

# Wallfahrtsstadt Werl



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 130 „Oberbergstraße II“

### OT Oberbergstraße



Erstellt von  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33142 Büren

Verfahrensschritt:

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

11/20



## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Begründung

1.	Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3.	Übergeordnete Vorgaben .....	3
4.	Bestandsituation .....	6
5.	Festsetzungen / Planinhalte .....	7
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.2.	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/ Bauweise .....	9
5.3.	Grünordnerische Festsetzungen .....	9
6.	Erschließung .....	9
7.	Sonstige Belange .....	10
7.1.	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	10
7.2.	Immissionsschutz .....	10
7.3.	Bodenschutz .....	11
7.4.	Altlasten, Abfallwirtschaft, Kampfmittel .....	11
7.5.	Klimaschutz .....	11
7.6.	Ver- und Entsorgung .....	12
8.	Umweltbelange .....	12
9.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	15
10.	Monitoring .....	16
11.	Städtebauliche Kenndaten .....	17

### II. Umweltbericht

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Oberbergstraße II“ in Verbindung mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im September 2020

### Anlagen

FFH-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Oberbergstraße II“ in Verbindung mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im September 2020

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Oberbergstraße II“ in Verbindung mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im September 2020



## **1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 beschlossen, für eine Fläche westlich der Kreisstraße K2 im Ortsteil Oberbergstraße den Bebauungsplan Nr. 130 „Oberbergstraße II“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Ziel ist es, an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitergehende Nutzung eines Aussiedlerhofes zu schaffen. Es soll die Neuordnung der Hofstelle vorgenommen werden, um neue Betriebsgebäude und Wohnraum für Familienangehörige zu schaffen. Hierzu liegt seitens des Eigentümers ein Bauanfrage vor.

Mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bisherige Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO geändert werden. Analog dazu soll das Plangebiet im Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt werden. Ebenso ist der Erhalt und die Herstellung standortgerechter, heimischer Grünstrukturen Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die 95. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Oberbergstraße II“ werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Westen des Ortsteils Werl – Oberbergstraße westlich der Kreisstraße 2 und weist eine Größe von rund 9.100 qm auf. Östlich der Kreisstraße K 2 grenzt die bebaute Ortslage nach § 34 BauGB an, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl bereits als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt ist. Südwestlich des Plangebiets sind landwirtschaftliche Flächen und nordwestlich ist weitere Bebauung, die ebenfalls als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt ist, vorhanden.

## **3. Übergeordnete Vorgaben**

### **Regionalplan**

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

Aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet Hellwegbörde hat das Büro für Landschaftsplanung Mestermann eine FFH-Vorprüfung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Oberbergstraße II“ in Verbindung mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der Lage und dem



Vorhabenscharakter von keinen nachteiligen Auswirkungen auszugehen ist. Ziel 23 des Regionalplans wird somit beachtet.

Des Weiteren werden die Ziele 2.3 Satz 3 und 2-4 LEP i.V.m. Ziel 6.1-1 LEP sowie Ziel 2 Abs. 5 des Regionalplans eingehalten.

Eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsflächenentwicklung der Ortsteile im regionalplanerischen festgelegten Freiraum ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche möglich. Insgesamt wichtig ist auch hierbei eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Diese Vorgaben des LEP und des Regionalplans werden mit der beabsichtigten Neuordnung der vorhandenen Hofstelle eingehalten.

Die Vorgaben des Regionalplans stehen der geplanten 95. Flächennutzungsplanänderung somit nicht entgegen.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis; Blatt 4 (ohne Maßstab)

## Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich des Änderungsbereich und auch östlich der Kreisstraße K2 schließen Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO an.

Gemäß der genannten Zielsetzung gestaltet sich die 95. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl wie folgt:

Die bisher gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird im Rahmen der 95. Änderung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt.

