

**Begründung zur 5. Ergänzung der Satzung
über die Festlegung der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile (Mawicke)**



Inhalt	Seite
1 Planungsanlass _____	3
2 Bestand/Planung _____	4
3 Eingriffe in Natur und Landschaft _____	4
4 Artenschutz _____	7
5 Altlasten _____	9
6 Denkmalpflege _____	10

1 Planungsanlass

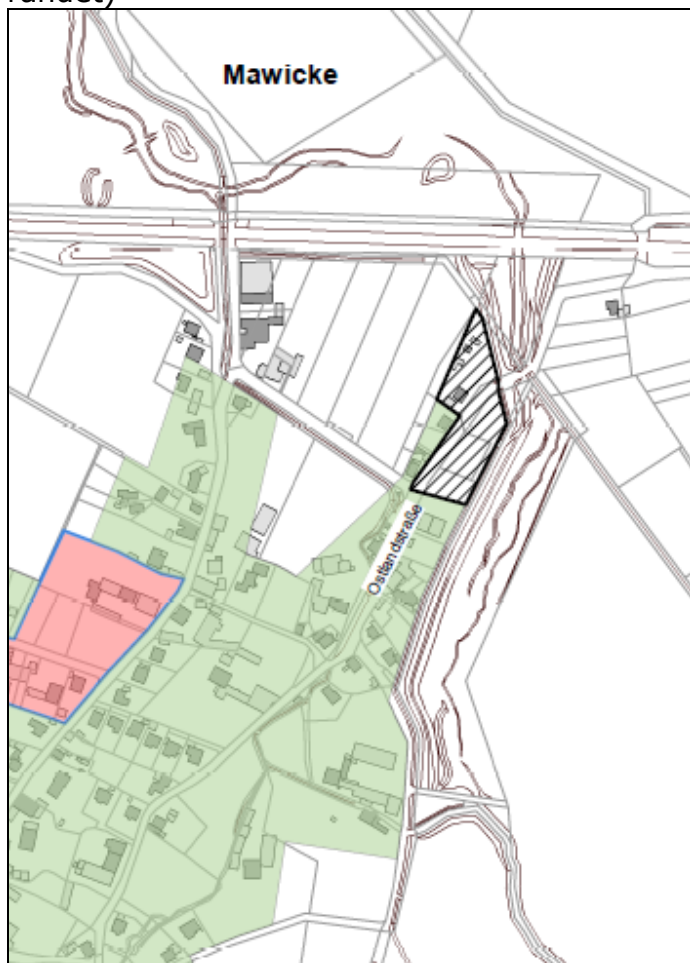
Die Satzung über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für Mawicke vom 29.11.1988 wurde durch die 1. Ergänzungssatzung am 25.06.1999, durch die 2. Ergänzungssatzung am 20.06.2002, durch die 3. Ergänzungssatzung am 08.04.2006 und durch die 4. Ergänzungssatzung am 29.11.2011 erweitert.

Im Ortsteil Mawicke stehen derzeit wenige Grundstücke für die Vermarktung zur Verfügung. Die mit der 4. Ergänzungssatzung bereitgestellten Wohnbaugrundstücke sind mittlerweile bebaut. Um die Eigenentwicklung von Mawicke zu gewährleisten ist vorgesehen, dem vorliegenden Antrag zu folgen und die Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Mawicke um ca. 6.600 qm zu erweitern.

Daher beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 11.07.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und beauftragte die Verwaltung mit der Durchführung der erforderlichen Beteiligungen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Erweiterungsbereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Rechtskraft der Satzung wird die Stadt Werl den Flächennutzungsplan zeitnah im Wege der Berichtigung anpassen.

Abb. 1: Übersichtsplan 5. Ergänzungssatzung Mawicke (Plangebiet schwarz umrandet)



2 Bestand/Planung

Für eine zurzeit als Grünland/Weidefläche genutzte Fläche (1.000 m², Gemarkung Mawicke, Flur 2, Flurstück 198) beantragte der Eigentümer mit Schreiben vom 21.09.2018 die Ausweisung als Bauland. Im Antrag ist aufgeführt, dass im Ortsteil Mawicke Interesse bestehe gegenüber der Wohnbebauung an der bestehenden "Ostlandstraße" neue Wohngebäude zu errichten.

Es ist geplant auf der östlichen Seite der "Ostlandstraße" eine Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen. Das bereits bebaute Grundstück westlich der Ostlandstraße wird zur Abrundung mit in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

Die Erschließung der zukünftigen Wohngebäude erfolgt über die "Ostlandstraße", durch den Anschluss an vorhandene Infrastruktureinrichtungen.

