



# GREIWE UND HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser  
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

. Ausfertigung



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
und  
**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 106 "Stralsunder Straße"**  
**der Wallfahrtsstadt Werl**

**Teil II: Umweltbericht**

## **Inhaltsangabe**

### **Schriftliche Unterlagen**

Umweltbericht

### **Anlagen**

- Anlage 1: Merkblatt der Wallfahrtsstadt Werl zur Verwendung standortgerechter Gehölze
- Anlage 2: Lageplan der externen Kompensationsfläche M4
- Anlage 3: Saatgutmischungen für die Kompensationsmaßnahme M4

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite	
1.0	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Beschreibung des Plangebietes	1
1.3	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.4	Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete	2
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	4
2.2	Bestandsaufnahme	4
2.2.1	Naturräumliche Lage	4
2.2.2	Heutige potenziell natürliche Vegetation - HPNV	4
2.2.3	Heutige Nutzung	5
2.2.4	Geologie und Boden	5
2.2.5	Wasser / Grundwasser	6
2.2.6	Klima	6
2.2.7	Flora	6
2.2.8	Fauna	7
2.2.9	Landschaftsbild / Erholung	7
2.2.10	Kultur- und Sachgüter	8
2.2.11	Mensch	8
2.2.12	Wechselwirkungen zwischen den Belangen der Schutzgüter	9
2.3	Prognose der Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans	9
2.3.1	Boden	9
2.3.2	Wasser / Grundwasser	11
2.3.3	Klima	11
2.3.4	Fauna	12
2.3.5	Flora	13
2.3.6	Landschaftsbild	13
2.3.7	Kultur- und Sachgüter	14
2.3.8	Mensch	14
2.3.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen der Schutzgüter	14
2.4	Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft	15
2.4.1	Bewertungsverfahren	15
2.4.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	16
2.5	Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet	21
2.6	Monitoring	22
3.0	Prognosen bei Nichtdurchführung der Planung	22
4.0	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
5.0	Zusammenfassung	23

## 1.0 **Einleitung**

### 1.1 **Planungsanlass**

Die Wallfahrtsstadt Werl hat in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 02.06.2015 das Verfahren zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ eingeleitet. Die 87. Änderung des FNP beinhaltet die Umwandlung von ca. 1 ha landwirtschaftlicher Fläche in Gewerbefläche. Ziel und Inhalt der Änderung der Bauleitplanung ist die Erweiterung des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 dargestellten Gewerbegebietes mit eingeschränkter Nutzung um ca. 1 ha.

Anlass dieser Planungen ist, dass das im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.106 "Stralsunder Straße" ansässige Unternehmen RK Autowelt Werl GmbH aus Kapazitätsgründen beabsichtigt, seine Verkaufsfläche zu erweitern und unter Aufgabe des derzeitigen Skoda-Betriebs an der Unionstraße hier eine neue Skoda Niederlassung zu errichten.

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Im Folgenden wird die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB durchgeführt. Im Zuge dieser Prüfung werden voraussichtliche, erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

### 1.2 **Beschreibung des Plangebietes**

Die Änderungsfläche des FNP bzw. der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" liegt im südöstlichen Randbereich des Stadtgebietes. Das Plangebiet wird durch die „Soester Straße“ im Norden, ein Gewerbegebiet im Westen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und Osten begrenzt. Ein Wohngebiet befindet sich etwa 200 m südöstlich der geplanten Erweiterung.

Die Gesamtgröße des Erweiterungsgebietes beträgt 9.995 m<sup>2</sup>. Die gesamte Fläche des Erweiterungsbereiches liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 soll eine Teilfläche von 50 m<sup>2</sup> eine Nutzungsänderung erhalten. Diese Fläche ist als Grünfläche dargestellt und soll künftig als Zufahrt für die Erweiterungsfläche genutzt werden. Die Entwässerungsmulde ist in diesem Teilbereich bereits verrohrt.

### **1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 soll eine derzeit als Acker genutzte Fläche mit einer Größe von 9.995 m<sup>2</sup> künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen auf einen zentralen Bereich in der Mitte des Plangebietes mit einer Größe von 6.025 m<sup>2</sup> beschränkt. Zulässig sind - mit Einschränkungen - Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII in maximal zweigeschossiger Bauweise.

Das Baugebiet wird im Norden, Osten und Süden mit 4 bis 6 m breiten Grünflächen mit einer Flächengröße von 1.620 m<sup>2</sup> abgegrenzt, festgesetzt als Extensivrasen bzw. Fläche zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und Sträuchern. In diesen Bereichen werden Mulden zur Aufnahme von Niederschlagswasser angrenzender Flächen angelegt.

Für die übrigen Grundstücksflächen erfolgen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen der Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft und Anreicherung mit Bäumen als strukturbildende Elemente.

### **1.4 Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete**

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den geplanten Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" als *allgemeinen Freiraum und Agrarbereich* dar.

Im Landschaftsplan VI „Werl“ wird das Plangebiet dem Festsetzungsraum D.2.11: Agrarraum östlich von Werl und Westönnen zugeordnet, der als „ackerbaulich geprägter Raum mit gewässerbegleitenden Gehölzbeständen und kleinen Grünlandbereichen“ beschrieben wird. Als Entwicklungsziele werden der Erhalt des Freiraumes und der „mit naturnahen Lebensräumen oder natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ sowie die „Anreicherung einer Landschaft „mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl wird der geplante Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" als *Fläche für die Landwirtschaft* gemäß § 5 (2) Nr. 9 a BauGB dargestellt.

Mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche in *gewerbliche Baufläche* gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO umgewandelt werden.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Wallfahrtsstadt Werl



87. FNP-Änderung

Weitere Fachplanungen liegen nicht vor.

Für das Plangebiet liegen keine Ausweisungen von NATURA-2000-Gebieten, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder geschützten Landschaftsteilen bzw. geschützten Biotopen vor. Das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ befindet sich in einer Entfernung von mehr als 600 m zum Plangebiet.

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung**

Die Erfassung und Bewertung der Vegetation erfolgte durch Begehung der Planfläche am 16.06.2015 und durch Datenrecherche in den verfügbaren Online Informationssystemen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) und des Geologischen Dienstes. Die gesammelten, relevanten Daten wurden hierbei logisch verknüpft und anschließend bewertet.

### **2.2 Bestandsaufnahme**

#### **2.2.1 Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Großlandschaft *westfälische Bucht* zuzuordnen. Es liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der *Hellwegbörde*, genauer im *oberen Hellweg*. Es ist der naturräumlichen Untereinheit der *Werl-Unnaer Börde* zugeordnet.

Bei den Hellwegbörden handelt es sich um eine Landschaft und naturräumliche Haupteinheit am südöstlichen Rand der Westfälischen Bucht, welche sich entlang der alten Hellwegstädte Dortmund, Geseke, Paderborn, Salzkotten, Soest, Unna und Werl erstreckt. Mächtige nacheiszeitliche Lössböden sind charakteristisch für die Hellwegbörden. Geographisch abgegrenzt werden sie in Richtung Norden durch die Lippeniederung und in Richtung Süden durch den Haarstrang.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von 97,00 m ü NN im Nordwesten und 101,75 m ü NN im Südosten.

#### **2.2.2 Heutige potenziell natürliche Vegetation - HPNV**

Ohne den Eingriff des Menschen würde sich im Untersuchungsgebiet nach BURRICHTER (1973 und 1988) bei einer natürlichen Vegetationsentwicklung ein Flattergras-Buchenwald (Milio-Fagetum) entwickeln.

Standorte des Flattergras-Buchenwaldes sind mittel basenhaltige zum Teil pseudovergleyte Parabraun- und Braunerden. Bestandsbildende Bäume sind die Hainbuche, Stieleiche, Espe, Salweide, Hasel, Weißdorn und Hundsrose.

### 2.2.3 Heutige Nutzung

Das etwa 1 ha große Plangebiet unterliegt zurzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Schmale artenarme Saumbereiche begrenzen das Plangebiet am nördlichen und westlichen Rand. Im Bereich der geplanten Zufahrt (Änderungsbereich) ist derzeit Rasen vorhanden.

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet:

<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Intensivacker	9.855	98,1
Saumbereiche	140	1,4
Intensivrasen	50	0,5
<b>Gesamt:</b>	<b>10.045</b>	<b>100,00</b>

### 2.2.4 Geologie und Boden

Die Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW aus dem Jahre 2007 stellt für die Fläche des Vorhaben-Bereiches das Vorkommen "sehr schutzwürdigen Bodens" der Schutzstufe 2 dar. Es handelt sich um Tschernosem und Tschernosemrelikte, die aufgrund ihrer Entstehung schutzwürdig als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ sind (sw2\_ac). Tschernosem ist ein Bodentyp, der sich unter bestimmten Bedingungen auf kalkreichen Lockermaterialien wie Löss bildet und durch humosen Oberboden gekennzeichnet ist.

Im Plangebiet liegen Parabraunerden bzw. Tschernosem-Parabraunerden vor, die vereinzelt pseudovergleyt sind.

Eine Vorbelastung des Bodens besteht durch die intensive landwirtschaftliche Bearbeitung mit Eintrag von Nährstoffen und Düngemitteln. Aufgrund der starken Kultivierung mit intensiver Bearbeitung und naturfremder Vegetation wird der Boden als euhemerob eingestuft.

Eine weitere Vorbelastung besteht durch die archäologischen Untersuchungen. Altlastvorkommen sind nicht bekannt und aufgrund der langjährigen Ackernutzung nicht zu erwarten.

### **2.2.5 Wasser / Grundwasser**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes. Anfallende Niederschläge versickern vor Ort.

Eine Vorbelastung des Grundwassers durch Pflanzenschutz- und Düngemittel ist anzunehmen.

### **2.2.6 Klima**

#### *Makroklima*

Das Untersuchungsgebiet liegt in der atlantischen biogeographischen Region.

#### *Lufthygienische Ausgleichsfunktion*

Der Wert der Fläche als "Frischluffproduzent" ist aufgrund der im Großteil des Plangebietes bestehenden Ackervegetation als gering anzusehen, sie findet primär in Gehölzstrukturen statt, welche innerhalb des Plangebietes nicht in relevanter Größenordnung vorhanden sind.

Ackerflächen zeichnen sich durch eine hohe Kaltluftproduktion aus. Durch das bestehende Gefälle, fehlende Barrierestrukturen am Rand des bestehenden Stadtgebietes und die vorherrschende Hauptwindrichtung ist von einem Kaltluftfluss in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes nördlich der „Soester Straße“ auszugehen.

Da sich im Plangebiet ca. 1 Hektar Ackerfläche befindet, wird der durchschnittliche Wert der Fläche für die Kaltluftproduktion unter Einbeziehung der oben aufgeführten Bedingungen als mittel eingestuft.

Vorbelastungen von Luft und Mikroklima sind durch verkehrsbedingte Emissionen und Flächenversiegelungen im Bereich der Verkehrs- und Gewerbeflächen gegeben.

### **2.2.7 Flora**

Die aktuelle Flora im Untersuchungsgebiet wird neben den flächenmäßig dominierenden intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Nutzflächen durch zwei artenarme Saumbereiche im Norden und Westen des Untersuchungsgebietes (UG) gebildet.

### **2.2.8 Fauna**

Durch die intensive Ackernutzung, die geringe Strukturvielfalt und die Störungen durch benachbarte Verkehrs- und Gewerbeflächen ist das Plangebiet als Lebensraum für Tierarten generell nur bedingt geeignet. Für Arten des Offenlandes, insbesondere des siedlungsnahen Raumes, ist das Plangebiet als Lebensraum und Nahrungshabitat geeignet. Eine Nutzung als Jagdgebiet und Nahrungshabitat durch Greifvögel ist möglich. Im Informationssystem @LINFOS des LANUV wird eine Funktion als Nahrungsfläche für die Rohrweihe angegeben.

### **2.2.9 Landschaftsbild / Erholung**

Unter dem Landschaftsbild wird die äußerliche, sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Es wird von jedem Betrachter entsprechend seinen subjektiven, individuellen Erfahrungen und Bedürfnissen wahrgenommen und bewertet. Grundlage des Landschaftsbildes ist aber immer die reale Landschaft mit den Faktoren Relief, Vegetation, Wasser, Nutzungs-, Bau- und Erschließungsstrukturen u. a. m.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum wird heute durch bestehende Gewerbegebiete im Norden und Westen sowie durch landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau im Osten und Süden geprägt.

Die auffälligste Vegetationsstruktur befindet sich in einer Distanz von ca. 125 m östlich des Untersuchungsgebietes. Es handelt sich um eine in der Landschaftsinformationssammlung NRW (Linfos) als Verbundfläche mit der Kennung: *VB-A-4413-008* ausgewiesene Fläche mit der Objektbezeichnung *Feldhecke auf dem Haarstrang*.

Zudem befindet sich westlich des Vorhabenbereiches in ca. 300 m Entfernung ein Friedhof ("*Parkfriedhof*") mit einer Ausdehnung von über 10 ha.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Fuße des Haarstranges besteht ein leichtes Abwärtsgefälle in Richtung Norden.

### **2.2.10 Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 besteht aufgrund von Nachweisen einer frühjungsteinzeitlichen Siedlung die Ausweisung eines Bodendenkmals in einem Teilbereich im Norden. Da eine Fortsetzung der Siedlung in das aktuelle Plangebiet vermutet wurde, erfolgte am 03.12.2015 eine vorläufige Unterschutzstellung eines „vermuteten Bodendenkmals“ aufgrund des § 4 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) für das gesamte Erweiterungsgebiet.

Im Rahmen der archäologischen Erkundung des Geländes wurden bereits bei den Baggersondagen im November 2015 archäologische Befunde festgestellt. Im Januar und Februar 2016 erfolgte die flächige Erkundung des Plangebietes durch LWL-Archäologie für Westfalen. Dabei wurden Keramikreste, Werkzeuge aus Feuerstein und ein Mahlstein aus der frühen Jungsteinzeit, Gräber aus der Bronzezeit und Hinweise auf eine etwa 300 bis 400 Jahre alte Feuerstelle gefunden. Die Fläche wurde vollständig ausgegraben und die Funde wurden sichergestellt.

Mit Schreiben der Unteren Denkmalbehörde, Abteilung Bauordnung und Hochbau der Wallfahrtsstadt Werl, vom 09.03.2016 wurde die vorläufige Unterschutzstellung des Bodendenkmals aufgehoben.