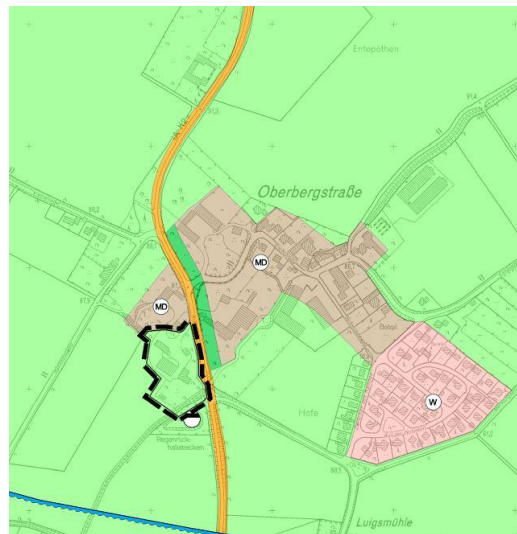


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ohne Maßstab)

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 18.01.2017, Az.: 32.02.01.01-11.13\_90.FNP.Ä durch die Bezirksregierung Arnsberg erteilt.

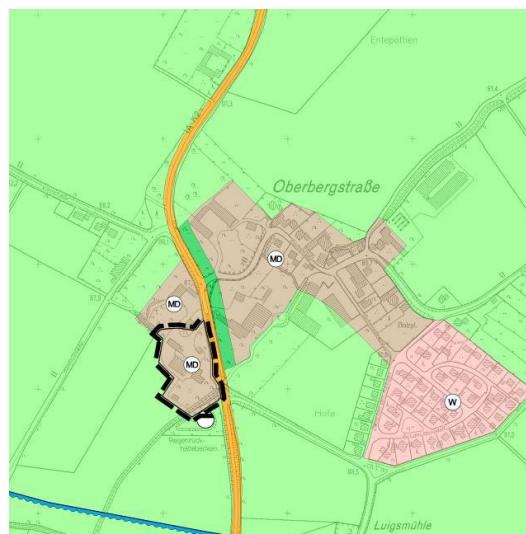


Abbildung 3: geplante Darstellung im Flächennutzungsplan (Ohne Maßstab)

## Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich in dem seit 24.08.2012 rechtswirksamen Landschaftsplan VI „Werl“ des Kreises Soest.

Aus der zugehörigen Festsetzungskarte ergeben sich keine Schutzgebietsausweisungen für den Änderungsbereich. Im Umfeld befinden sich das Naturschutzgebiet „Mühlenbach/Siepenbach“ (C.1.02) und das Landschaftsschutzgebiet „Mühlenbach“ (C.2.07).





Aufgrund des Abstandes des Änderungsbereichs und der bereits jetzt vorhandenen und zukünftig beibehaltenden dörflichen Struktur wird von keiner Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgegangen.

Laut der Entwicklungskarte wird für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans das Entwicklungsziel Nr. 1: Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft angegeben. Der Änderungsbereich liegt im Entwicklungsraum 1.06. – Gewässersystem Mühlenbach und Zuflüsse. Als besondere Zielsetzung gilt in diesem Bereich der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung naturnaher, dynamischer Fließgewässer mit ihren begleitenden Gehölzstrukturen und Grünlandflächen als Pufferzonen.

Der Mühlenbach befindet sich südlich des Plangebiets in einer Entfernung von rund 250 m. Der Zufluss Breiklingsgraben verläuft an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs.

Durch die parallellaufenden Bauleitplanverfahren der 95. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Oberbergstraße II“ können zwar Gehölzbestände betroffen sein, vorgesehene Festsetzungen werden aber auch gleichzeitig Erhalt von Altholz sowie Neuanpflanzungen sichern, so dass dem Entwicklungsziel 1 Rechnung getragen wird.