Die Erweiterungsfläche beträgt insg. ca. 6.677 m² und grenzt im Nordwesten und im Osten an die freie Landschaft. Im Süden und im Westen schließen sich die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an. Einer Bebauung kann ein ca. 2.900m² großer Teil des Plangebietes zugeführt werden. Die Fläche befindet sich an einer vorhandenen Erschließungsstraße. Die vorh. Bebauung besteht aus eingeschossigen Wohngebäuden. Gem. § 34 BauGB müssen sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Auf der unbebauten Erweiterungsfläche sind bis zu vier eingeschossige Wohngebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 möglich. Als Übergang zum Naturschutzgebiet ist an der östlichen Grenze des Erweiterungsbereiches ein 5,00 m breiter Grünstreifen, der mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten ist, anzulegen; dabei ist zu den Gebäuden ein Abstand von min. 2,00 m einzuhalten. In die Baugenehmigung sind entsprechende Bestimmungen aufzunehmen.

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist über vorhandene Leitungen in der „Ostlandstraße“ sichergestellt.

Zur Erfüllung der Abwasserbeseitigungspflicht betreibt der KBW in Mawicke überwiegend ein öffentliches Mischwasserkanalnetz, das der gemeinsamen Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser dient. Es ist daher vorgesehen, die zukünftige Bebauung ebenfalls im Mischwassersystem zu entsorgen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal hat über Rückhaltung zu erfolgen.

Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

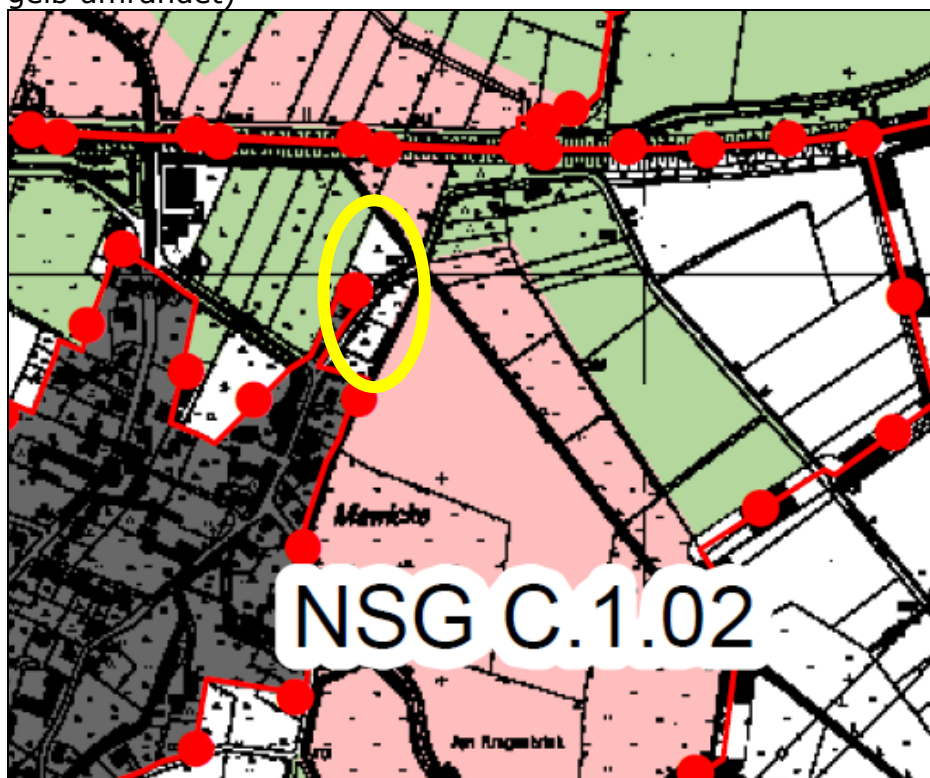
3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Bei Realisierung der beabsichtigten Planungen erfolgt auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Versiegelung. Die rechtliche Absicherung, Verpflichtung zum Nachweis der genauen Eingriffsgröße und dessen Kompensation ist nach Vorliegen der konkreten Planungen im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Im rechtskräftigen Landschaftsplan sind für das Plangebiet keine Festsetzungen dargestellt. Das Gebiet wird allerdings im Westen durch ein Landschaftsschutzgebiet und im Osten und Norden durch ein Naturschutzgebiet begrenzt. Im Norden, Westen und Osten reicht das Vogelschutzgebiet bis an die Planfläche heran.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan IV Festsetzungskarte (Plangebiet gelb umrandet)



Ausgangssituation

Die Umnutzungsfläche von ca. 6.677 m² liegt am nordöstlichen Rand von Mawicke entlang der Ostlandstraße. Ca. 2.900 m² der östlich der Ostlandstraße gelegenen Fläche wird als Grün-/ Weideland genutzt. Die ca. 2.300 m² große Fläche westlich der Ostlandstraße ist zur Hälfte mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebaut, die restliche Fläche ist Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen.