### **2.2.11 Mensch**

*Die Erweiterungsfläche wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Mit der aktuellen Nutzung sind zeitweise Emissionen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung verbunden, zum Beispiel Abgase, Staub, Gerüche und Lärm.*

*Erholungsnutzung ist durch die Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft von Gewerbeflächen sowie die angrenzende Soester Straße und weitere Ackerflächen nicht gegeben. Das Plangebiet ist durch benachbarte gewerbliche Nutzung und Verkehr durch Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen vorbelastet.*

*Ein Wohngebiet befindet sich etwa 200 m südöstlich der geplanten Erweiterung.*

### **2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen der Schutzgüter**

*Die einzelnen Bestandteile eines Ökosystems stehen untereinander in vielfältigen Beziehungen und Wechselwirkungen.*

*Für die Zusammensetzung und Ausbildung von Vegetation und Fauna sind die abiotischen Standorteigenschaften von Bedeutung. Wechselwirkungen ergeben sich besonders zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden, da die Eigenschaften des Grundwassers u.a. auch von den vorliegenden Bodenarten beeinflusst werden. Sowohl Boden und Wasser als auch Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung von Pflanzen- und Tiergemeinschaften.*

*In direktem Zusammenhang stehen auch Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholungseignung des Menschen. Das Lokalklima wird wiederum durch die Ausbildung der Biotopstrukturen und das Vorhandensein von Wasserflächen beeinflusst.*

*Im Plangebiet ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung durch den fruchtbaren Boden bedingt. Die intensive Ackernutzung führt wiederum zu einer nicht natürlichen und artenarmen Vegetation, die ihrerseits ein geringes faunistisches Artenspektrum zur Folge hat.*

*Die Ackerkultur begünstigt die Kaltluftproduktion, hat jedoch eine geringe Eignung für Frischluftproduktion. Der Erholungswert ist aufgrund der Nutzung des Plangebietes und der Umgebung gering.*

*(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)*

## **2.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans**

### **2.3.1 Boden**

Eine Verwirklichung der geplanten gewerblichen Nutzung wird zu einer Störung und zu einer teilweisen Versiegelung des Bodens führen. Diese Störung ist unvermeidlich.

Die Maßnahme ist an diesen Standort gebunden, weil es sich hier um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt. Dadurch können auch die bereits vorhandenen Verkehrswege und vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das neue SKODA-Autohaus mit genutzt werden.

Durch Festsetzung der GRZ von 0,6 (gegenüber 0,8 im Gewerbegebiet nördlich der „Soester Straße“) und eine kompakte Bauweise soll der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten werden.

Die geplante Baumaßnahme führt zu einer Störung und teilweisen Versiegelung sehr schutzwürdigen Bodens (Schutzstufe 2), der aufgrund seiner Entstehung als Archiv der Naturgeschichte und aufgrund vermuteter Relikte frühgeschichtlicher Besiedlung als Archiv der Kulturgeschichte gilt. Im Rahmen einer flächigen archäologischen Untersuchung des Erweiterungsgebietes erfolgte die Sicherung kulturhistorischer Funde.

Durch Beschränkung der Grundflächenzahl und die gemeinsame Nutzung von Verkehrsflächen und Einrichtungen des bestehenden VW-Autohauses wird das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB durch die vorliegende Planung beachtet.

Zudem werden die Park- und Ausstellungsflächen nur teilversiegelt (Rasenfugensteine, Rasengittersteine o.ä.).

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:*

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,6
- Teilversiegelung von Stellplätzen und Ausstellungsflächen
- Anlage von Grünflächen, die von Eingriffen in den Boden nicht betroffen sind
- Nutzungsextensivierung im Bereich der Grünflächen
- bei Bodenarbeiten anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu sichern und sachgemäß wiederzuverwerten
- archäologische Untersuchung und Sicherung von kulturhistorischen Funden vor Beginn der Baumaßnahme

*Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt zum einen über das Ökokonto der Wallfahrtsstadt Werl und zum anderen wird eine externe Kompensationsmaßnahme im Bereich des Uffelner Baches realisiert. Im Bereich des Stadtwaldes sind Flächenentsiegelungen vorgesehen, am Uffelner Bach wird die Extensivierung einer Ackerfläche und Anlage einer Wildkrautbrache durchgeführt.*

*Diese Maßnahmen fördern die Wiederherstellung bzw. Verbesserung der Bodenfunktion und sind damit geeignet, die Beeinträchtigung der Bodenfunktion zu kompensieren.*

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)

### **2.3.2 Wasser / Grundwasser**

Die geplante Nutzung ist mit einer teilweisen Flächenversiegelung verbunden. Dadurch ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände nur teilweise möglich. Anfallendes Niederschlagswasser wird gesammelt und gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Der Anschluss an ein künftiges Trennsystem oder modifiziertes Mischsystem ist zu berücksichtigen.

Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind im Bereich der Grünstreifen Entwässerungsmulden anzulegen, die anfallendes Niederschlagswasser der angrenzenden Feldflur abfangen und schadlos abführen. Diese Mulden sind regelmäßig zu unterhalten.

Durch die gewerbliche Nutzung entstehen Abwässer, die entsprechend dem heutigen Stand der Technik aufgefangen und der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:*

- Sachgerechter Umgang bei Verwendung von wassergefährdenden Stoffen
- Sammeln und schadloses Abführen anfallender Niederschläge
- Teilversiegelung von Stellplätzen und Ausstellungsflächen ermöglicht Versickern von Niederschlägen

### **2.3.3 Klima**

Die Belastungen durch Verkehrsemissionen im Plangebiet werden durch die Errichtung eines Autohauses geringfügig steigen. Die Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes unterbinden die Errichtung von emissionsintensiven Einrichtungen. Von den zulässigen Gewerbebetrieben sind keine erheblichen Emissionen luftverunreinigender Stoffe zu erwarten.

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der geringen Flächengröße ist keine erhebliche Verschlechterung des Ist-Zustandes durch die Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 zu erwarten.

Gemäß § 1 (5) BauGB sind bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Klimaschutzbelange zu berücksichtigen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" wird dem durch folgende Maßnahmen und Festsetzungen Rechnung getragen:

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,6
- Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen
- Gebäudehöhe: < 10,00 m über der bestehenden Geländehöhe
- Anlage eines 4 bis 6 m breiten Grünstreifens mit standorttypischer Vegetation

Durch diese Vorgaben wird eine übermäßige Bebauung der Fläche unterbunden, die Entstehung neuer Kalt- u. Frischluftbarrieren minimiert und es werden keine umliegenden Gebäude übermäßig beschattet.

#### **2.3.4 Fauna**

Mit der Realisierung der geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 kommt es zum Verlust von potentiell Lebensraum für Arten des Offenlandes und für Greifvögel.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung bereits bestehender Gewerbeflächen mit den damit verbundenen Störeinflüssen auf das Plangebiet handelt, ist die Eignung des Plangebietes insbesondere für störungsempfindliche Arten eingeschränkt. Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 1 Hektar grenzt im Norden und Westen direkt an Verkehrs- und Gewerbeflächen an. Nach Süden, Osten und nördlich des Gewerbegebietes „Unionstraße“ schließen sich großflächige, unzersiedelte Acker- und Grünlandflächen in der Größenordnung von mehreren Tausend Hektar an, allein zwischen der A44, der Soester Straße bis zur L 745 bei Ostönnen mehr als 600 ha. Das Plangebiet stellt keine essentielle Nahrungsfläche für Offenlandarten dar. Die ökologische Funktion des Lebensraumes kann im räumlichen Zusammenhang auch nach Realisierung des Vorhabens gewährleistet werden.

