



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## **BEGRÜNDUNG**

**zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes "Oberbergstraße"**



## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes "Oberbergstraße"**

#### **Inhalt**

#### **Teil I Begründung**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes und Bestandsbeschreibung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan	4
3.2	Fachplanungen Landschaftsplan	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung	5
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
4.1	Verkehr	5
4.2	Ver- und Entsorgung	5
<b>5</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>6</b>
5.1	Landschaftsplan	6
5.2	Schutzgebiete	7
5.3	Eingriffsregelung	7
5.4	Umweltbericht	7
5.5	Artenschutz	8
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>8</b>
6.1	Altlasten	8
6.2	Klimaschutz	8
6.3	Denkmalschutz	8

#### **Teil II Umweltbericht**

## **Begründung Teil I**

### **1 Lage des Plangebietes und Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Wallfahrtsstadt Werl befindet sich im Ortsteil Oberbergstraße, im Nordosten des Stadtgebietes von Werl. Das Gebiet mit einer Größe von ca. 7.300 m<sup>2</sup> wird über die Kreisstraße K 2 erschlossen.

Das Plangebiet grenzt westlich an die Kreisstraße K2 in Werl-Oberbergstraße. Östlich der Kreisstraße K2 befindet sich die bebaute Ortslage nach § 34 BauGB - im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Südwestlich des Plangebietes sind Bebauung und landwirtschaftliche Flächen und nordwestlich weitere Bebauung vorhanden.

Die 90. FNP-Änderung ist die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121, der gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird.