Die Straßenfläche (ca. 470 m²) wird hier nicht betrachtet, da sie sich im Rahmen der möglichen Bebauung nicht verändern wird.

Östlich der Fläche, in unmittelbarer Nähe, befindet sich ein renaturierter Bachlauf.

Auswirkungen des Vorhabens

Für eine Bebauung der Fläche ist derzeit eine Grundflächenzahl von 0,4 zu Grunde zu legen. Da darüber hinaus auch noch Nebenanlagen, wie Zuwegung oder Stellplätze, möglich sind, wird für die tatsächliche Versiegelung ein Faktor von

0,6 zu Grunde gelegt. Bei der Ausnutzung dieser Vorgaben könnte eine Flächenversiegelung von weiteren 2.911 m² zustande kommen.

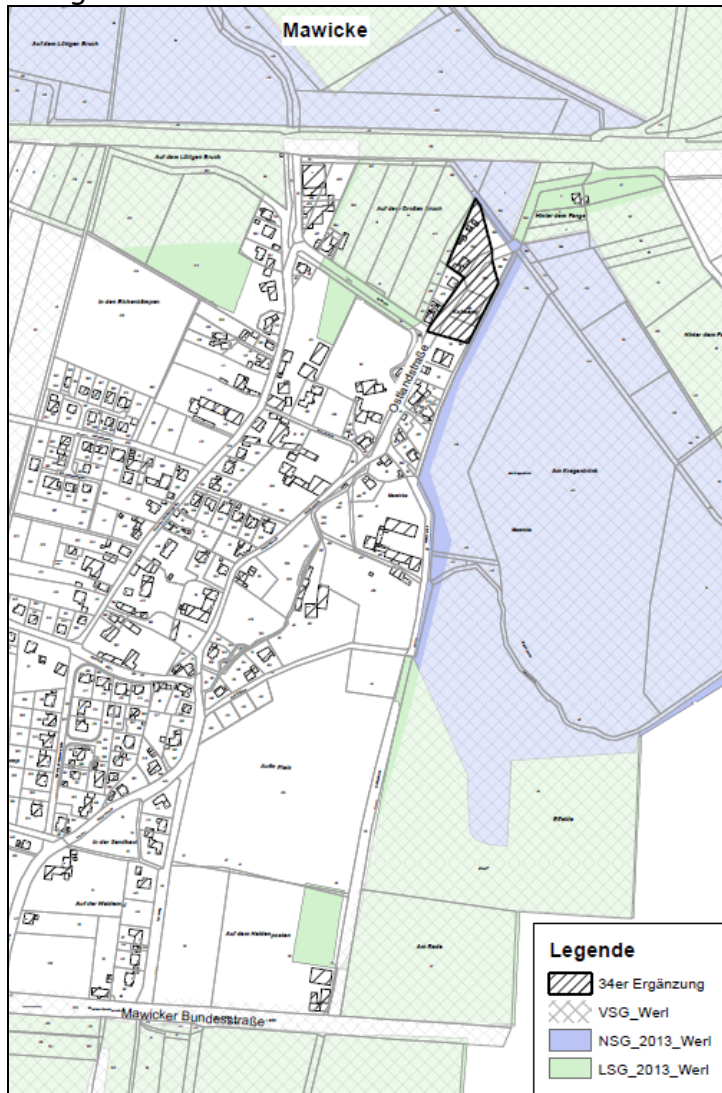
Zur Einbindung in die freie Landschaft ist an der Ostseite des Satzungsgebietes ein 5 m breiter Grünstreifen zur Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Vogelschutzgebiet

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde. Es besteht das Ziel, den notwendigen Vogelschutz für Offenlandarten in der Hellwegbörde zu gewährleisten.

Im Plangebiet werden keine Flächen des Vogelschutzgebietes tangiert, es wurde jedoch eine VSG-Verträglichkeits-Vorprüfung zum Vorhaben durchgeführt. Es wurde geprüft, ob es durch das Vorhaben prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des angrenzenden Vogelschutzgebietes kommen kann.