Durch das Vorhaben werden bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Arten verletzt. Ausnahmen nach § 45 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Detaillierte Ausführungen sind der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:*

- Anreicherung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen
- Anlage eines extensiv gepflegten, wildkrautreichen Saumstreifens als Lebensraum für Insekten und Kleintiere

### **2.3.5 Flora**

Es kommt zu einer Überplanung von ca. 1 ha intensiv genutzter Ackerfläche mit Saumbereichen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens entstehen 970 m<sup>2</sup> Grünflächen, die teilweise mit standorttypischen Gehölzen bepflanzt werden sowie etwa 650 m<sup>2</sup> extensiv gepflegte, wildkrautreiche Rasenfläche. Weiterhin ist die Anpflanzung von standorttypischen Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze vorgesehen.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:*

- Anreicherung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen
- Anlage eines extensiv gepflegten, wildkrautreichen Saumstreifens
- Nutzung vorhandener Fahrwege und Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Zuge der Baumaßnahme
- Erhaltung und Schutz der Baumreihe an der „Soester Straße“ (außerhalb des Plangebietes) während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920

Eine Kompensation des geplanten Eingriffs ist im Plangebiet nicht möglich. Diese erfolgt über das Ökokonto der Wallfahrtsstadt Werl *und eine externe Kompensationsmaßnahme im Bereich des Uffelner Baches. Durch Extensivierung einer Ackerfläche und Anlage einer Wildkrautbrache wird hier eine Aufwertung des Standortpotenzials erzielt.*

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)

### **2.3.6 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird aufgrund des vorhandenen Gewerbegebietes nördlich und westlich des geplanten Erweiterungsbereiches nur geringfügig beeinträchtigt. Die Vorgaben bezüglich der Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen sorgen für eine Eingliederung der Planfläche zwischen Stadtgebiet und Umland.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:*

- Anreicherung des Plangebietes mit strukturierenden Gehölzen
- Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzflächen

### **2.3.7 Kultur- und Sachgüter**

Die archäologische Untersuchung fand parallel zum Bauleitplanverfahren statt. Die Fläche des Plangebietes wurde im Januar und Februar 2016 untersucht. Dabei wurden kulturhistorische Funde aus verschiedenen Epochen sichergestellt.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:*

- Ausweisung nicht überbaubarer Flächen
- Beschränkung der überbaubaren Flächen (Grundflächenzahl 0,6)
- archäologische Untersuchung und Sicherung von kulturhistorischen Funden vor Beginn der Baumaßnahme

### **2.3.8 Mensch**

*Durch das Vorhaben werden landwirtschaftliche Flächen ihrer Nutzung entzogen.*

*Im Zusammenhang mit der geplanten, gewerblichen Nutzung können Emissionen von Lärm, Abgasen und Licht auftreten. Bedingt durch die Lage und Morphologie des Geländes werden sich Emissionen hauptsächlich im Norden auswirken. Hier befinden sich eine Hauptverkehrsstraße und ein Gewerbegebiet, so dass durch Emissionen in Verbindung mit der geplanten, gewerblichen Nutzung keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten sind.*

*Durch Ausschluss von Gewerbebetrieben der Abstandsklassen I bis VI der Anlage 1 des Abstandserlasses wird bereits in der Bauleitplanung der Immissionsschutz der bestehenden Wohnbebauung berücksichtigt.*

*Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Lichtimmissionen ist die Beleuchtung des Geländes so auszuführen, dass eine Blendwirkung auf den Verkehr vermieden wird.*

### **2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen der Schutzgüter**

*Die Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch Gebäude und Nebenanlagen hat auch Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Dadurch gehen Flächen als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tierarten verloren. Durch Verlust von Infiltrationsflächen wird die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss wird verstärkt.*

*Der Verlust von Vegetationsfläche bewirkt eine Veränderung des Mikroklimas. Die Kaltluftproduktion wird verringert und es kommt zu einer stärkeren Erwärmung bei Sonneneinstrahlung. Durch die Errichtung von Gebäuden werden Luftströme umgelenkt.*

*Durch Pflanzung von Hecken und Bäumen wird das Plangebiet mit strukturierenden Gehölzen angereichert und die Einbindung in die Landschaft erreicht. Die Gehölze wiederum mindern die Erhitzung der versiegelten Flächen und tragen zur Frischluftbildung und zur Staubfilterung aus der Luft bei.*

*Gehölze dienen ihrerseits verschiedenen Tierarten als Lebensraum und Nahrungshabitat.*

*Die Charakteristik des Plangebietes wird sich grundlegend ändern. Bodenfunktionen gehen durch Versiegelung verloren oder werden beeinträchtigt. Diese Veränderungen werden wiederum zu einer Änderung des Mikroklimas führen.*

*Das Artenspektrum von Flora und Fauna wird sich ändern. Künftig werden andere Arten hier Lebensraum finden.*

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)

## **2.4 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

### **2.4.1 Bewertungsverfahren**

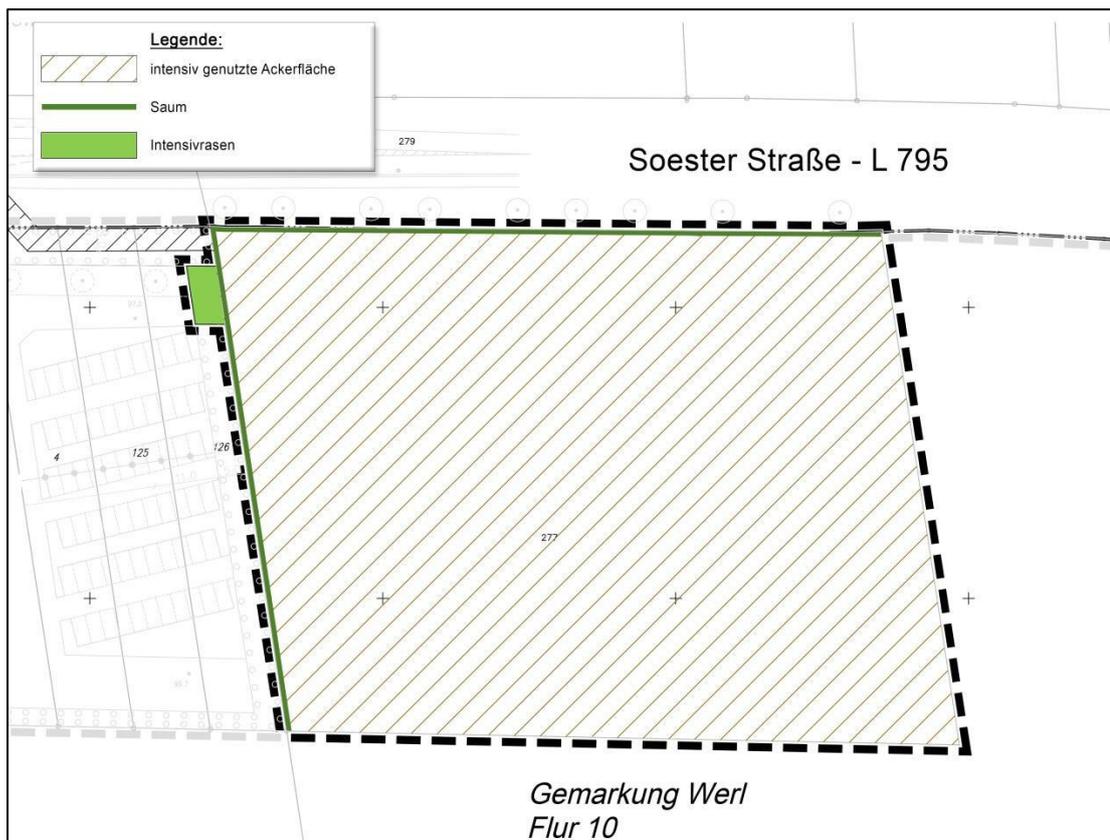
Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach der Arbeitshilfe des LANUV „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008).