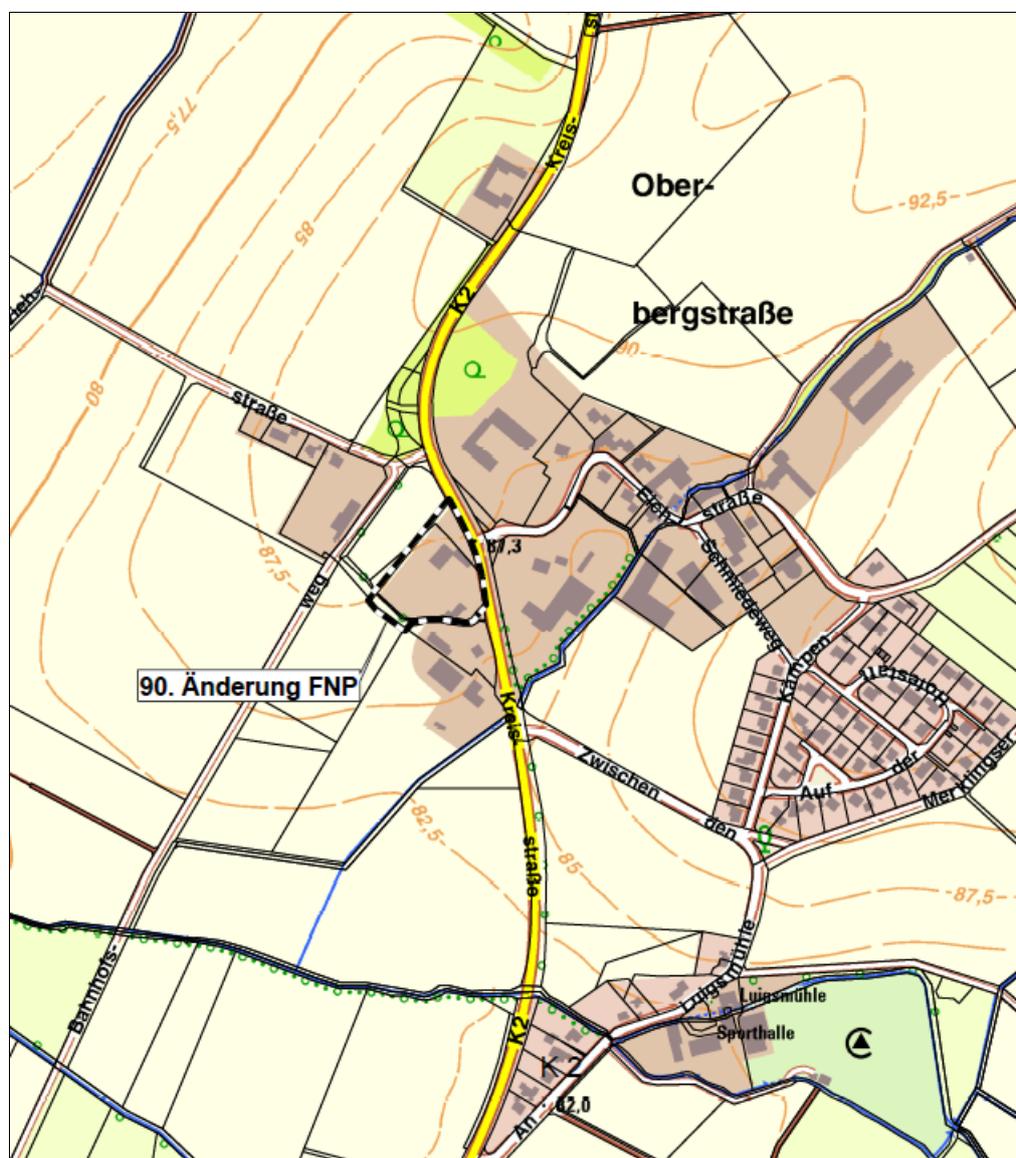


Abb. 1: Übersichtsplan Lage des Plangebietes (© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)

## BEGRÜNDUNG

zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oberbergstraße“

## 2 Planungsanlass und Planungsziele

Der Verwaltung liegt eine Bauanfrage für den Ortsteil Werl-Oberbergstraße zur Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle am westlichen Ortsrand vor. Es wurde ein Antrag zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben gestellt.

Mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO vollzogen. Diese Darstellung bildet die Grundlage für die parallel zu führende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“, in dem Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Grünflächen detailliert festgesetzt werden.

Auf der Fläche einer ehemaligen Hofstelle sind der Abbruch der vorhandenen Gebäude und die Errichtung einer Reithalle mit Pferdeställen und Unterstellhalle sowie die Errichtung eines Wohnhauses geplant.

Auf Grundlage der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich des Plangebietes ein Bebauungsplan aufgestellt und ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO errichtet werden.

## 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

### 3.1 Regionalplan

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Die angrenzenden Bereiche zur freien Landschaft hin sind als Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes dargestellt (siehe Abb.2).

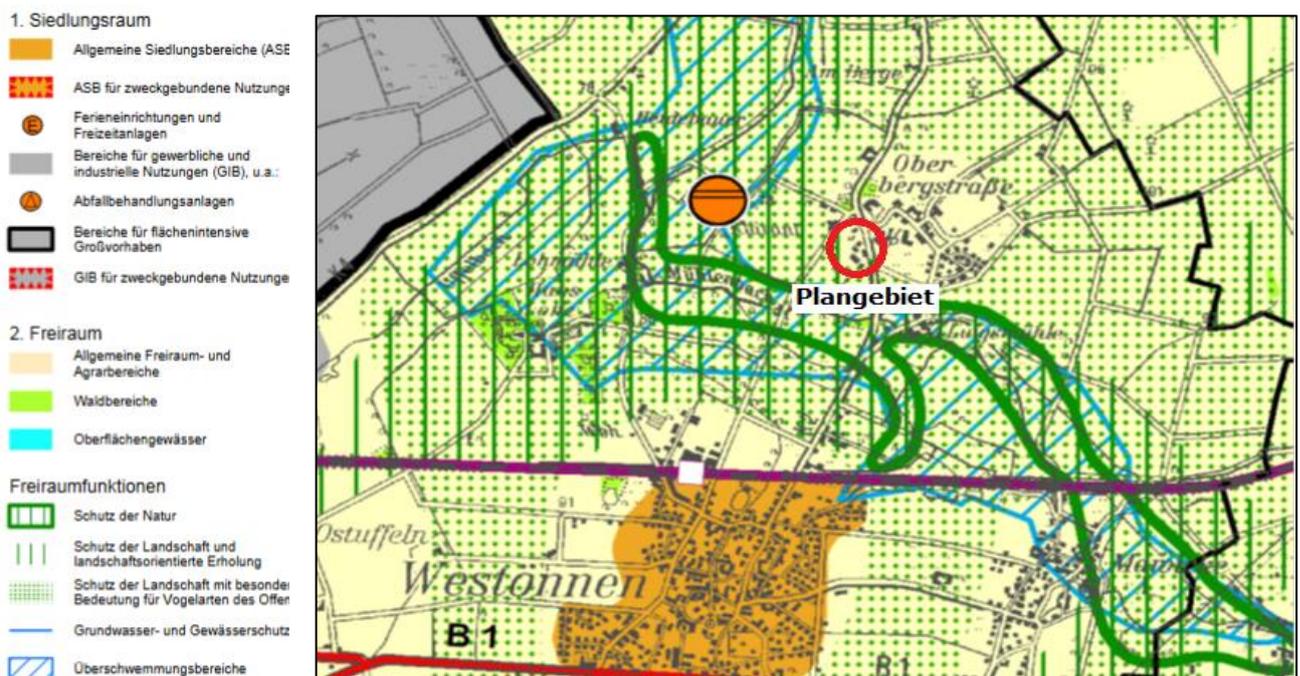


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

**BEGRÜNDUNG**  
zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oberbergstraße“

### 3.2 Fachplanung Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VI "Werl" (s.u., 5.1. Landschaftsplan).

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl sind im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO umgewandelt werden (s. Abb. 3 und 4)



Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Wallfahrtsstadt Werl und Änderungsbereich

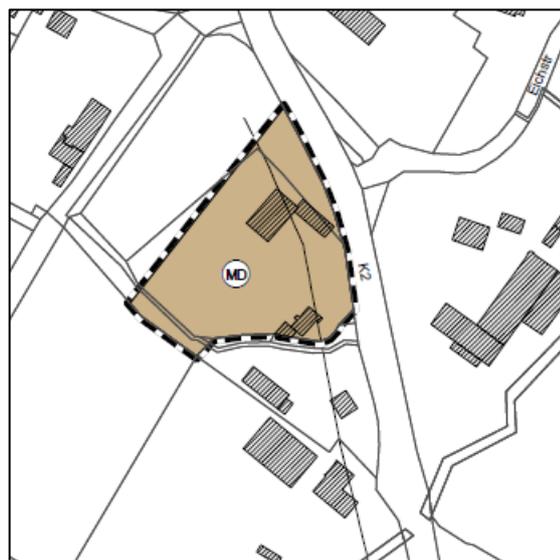


Abb. 4: Entwurf der 90. FNP-Änderung

### 3.4 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung

Aufgrund der notwendigen Flächennutzungsplanänderung wurde bereits vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens mit Email vom 15.01.2016 an die Bezirksregierung Arnsberg die Planung vorgetragen und die Möglichkeiten zur Durchführung der Planung erfragt. Die Bezirksregierung stellt hierzu fest, dass die Umsetzung der Maßnahme mittels einer qualifizierten Planung (Aufstellung Bebauungsplan und Festsetzung Dorfgebiet) möglich ist.

## **4 Erschließung**

### 4.1 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt mit der Anbindung an die „Kreisstraße K2“. Der öffentliche Personennahverkehr ist an Schultagen gewährleistet. Hier verkehrt die Buslinie 621 Werl – Westönnen – Niederbergstraße – Flerke – Werl.

### 4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Westönnen und wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Dabei werden das Schmutzwasser und

**BEGRÜNDUNG**  
zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oberbergstraße“

das Wasser der Hofflächen im Mischwasserkanal geführt, während das unver-  
schmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Rückhaltung in die of-  
fene Vorflut geleitet wird. Hierfür ist eine Genehmigung gem. § 7 Wasserhaus-  
haltungsgesetz einzuholen.

Hinweis:

Die Wallfahrtsstadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem  
Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes, zu dem auch das Plangebiet zählt, ist  
aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebnis-  
karte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für  
die Versickerung von Niederschlagswasser kann in der Abteilung Stadtplanung,  
Straßen, Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl oder beim Kommunalbetrieb Werl ein-  
gesehen werden.

## 5 Natur- und Landschaft

### 5.1 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich wird von dem seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschafts-  
plan VI „Werl“ überlagert. Aus der zugehörigen Festsetzungskarte ergeben sich  
keine Schutzgebietsausweisungen für das Plangebiet. Im Umfeld befinden sich  
das Naturschutzgebiet „Mühlenbach/Siepenbach“ (C.1.02) und das Landschafts-  
schutzgebiet „Mühlenbach“ (C.2.07) (s. Abb. 5).

Auf Grund des Abstandes des Geltungsbereich und der bereits jetzt vorhandenen  
und zukünftig beibehaltenen dörfliche Struktur wird von keiner Beeinträchtigung  
der Schutzgebiete ausgegangen.