#### **4. Bestandsituation**

Die Bestandsituation wird durch die Betrachtung des Luftbildes deutlich. Im Plangebiet befindet sich eine Hofstelle mit einem Wohngebäude. Östlich der Gebäude befinden sich versiegelte Hofflächen mit zwei Zufahrten auf die Kreisstraße K2 sowie eine befestigte Umfahrung westlich der Gebäude. Im Übergang der Hofstelle zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen lässt sich eine Baumreihe ausmachen. Der südliche Teilbereich des Plangebiets ist geprägt durch extensives Grünland sowie durch einen älteren Gehölzbestand entlang des Breiklingsgrabens, der sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet.

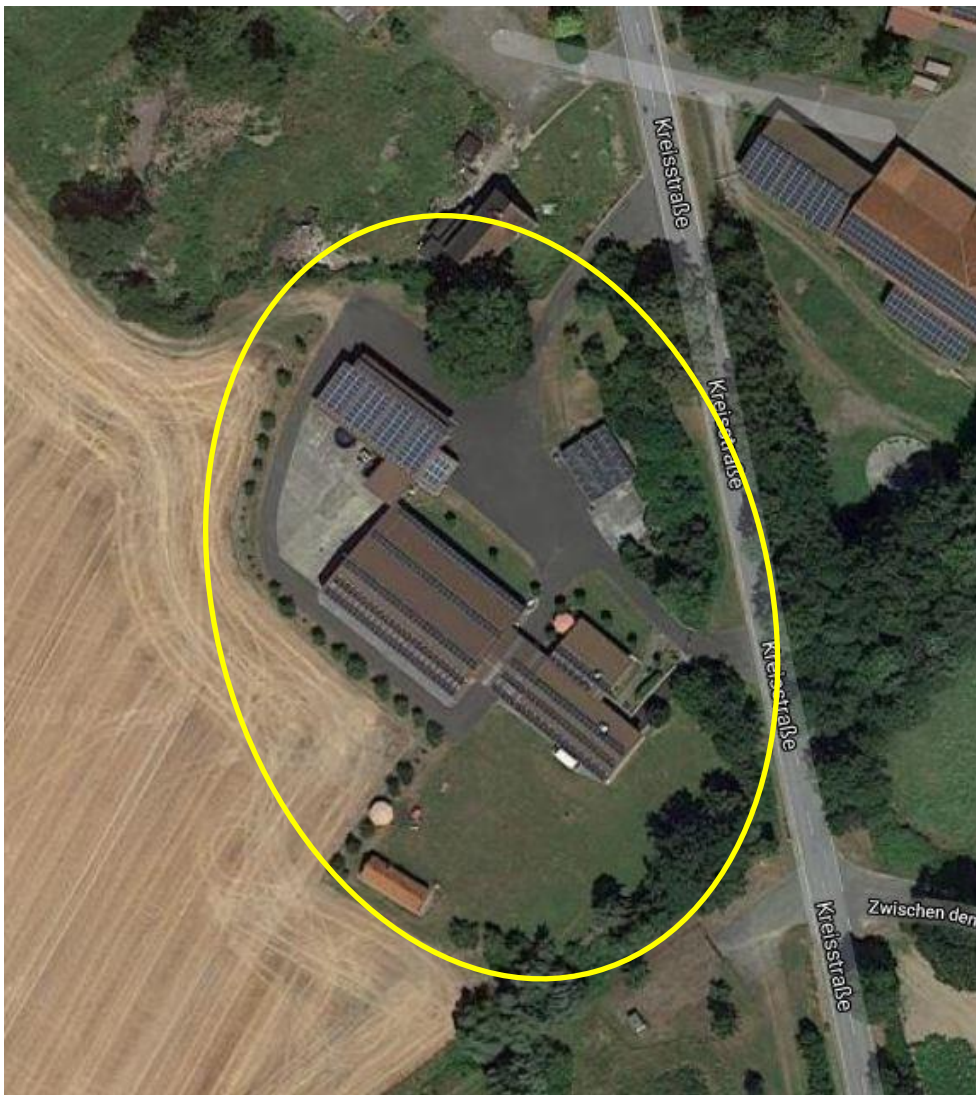


Abbildung 4: Luftbild

## 5. Festsetzungen / Planinhalte

Im Plangebiet sind der Abbruch eines landwirtschaftlichen Gebäudes und die Errichtung eines Wohnhauses sowie einer Unterstellhalle vorgesehen. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen möglichst erhalten und entwickelt werden.

