

**Begründung zur 6. Ergänzung der Satzung über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Mawicke)**



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Planungsanlass</b> _____	<b>3</b>
<b>2 Bestand/Planung</b> _____	<b>5</b>
<b>3 Eingriffe in Natur und Landschaft</b> _____	<b>6</b>
<b>4 Artenschutz</b> _____	<b>9</b>
<b>5 Altlasten</b> _____	<b>10</b>
<b>6 Denkmalpflege</b> _____	<b>11</b>
<b>Anlagen</b> _____	<b>13</b>

**Änderungen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind *kursiv* dargestellt.**

## **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.

Neben der hier vorliegenden 6. Ergänzungssatzung liegt der Stadt Werl ein weiterer Antrag auf Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB im Ortsteil Mawicke vor. Diese 5. Ergänzungssatzung an der nördlichen Ostlandstraße ist derzeit im Verfahrenslauf.

Da im Ortsteil Mawicke derzeit wenige Grundstücke für die Vermarktung zur Verfügung stehen und die mittels der 4. Ergänzungssatzung bereitgestellten Wohnbaugrundstücke mittlerweile vermarktet sind, werden weitere Flächen nachgefragt.

Um die Eigenentwicklung von Mawicke weiter zu gewährleisten ist vorgesehen, dem Antrag zu folgen und die Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Mawicke um ca. 1.530 qm zu erweitern.

Es ist geplant, wie im beigefügten Übersichtsplan (Abb. 1) dargestellt, auf der westlichen Seite am "Lauraweg" eine Wohnbebauung (ca. 880 m<sup>2</sup>) planungsrechtlich zu ermöglichen. Auf der südlich der zur Bebauung vorgesehenen Fläche soll eine ca. 650 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche angelegt werden.

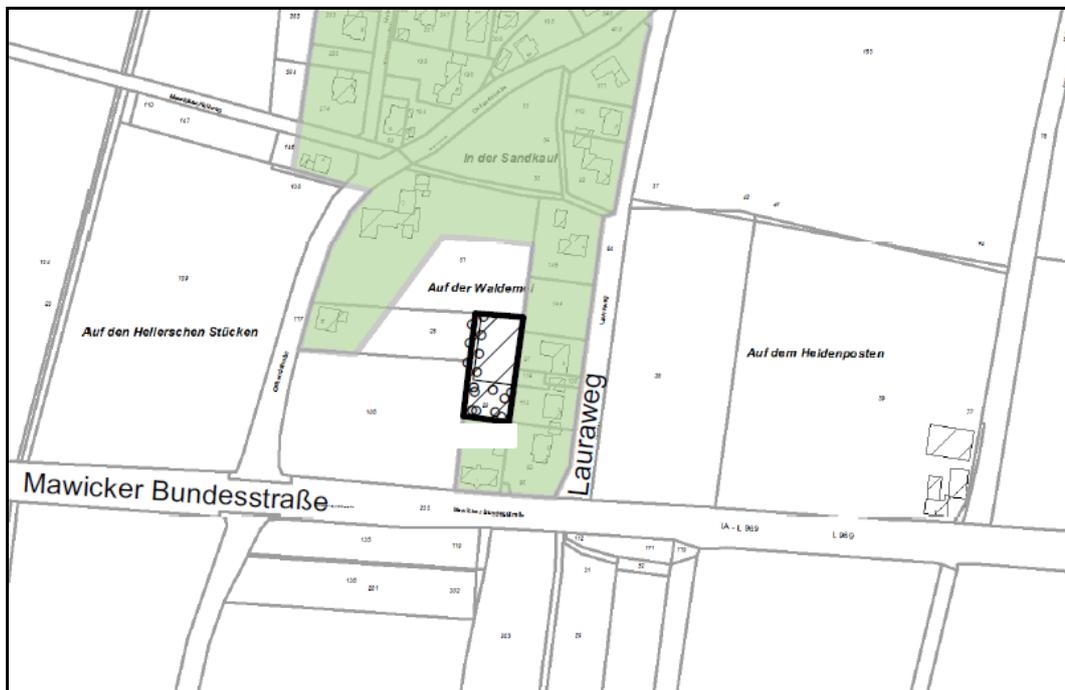


Abb. 1: Übersicht/Ausschnitt aus der § 34er Satzung für den Ortsteil Werl-Mawicke

Die Fläche befindet sich im hinteren Teil des Grundstücks Gemarkung Werl-Mawicke, Flur 3, Flurstück 29. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über das am Lauraweg gelegenen Nachbargrundstück, Gemarkung Werl-Mawicke, Flur 3, Flurstück 144. Die Antragsteller sind Eigentümer des Grundstücks am Lauraweg und des Plangrundstückes.

Es liegt eine Vereinbarung der Antragsteller mit den Eigentümern des südlich des Grundstückes 144 gelegenen Grundstückes vor, bezüglich einer Einverständniserklärung zur Bebauung und zur Zufahrt des Plangrundstückes. Es ist der Bau eines eingeschossigen Bungalows vorgesehen (Anlage 2).

Daher beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 11.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 6. 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.