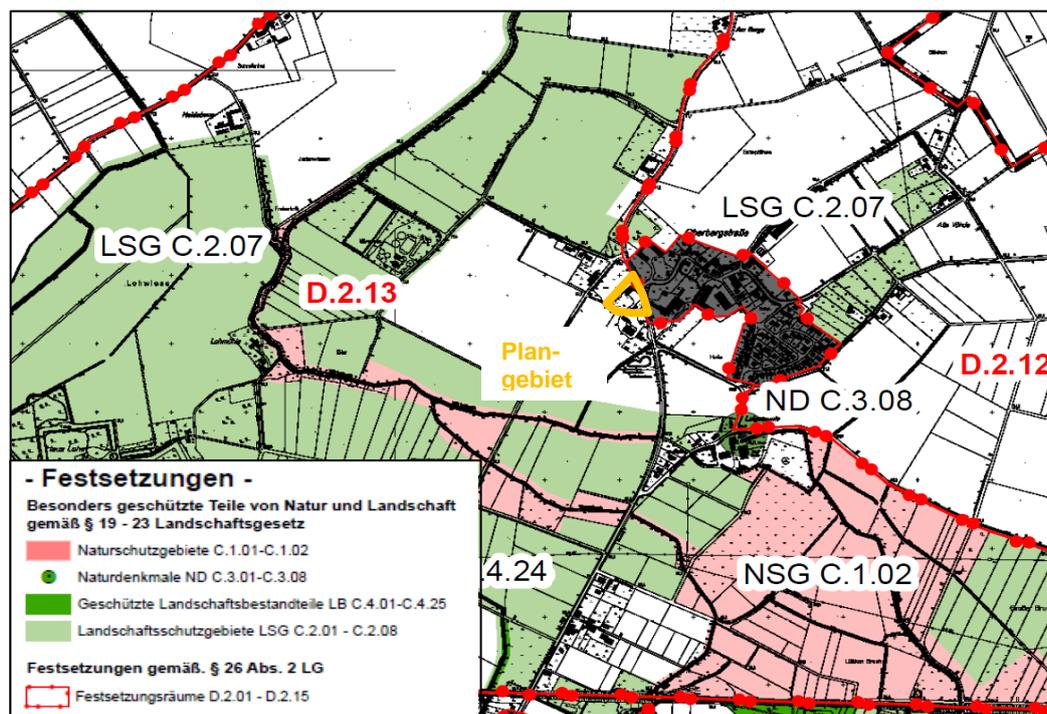


Abb. 5: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans VI „Werl“

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oberbergstraße“**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Festsetzungsraumes D.2.13 „Landschaftsraum Mühlenbach und Zuflüsse“. Er ist durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit kleineren Grünland- und Waldbereichen und mehr oder weniger strukturreichen Gewässerläufen gekennzeichnet.

Zur Sicherung der Funktion dieses Raumes werden Maßnahmen definiert die der Verwirklichung der Entwicklungsziele aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans dienen.

Diese sieht westlich des Geltungsbereiches den Entwicklungsraum „Gewässersystem Mühlenbach und Zuflüsse (ER 1.06)“ mit dem Entwicklungsziel 1 (Erhalt) und Entwicklungsziel 3 (Freiraumschutz) vor. Hierbei ist besonders auf den Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher, dynamischer Fließgewässer mit ihren begleitenden Gehölzstrukturen und Grünlandflächen als Pufferzonen zu achten.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich Siedlungsfläche.

Durch das parallel geführte Bebauungsplanverfahren können zwar Gehölzbestände im Bereich der Pufferzone betroffen sein, vorgesehene Festsetzungen werden aber auch gleichzeitig Erhalt von Altholz und eines Kleingewässers sowie Neuanpflanzungen sichern. Dies trägt zur Umsetzung der Maßnahmen des Festsetzungsraumes D.2.13 bei.

#### **5.2 Schutzgebiete**

Vogelschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde, grenzt jedoch direkt daran. Es besteht das Ziel, den notwendigen Vogelschutz für Offenlandarten in der Hellwegbörde zu gewährleisten.

#### **5.3 Eingriffsregelung**

Die Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden. Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren wird die Eingriffsregelung im Detail bewältigt.

#### **5.4 Umweltbericht**

Gem. § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Kompensation - soweit erforderlich - benannt (Teil II der Begründung). Der Umweltbericht wird gleichzeitig für die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 121. „Oberbergstraße“ erstellt. Die Verfahren werden parallel durchgeführt.

### 5.5 Artenschutz

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Nach den Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen. Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) geht es um die Frage, ob durch die Planung planungsrelevante Arten im Umfeld betroffen sein können und artenschutzrechtlich relevante Tatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten können. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I und II) wurde für den Bereich der ehemaligen Hofstelle durchgeführt (Büro Stelzig, Soest, Oktober 2016). Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung nicht gegen Verbote des § 44 BNatSchG verstößt.

## **6 Sonstige Belange**

### 6.1 Altlasten

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist im Plangebiet keine Eintragung vorhanden.

### 6.2 Klimaschutz

Aufgrund der verhältnismäßig großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen, sind weitere Festsetzungen im Bebauungsplan im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel nicht vorgesehen.

### 6.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler. Hinweise zum Umgang mit ggf. aufgedeckten Bodendenkmälern werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren gegeben.

Werl, im Juni 2017

i. A



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt