

## Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Innerweg II“ OT Hirschberg



Erstellt von  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

**Verfahrensschritt:**

**Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3(2) und der betroffenen  
Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

**-Offenlegung-**

**Entwurf**

02/24



## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Begründung	
1	Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans .....	4
2	Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3	Planungsvorgaben .....	5
3.1	Regionalplan .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
4	Festsetzungen / Planinhalte .....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	8
4.4	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	9
4.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	9
5	Erschließung .....	10
5.1	Verkehrsfläche .....	10
5.2	Technische Erschließung / Infrastruktur / Entwässerung .....	10
6	Baugestalterische Vorschriften .....	11
7	Sonstige Belange .....	11
7.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	11
7.2	Altlasten .....	12
7.3	Bodenschutz .....	12
7.4	Kampfmittel .....	12
7.5	Immissionsschutz .....	13
7.6	Schutzgut Wasser .....	13
8	Umweltbelange und Artenschutz .....	14
8.1	Umweltbericht .....	14
8.2	Artenschutz .....	16
9	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	17
10	Monitoring .....	18

## II. Umweltbericht

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Innerweg II“ der Stadt Warstein; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im Februar 2024

### Anlagen:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Innerweg II“ der Stadt Warstein; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im Februar 2024



### Schallimmissionsprognose

Schalltechnische Stellungnahme Nr. 24-05; Ingenieurbüro für Akustik Messungen  
Draeger Akustik; Meschede Februar 2024

### Abstandsliste 2007

Immissionsschutz in der Bauleitplanung, Anhang 1, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen Oktober 2007



## **1 Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Innerweg II“ in Warstein-Hirschberg beschlossen.

Auf dem Flurstück 181, Flur 3, Gemarkung Hirschberg betreibt ein Familienbetrieb ein Sägewerk. Um den Betrieb langfristig zukunftssicher zu entwickeln, ist der Ausbau der Sägewerktechnik geplant. Dazu wird eine zusätzliche Hallenfläche benötigt, um LKW und Container zu be- und entladen und geschützt unterzustellen und die beim Sägebetrieb anfallende Hölzer aufzuarbeiten. Die vorhandenen Gebäude sind bedingt durch die zu geringe Durchfahrts-/Einfahrtshöhe in ihrer Nutzung begrenzt und somit für diesen Zweck nicht ausreichend.

Die planungsrechtliche Situation stellt sich derzeit wie folgt dar:

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Warstein als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Biogasanlage am Innerweg“, der deckungsgleich mit dieser Aufstellung des Bebauungsplans ist, ist wegen der Nichtumsetzung des Vorhabens „Biogasanlage“ obsolet. Die Fläche befindet sich daher im Außenbereich ohne formales Planungsrecht. Südlich und westlich des Geltungsbereichs ist das restliche Gewerbegebiet durch den Bebauungsplan Nr. 30.10 „Gewerbegebiet am Innerweg“, Geltungsbereich 1, festgesetzt worden. Auf der östlichen Straßenseite des Innerwegs grenzt der Geltungsbereich 2 an.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Innerweg II“ soll eine gewerbliche Nutzung vorsehen und planungsrechtliche Grundlagen für die Erweiterung des Sägebetriebes einschl. der dazugehörigen Lagermöglichkeiten und für die gewerbliche Nutzung des westlichen Plangebietes schaffen. Dazu zählen in erster Linie die Errichtung von neuen Hallen und die Schaffung von Lager- und Abstellmöglichkeiten (unter Dach).

Insgesamt hat der Planbereich eine Fläche von ca. 1,32 ha. Für den Bebauungsplan wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Für die anstehenden Bauleitplanverfahren wird zusätzlich gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet.

## **2 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet im Norden des Ortsteils Hirschberg der Stadt Warstein. Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Flurstücke 180 und 181, sowie ein Teilbereich des Flurstücks 72 (Innerweg), Flur 3, Gemarkung Hirschberg betroffen. Das Plangebiet weist eine Größe von rund 1,32 ha auf. Die genaue Lage und Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

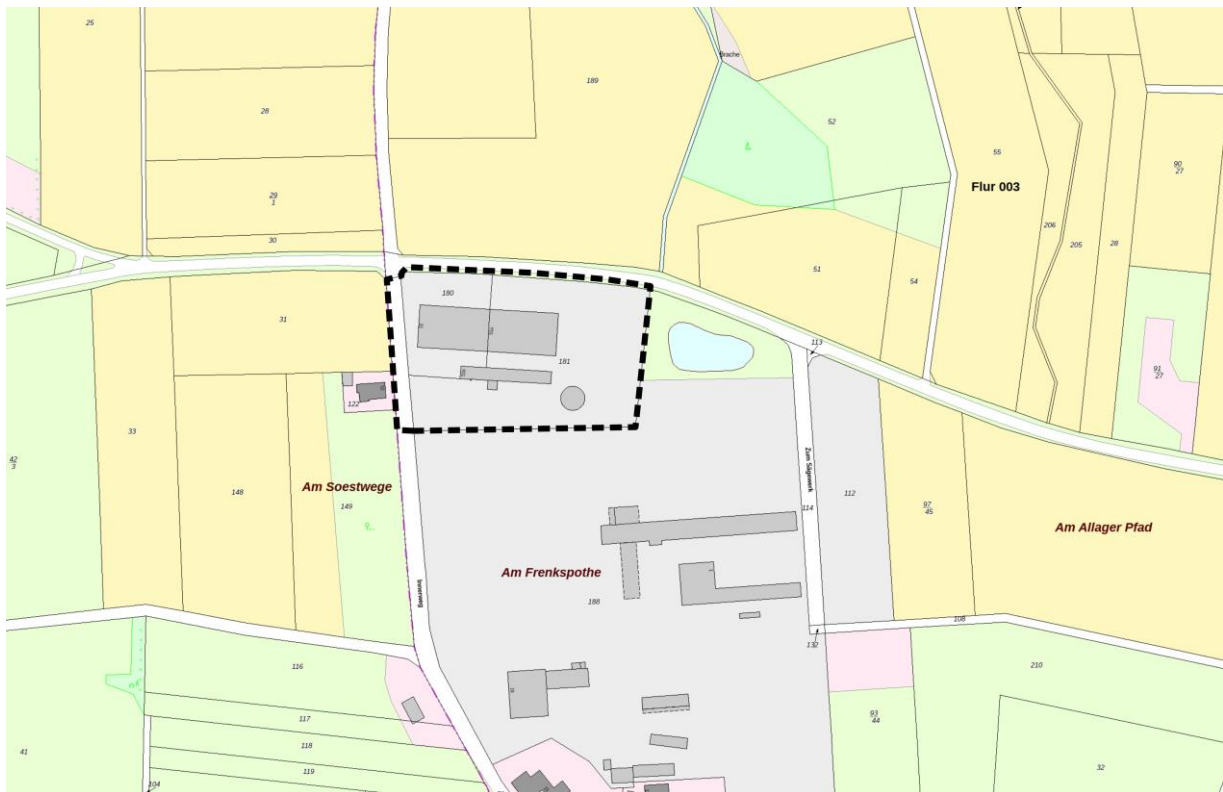


Abbildung 1: Übersichtsplan Lage des Planbereiches, ohne Maßstab (Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), eigene Darstellung)

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerland liegt das Plangebiet in einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Angrenzend am Plangebiet werden nördlich und westlich Flächen zum Schutz von Natur und ungefähr 350 m südlich des Plangebiets Siedlungsflächen dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerland, Arnberg 2012; ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Arnberg)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Innerweg II“, dessen Plangebiet bislang planerischer Außenbereich gem. § 35 BauGB war, wird zum größten Teil aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warstein entwickelt. Ein Großteil des bisherigen Betriebsgeländes ist darin bereits als „Gewerbliche Baufläche“ mit schmalen „Grünflächen“ in den Randbereichen dargestellt.

Das Bauleitvorhaben widerspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

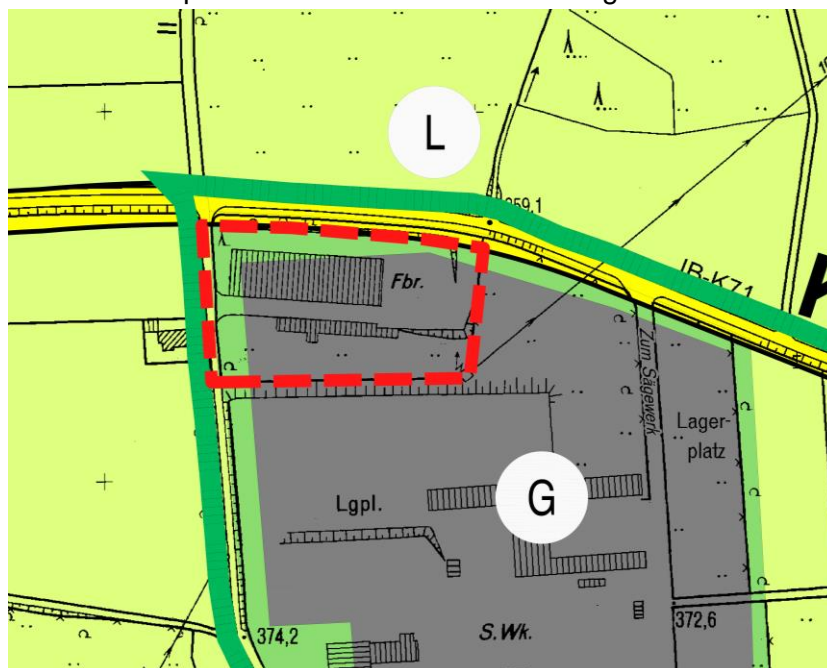


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warstein mit Darstellung des Änderungsbereiches; ohne Maßstab (Quelle: Stadt Warstein)





## 4 Festsetzungen / Planinhalte

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Die Flurstücke 180 und 181 werden größtenteils als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4-9) BauNVO festgesetzt und orientiert sich somit an den Festsetzungen des Bebauungsplanes 30.10 „Gewerbegebiet am Innerweg“. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsbeschränkungen beziehen sich in erster Linie auf die potenziell möglichen Lärmemissionen des Gewerbegebietes. Durch den südlich angrenzenden Gewerbebetrieb, welcher ebenfalls ein Sägewerkbetrieb ist, sind jedoch keine Nutzungskonflikte diesbezüglich zu erwarten. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an die Abstandsliste 2007, welche der Begründung beigefügt ist.

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Gebiet wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) und VII (100 m) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für sportliche Zwecke (unter Anwendung des § 1 (5) BauNVO),
3. Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen und eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 qm nicht überschreiten (unter Anwendung des § 1 (9) BauNVO),
4. Nach § 31 (1) BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO können ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 81 bis 160 der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 aufgeführten Anlagen (Betriebe der Abstandsklasse V, 300 m) zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe der Abstandsklasse I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (unter Anwendung des § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO),
2. Einzelhandelsbetriebe (unter Anwendung des § (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO),
3. Tankstellen (unter Anwendung des § 1 (5) BauNVO),
4. Vergnügungsstätten (unter Anwendung des § 1 (6) BauNVO),



5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (unter Anwendung des § 1 (6) BauNVO).

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie der §§ 16 – 21 a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Um innerhalb des Plangebietes eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden im Sinne eines effizienten Umgangs mit gewerblichen Flächen zu gewährleisten, wird einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Somit wird das in Gewerbegebieten gemäß Baunutzungsverordnung diesbezüglich zulässige Höchstmaß ausgeschöpft.

Die Höhenentwicklung der Baukörper im Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ein Rahmen gesetzt. Aufgrund der vorhandenen Topografie innerhalb des Gebiets wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull festgesetzt. Mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 37,3 m über NHN werden Gebäude von 12 m ermöglicht und bietet eine größere Flexibilität in der Bebauung.

Die Gebäudehöhe darf maximal die in der Planzeichnung angegebene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Für dem Gesamtbauwerk untergeordnete und technisch erforderliche Bauteile ist gem. § 16 (6) BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Dazu zählen z.B.: Lüftungsanlagen, Aufzüge, Klimageräte, Schornsteine, Kamine, Absturzsicherungen.

## **4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche lässt im Gewerbegebiet eine weitreichende Ausnutzung der Grundstücke durch bauliche Anlagen zu, so dass den Investoren ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Bauten auf dem Grundstück verbleibt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter Einhaltung einer 3,00 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die an die Flächen zum Anpflanzen oder zum Erhalten von Bäumen grenzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen, sofern es sich um Hochbauten handelt. Lagerplätze, Stellplätze, Umfahrten etc. sind zulässig.

Um auch Gewerbebauten über 50 m Länge errichten zu können, wird gem. § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt.