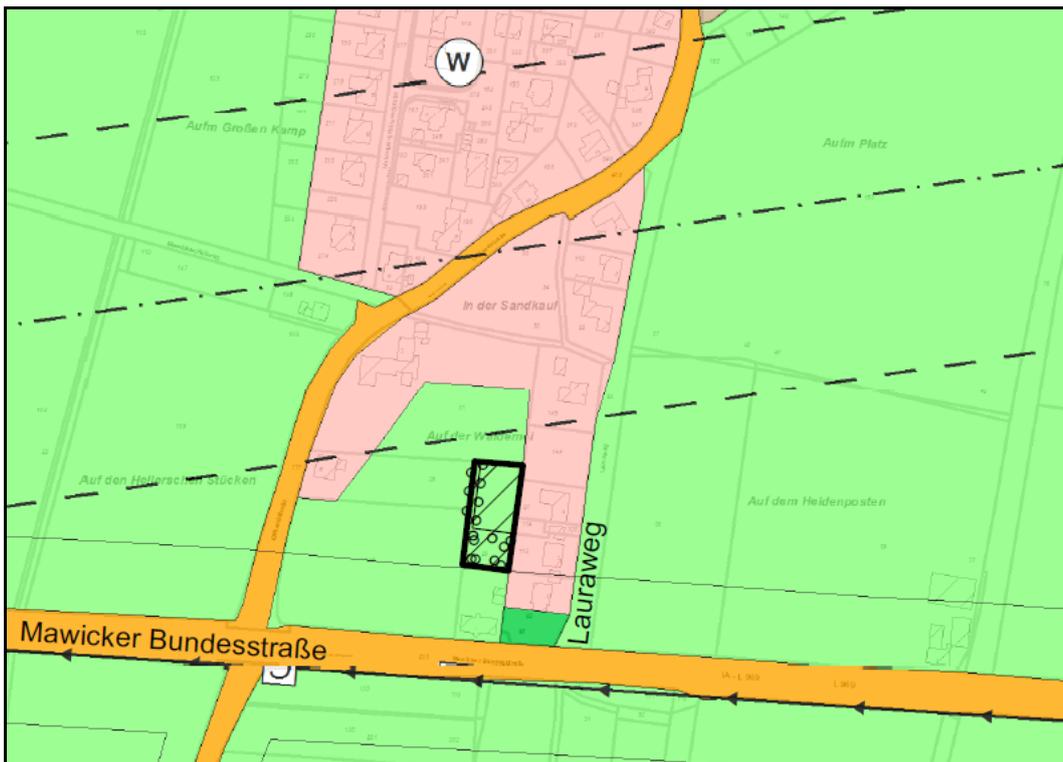


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl, mit Plangebiet

## **2 Bestand/Planung**

Für eine zurzeit als Grünland/Weidefläche bzw. Garten genutzte Teilfläche von ca. 1.530 m<sup>2</sup>, aus der Gemarkung Mawicke, Flur 3, Flurstück 29, beantragte der Eigentümer mit Schreiben vom 02.05.2019 die Ausweisung als Bauland.

Die Erschließung des zukünftigen Wohngebäudes erfolgt über den "Lauraweg" und das Flurstück 144, durch den Anschluss an vorhandene Infrastruktureinrichtungen.

Die Erweiterungsfläche beträgt insg. ca. 1.530 m<sup>2</sup> und grenzt im Südosten an vorhandene Wohnbebauung, im Westen an Ackerland und im Nordwesten an einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Die vorh. Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen 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 ist ein eingeschossiges Wohngebäude bei einer Grundflächenzahl von 0,4 möglich.

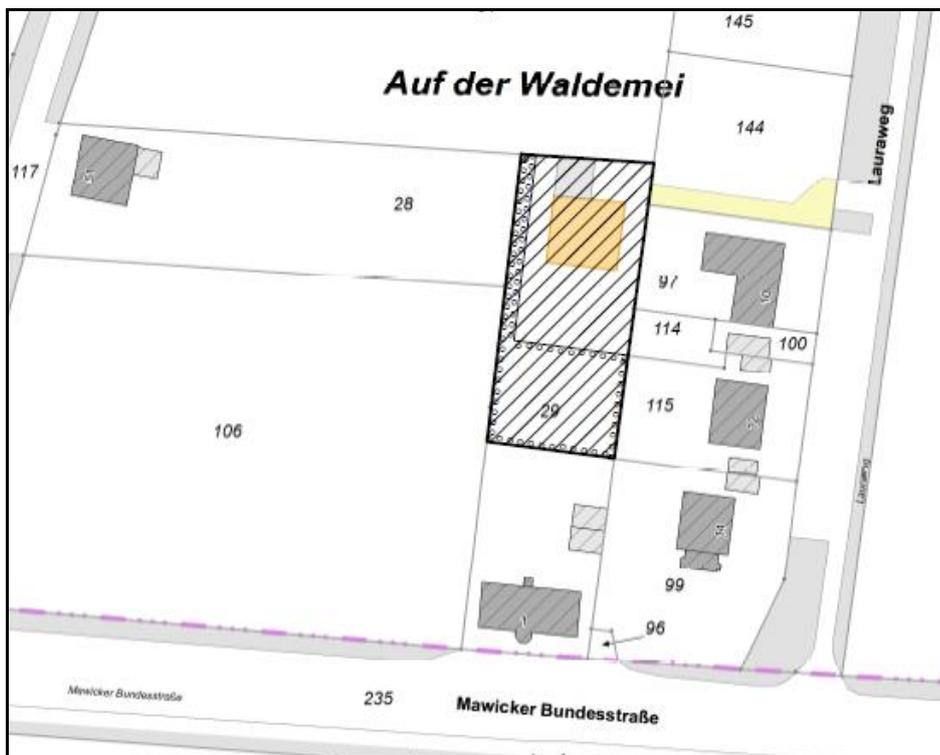


Abb. 3: Entwurf der vorgesehenen Bebauung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist über vorhandene Leitungen im „Lauraweg“ 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. Entwässerungsleitungen die über Fremdgrundstücke verlaufen, sind grundbuchamtlich abzusichern.*

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 auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Bei Realisierung der beabsichtigten Planungen erfolgt auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Versiegelung. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 plus eines Zuschlags von 0,2 (50 %) für Zuwegungen, Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist eine Versiegelung von bis zu 528 m<sup>2</sup> möglich.

Zur Verbesserung der ökologischen Situation im direkten Umfeld, ist eine Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung: artenreiche Mähwiese mit Obstbäumen festgesetzt. Hierdurch wird der Übergang der Erweiterungsfläche zur landwirtschaftlichen Fläche verbessert und ein Puffer geschaffen sowie der erforderliche Ausgleich zum Teil im Plangebiet umgesetzt. Hierzu soll auf der derzeit als Gartenland genutzten Fläche südlich des Bauvorhabens eine artenreiche Mähwiese mit einer Größe von ca. 540 m<sup>2</sup> angelegt und mit Obstbäumen bepflanzt werden.

Als Übergang zur freien Landschaft ist an der westlichen Grenze des Erweiterungsbereiches ein 3,00 m breiter Grünstreifen, der mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten ist, anzulegen s. Anlage 3).