Es soll ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden, in dem die Grundflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Die vorhandene Ein- und Ausfahrt an der Kreisstraße bleibt bestehen.

Ein Teil der Einzelgehölze wird als zu erhalten festgesetzt. Gleiches gilt für die Gehölzfläche im Osten des Plangebiets.



## 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt und entspricht damit dem Charakter der umgebenden Bebauung.

Dorfgebiet dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe,

nicht zulässig sind gem. § 5 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO:

2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
9. Tankstellen.

Die Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Damit sich das Vorhaben weiter in die Umgebung einfügt, wird die Grundflächenzahl mit 0,6 und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

Zur Wahrung des dörflichen Charakters wird zudem die Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt. Je 1.000qm überbaubarer Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB können aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Des Weiteren können gem. § 31 (1) BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist nur die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden möglich, nicht jedoch die direkte Festsetzung der Wohnungszahl oder Zahl der Wohnungen je qm überbaubarer Grundstücksfläche. Durch die Angabe der Anzahl der Wohnungen je angefangenen qm überbaubarer Grundstücksfläche als Verhältniszahlen kann indirekt die Zahl der Wohnungen gesteuert werden. Hierbei ist zu beachten, dass bei





der Berechnung der Grundstücksfläche nur die überbaubare Grundstücksfläche herangezogen wird und andere Festsetzungen, wie z.B. private Grünflächen nicht berücksichtigt werden.

## **5.2. Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/ Bauweise**

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche ist so dimensioniert, dass bei der Positionierung des geplanten Baukörpers ausreichend Gestaltungsspielraum bleibt.

## **5.3. Grünordnerische Festsetzungen**

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet vorrangig im Süden und Osten des Plangebiets werden als zu erhalten festgesetzt und gesichert.

Es ergeht an dieser Stelle der Hinweis, dass durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass „der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

## **6. Erschließung**

Der Änderungsbereich ist bereits durch die am östlichen Rand verlaufende Kreisstraße K2 erschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr ist an Schultagen gewährleistet. Hiervon kehrt die Buslinie Werl – Westtönnen – Niederbergstraße – Flerke - Werl.

Es gibt zwei Zu- und Abfahrten zur Kreisstraße K2. In diesen Bereichen wurde auch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.



## 7. Sonstige Belange

### 7.1. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Jedoch liegt im Plangebiet nach dem DSchG NW ein Vermutetes Bodendenkmal gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen, ist der Planbereich im Vorfeld von mit Bodeneingriffen verbundenen Vorhaben zunächst durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sondagen entscheidet die LWL-Archäologie für Westfalen, ob und in welchem flächenmäßigen Umfang eine weitere Untersuchung der Hofstelle notwendig ist.

Die Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NW).

Des Weiteren ergeht folgender allgemeine Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

### 7.2. Immissionsschutz

Durch die Änderung des FNP und die parallele Aufstellung eines Bebauungsplans, die beide das Plangebiet als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO darstellen bzw. festsetzen, ist nicht mit unzulässigen störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen.

Auf dem Grundstück Kreisstraße 31 befindet sich ein Güllebehälter, es wurde aus immissionsschutzrechtlichen Gründen festgelegt, dass in 60m Entfernung hierzu keine Neubauten zulässig sind. Dieser Abstand wird durch die Festlegung der Baugrenzen im Plangebiet im Bebauungsplan eingehalten.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die Umgebung des Plangebiets ebenfalls durch gemischte Nutzungen der Dorfgebiete und landwirtschaftliche Flächen geprägt ist.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich außerdem landwirtschaftliche Betriebe, die Tierhaltung betreiben. Daher muss die Zulässigkeit von zusätzlicher Wohnbebauung nach



den Bestimmungen der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) nachgewiesen werden. Im Baugenehmigungsverfahren müssen die notwendigen Abstände geprüft werden. Für den Betreiber der landwirtschaftlichen Hofstelle im Plangebiet gelten diese Bedingungen beim Bau des Wohnhauses nicht.