#### 4.4 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Randbereichen an der Grenze zum Innerweg, zur Schützenstraße und an der weiteren Grundstücksgrenze soll ein überwiegend 5 m breiter Grünstreifen zum Anpflanzen oder zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Südlich des Gebäudes 51b ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern großflächiger dimensioniert. Die dargestellten Grünflächen sind bereits von der Versiegelung freigehalten worden und sind als Abstandsrün zu betrachten.

Die Flächen sind geschlossen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind als Reihenpflanzung anzulegen; der Reihenabstand beträgt 1,00 m, der Abstand in der Reihe beträgt 1,00 m. Es sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind als Mischpflanzung anzulegen; der Anteil einer Gehölzart darf 20% nicht übersteigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

##### Artenliste

###### Bäume:

Esche	Fraxinus excelsior	Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Buche	Fagus sylvatica	Hainbuche	Carpinus betulus

###### Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea

Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen. Dieses soll durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sichergestellt werden.

#### 4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die südliche Grünfläche im Geltungsbereich ist im Gegensatz zu dem Umgrenzungsgrün nicht als Fläche zum Anpflanzen oder zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies soll dazu beitragen, dass die bisherige Grünfläche seiner bisherigen hauptsächlichen Funktion als Wiese beibehält. Dies beinhaltet zudem dem Zweck, dass die Solarenergienutzung via Photovoltaik auf dem Gebäude 51b durch neu gepflanzte Bäume nicht gestört wird. Durch eine ökologische Bewirtschaftung durch Nutztiere (Schafe) beinhaltet diese Fläche einen weiteren Zweck.



Die Fläche ist als Extensivgrünland ohne die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln zu entwickeln. Es ist eine ein- bis zweischürige Mahd ab Anfang Juli durchzuführen. In den ersten zwei Jahren kann zur Aushagerung der Fläche auch eine häufigere Mahd mit Abtransport des Mähgutes erfolgen.

Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich, wenn die Fläche durch eine Einzäunung geschützt wird.

Einzäunungen sind so zu errichten, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben ist, indem der Zaun mit 20 cm Mindestabstand vom Boden errichtet wird.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrsfläche**

Die Zugänglichkeit des Geltungsbereichs wird über den „Innerweg“ sowie die Kreisstraße Nr. 71 („Schützenstraße“) gewährleistet. Die Einbindung der Kreisstraße 71 wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Zufahrt ermöglicht, um eine problemlose Erreichbarkeit des Flurstückes 181 auch für größere Fahrzeuge wie Lastkraftwagen und Langholzwagen sicherzustellen. Am 26.10.2023 eine Sondernutzungserlaubnis mit dem Geschäftszeichen 66.04.0595-66.16.02/ K 71 für die Anlegung und Änderung dieser Zufahrt erteilt.

### **5.2 Technische Erschließung / Infrastruktur / Entwässerung**

Durch seine bisherige Nutzung ist das Plangebiet größtenteils bereits erschlossen.

Das Grundstück ist über den vorhandenen Schmutzwasserkanal, welcher durch eine Pumpleitung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen ist und von dort zum Klärwerk in Warstein geleitet wird. Das Grundstück wird von den Stadtwerken Warstein mit Frischwasser versorgt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BHKG haben Städte eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicherzustellen. Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 DVGW ist für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine Löschwasserversorgung bereitzustellen, die eine Entnahme von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden (in Summe 192 m<sup>3</sup>) gewährleistet. Um eine adäquate Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist die Errichtung eines Löschwasserbehälters erforderlich. Hierbei kann der bestehende Güllebehälter von 900 m<sup>3</sup> genutzt werden oder alternativ kann ein neuer unterirdischer Behälter in Betracht gezogen werden. Weiteres wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Die Stromversorgung ist grundsätzlich durch die örtlichen Versorgungsträger gesichert. Neu errichtete Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.



Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein von der Stadt konzessioniertes Unternehmen. Die Verkehrsflächen sind zur Entsorgung im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird differenziert behandelt. Zum einen wird das anfallende Wasser auf Teilen der südlichen Dachfläche der Haupthalle, der südlich gelegenen Halle und der dazwischen liegende Fahrfläche über einen bestehenden Regenwasserkanal zu dem Wegeseitengraben am Innerweg geleitet.