Hierfür werden die Flächen des Ausgangszustandes sowie des Planungszustandes einem Biotoptyp mit dem zugehörigen Code der Biotoptypenliste und einer entsprechenden Wertstufe zugeordnet. Weicht die Ausprägung einer Fläche von der Charakterisierung des Biotoptyps ab, sind diese durch Auf- oder Abwertung der Grundwerte auszugleichen.

Die Multiplikation des Grundwertes mit der Fläche des Biotoptyps ergibt dann den Gesamtwert. Der Gesamtbiotopwert des Ausgangszustandes wird dann vom Gesamtwert des Planungszustandes gemäß den Aussagen des Bebauungsplanes abgezogen. Der hieraus resultierende Wert stellt dann den zu kompensierenden Umfang des Eingriffs dar.

## 2.4.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bestand:



Biotoptypen Bestand

*Bei besonderer naturräumlicher Ausstattung oder Vorkommen von Funktionselementen mit besonderer Bedeutung kann eine Aufwertung der Bewertungsvorschläge der Biotoptypen erfolgen. Im Plangebiet kommen „besonders schutzwürdige Böden“ mit Archivfunktion der Naturgeschichte und der Kulturgeschichte vor. Die Funktion als Archiv der Kulturgeschichte wurde durch die archäologische Untersuchung und Bergung der Fundstücke gesichert. Durch die intensive Bewirtschaftung ist die Ackerfläche artenarm ausgeprägt. Der sehr schutzwürdige Boden weist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der archäologischen Untersuchungen in seiner Funktion als*

Archiv der Naturgeschichte eine Vorbelastung auf. *Die besondere Funktion des Bodens wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die archäologischen Untersuchungen und die intensive Bewirtschaftung mit einer Aufwertung um 0,5 Wertpunkte je m<sup>2</sup> berücksichtigt.*

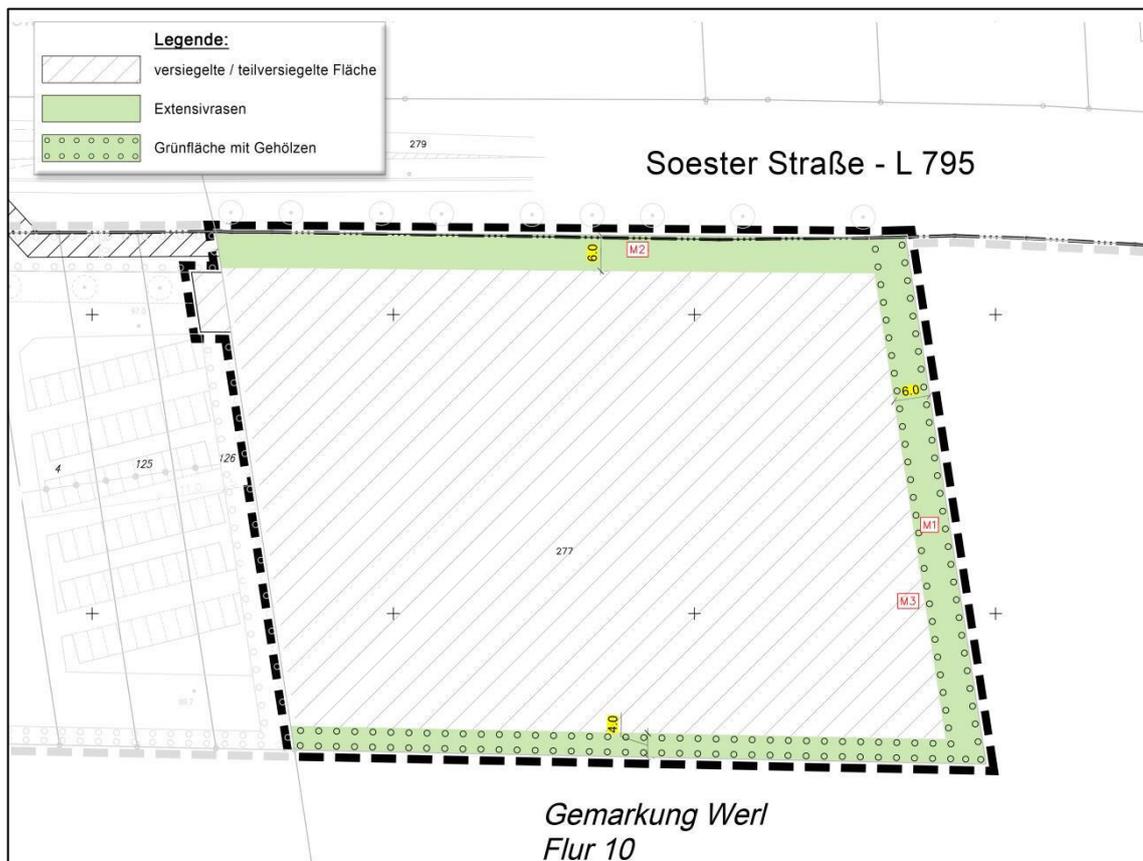
(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)

Tabelle 2: Bewertung des Ausgangszustandes

Code	Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A	Biotopwert
2.4	Saumbereiche	140	4,5*	630
3.1	intensiv genutzte Ackerfläche	9.855	2,5*	24.638
4.5	Intensivrasen (Änderungsbereich)	50	2,5*	125
<b>gesamt:</b>		<b>10.045</b>		<b>25.393</b>

\* Aufwertung um 0,5 Biotopwertpunkte aufgrund besonders schutzwürdigen Bodens

Planung:



Biotypen Planung

*Tabelle 3: Bewertung des Planungszustandes*

Code	Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert P	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche (überbaubare Grundstücksfläche, 60%)	6.027	0	0
1.3	teilversiegelte Fläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	2.398	1,3 <sup>(?)</sup>	3.117
4.4	Grünfläche (Anteil standorttypischer Gehölze > 50 %)	970	3,5*	3.395
4.6	Extensivrasen	650	4,5*	2.925
	<b>gesamt:</b>	<b>10.045</b>		<b>9.437</b>

\* Aufwertung um 0,5 Biotopwertpunkte aufgrund besonders schutzwürdigen Bodens

(?) Korrekturfaktor wegen 30 % übertrauter Fläche durch Pflanzbindung bei Stellplätzen: Aufwertung um 0,3

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)

Für die teilversiegelten Flächen erfolgt eine Aufwertung des Grundwertes aufgrund der teilweisen Überdeckung durch Baumkronen. Für die geplanten Grünflächen wird die Aufwertung um 0,5 Wertpunkte für die besonders schutzwürdigen Böden berücksichtigt. In diesen Bereichen entfällt die intensive Bewirtschaftung durch die Landwirtschaft, wodurch die Bodenfunktionen gefördert werden.