### **7.3. Bodenschutz**

Folgende Hinweise werden gegeben:

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Baubeginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen 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.

### **7.4. Altlasten, Abfallwirtschaft, Kampfmittel**

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

Hinweis:

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist Nachfolgendes 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. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **7.5. Klimaschutz**

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



## 7.6. Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Energie und Telekommunikation sowie für die Abwasserentsorgung kann auf das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz zurückgegriffen werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Plangebiet ist über die in bzw. an der Kreisstraße K2 verlaufenden Kanäle und Gräben erschlossen. Das Dachflächenwasser wird über eine Rückhaltung in das vorhandene Gewässer eingeleitet. Hierfür ist eine Erlaubnis, Bewilligung gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen. Das häusliche Schmutzwasser und die versiegelten Hofflächen werden in den Mischwasserkanal in der Kreisstraße eingeleitet.

Am südlichen Plangebietsrand (außerhalb des Geltungsbereichs) verläuft ein Graben "Breiklingsgraben". In einem 5-Meter-Streifen zum vorhandenen Gewässer ist nach § 31 (4) Landeswassergesetz (LWG) die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Die Anlage von Zäunen und Heckenpflanzungen ist nach § 22 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig.

Hinweis: Die Wallfahrtsstadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen. Der überwiegende Teil des Stadtgebiets ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BHKG sind die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen.

Nach Auskunft der Gelsenwasser AG kann aus den in der Nähe der o. g. Baumaßnahme befindlichen Hydranten für den Grundschutz im Brandfall eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden entnommen werden. Ein eventuell erforderlicher Objektschutz ist darin nicht enthalten.

Außerdem ergeht der Hinweis, dass notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, an keiner Stelle weniger als 3,00 m für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite aufweisen dürfen. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge sind zu beachten und einzuhalten.

## 8. Umweltbelange

Für das vorliegende Planverfahren hat das Büro für Landschaftsplanung Mestermann einen Umweltbericht sowie einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und zusätzlich aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet Hellwegbörde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Diese Umweltfachbeiträge liegen dieser Begründung bei.



## **Ergebnis Umweltbericht**

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ergeben sich für das Plangebiet die folgenden Wirkungen:

- Umwandlung der Festsetzung im Flächennutzungsplan von landwirtschaftlicher Fläche in Dorfgebiet
- Abbruch der vorhandenen Maschinenhalle
- Neubau von Wohngebäude und Maschinenhalle
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Zusammenhang mit der Anlage privater Grünflächen
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Erhalt eines Einzelbaums

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Oberberg-straße II“ soll die im nördlichen Bereich des Plangebiets gelegene Maschinenhalle abgebrochen werden. Geplant ist, damit genug Raum zu schaffen, um im Plangebiet ein weiteres Wohnhaus und eine neue Maschinenhalle zu errichten.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Planung sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, mit den Teilschutzgütern Schall- und Schadstoffemissionen sowie Erholung, Fläche, Boden, Wasser, mit den Teilschutzgütern Grundwasser sowie Oberflächengewässer, Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ausgeschlossen. Ein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergibt sich daher nicht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### Schutzgut Tiere

Häufige und verbreitete Vogelarten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.





- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

#### Planungsrelevante Arten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Abbrucharbeiten auf die Zeit der Winterruhe erforderlich. Sie sollten möglichst zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle eines nicht vermeidbaren Gebäudeabbruchs außerhalb dieses Zeitraums ist zeitnah vor den Abbrucharbeiten, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle des Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung der abzubrechenden Gebäude ist die ggf. Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.

#### Schutzgut Pflanzen

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

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

#### **Ergebnis Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.130 „Oberbergstraße II“ in Verbindung mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl löst unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Oberbergstraße II“ in Verbindung mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl, OT Oberbergstraße von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.