Das Niederschlagswasser der nördlichen Dachfläche des bestehenden Hauptgebäudes wird ungebündelt versickert bzw. in den Wegeseitengraben eingeleitet. An der östlichen Grundstücksgrenze wird das anfallende Niederschlagswasser über einen offenen Graben mit einem Durchlass unter der Kreisstraße 71 in ein namenloses Gewässer nördlich der Straße zu geleitet, welches in den Vorfluter „Halle“ mündet. Die Einleitung der Niederschlagsgewässer in den Untergrund bzw. in die anliegenden Vorfluter entspricht den Grundsätzen des § 44 Landeswassergesetz NW, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einzuleiten.

## 6 Baugestalterische Vorschriften

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Ortsrandlage von Hirschberg. Entsprechend werden die folgenden – an die Vorgaben der Gestaltungssatzung Hirschberg angelehnten – Gestaltungsvorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen:

Fassadengestaltung:

- Außenwände sind in folgender Farbgebung zulässig: weiß, grau, anthrazit, schwarz, dunkelgrün, naturholzfarben

## 7 Sonstige Belange

### 7.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warstein als Untere Denkmalbehörde (Tel.02902 - 81350) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2



Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergrung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## **7.2 Altlasten**

Die Planmaßnahme befindet sich über dem Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Sauerland“. Darüber hinaus werden keine weiteren Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung erteilt.

Dazu ist der Bereich im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche unter der Nr. 06-4515-2004 registriert. Dabei handelt es sich um eine Vorbelastung des Plangebiets durch vorherige Nutzungen.

Eine orientierende Altlastenuntersuchung aus 2004 ergab wenig Auffälligkeiten. Lokal wurden geringfügig erhöhte Gehalte an Mineralöl-Kohlenwasserstoffen festgestellt. Eine akute Gefährdung von Schutzgütern wurde nicht abgeleitet.

Mögliche Regelungen zum Umgang mit der Altablagerung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

## **7.3 Bodenschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

## **7.4 Kampfmittel**

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931 / 822144 oder 02331 / 69270) ist zu verständigen.



## 7.5 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Bereich dieses geplanten Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Um Aussagen über eine mögliche Lärmbelästigung durch die geplante Erweiterung des Betriebs auf die nächstgelegenen Wohngebäude im Bereich nordwestlich der Schützenhalle wie auch das westlich gelegene einzelne Wohnhaus zu erhalten, wurde eine schalltechnische Untersuchung von dem Ingenieurbüro Draeger Akustik durchgeführt. Die zu erwartenden Beurteilungspegel durch den vorgesehenen Betrieb halten die Immissionsrichtwerte für den Tag an den benachbarten Gebäuden mit Wohnnutzung ein und unterschreiten sie beim maßgeblichen Regelbetriebsfall, je nach Immissionsort, um 6 dB bis 9 dB. An Regelbetriebstagen ohne den bedarfsweise durchgeführten Hackerbetrieb resultieren niedrigere Pegelwerte von mindestens 12 dB Richtwertunterschreitung. Während der Nachtzeit ist kein Betrieb geplant und mit einer Überschreitung der höchstzulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten. Eine im Sinne der TA Lärm wesentliche Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrsflächen durch den vom Betrieb erzeugten Verkehrsanteil ist nicht zu erwarten. Ein kritischer Einfluss auf die Gesamtbelastung kann bei Richtwertunterschreitungen von 6 dB und mehr, wie sie hier erfüllt sind, nach den Regeln der TA Lärm, unabhängig von der Vorbelastung, im Regelfall ausgeschlossen werden.

Als Maßnahmen für den Schallschutz sind kein Nachtbetrieb (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr), kein Bearbeitungsbetrieb an Sonn- und Feiertagen sowie an Tagen mit Hackerbetrieb Einschränkungen der Hackerbetriebszeiten auf in Summe 4 Stunden und kein Hackerbetrieb vor 7:00 Uhr und nach 20:00 Uhr. Längere Hackerbetriebszeiten können im Rahmen der besonderen Regelungen der TA Lärm für seltene Ereignisse bis zu 10 Tage je Kalenderjahr zugelassen werden. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse in Höhe von 70 dB(A) wird unabhängig von der Hackerbetriebsdauer am Tag durch die Gesamtbelastung wesentlich unterschritten. Längere Hackerbetrieb kann auch zulässig sein, wenn er in einer geeigneten geschlossenen Einhausung erfolgt. Dazu wäre gegebenenfalls ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Insbesondere durch die Beschränkung der im Plangebiet zulässigen Betriebe nach Abstandserlass des Landes NRW sowie die Staffelung der in den Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen wird sichergestellt, dass vom Gewerbegebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die nächstgelegenen Wohngebiete ausgehen.