Biotopwert Planungszustand:	9.437
Biotopwert Ausgangszustand:	25.393
<b>Kompensationsbedarf:</b>	<b>15.956</b>

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)

Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Defizit der Biotopwerte von **15.956 Biotopwertpunkten**, das nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Die Kompensation erfolgt *teilweise* über das Ökokonto der Wallfahrtsstadt Werl. Neben der Kompensation des ökologischen Wertes sind für die Störung und Versiegelung sehr schutzwürdiger Böden im Zuge der Baumaßnahme bei der Kompensation geeignete Maßnahmen für die Beeinträchtigung der Bodenfunktion zu berücksichtigen, wie zum Beispiel Entsiegelung, Strukturverbesserung, Extensivierung der Nutzung oder Verringerung der Nährstoffzufuhr.

Im Plangebiet ist die Anlage von Grünflächen in den Randbereichen vorgesehen. Im Norden ist die Anlage einer wildkrautreichen, extensiv gepflegten Rasenfläche geplant. Im Osten und Süden sind Flächen zum Anpflanzen heimischer Gehölze und

Mulden zur Rückhaltung von Niederschlägen vorgesehen. Diese Maßnahmen sind geeignet, die Bodenfunktion in diesen Bereichen zu erhalten und zu verbessern, da die bisherige intensive Nutzung der Böden aufgegeben wird.

*Weiterhin wird etwa 1.700 m nordöstlich des Plangebietes eine Kompensationsmaßnahme im Offenland umgesetzt (Flurstück 63 der Flur 3, Gemarkung Werl; siehe Anlage 2).*

*Auf einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche am Ufer des Uffelbaches wird eine Ackerwildkrautbrache mit einer Größe von 2.500 m<sup>2</sup> angelegt. Vorgesehen ist die Einsaat blühfreudiger autochthoner Ackerwildkrautarten mit Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Gepflegt wird die Fläche durch ein- bis dreijähriges Grubbern oder Flachpflügen im Zeitraum vom 15.09. bis 15.03. eines Jahres.*

*Die Nutzungsextensivierung der Ackerfläche im Bereich des Uffelbaches ist eine weitere Maßnahme zur Verbesserung der Gewässersituation, insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten Bau des Regenrückhaltebeckens Werl-Ost im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Wallfahrtsstadt Werl. Angestrebt war zunächst, dass der extensiv genutzte Ackerwildkrautstreifen nach Westen bis zur festgesetzten Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 12 der Wallfahrtsstadt Werl geführt wird. Aufgrund der fehlenden Möglichkeit zum Erwerb der entsprechenden Fläche am Ufer des Uffelbaches kann die Maßnahme nur auf dem Flurstück 63 der Flur 3 (siehe Anlage 2) realisiert werden.*

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)

*Tabelle 4: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Anlage eine Ackerwildkrautbrache*

*Ausgangszustand A:*

Code	Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A	Biotopwert
3.1	intensiv genutzte Ackerfläche	2.500	2	5.000
	<b>gesamt:</b>	<b>2.500</b>		<b>5.000</b>

*Planung P:*

Code	Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert P	Biotopwert
5.1	Ackerwildkrautbrache mit Einsaat autochthoner Ackerwildkrautarten	2.500	5*	12.500
	<b>gesamt:</b>	<b>2.500</b>		<b>12.500</b>

\* Aufwertung um 1 Biotopwertpunkt bei Einsaat autochthoner Ackerwildkräuter

<i>Biotopwert Planungszustand:</i>	12.500
<i>Biotopwert Ausgangszustand:</i>	- 5.000
<b><i>Kompensationswert:</i></b>	<b><i>7.500</i></b>

*Damit ergibt sich folgende Gesamtbilanz für das Vorhaben*

<b><i>Kompensationsbedarf für den Eingriff im B-Plangebiet:</i></b>	<b><i>-15.956</i></b>
<b><i>Kompensationswert für die Ackerbrache:</i></b>	<b><i>7.500</i></b>
<b><i>Kompensationsbedarf aus dem Ökokonto:</i></b>	<b><i>-8.456</i></b>

***8.456 Biotopwertpunkte*** sind über das Ökokonto der Wallfahrtsstadt Werl auszugleichen.

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)

Die Wallfahrtsstadt Werl verfügt über einen Ausgleichsflächenpool im Werler Stadtwald. Das Konzept der Umgestaltung umfasst die Entsiegelung überbauter und versiegelter Flächen und Entwicklung einer strukturreichen Waldgesellschaft mit Ruderalflächen, Entwicklung von Waldrändern und offenen Bereichen. Insbesondere die Flächenentsiegelung und die Wiederherstellung von Vegetationsflächen sind geeignete Maßnahmen, um neben der ökologischen Funktion auch beeinträchtigte Bodenfunktionen zu kompensieren. Durch Entsiegelung wird die Funktion des Bodens als Pflanzenstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Wasserspeicher- und Filtermedium wiederhergestellt. Der Boden kann seine Regelungsfunktionen im Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt und die Schutzfunktion für das Grundwasser wieder übernehmen.

## 2.5 **Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet**

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB:

~~xxx~~Text aufgehoben)

M1 Anlage von Flächen zum Anpflanzen standorttypischer heimischer Laubbäume und Sträucher sowie Anlage von Mulden zum Sammeln und schadlosen Ableiten anfallender Niederschläge der angrenzenden Feldflur im Osten und Süden des Plangebietes

Geeignete Gehölze sind gemäß dem Merkblatt der Wallfahrtsstadt Werl vom Februar 2010 zu entnehmen (Anlage 1). Die Gehölzpflanzungen sind so auszuführen, dass die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers nicht beeinträchtigt wird. Die Mulden sind regelmäßig zu pflegen, um eine schadlose Ableitung des Wassers sicherzustellen.

M2 Anlage eines wildkrautreichen Saumes mit extensiver Pflege im Norden des Plangebietes

Ansaat: Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2), 20 g/m<sup>2</sup>,  
Pflege: maximal 3 Schnitte im Jahr, keine Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln

M3 Je 4 Stellplätze ist ein standorttypischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Auswahl aus folgenden Arten:

*Acer pseudoplatanus* - Bergahorn

*Fraxinus excelsior* - Gemeine Esche

*Quercus robur* - Stieleiche

*Acer campestre* - Feldahorn

*Carpinus betulus* - Hainbuche

*Sorbus aucuparia* - Eberesche

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

M4 *Anlage einer Ackerwildkrautbrache mit Einsaat blühfreudiger autochthoner Ackerwildkrautarten, Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Saatgutmischung gemäß Anlage 3)*

*Flächengröße: 2.500 m<sup>2</sup>*

*Pflege: ein- bis dreijähriges Grubbern oder Flachpflügen im Zeitraum vom 15.09. bis 15.03. eines Jahres*

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)

## **2.6 Monitoring**

Gemäß § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung entstehen durch den Eingriff in Natur und Landschaft.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bauleitplans wird im Zuge der Baugenehmigung und der Bauabnahme nach den Bestimmungen des Bauordnungsrechtes erfolgen. Die Überwachung von Emissionen erfolgt auch im Rahmen der Gewerbeaufsicht.

Die Anlage, Gestaltung, Pflege und Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen im Stadtwald erfolgt durch die Wallfahrtsstadt Werl im Rahmen des Ökokontos. Damit ist auch die Überwachung durch die Wallfahrtsstadt Werl gesichert. *Die Anlage und Pflege der Ackerwildkrautbrache (M4) liegt in der Verantwortung des Investors. Zur Sicherung der Kompensationsmaßnahme wird eine Baulast für die Ausgleichsfläche in das Baulastenverzeichnis der Wallfahrtsstadt Werl eingetragen. Die Überwachung der vertragsgemäßen Umsetzung obliegt der Wallfahrtsstadt Werl. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens und wird in diesem Zusammenhang überwacht.*

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)

Bezüglich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans ist gemäß § 4 (3) BauGB vorgesehen, dass die zuständigen Behörden die Wallfahrtsstadt Werl über ihre diesbezüglichen Erkenntnisse informieren.

## **3.0 Prognosen bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die Flächen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Es sind keine relevanten Änderungen zu erwarten.

#### **4.0 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Hintergrund der Planung ist, dass das im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.106 "Stralsunder Straße" ansässige Unternehmen RK Autowelt Werl GmbH aus Kapazitätsgründen beabsichtigt, seine Verkaufsfläche zu erweitern und unter Aufgabe des derzeitigen Skoda-Betriebs an der „Unionsstraße“ hier eine neue Skoda-Niederlassung zu errichten. Die geplante Erweiterung ist an diesen Standort gebunden, da bestimmte Einrichtungen wie Verkehrswege, Versorgungstrassen, Werkstatt und soziale Einrichtungen aus wirtschaftlichen Gründen von beiden Niederlassungen genutzt werden sollen. Damit verbunden ist auch eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme gegenüber einem Neubau an einem anderen Standort. Aus diesem Grund wurde ein Alternativstandort nicht in Betracht gezogen.

Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an bestehende Gewerbegebiete an. Aufgrund dessen und wegen der guten Verkehrsanbindung dieses Areals handelt es sich hierbei um eine potentielle Entwicklungsfläche für Gewerbe.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen der Minimierung der negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Im Plangebiet stehen keine weiteren Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt zur Verfügung. ~~Weitere Kompensationsflächen im Umfeld des Plangebietes sind derzeit nicht verfügbar.~~

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB:

~~xxx~~ Text aufgehoben)

#### **5.0 Zusammenfassung**

Die Planung sieht die Erweiterung eines Gewerbegebietes um etwa 1 Hektar zur Errichtung eines Autohauses mit Ausstellungsflächen vor. Dazu soll der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 106 "Stralsunder Straße" erweitert und geändert werden. Parallel dazu erfolgt die notwendige 87. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz gegeben.

Der vorliegende Umweltbericht analysiert sowohl die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen als auch die Entwicklung des Gebietes bei Nichtrealisierung.

Es werden keine Schutzgebiete überplant oder zerschnitten.

Negative Auswirkungen sind durch Flächenversiegelung für die Schutzgüter Boden und Fauna zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind nicht zu erwarten, da bereits jetzt großflächige Gewerbegebiete mit ihren Störwirkungen im Umfeld des Geltungsbereiches vorhanden sind. Es werden keine essentiellen Nahrungsflächen zerstört, die Gefährdung geschützter Arten ist nicht zu erwarten.

Da trotz einer flächensparenden Erschließung und den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, ist es erforderlich, den Biotopwertverlust ~~im Rahmen des Ökokontos auszugleichen~~ durch externe Maßnahmen zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt teilweise über das Ökokonto der Wallfahrtsstadt Werl und außerdem wird die Extensivierung einer Ackerfläche und Anlage einer Ackerwildkrautbrache im Offenland am Uffelner Bach realisiert.

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen ~~im Stadtwald~~ sind geeignet, auch den Eingriff in die sehr schutzwürdigen Böden im Plangebiet zu kompensieren.

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB:

xxx Text aufgehoben; xxx Text ergänzt)

Bearbeitet:

Oelde, im September 2016



**GREIWE und HELFMEIER**

Diplom – Ingenieure

Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser  
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo

Warendorfer Straße 111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0  
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10  
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

## **Anlage 1**

- Merkblatt der Wallfahrtsstadt Werl zur Verwendung standortgerechter Gehölze -

## 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
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche

### 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

### Sträucher

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

#### Niedrige Sträucher:

Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere

#### Kleinsträucher:

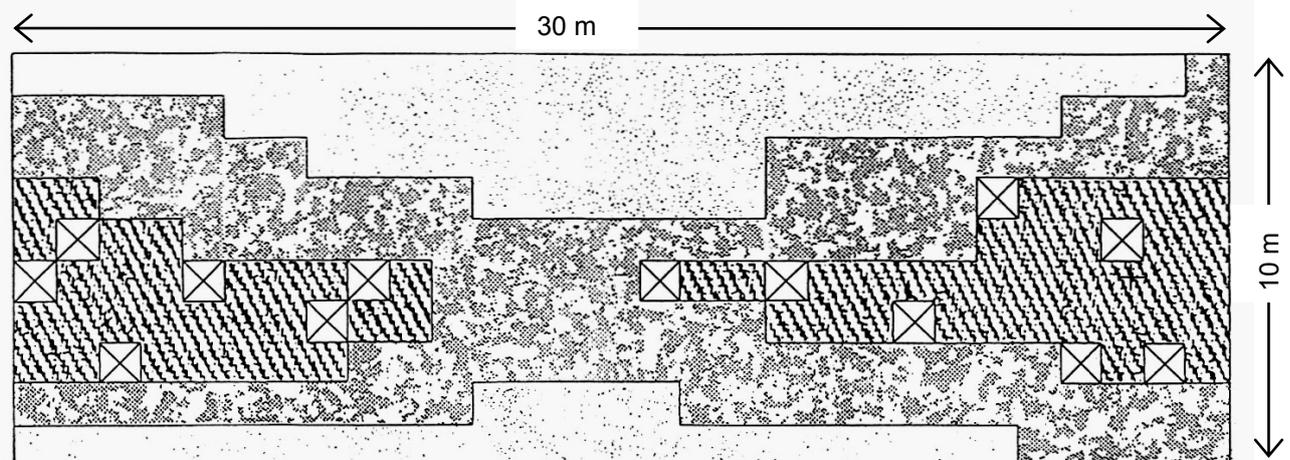
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose

#### Großsträucher:

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

#### Beispielhafter Aufbau eines Feldgehölzes

Pflanzabstand in den Reihen 0,50 m – 1,00 m, zwischen den Reihen 0,80 m – 1,20 m



 Saumzone: Sukzessionsfläche mit Initialpflanzung aus niedrigen Sträuchern, in Teilbereichen auch extensive Wiesenfläche möglich