Im Rahmen der Konfliktanalyse (Stufe I) konnte eine Betroffenheit für gebäudebewohnende Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Oberbergstraße II“ und der damit einhergehenden Neuordnung der Hofstelle, der Abbruch der Maschinenhalle erforderlich ist, kann eine potenzielle Betroffenheit der genannten Fledermausarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Abbrucharbeiten auf die Zeit der Winterruhe erforderlich. Sie sollten möglichst zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle eines nicht vermeidbaren Gebäudeabbruchs außerhalb dieses Zeitraums ist zeitnah vor den Abbrucharbeiten, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle des Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung der abzubrechenden Gebäude ist die ggf. Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.

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

### **Ergebnis FFH-Vorprüfung**

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Oberbergstraße II“ in Verbindung mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der Lage und dem Vorhabenscharakter von keinen nachteiligen Auswirkungen auszugehen ist. Die geplante Bebauung löst keine Silhouettenwirkung auf das Vogelschutzgebiet aus. Akustische Störungen und stoffliche Emissionen werden ebenfalls ausgeschlossen. Weiterhin findet keine dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Flächen innerhalb der Gebietskulisse des Vogelschutzgebiets statt.

Von dem geplanten Vorhaben gehen demnach keine Beeinträchtigungen aus, die zu einer Störung der Funktion des Vogelschutzgebiets „Hellwegbörde“ führen. Auswirkungen, die erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets, seiner Erhaltungsziele oder der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile auslösen, werden ausgeschlossen. Das Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsstudie liegt nicht vor.

## **9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 12.759 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 9.766 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Um-



setzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 2.993 Biotoppunkte erforderlich.

Der Ausgleich des Wertpunktedefizits erfolgt auf dem Flurstück 94, Flur 1 in der Gemarkung Oberbergstraße.

Als Kompensationsmaßnahme ist geplant, aus einer intensiven Ackerfläche (Biototyp 3.1) eine artenreiche Mähwiese (Biototyp 3.5) zu entwickeln.

Vorab ist zu prüfen, ob eine Selbstbegrünung möglich ist, andernfalls sollte die Grünlandein-  
saat mit autochtonem Saatgut erfolgen.

„Bei hohem Nährstoffgehalt im Boden begünstigt eine 5-jährige Aushagerungsphase (jährliche mehrmalige Mahdnutzung) ohne zeitliche Bewirtschaftungseinschränkung bei Verzicht auf jegliche Düngung die Umwandlung von Acker in artenreiches Grünland“ (LANUV 2008).

Auf der Fläche wird auf Pflanzenschutzmittel sowie jegliche Düngung verzichtet. Die Bewirtschaftung wird zeitlich eingeschränkt, die Mahd darf erst ab 01.06. erfolgen. Auf Pflegeumbrüche und Nachsaaten wird verzichtet.

So kann auf der Fläche eine Wertverbesserung von 3 Biotoppunkten pro m<sup>2</sup> erfolgen. Um das Wertpunktedefizit von 2.993 Biotoppunkten auszugleichen wird demnach eine Fläche von 998 m<sup>2</sup> benötigt. Damit gilt der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgeglichen.

## 10. Monitoring

Die Wallfahrtsstadt Werl wird gem. § 4c BauGB Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidung vorgesehen. So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei ist die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.

Die Wallfahrtsstadt Werl ist dafür zuständig, dies innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nach Beschluss des Bebauungsplans zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.



## 11. Städtebauliche Kenndaten

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche (qm)</b>	<b>Anteil (%)</b>
Größe des Geltungsbereichs	9.172,1	100
Dorfgebiet	8734,7	95,2
davon überbaubare Grundstücksfläche	4516,6	49,2
Davon nicht überbaubare Fläche	4218,1	46
Erhaltungsflächen Gehölze	437,4	4,8

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

im November 2020

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Wallfahrtsstadt Werl  
Der Bürgermeister

Werl, .....

.....