Durch die Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestandes (vor dem Eingriff) und der Planung (nach Realisierung des Vorhabens) kann der Eingriff für den Bereich Biotope bilanziert werden. Die Eingriffsbewertung und -Bilanzierung (s. Anlage 1) wurde auf der Grundlage des standardisierten Verfahrens zur Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (vgl. LANUV 2008) vorgenommen. Der überschlägigen Eingriffsbewertung und -bilanzierung folgend ist neben den beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ei-

ne Kompensation außerhalb notwendig, dies wird im Flächenpool der Wallfahrtsstadt Werl umgesetzt. Die genaue Eingriffsgröße und deren Kompensation sowie rechtliche Absicherung ist bei konkreten Planungen im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Hinsichtlich der festgesetzten artenreichen Mähwiese (Ausgleichsmaßnahme am südlichen Rand des Plangebietes) sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen.

- Einsaat mit regionaler Saatgutmischung, mit dem Standort und der Nutzung entsprechenden Saatgut
- Saatzeitpunkt je nach Saatmischung, bevorzugt September
- Mulchen oder alternativ Mähen mit Abräumen nur einmal jährlich nach Abschluss der Brut- und Aufzuchtzeit, frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 15. August. Unter den Obstbäumen mit herbstreifen Früchten ist eine zweite Mahd, des neu aufgelaufenen Grases, sofern erforderlich vor der Ernte möglich.
- weitere Pflegemaßnahmen, z.B. zur Bekämpfung von Problemkräutern, nur nach Absprache mit der ULB. Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.
- Das Befahren, über die Pflegemaßnahmen hinaus, und das zusätzliche Düngen der artenreichen Mähwiese verhindert eine gute extensive Entwicklung und muss unterlassen werden.

Auf der Fläche sollen mindestens 6 Obstbäume neu angepflanzt werden. Die Anlage und Pflege der Obstbäume ist aus den beiliegenden Beschreibungen ersichtlich (s. Anlage 4).

Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile:

Das Landschaftsinformationssystem NRW (LINFOS) weist folgende, flächenhaften Schutzausweisungen, im Umfeld aus:

- Vogelschutzgebiet (VSG)
- Naturschutzgebietsverzeichnis (NSG)
- Landschaftsschutzgebietsverzeichnis (LSG)
- lärmarme Erholungsräume (ER)
- Naturräumliche Haupteinheiten (NHE)
- Unzerschnittene verkehrsarme Räume (UZVR)
- geschützte Biotop
- schutzwürdige Biotop
- Es wird davon ausgegangen, dass Störungen auf Grund der Entfernung, räumlichen Trennung durch Straßen oder Bebauung und der geringen Größe des Plangebiets nicht entstehen.

Landschaftsplan VI „Werl“

Im rechtskräftigen Landschaftsplan sind für das Plangebiet keine direkten Festsetzungen dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Festsetzungsraum D.2.11

Es werden folgende Aussagen getroffen:

Bezeichnung: Agrarraum östlich von Werl und Westönnen

Naturraum: Ackerbaulich geprägter Raum mit gewässerbegleitenden Gehölzbeständen und kleinen Grünlandbereichen.

Entwicklungsziele: Für den Bereich ist das Entwicklungsziel 1 (Erhalt) sowie das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) und überlagernd das Entwicklungsziel 3 (Freiraumschutz) dargestellt.

Zur Verwirklichung der Entwicklungsziele sind in dem in der Festsetzungskarte unter der Gliederungsnummer D.2.11 näher dargestellten Bereich folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Naturnahe Unterhaltung und Gestaltung der Wasserläufe.
2. Anlage von Ackerbrachestreifen und Säumen.
3. Pflege und Neuanlage von Gehölzstreifen und Obstwiesen.

Hier wird durch Umsetzung der in Frage kommenden Maßnahmen im Punkt 3, mit der Anlage eines Gehölzstreifens und einer Obstwiese, im Plangebiet, den Vorgaben des Landschaftsplans vor Ort entsprochen.

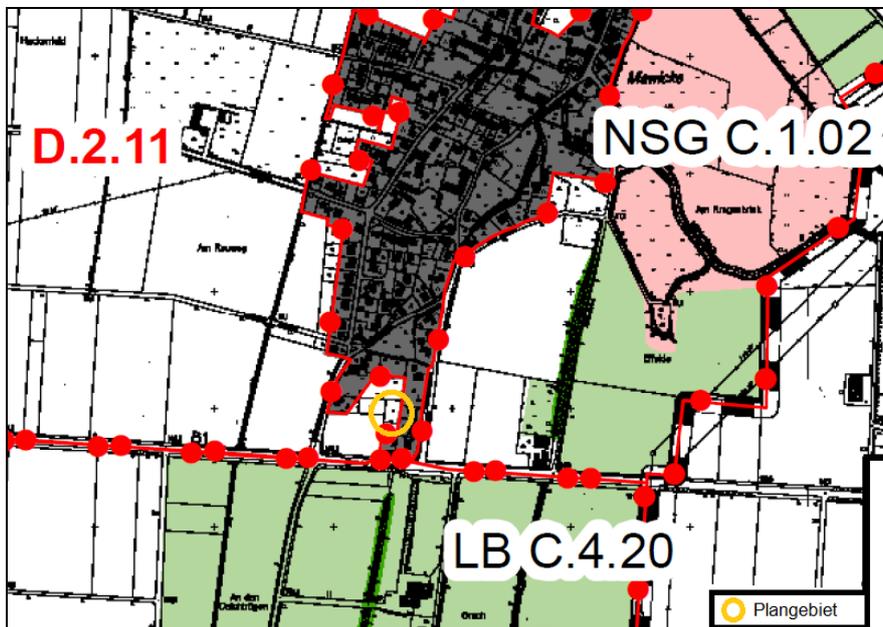


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan IV Festsetzungskarte (Plangebiet gelb umrandet)

## **4 Artenschutz**

Die Abfrage des Landschaftsinformationssystems (LINFOS) zeigt, dass auf der Umnutzungsfläche selbst keine streng oder besonders geschützten Arten vorhanden sind, was auch tatsächlich auf Grund der Nutzung als Viehweide unwahrscheinlich erscheint. Auch bei den im LINFOS kartierten Arten, Rohrweihe und Wachtelkönig, im Umfeld der Fläche wird auf Grund dazwischen liegender Ortslage (östlich), der L 969 (südlich) und dem Abstand von ca. 250 m (westlich) nicht von einer für den Erhaltungszustand bedeutenden Beeinträchtigung von dem überplanten Bereich ausgegangen.