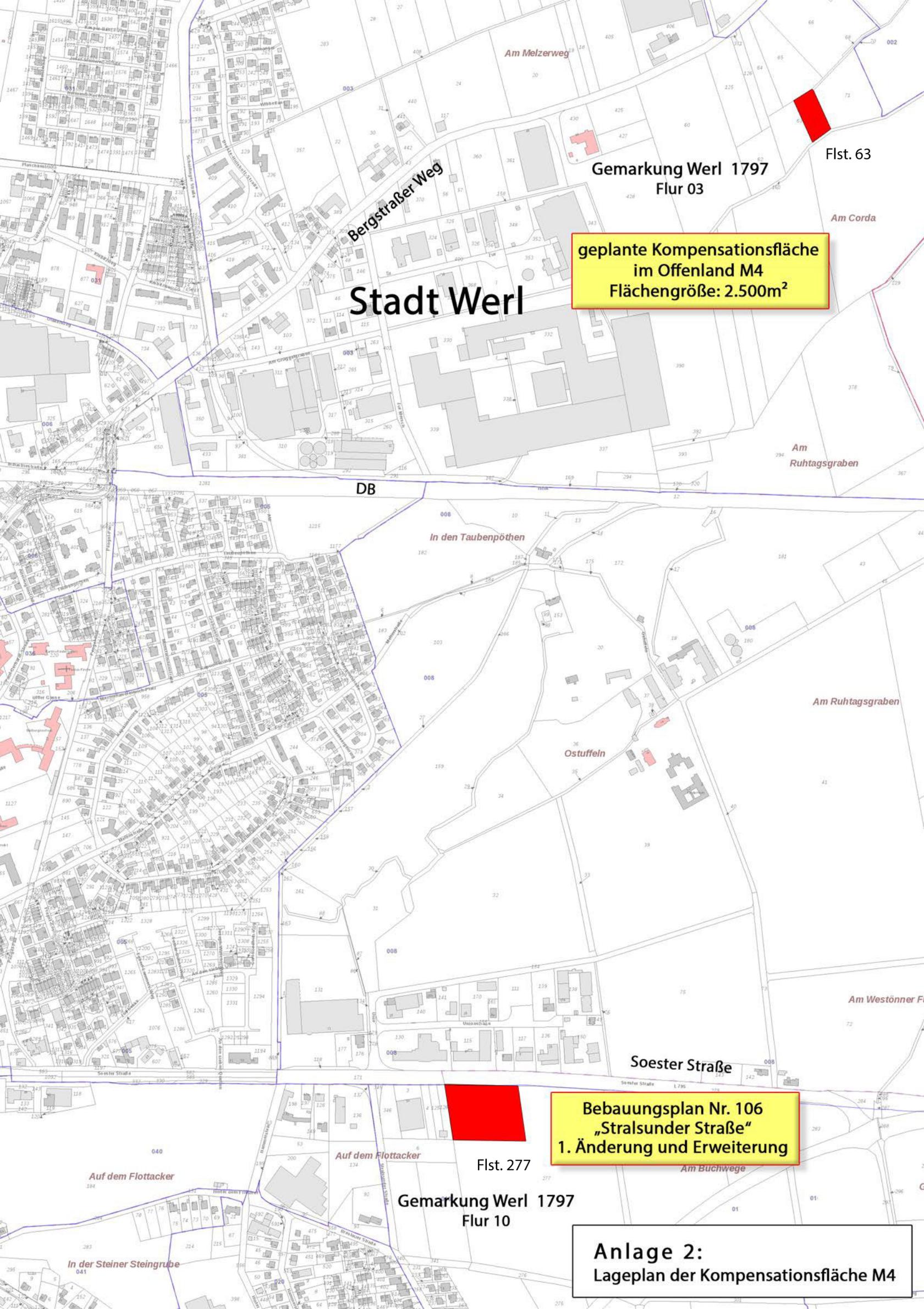
 Baumzone: Bäume II. Ordnung und Großsträucher, je zur Hälfte

 Strauchzone mit Vormantel aus Kleinsträuchern

 Bäume I. Ordnung

## **Anlage 2**

Lageplan der externen Kompensationsfläche M4



Flst. 63

Gemarkung Werl 1797  
Flur 03

# Stadt Werl

geplante Kompensationsfläche  
im Offenland M4  
Flächengröße: 2.500m<sup>2</sup>

DB

In den Taubenpöthen

Ostuffeln

Soester Straße

Bebauungsplan Nr. 106  
„Stralsunder Straße“  
1. Änderung und Erweiterung

Flst. 277

Gemarkung Werl 1797  
Flur 10

Auf dem Flottacker

Anlage 2:  
Lageplan der Kompensationsfläche M4

### **Anlage 3:**

Saatgutmischungen für die Kompensationsmaßnahme M4

**Blütmischung D, mehrjährig, NRW**

Inhalt der Mischung:		%
Phleum pratense	Knautgras	10,0
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras	10,0
Sinapis alba	Weißer Senf	2,0
Linum usitatissimum	Saat-Lein	2,0
Phacelia tanacetifolia	Rainfarn-Phacelie	1,0
Trifolium pratense	Rotklee	1,0
Medicago lupulina	Hopfenklee	2,0
Trifolium hybridum	Schweden-Klee	2,0
Fagopyron esculentum	Buchweizen	2,5
Secale multicaule	Waldstaudenroggen	2,5
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	5,0
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	5,0
Artemisia vulgaris	Gew. Beifuß	4,0
Daucus carota	Wilde Möhre	7,0
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	8,0
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee	2,0
Galium album	Weißes Labkraut	5,0
Leucanthemum ircutianum	Wiesen-Margerite	8,0
Silene dioica	Rote Lichtnelke	6,0
Silene latifolia ssp. alba	Weißer Lichtnelke	6,0
Tanacetum vulgare	Rainfarn	5,0
Centaurea cyanus	Kornblume	2,0
Papaver rhoeas	Klatschmohn	2,0
<b>Summe</b>		<b>100,00</b>

**Ansaatstärke:** 8-10 kg/ha

# Stammdaten Rezepturen

Artikel-Nr. 100000009993 Sondermischung  
 Rezeptur-Nr. 140831 Blüh- und Schutzstreifen ohne Kor, LANUV

Misch-Menge: 3 kg Gültig von 04.05.2016 bis Niederlassung 0

Lfd. Nr.	Artikel-Bezeichnung	%
11	Centaurea cyanus	7,00
12	Papaver rhoeas	1,00
13	Dipsacus fullonum	1,00
14	Daucus carota s. str.	2,90
15	Plantago lanceolata	2,90
16	Achillea millefolium s.str.	1,00
17	Anthriscus sylvestris s. str.	1,00
18	Galium album	2,00
19	Heracleum sphondylium	1,00
20	Leucanthemum vulgare	4,00
21	Silene dioica	2,00
22	Hypericum perforatum var. perf	1,30
23	Silene latifolia subsp. alba	2,00
24	Melilotus albus	2,00
25	Melilotus officinalis	2,90
26	Tanacetum vulgare	0,10
27	Artemisia vulgaris	0,10
28	Verbascum nigrum	0,80

Preis: 26,00 €/kg

<b>Zwischensumme</b>		<b>35,00 %</b>	<b>1,05</b>	<b>kg</b>
----------------------	--	----------------	-------------	-----------

29	Sinapis alba	2,00
30	Linum usitatissimum	10,00
31	Raphanus sativus	5,00
32	Phacelia tanacetifolia	10,00
33	Medicago lupulina (Z)	3,00
34	Lotus corniculatus (Z)	3,00
35	Trifolium hybridum	2,00
36	Trifolium incarnatum	2,00
37	Fagopyrum esculentum	18,00
38	Waldstaudenroggen	10,00

<b>Zwischensumme</b>		<b>65,00 %</b>	<b>1,95</b>	<b>kg</b>
----------------------	--	----------------	-------------	-----------

Summen: 100,00 % 3,00