im mittleren Bereich. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht bewertet.</li> <li>- Im nördlichen Bereich unterliegt eine Pseudogley-Braunerde. Hier liegt die Bodenwertzahl ebenfalls im mittleren Bereich (30 bis 50 Bodenwertpunkte) genauso wie die Gesamtfilterfähigkeit. Die Schutzwürdigkeit der Pseudogley-Braunerde ist ebenfalls nicht bewertet.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich einer zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. Dieser Eingriff stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenkörpers dar.</li> <li>- Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein.</li> <li>- Es erfolgt eine Neuinanspruchnahme des Schutzgutes „Fläche“ und damit eine Vergrößerung des Siedlungsbereiches. Eine Inanspruchnahme ist baubedingt unvermeidbar.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen.</li> <li>- Etwaiger durch den Betrieb anfallender Müll wird ordnungsgemäß entsorgt.</li> <li>- Die betriebsbedingten Auswirkungen sind auf der vorliegenden Planungsebene (Angebotsbebauungsplan) nicht abschließend absehbar, überschreiten jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut voraussichtlich nicht.</li> </ul>

<b>Schutzgut Wasser</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer.</li> <li>- Außerhalb des Plangebietes verläuft die Harbecke.</li> <li>- Im Plangebiet besteht ein Regenrückhaltebecken.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</li> <li>- Das bestehende Regenrückhaltebecken ist bereits ertüchtigt worden. Baubedingte Veränderungen sind dementsprechend mit Umsetzung des Planvorhabens nicht vorgesehen.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>

<b>Schutzgut Wasser</b>	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den im südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet verlaufenden Verbindungssammler zur Kläranlage „Berge“.</li> <li>- Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach vorheriger Rückhaltung und ggf. Klärung des Niederschlagswassers durch eine Einleitung in die Harbecke vorgesehen.</li> <li>- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Zulieferverkehren auszuschließen.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>

<b>Schutzgut Luft- und Klimaschutz</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet und sein Umfeld sind lokalklimatisch einem Freiflächenklima zuzuordnen, in dem der Einfluss der freien Landschaft vorherrscht.</li> <li>- Die Flächen des Plangebiets haben aufgrund ihrer Strukturen und derzeitigen Nutzung insgesamt eine positive Auswirkung auf die Lufthygiene.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingt sind mit Umsetzung des Vorhabens verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.</li> <li>- Durch die Überbauung von Freiflächen gehen reale und potentielle Senken für CO<sub>2</sub> verloren. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelungsrate, der beabsichtigten Anpflanzung von Bäumen und der umliegenden Freiflächen ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Lufthygiene zu rechnen. Auf den bislang unversiegelten Flächen erfolgt die Erweiterung eines Siedlungsklimas.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Planung kann die Grundbelastung (auch in der freien Landschaft) mit Luftschadstoffen punktuell bzw. linienhaft erhöht werden.</li> <li>- Bei den zukünftigen Gebäuden entstehen durch den Betrieb - jedoch in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste, die auf der vorliegenden Planungsebene jedoch nicht abschließend beurteilt werden können.</li> <li>- Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen - soweit auf der vorliegenden Planungsebene ersichtlich - insgesamt nicht zu voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.</li> </ul>

<b>Schutzgut Landschaft</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Landschaftsbild ist neben der landwirtschaftlichen Nutzung derzeit durch die Randlege am Ort geprägt. Aufgrund der umliegenden primär landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das Plangebiet derzeit nicht in besonderem Maße eingegrünt.</li> </ul>

<b>Schutzgut Landschaft</b>	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuell sind Beeinträchtigungen im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens nicht auszuschließen. Aufgrund ihres nur vorübergehenden Charakters (z.B. während der Bauphase) jedoch voraussichtlich nicht erheblich.</li> <li>- Durch die geplante Entwicklung eines Gewerbegebietes wird das Landschaftsbild in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauhöhen verändert. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der getroffenen Festsetzungen für eine zukünftige Eingrünung ist jedoch nicht von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</li> </ul>