Das gleiche gilt für die im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) enthaltenen planungsrelevanten Arten, in Anbetracht der Beeinträchtigung dieses Bereichs durch Straßen und Bebauung im Umfeld und davon ausgehenden Störungen, wird eine Nutzung des Plangebiets als Lebensraum für unwahrscheinlich gehalten.

Ein Teil der auf Messtischblattebene erfassten Arten scheidet für eine Nutzung des Plangebiets alleine schon auf Grund des Umstandes aus, dass die für einen Lebensraum erforderlichen Habitatstrukturen nicht vorhanden sind.

Eine Auswertung der im FIS, für den Lebensraumtyp „Magerwiese beweidet“ dargestellten planungsrelevanten Arten befindet sich mit Zuordnung der Habitatfunktionen (letzte Spalte) in der Anlage 5.

Eine Nutzung des Plangebiets von den im LINFOS und FIS erfassten Arten als Nahrungshabitat könnte vereinzelt jedoch in Frage kommen, übernimmt aber auf Grund der geringen Größe keine existentielle Funktion.

Angrenzende Flächen, insbesondere im Bereich des ökologisch gestalteten neuen Mühlenbachs, mit den Quellbereich „Effelde“ und großflächigen Landschaftseinheiten bieten hier wesentlich bessere Habitatbedingungen und Möglichkeiten zur Jagd und Nahrungssuche.

Vor diesem Hintergrund wird in der Umnutzung der relativ kleinen Fläche keine substantielle Beeinträchtigung streng geschützte Arten gesehen. Vorsorglich wurde dennoch die Anlage einer artenreiche Mähwiese mit Obstbäumen zur Verbesserung der ökologischen Situation, sowie eine Gehölzstreifen zur der Einbindung in die Landschaft vorgesehen. Dadurch wird eine Verbesserung der derzeitigen Eingrünung des Ortsrandes erreicht. Diese ökologischen Gestaltungselemente können auch Habitatfunktionen, z.B. für obstwiesenorientierte Arten, übernehmen.

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen werden.

*Zur Vermeidung etwaiger Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vorzusehen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind demnach nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt werden.*

Etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten bei der Bauausführung ist nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

## **5 Altlasten**

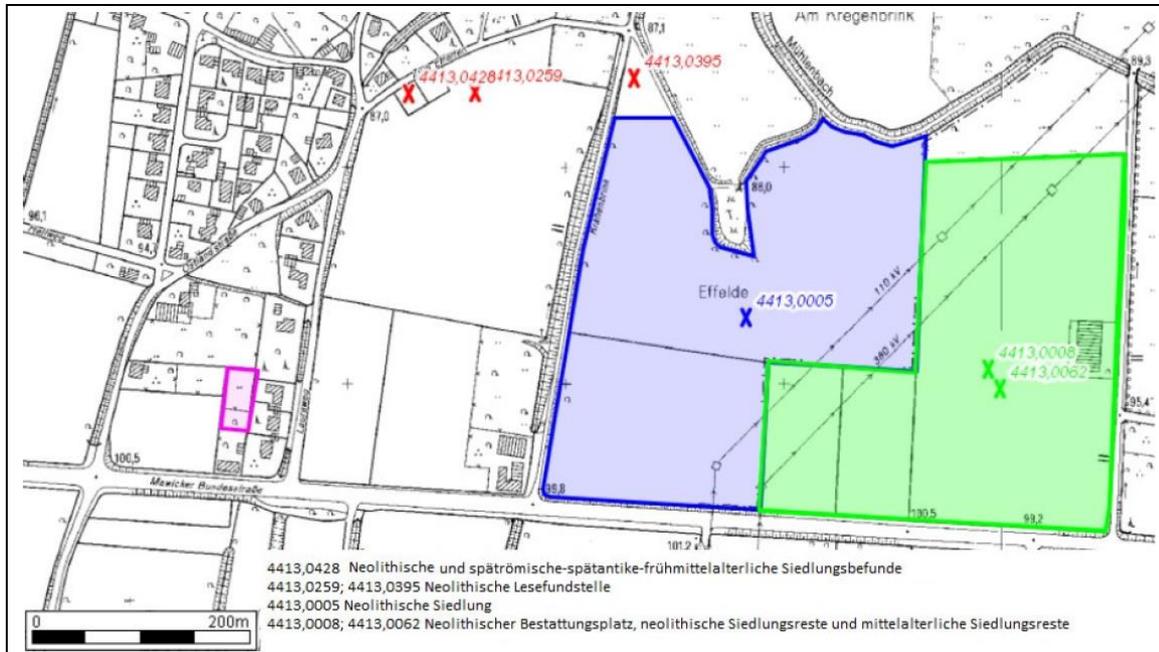
Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Planbereich der 6. Satzungserweiterung für Mawicke keine Eintragung vorhanden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.alois-info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH).

## **6 Denkmalpflege**

*In der Umgebung des Planbereiches sind bereits bedeutende archäologische Fundstellen bekannt (vgl. Abb. 5).*



*Abb. 5: Karte der archäologischen Fundstellen (Plangebiet lila umrandet)*

*Dabei handelt es sich um neolithische, spätrömische-spätantike-frühmittelalterliche und mittelalterliche Siedlungsreste, einen neolithischen Bestattungsplatz und neolithische, sowie frühmittelalterliche Lesefundstellen. Siedlungsplätze und Bestattungsplätze der Ur- und Frühgeschichte haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar. Die Lage der bereits bekannten Siedlungsreste in dem Areal, lässt auch hier, eine große Ausdehnung vermuten – 200 m nordwestlich der teilgegrabenen neolithischen Siedlung (4413,0005) wurden bei Bauarbeiten weitere neolithische Siedlungsreste (4413,0428) aufgedeckt.*

*Zudem deuten die neolithischen Lesefundstellen auf eine weitere Ausdehnung der Siedlung und/oder des Bestattungsplatzes hin. Aufgrund der frühmittelalterlichen Siedlungsreste an den verschiedenen Fundstellen (4413,0428; 4413,008 und 4413,0062) und der frühmittelalterlichen Lesefunde (4413,0005) kann auch eine große Ausdehnung für die frühmittelalterliche Siedlung angenommen werden.*

*Es ist durchaus damit zu rechnen, dass sich auch innerhalb des Plangebietes Siedlungsreste und/oder Reste von Bestattungen erhalten haben.*

*Im ungünstigsten Fall könnte es während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen würde. Denn nach dem OVG-Urteil Münster 10 A 2611/09 vom 20.09.2011 (S. 17) müssen Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach der Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Siche-*

*rungsverpflichtungen nach dem DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden. Dies würde dann unweigerlich zu aufschiebenden Wirkungen führen, die für durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen haben würden. Die weitere Untersuchung ginge dann zu Lasten des Vorhabenträgers, ist doch das Verursacherprinzip im DSchG NW fest verankert.*

*Um dies zu verhindern wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen: Das Plangebiet kann durch wenige Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern überprüft werden. Diese Maßnahme könnte durch Mitarbeiter des LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt werden, wenn der Vorhabenträger einen Bagger mit Baggerfahrer zur Verfügung stellen würde. Die Ausstattung des Baggers mit einer mind. 2 m breiten Böschungsschaufel ist unumgänglich. Andernfalls kann die Untersuchung nicht durchgeführt werden. Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachverhaltermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.*

*Daher ist vom Vorhabenträger, vor Beginn der Baumaßnahmen, Kontakt zum Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-2466) aufzunehmen, um weitere Maßnahmen abzustimmen.*

#### Allgemeine Hinweise:

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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage 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

## Anlage 1

STADT WERL																
Eingriffsbilanzierung/Kompensationsermittlung																
Projekt:		6. Ergänzungssatzung der Satzung über die Festsetzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mawicke														
Plangebiet:		Fläche südlich von Mawicke am Lauraweg														
Plangebietsgröße:		1.530 qm														
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes								B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planung								
Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe m <sup>2</sup>	Grund-wert	Kor.-faktor	Wert	Flächen-wert	Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe m <sup>2</sup>	Grund-wert	Kor.-faktor	Wert	Flächen-wert	
1	3.5	Mähwiese	990,00	4*		4	3.960	1a	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Weg, Pflaster) ohne Versickerung**	528,00	0		0	0	
								1b	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen	352,00	2		2	704	
2	4.6	Extensivrasen	540,00	4		4	2.160	2	3.8	Obstwiese bis 30 Jahre	480,00	6		6	2.880	
								3	4.4	Hecke, Gehölzstreifen mit lebens-raumtypischen Gehölzanteil ≥ 50 %**	170,00	3		3	510	
Gesamtflächenwert A.			1.530,00				6.120	Gesamtflächenwert B.			1.530,00				4.094	
C. Gesamtbilanz ( Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A )																-2.026
* Bedingt artenreich, Übergang zu Intensivweide, daher -1																
** Grundflächenzahl 0,4 zuzüglich Nebenanlagen (Stellplätze, Zuwegung u.a.) = 0,6 Flächenansatz																
** Da einem Gutachten der Bezirksregierung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in Bauleitplanung zu entnehmen ist, das derartige Pflanzstreifen in der Regel mit Nebenanlagen wie Gattenhäuser u.a. zweckentfremdet sind, bzw. nicht mit standortgerechten, sondern mit standortfremden Gehölzen, z.B. Koniferen, bepflanzt sind, gibt die Untere Landschaftsbehörde vor eine niedrigere Bewertung anzusetzen, es wurde daher der Grundwert des Biotoptyp 4.4, Zier- und Nutzgarten mit ≥ 50 % heimische Gehölze, angesetzt.																
																
Das ausgleichende Defizit an Biotopwertpunkten ist im Ausgleichsflächenpool Stadtwald zu kompensieren.											<b>Wallfahrtsstadt Werl</b>					
Mit der Baugenehmigung ist festzulegen, dass vor Baubeginn ein Ablösevertrag mit aktualisierter Eingriffsbilanzierung zu schließen ist.											Stadtplanung, Straßen und Umwelt					
											61 - Pr Juni 2020					

## Anlage 2

### Einverständniserklärung zur Bebauung und zur Zufahrt des Plangrundstückes (anonymisiert)

#### Einverständniserklärung zur Errichtung eines eingeschossigen Bungalows auf dem Flurstück 29

Hiermit erklären wir uns einverstanden,

dass auf dem Flurstück 144 eine Zufahrt zum Flurstück 29 entsprechend Anlage gebaut wird,

und

dass von der Familie  oder Angehörigen auf dem Flurstück 29 in dem eingezeichneten Bereich (entsprechend Anlage) ein eingeschossiger Bungalow aufgebaut werden darf.

Sofern es nach Erstellung der finalen Architektenzeichnung wesentliche Änderungen

- zu der vorgelegten Skizze (Gebäudelage)

oder

- zu der Gebäudeausführung insbesondere Gebäudehöhe kommen sollte,

ist eine Erneuerung der Einverständniserklärung erforderlich.

Werl, den 16.09.2019

Anlage zur Einverständenserklärung v. 16.09.2019



### Anlage 3

## Freiwachsende Hecke / Feldgehölz

Standortgerechte Gehölze für das Stadtgebiet Werl

### Bäume I. Ordnung

*Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 – 12 cm*

*Acer pseudoplatanus* — Bergahorn  
*Quercus robur* — Stieleiche  
*Fraxinus exelsior* — Gemeine Esche

(Alternativ für Esche)

*Juglans regia* — Walnuß

### Bäume II. Ordnung

*Pflanzqualität: Heister, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm*

*Acer campestre* — Feldahorn  
*Carpinus betulus* — Hainbuche  
*Prunus avium* — Vogelkirsche  
*Prunus padus* — Traubenkirsche  
*Salix alba* — Silberweide  
*Sorbus aucuparia* — Eberesch

(Auf feuchten Standorten auch)

*Alnus glutinosa* — Schwarzerle

### Sträucher

*Pflanzqualität: Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, Höhe 100 – 150 cm*

#### Niedrige Sträucher:

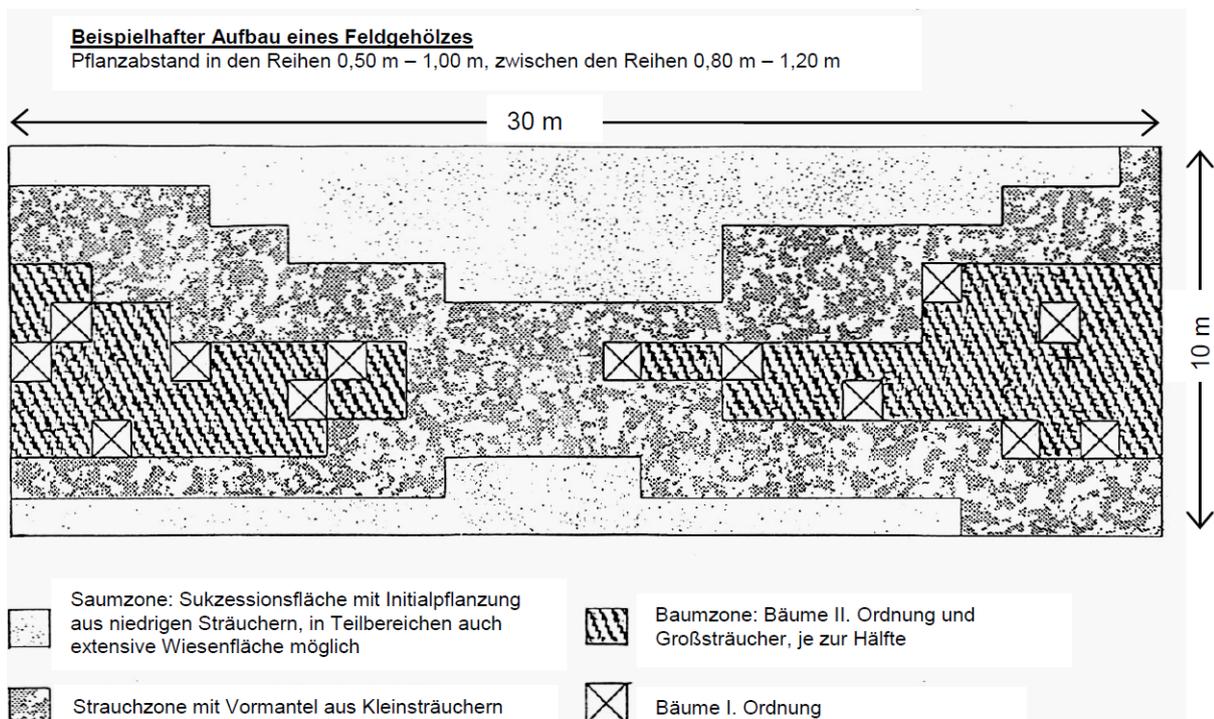
*Rosa arvensis* — Kriechende Rose  
*Rubus fruticosus* — Gemeine Brombeere

#### Kleinsträucher:

*Cornus sanguinea* — Gemeiner Hartriegel  
*Euonymus europaeus* — Pfaffenhütchen  
*Prunus spinosa* — Schlehdorn  
*Rhamnus frangula* — Faulbaum  
*Rosa canina* — Hundrose  
*Rosa corymbifera* — Heckenrose

#### Großsträucher:

*Corylus avellana* — Haselnuss  
*Crataegus monogyna* — Eingriffeliger Weißdorn  
*Salix caprea* — Salweide  
*Salix cinerea* — Grauweide  
*Sambucus nigra* — Schwarzer Holunder



## **Bewirtschaftungshinweis für Streuobstwiesen**

## **Anlage 4**

Streuobstwiesen sind besonders strukturreiche und artenreiche Kulturbiotope, in denen Elemente und Strukturen der lichten Wälder, Waldränder und Wiesen zu finden sind. Sie bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen wichtigen Lebensraum. Aufgrund der Lebensraumvielfalt herrscht ein großes Nahrungsangebot für Tiere, was sich in einem hohen Artenreichtum widerspiegelt. Die Tiere auf Streuobstwiesen profitieren von den saisonalen Nahrungsspitzen wie Blüte, Fruchtfall und Mahd sowie den Nutzungseigenarten wie faulendes Obst, belassene Totholzhaufen und auch Dunghaufen. Umgebende Strukturen wie halboffenen Feldfluren, Wegen, Teichen oder Feldhecken fördern den Artenreichtum zusätzlich.

Streuobstwiesen werden mit zunehmendem Alter ökologisch wertvoller, wenn regelmäßige Pflege und Nachpflanzungen für eine dauerhafte Sicherung des Bestandes sorgen. Mit Bäumen aller Altersstufen sind sie besonders abwechslungsreich und bieten zahlreichen wirbellosen Tierarten einen Lebensraum. Blüten, Blätter und Holz sind Nahrungsgrundlage vieler Insektenarten. Der Höhlenreichtum alter Obstwiesen trägt zur besonderen Bedeutung für zahlreiche Tierarten bei. Neben häufigeren Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Star, Kohl- und Blaumeise, begegnet man oft auch selteneren Arten wie Feldsperling, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz und Grünspecht. Eine charakteristische Tierart der Streuobstwiesen ist der Steinkauz, der insbesondere von höhlenreichem Altholz profitiert.

Die Nutzung von Streuobstwiesen findet in der Regel in zwei Stockwerken statt. Im oberen Stockwerk der Baumkronen werden die Früchte geerntet (Oberrnutzung), im unteren Stockwerk wird der Grasaufwuchs durch Mahd oder Beweidung genutzt (Unternutzung).

Die Art und Weise der Unternutzung der Streuobstwiese ist für die Entwicklung einer artenreichen Pflanzen- und Tierlebensgemeinschaft besonders wichtig. Günstig wirken sich extensiv gepflegte Wiesen aus, auf denen sich bis zu 3000 Tierarten, besonders Insekten, nachweisen lassen\*.