Abb. 3: Natur-, Landschaftsschutz und Vogelschutzgebiet im Einzugsbereich des Plangebietes



Die VSG-Verträglichkeitsvorprüfung hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden können, wenn eine abschirmende Heckenpflanzung entlang der östlichen Plangebietsgrenze realisiert

wird. Von der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG kann abgesehen werden.

Eine ausführliche Beschreibung ist der VSG-Verträglichkeits-Vorprüfung zu entnehmen (Ing.-Büro Stelzig, Soest: VSG-Verträglichkeitsvorprüfung zur 5. Ergänzungssatzung im Ortsteil Mawicke der Stadt Werl, März 2020)

Eingriffsbilanzierung

In der durch das Ing.-Büro Stelzig, Soest, durchgeführten Eingriffsbilanzierung ergibt sich nach dem derzeitigen Planungsstand bei Umsetzung der Planung eine negative Bilanz von 15.307 Biotopwertpunkten, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. (Ing.-Büro Stelzig, Soest: Eingriffsbilanzierung zur 5. Ergänzungssatzung im Ortsteil Mawicke der Stadt Werl, März 2020)

Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen hat zum Ziel, den Eingriff so weit wie möglich auszugleichen. Als Ausgleich für zerstörte oder negativ beeinflusste Lebensräume sollen aktuell weniger wertvolle Bereiche durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden. Diese Flächen können dann Funktionen übernehmen, die in Folge des Eingriffs an anderer Stelle verloren gegangen sind. Ein Eingriff wird als ausgeglichen angesehen, wenn keine Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt mehr zu erwarten sind. Die funktionale Differenzierung von Ausgleich und Ersatz ist oft nicht eindeutig. Man verwendet deshalb den Terminus der Kompensationsmaßnahme. Kompensationsmaßnahmen zeichnen sich durch einen engen räumlichen, funktionalen und zeitlichen Bezug zu den beeinträchtigten Funktionen und Werten des Naturhaushaltes aus.

Die negativen Bilanzen sind durch Kompensationsmaßnahmen oder ein Ökokonto auszugleichen.

4 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung und der damit verbundenen Ausweitung der Wohnbebauung sind die Belange des gesetzlichen Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Hierbei wurden das Plangebiet und der umgebende Wirkraum mittels Begehungen auf planungsrelevante Arten untersucht.

Im Artenschutzgutachten werden Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, die, durch die Durchführung der im Folgenden beschriebenen Maßnahmen, die Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht darstellen. (Ing.-Büro Stelzig, Soest: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 5. Ergänzungssatzung im Ortsteil Mawicke der Stadt Werl, März 2020)

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von planungs- und nicht planungsrelevanten Vogelarten:

- Die Tötung von Individuen der allgemeinen Brutvogelfauna, des Bluthänflings und des Girlitzes muss durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Die bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufelds sowie auch der Baubeginn müssen dabei zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Daher

ist davon auszugehen, dass die Arten die Möglichkeit haben, den Störungen während der Bauphase auszuweichen und sich außerhalb des Wirkraumes anzusiedeln.

- Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 (1), Nr. 1 u. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen

- Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind darüber hinaus laut § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit dem „Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung“ hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens (MUNLV NRW 2010) eine Grundlage veröffentlicht, mit der Art für Art alle relevanten Aspekte der artenschutzrechtlichen Prüfung nachvollziehbar dokumentiert werden können.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Prüfung gem. § 44 BNatSchG dargestellt:

- Eine Tötung planungsrelevanter Tierarten sowie europäischer Vogelarten durch das Vorhaben kann unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung vermieden werden.
- Erhebliche Störungen planungsrelevanter Tierarten sowie europäischer Vogelarten können ausgeschlossen werden.
- Erhebliche Beschädigungen oder der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Arten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden, da die ökologische Funktion der potentiellen Fortpflanzungsstätten des Girlitzes und des Bluthänflings erhalten bleibt.
- Im Untersuchungsgebiet kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.
- Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt.

Zulässigkeit des Vorhabens:

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung zum Schutz von Bluthänfling und anderer europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 1.3. bis 31.7. stattfindet.
- vom 1.3. bis 30.9. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten und einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden (BNatSchG).

Weitere Hinweise zum Schutz von Natur und Landschaft:

Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

5 Altlasten

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Planbereich der 5. Satzungerweiterung für Mawicke keine Eintragung vorhanden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird eine Kampfmittelüberprüfung durchgeführt.

Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Hinweise zu beachten:

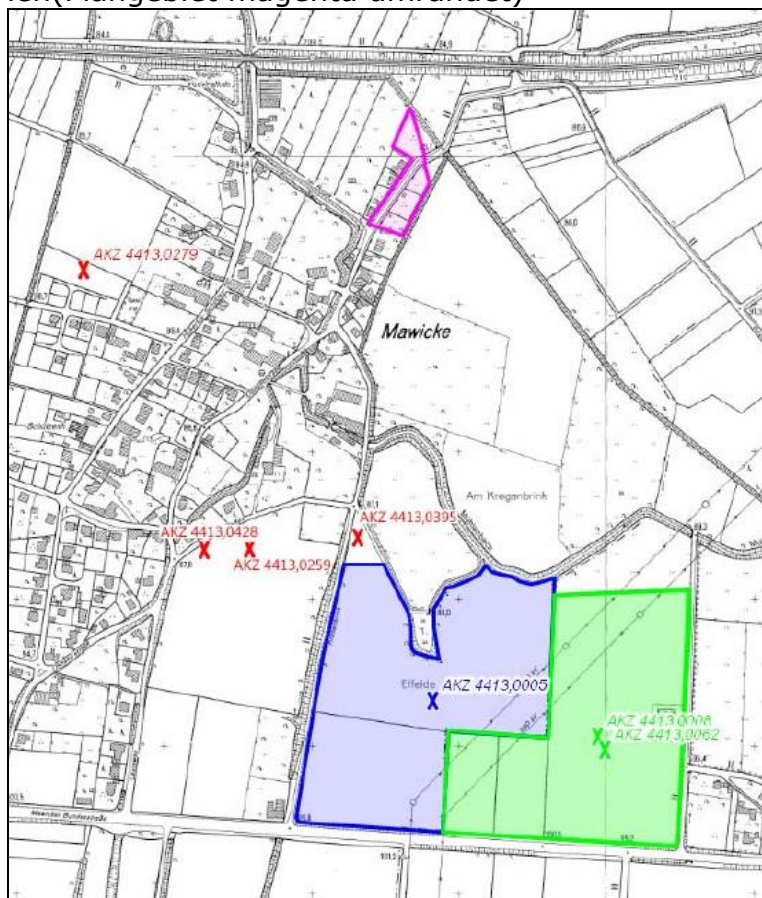
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen. 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.
- Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
- In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Metall) gefördert werden (Informationen unter www.alois-info.de oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH).

6 Denkmalpflege

Die Satzung betrifft den wahren der Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Hellwegraum. Neben dem fruchtbaren Boden der Hellwegzone stellt auch die Nähe des Plangebietes zum Mühlenbach einen siedlungsgünstigen Faktor dar. In der weiteren Umgebung des Satzungsbereichs sind bereits einige bedeutende archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler bekannt (vgl. Abb. 3). Dabei handelt es sich um steinzeitliche, spätrömische, spätantike und mittelalterliche Siedlungsreste, Reste von Bestattungsplätzen des Neolithikums sowie neolithische Lesefundstellen.

Abb. 4: Ausschnitt aus der Fundstellenkarte des LWL-Archäologie für Westfalen(Plangebiet magenta umrandet)



- 4413,0005 Neolithische Siedlung (Eintragung in Denkmalliste beantragt)
- 4413,0008 Steinkiste Osttönnen (In Denkmalliste eingetragen)
- 4413,0062 Neolithische Fundstelle und mittelalterliche Siedlung
- 4413,0259 Jungneolithische Lesefundstelle
- 4413,0279 Ehem. Steinkistengrab
- 4413,0395 Neolithische Lesefundstelle
- 4413,0428 Jungsteinzeitliche und spätrömische-spätantike-frühmittelalterliche Siedlungsbefunde, neolithische Lesefundstelle

Aufgrund der beschriebenen Situation ist ein Vorhandensein von Siedlungsresten und/oder Resten von Bestattungen im Satzungsbereich nicht auszuschließen. Im ungünstigsten Fall könnte es während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen würde.

Da sich südöstlich des Planungsgebietes bedeutende neolithische Bodendenkmäler befinden, sollte der Oberbodenabtrag für Neubauten durch Mitarbeiter der LWL-

Archäologie für Westfalen begleitet werden. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Böschungsschaufel zu erfolgen und ist so frühzeitig wie möglich, mindestens 4 Wochen vorher, mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen.

Erst auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Sachverhaltermittlung wird sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.

Allgemeiner Hinweis:

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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Werl, im August 2020

i.A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III – Planen, Bauen und Umwelt