<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen.</li> <li>- Nach Angabe des LWL Archäologie für Westfalen (Außenstelle Olpe) sind innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um Reste von Wüstungen sowie der mittelalterlichen Stadtlandwehr von Medebach (vermutete Bodendenkmäler nach DSchG NW).</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. Zur Vermeidung baubedingter erheblicher Auswirkungen ist das Plangebiet nach Angabe des LWL dort wo Bodeneingriffe erfolgen durch Baggersondagen näher auf die vermuteten Bodendenkmäler zu prüfen. Dies ist durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen. Eine Grabungserlaubnis ist bei der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NW) einzuholen.</li> <li>- Im Fall von kulturhistorisch / kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten sind nicht anzunehmen.</li> </ul>

<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.</li> </ul>

### 13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plan-  
 gebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die  
 Flächen würden voraussichtlich weiter im derzeitigen Umfang genutzt.  
 Kurzfristige, positive Entwicklungen der bestehenden (Habitat-) Struk-  
 turen sind bei Ausbleiben der Planung (Nullvariante) nicht zu erwarten.

### 13.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren.</li> <li>- Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.</li> <li>- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind folgende Maßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Baufeldräumung zum Schutz von Feldlerche, Feldsperling und europäischer Vogelarten ist nicht während der Hauptbrutzeit vom 1.3. bis 31.7. durchzuführen. Zudem sind vom 1.3. bis 30.9. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen unter Einbeziehung eines Fachgutachters durchzuführen</li> <li>• Fahrbewegungen der Baufahrzeuge und die Anlieferung von Baumaterial zum Schutz von Bluthänfling und Feldsperling erfolgen entweder über das bestehende Betriebsgelände oder bereits vor Beginn der Brutzeit</li> <li>• die Grünlandextensivierung / Umwandlung von Mais- in extensiv genutzte Getreideacker zum Schutz von Feldlerchen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) muss vor Beginn der Baufeldräumung umgesetzt werden</li> <li>• es sind Blüh- / Brachestreifen als Ausgleich für den Verlust von Nahrungsflächen für Bluthänfling, Feldsperling und Girlitz anzulegen</li> <li>• künstliche Nisthilfen für Feldsperlinge (6 Stck.) sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) vor Beginn der Baufeldräumung an geeigneten Gehölzen anzubringen</li> <li>• Umsetzung von Habitat verbessernden Maßnahmen durch die Anlage von Saumstrukturen, Dornengebüschen und Ansitzwarten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Raubwürger vor Beginn der Baufeldräumung</li> </ul> </li> </ul>

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen, z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch dem Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorbehalten.
Ausgleich	- Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auf der vorliegenden Planungsebene auszugleichen ist (vgl. Anhang).

### 13.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten mit gleichen städtebaulichen Entwicklungspotenzial bestehen nicht; es besteht hier die optimale Möglichkeit einer Gewerbeflächenerweiterung, insbesondere, da Synergieeffekte zu den unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriebetrieben genutzt werden können.

### 14 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

#### 14.1 Zusätzliche Angaben

##### • Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands innerhalb des Plangebietes sowie dessen näherer Umgebung. Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen (vgl. Kap. 13).

#### 14.2 Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hie-

rin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

- Die Umsetzung und Entwicklung der im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen sowie der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch die zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde im Genehmigungsbescheid zu konkretisieren und entsprechend zu prüfen.
- Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind vor einem Eingriff in das Plangebiet funktionsbereit herzustellen. Ein maßnahmenbezogenes Risikomanagement / Monitoring ist hinsichtlich der Umsetzung der fachgutachterlich benannten CEF-Maßnahmen erforderlich. Das Monitoring wird im Rahmen der rechtlichen Sicherung der Maßnahmen zwischen der Stadt Medebach und der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises sichergestellt.
- Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

### **14.3 Zusammenfassung**

Die Stadtvertretung der Stadt Medebach hat in ihrer Sitzung am 08.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Holtischer Weg“ gefasst, um planungsrechtlich eine weitere gewerblich / industrielle Entwicklung in dem östlich des Stadtkerns von Medebach gelegenen Gebiet vorzubereiten.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich im Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Holtischer Weg“ und umfasst eine Fläche von rund 9,2 ha. Das Plangebiet selbst wird derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft begleitet von landwirtschaftlichen Flächen der Bachlauf der Harbecke in einem Abstand von 30 – 50 m zum Plangebiet. Im Süden schließen sich die gewerblich / industriell genutzten Betriebsgrundstücke des Gewerbe- und Industriegebietes „Holtischer Weg“ an. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich teils als Acker-, teils als Grünland genutzte Flächen.