## 7.6 Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch zu beachten:



- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen.
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen.

## 8 Umweltbelange und Artenschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet.

Es wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Darin wird die Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten untersucht.

Der Umweltbericht als auch die Artenschutzprüfung werden vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt. Der Umweltbericht als solcher wird gesonderter Bestandteil dieser Begründung, die Artenschutzprüfung wird als Anlage beigefügt.

### 8.1 Umweltbericht

Für die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich. Nachfolgend werden die Maßnahmen für die verbleibenden Schutzgüter dargestellt.

#### Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Als Maßnahmen für den Schallschutz sind kein Nachtbetrieb (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr), kein Bearbeitungsbetrieb an Sonn- und Feiertagen sowie an Tagen mit Hackerbetrieb Einschränkungen der Hackerbetriebszeiten auf in Summe 4 Stunden und kein Hackerbetrieb vor 7:00 Uhr und nach 20:00 Uhr. Längere Hackerbetriebszeiten können im Rahmen der besonderen Regelungen der TA Lärm für seltene Ereignisse bis zu 10 Tage je Kalenderjahr zugelassen werden.

#### Schutzgut Tiere

Häufige und verbreitete sowie planungsrelevante Vogelarten

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und





Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

#### Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken. Zu erhaltende und an das Plangebiet angrenzende Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

#### Schutzgüter Fläche und Boden

Für die im Plangebiet anstehenden Böden und die beanspruchte Fläche kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden. Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 4.3 des Umweltberichtes verwiesen.

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden (natürlicher oder auch anthropogen geprägter Böden) in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen



## 8.2 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Innerweg II“ in Warstein-Hirschberg werden folgende Lebensraumtypen mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Äcker
- Gebäude
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Kleingehölze, Allen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Säume und Hochstaudenfluren

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für den 4. Quadranten des Messtischblattes 4515 „Hirschberg“ erbringt Hinweise auf das Vorkommen von 30 Arten (2 Säugetiere und 28 Vogelarten), die als planungsrelevant eingestuft sind. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden am 26. April 2023 begangen, um die relevanten Strukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten zu untersuchen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet. Im Rahmen der Ortsbegehung findet im Gelände eine Plausibilitätskontrolle statt. Es wird überprüft, ob die Arten der Artenliste am Vorhabenstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumsprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Gebäude im Plangebiet sind generell geeignet, gebäudebewohnenden Tierarten eine Quartiermöglichkeit zu bieten. Während der Ortsbegehung konnten keine aktuellen oder ehemaligen Niststätten festgestellt werden. Da die Gebäude im Zuge der Planung nicht abgebrochen werden, sind keine (potenziellen) Brutstandorte für Gebäudebrüter oder (potenzielle) Fledermausquartiere durch die Planung betroffen.

Horst- oder Koloniebäume wurden bei der Ortsbegehung nicht nachgewiesen. Die Gehölze im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung wiesen keine ehemalige oder aktuelle Nutzung als Niststätte auf. Sie können jedoch eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-) Nahrungshabitate sowie Ruhestätten und Versteckplätze sowie als Leitlinie für an Strukturen jagenden Fledermausarten übernehmen. Auch eine potenzielle Funktion der vorhandenen Gehölze als Brut- bzw. Fortpflanzungshabitat für Vogelarten ist nicht gänzlich auszuschließen. Die Bäume innerhalb des Plangebiets wiesen keine auf-fälligen Höhlungen, Stammrisse oder abstehende Rinde auf.

Während der Ortsbegehung wurde auf der Ackerfläche nördlich des Plangebiets eine singende Feldlerche gesichtet.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten sowie der planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer



Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

## **9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 4.755 Biotoppunkten bewertet.

Zum Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizits steht das 6.044 m<sup>2</sup> große Flurstück 12, Flur 1 in der Gemarkung Hirschberg zur Verfügung. Hier soll die Umwandlung eines Nadelholzbestandes zu Eichen-Hainbuchenwald erfolgen. Entlang des Bachlaufes sollen zweireihig Erlen gepflanzt werden.



## 10 Monitoring

Die Stadt Warstein wird gem. § 4c BauGB Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidung vorgesehen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen. Dabei sind die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Maßnahmenflächen und Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen. Die Stadt Warstein ist dafür zuständig, dies zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

im Februar 2024

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Warstein  
Der Bürgermeister

Warstein, .....

.....