Auf Streuobstwiesen sind auch weitere Strukturelemente wie Steinhaufen, Reisig- und Totholzhaufen oder Hecken- und Feldgehölze sinnvoll. Von Totholzelementen und Höhlen in Altbäumen sowie künstlichen Nisthilfen profitieren Vögel, Fledermäuse, Hornissen oder andere Insekten. Sie tragen zur Artenvielfalt bei und halten explosionsartige Vermehrungen unerwünschter Schadinsekten im Zaum.

Um diese ökologischen Funktionen zu sichern und zu fördern sind folgende Handlungsempfehlungen in die Bewirtschaftung von städtischen Obstwiesen zu integrieren:

- Ein ausgewogenes Verhältnis von, Jung- und Altbäumen ist durch fortlaufende Neupflanzung bei Ausfällen zu sichern.
- Sicherung eines artenreichen Spektrums durch die Verwendung unterschiedlicher regionaltypischer Obstsorten.
- Durch sachgerechte Obstbaumpflege soll eine möglichst hohe Lebenserwartung der Obstbäume gesichert werden.
- Dennoch ist zur Förderung der Strukturvielfalt auch ein Anteil von mind. 10% Alt und Totholz bei Vorhandensein zu belassen. Dies kann auch durch liegendes oder stehendes Totholz auf der Fläche gefördert werden. Die Verkehrssicherungspflicht ist zu gewährleisten.
- Höhlenbildung in alten Bäumen ist zuzulassen, vorhanden Höhlen dürfen nicht entfernt oder verschlossen werden.
- Die Artenschutzrechtlichen Belange der Naturschutzgesetze von Bund und Land sind bei der Bewirtschaftung zu beachten.
- Bei der Wiesennutzung soll der erste Schnitt erst nach dem Blühhöhepunkt, frühestens ab dem 15. Juni erfolgen.
- Kein Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel.
- Kein Einsatz von organischen oder anorganischen Stoffen.
- Keine Lagerung von Materialien oder Geräten auf den Flächen.

## Anlage einer Obstwiese in der Wallfahrtsstadt Werl als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft

- Für eine kräftige Verwurzelung und eine vitale Entwicklung von Obstbäumen ist hochwertiges Pflanzmaterial wichtig. Es ist daher wichtig, zertifizierte Obstgehölze in Baumschulen zu kaufen, die ihre Obstbäume selbst heranziehen. Auf jeden Fall soll die Pflanzqualität den Qualitätsrichtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) bzw. Deutscher Markenbaumschulen entsprechen.
- Nicht alle Obstsorten sind aufgrund ihrer Kulturanprüche für alle Regionen gleichermaßen geeignet. Um sowohl einen guten Wucherfolg als auch eine landschaftliche und ökologische Eingliederung zu ermöglichen müssen regionaltypische Obstsorten verwendet werden. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest hat hierzu die Liste im Anhang zusammengestellt.
- Der erforderliche Pflanzabstand ist je nach Baumart unterschiedlich. Es sollen keine durch Zucht oder Veredelung auf Kleinwüchsigkeit orientierten Bäume zum Einsatz kommen. Bei den folgenden maximalen Kronenbreiten von Hochstamm-Obstbäumen handelt es sich um Erfahrungswerte, die als Mindestpflanzabstände regelmäßig zugrunde gelegt werden können:
  - Pflaume: 6 – 8 m
  - Birne: 10 – 12 m
  - Apfel: 10 – 12 m
  - Süßkirsche: 12 – 14 m
  - Walnuss: 15 m
- Obstbäume können an frostfreien Tagen während der kompletten Vegetationsruhe gepflanzt werden. Der größte Anwacherfolg wird im Herbst in der Zeit vom Laubfall bis zum Beginn des Winters erzielt. Die im Herbst gepflanzten Bäume können bis zum Austrieb im Frühjahr neue Feinwurzeln bilden.
- Ein regelmäßiger Baumschnitt muss durchgeführt werden. Es beginnt mit dem Pflanzschnitt, damit das Kronenvolumen dem reduzierten Wurzelvolumen durch das Umpflanzen entspricht. Jungbäume müssen regelmäßig Erziehungsschnitte erhalten damit sich die Krone Baumtypisch und statisch stabil für den Fruchtbehang entwickelt. Bei ausgewachsenen Bäumen sind die Bildung von Fruchtholz und die Baumgesundheit durch fachgerechten Schnitt zu fördern.
- Die Obstbaumentwicklung ist, insbesondere in den ersten Standjahren, durch Schutzvorkehrungen gegen Einflüsse von außen zu schützen. Wildverbiss ist hier ein schwerwiegendes Problem.

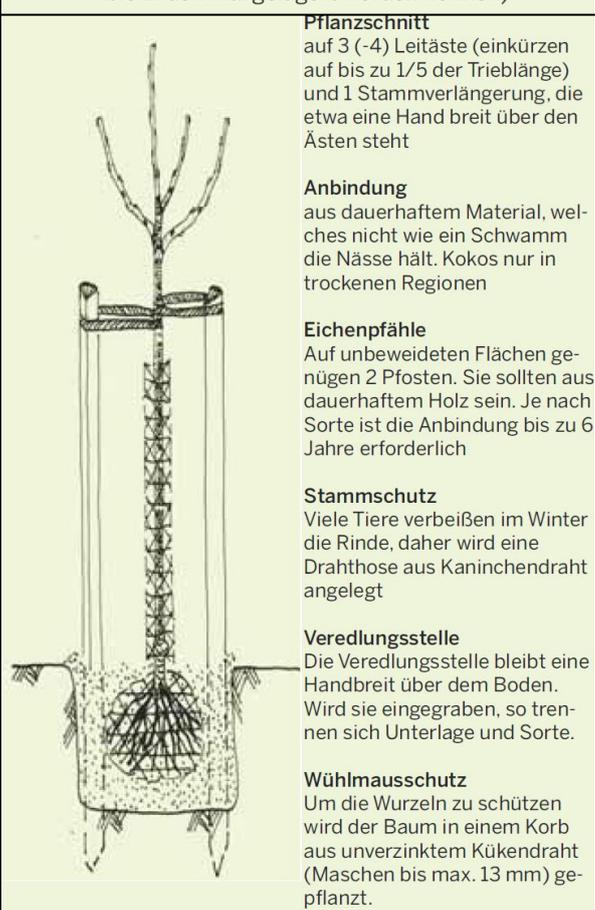
Ein Beispiel für eine Obstwiese mit 12 Obsthochstämmen, wenn die Ernte im eigenen Haushalt genutzt werden soll:

**Kirsche:** 1 – 2 Bäume (bei 2 Bäumen sollte eine frühe und eine späte Sorte gewählt werden)

**Pflaume:** 1 – 2 Bäume (bei 2 Bäumen sollte eine frühe und eine späte Sorte gewählt werden)

**Birne:** 1 – 3 Bäume (bei 2 Bäumen sollte eine frühe und eine späte Sorte gewählt werden)

**Äpfel:** 6 – 9 Bäume (verschiedene Sorten, die von September bis Oktober reifen und zum Teil bis in den Mai gelagert werden können)



## Obstgehölze - regionaltypische Obstsorten im Kreis Soest -

Apfel-Hochstämme	
Nr.	Obstsorte
1	Apfel aus Croncels
2	Biesterfelder Renette
3	Bittenfelder
4	Brakeler
5	Brettacher
6	Bürener Citronatapfel
7	Danziger Kantapfel
8	Dülmener Rosenapfel
9	Finkenwerder Prinzenapfel
10	Geflammerter Kardinal
11	Geseker Klosterapfel
12	Goldrenette v. Blenheim
13	Grahams Jubiläumsapfel
14	Graue Franz. Renette
15	Graue Herbstrenette
16	Gravensteiner
17	Harberts Renette
18	Hauxapfel
19	Jacob Lebel
20	Kaiser Wilhelm
21	Kardinal Bea
22	Krügers Dickstiel
23	Landsberger Renette
24	Luxemburger Renette
25	Mantet
26	Riesenboikenapfel
27	Rhein. Bohnapfel
28	Rhein. Krummstiel
29	Rhein. Schafsnase
30	Rote Sternrenette
31	Roter Boskoop
32	Schöner aus Boskoop
33	Westf. Gülderling
34	Winterglockenapfel
35	Winterrhambur
36	Zabergäu Renette

Sonstige-Hochstämme	
Nr.	Obstsorte
37	Walnuß

Birnen-Hochstämme	
Nr.	Obstsorte
38	Alexander Lucas
39	Boscs Flaschenbirne
40	Clapps Liebling
41	Doppelte Phillippsbirne
42	Fühe aus Trevoux
43	Gellerts Butterbirne
44	Gute Graue
45	Gute Luise
46	Gräfin von Paris
47	Köstliche aus Charneu
48	Pastorenbirne
49	Speckbirne
50	Tongern
51	Westf. Glockenbirne

Kirschen-Hochstämme	
Nr.	Obstsorte
52	Ampener Braune
53	Büttners Rote Knorpelk.
54	Dänissens Gelbe Knorpelk.
55	Große Prinzessinkirsche
56	Große Schwarze Knorpelk.
57	Hedelfinger Riesenkirsche
58	Kassins Frühe Herzkirsche
59	Regina
60	Schneiders Späte Knorpelk.

Pflaumen-Hochstämme	
Nr.	Obstsorte
61	Bühler Frühzwetsche
62	Graf Althans
63	Hauszwetsche
64	Nancymirabelle
65	Ontariopflaume
66	Quillins Reneclaude
67	Stromberger
68	The Czar
69	Wangenheimer Frühzwet.
70	Zimmers Frühzwetsche

Quellen:

- Streuobstwiesenschutz in Nordrhein-Westfalen, [www.umwelt.nrw.de](http://www.umwelt.nrw.de)
- Obstgehölze regionaltypische Obstsorten im Kreis Soest, [www.kreis-soest.de](http://www.kreis-soest.de)

## Anlage 5

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4413					
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelev. Arten nach Lebensraumtypen , Magerwiesen und -weiden					
Abfrage FIS geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen am					
Art		Status	ErhaltZ in NRW (ATL)	Mager Wiese	Funktion des Plangebiets
Wissenschaftl.Nam	Deutscher Name				
<b>Säugetiere</b>					
Eptesicus serotinus	Breitflügelfleder	Nachweis ab 2000 vorhanden	U-	Na	N
Myotis daubentonii	Wasserflederma	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Na)	X
Nyctalus noctula	Abendsegler	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Na)	X
Pipistrellus pipistre	Zwergflederma	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Na)	N
Plecotus auritus	Braunes Langoh	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	X
Vespertilio murinus	Zweifarbflედern	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Na)	X
<b>Vögel</b>					
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-	(Na)	X
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)	N
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-	FoRu!	X
Anthus pratensis	Wiesenpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	FoRu	N
Anthus trivialis	Baumpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)	X
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)	X
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-	Na	N
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	N
Carduelis cannabini	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	Na	X
Circus pygargus	Wiesenweihe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	(Na)	N
Coturnix coturnix	Wachtel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)	N
Crex crex	Wachtelkönig	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	FoRu	X
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-	(Na)	X
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)	N
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)	X
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)	X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	N
Lanius collurio	Neuntöter	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	X
Locustella naevia	Feldschwirl	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)	X
Milvus milvus	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	Na	X
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	N
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	FoRu	X
Streptopelia turtur	Turteltaube	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	(Na)	X
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)	X
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	Na	N
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	N
Vanellus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-	(FoRu)	N
Erhaltungszustand: G - günstig, U - ungünstig, S - schlecht					
Lebensstätten-Kategorien FoRu - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum) FoRu! - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum) (FoRu) - Fortpflanzung- und Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum) Ru - Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum) Ru! - Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum) (Ru) - Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum) Na - Nahrungshabitat (Vorkommen im Lebensraum) (Na) - Nahrungshabitat (potenzielles Vorkommen im Lebensraum) Pfl - Pflanzenstandort (Vorkommen im Lebensraum)					L = Lebensraum (potentiell) N = Nahrungs-suche (potentiell) X = kein Lebensraum