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe II) wurde das Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten im Plangebiet, bzw. im unmittelbaren Umfeld anhand vorliegender Informationen sowie einer Bestandserfassung der Biotopstrukturen vor Ort, ermittelt.

Insgesamt können artenschutzrechtliche Verbote im Sinne des § 44 (1) BNatSchG bei Durchführung des Planvorhabens - unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen - ausgeschlossen werden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und den gutachterlich benannten Maßnahmen zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 (1) BNatSchG keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt multifunktional im Rahmen der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie im Ökokonto der Stadt.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. maßgeblich landwirtschaftlich genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

## **15 Referenzliste der Quellen**

- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web>
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen

Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

- Büro Stelzig (Juni 2023): Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbe- und Industriegebiet Holtischer Weg“ und 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach, Soest.
- Büro Stelzig (Juni 2023): Ausgleichsbilanzierung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbe- und Industriegebiet Holtischer Weg“ und 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach, Soest.
- Büro Stelzig (Dezember 2020): Vogelschutz-Verträglichkeitsprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbe- und Industriegebiet Holtischer Weg und 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach, Soest.
- Büro Stelzig (10.12.2020): Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbe- und Industriegebiet Holtischer Weg“ der Stadt Medebach, kartographische Darstellung. Soest.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Medebach  
Coesfeld, im Juni 2023

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## **Anlage**

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Hochsauerlandkreises\* angewandt.

Dieses Verfahren wird auf Grundlage der durchgeführten Bestandserfassung bzw. der Festsetzungen des überplanten Bebauungsplanes Nr. 13 für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff, d.h. auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 (Tab. 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist oder ob externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Das bestehende Biotopwertdefizit in Höhe von 227.290 Biotopwertpunkten wird multifunktional im Zusammenhang mit der Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Feldlerche, Raubwürger, Feldsperling, Bluthänfling und Girlitz sowie im Ökokonto der Stadt kompensiert. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist eine Aufwertung i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in Höhe von rund 114.998 Biotopwertpunkten verbunden (vgl. Büro Stelzig, Juni 2023).

Die restlichen Punkte in Höhe von rund 112.292 Biotopwertpunkten werden im Ökokonto der Stadt kompensiert. Die Ökopunkte bestehen u.a. aus Renaturierungsmaßnahmen des Medebaches (naturnahe Ausgestaltung, verbesserte Durchgängigkeit, hydraulische Entlastung) auf einer Gesamtlänge von rund 450 m und umfassen Flächen in der Gemarkung Medebach, Flur 45, Parzelle 657 sowie Flur 44, Parzelle 476. Darüber hinaus wurden intensiv genutzte Orkewiesen in eine extensive Nutzung überführt (Gemarkung Medebach, Flur 22, Parzellen 120, 121, 151 und 158). Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind entsprechend anerkannt.

\* Hochsauerlandkreis Untere Landschaftsbehörde:  
Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Meschede, Januar 2006.

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung/ BP Nr. 13**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor*	Gesamtwert	
9	Acker	44.228	3,0	1,0	3,0	132.684
13	Intensivgrünland	27.644	4,0	1,0	4,0	110.576
14	Brache	4.858	4,0	1,0	4,0	19.432
4	Rasen	5.195	2,0	1,0	2,0	10.390
27	Regenrückhaltebecken	749	6,0	1,0	6,0	4.494
16	Hausgarten	744	4,0	1,0	4,0	2.976
31	Versiegelte Flächen	1.606	0,0	1,0	0,0	0
Flächen gem. BP Nr. 13						
26	Flächen mit Pflanzbindung	6.959	6,0	1,0	6,0	41.754
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>91.983</b>				<b>322.306</b>

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	
Industriegebiet (GRZ 0,8)		83.162				
1	Versiegelte Fläche	66.530	0,0	1,0	0,0	0
4	Grün im Gewerbegebiet Private Grünflächen	16.632	2,0	1,0	2,0	33.265
39	Fläche zur Anpflanzung	8.821	7,0	1,0	7,0	61.747
<b>Summe Planung G2</b>		<b>91.983</b>				<b>95.012</b>

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	95.011,80	-322.306,00	=	-227.294,20
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund <b>-227.290,00</b> Biotopwertpunkten.				