



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## **Begründung**

**zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

**„Feuerwehrgerätehaus Mawicke“**



# **Feuerwehrgerätehaus Mawicke**

## **Begründung**

### **zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **Inhaltsverzeichnis**

		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Räumlicher Änderungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)</b>	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplan</b>	<b>4</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>3.4</b>	<b>Landschaftsplan</b>	<b>5</b>
<b>3.5</b>	<b>EU-Vogelschutzgebiet Hellwegbörde/ Hellwegbördevereinbarung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Vorgaben aus der Raumordnung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>5.2</b>	<b>Verkehr</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange und Artenschutz</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>11</b>
<b>8.1</b>	<b>Denkmal- und Bodendenkmalpflege</b>	<b>11</b>
<b>8.2</b>	<b>Altlasten</b>	<b>11</b>
<b>8.3</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>12</b>
<b>8.4</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>

#### **Teil II: Umweltbericht**

## 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der vorhandene Standort des Feuerwehrgerätehauses in Mawicke ist für die notwendigen Einrichtungen und aktuellen Anforderungen der Feuerwehr nicht ausreichend dimensioniert. Der bestehende Standort bietet aufgrund seiner geringen Größe keine Möglichkeit für eine Erweiterung. Die Verwaltung hat nach Prüfung verschiedener Standorte einen Bereich am nördlichen Ortsrand von Mawicke für das Feuerwehrgerätehaus vorgesehen und das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet.

Mit der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes soll Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr und Fläche für Naturschutz umgewandelt werden.

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Feuerwehrgerätehaus Mawicke“.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsteil Mawicke der Wallfahrtsstadt Werl. Das Grundstück befindet sich in der Gemarkung Mawicke, Flur 2, Flurstücksnummer 16, mit einer amtlichen Fläche von 4.359 m<sup>2</sup>. Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen.

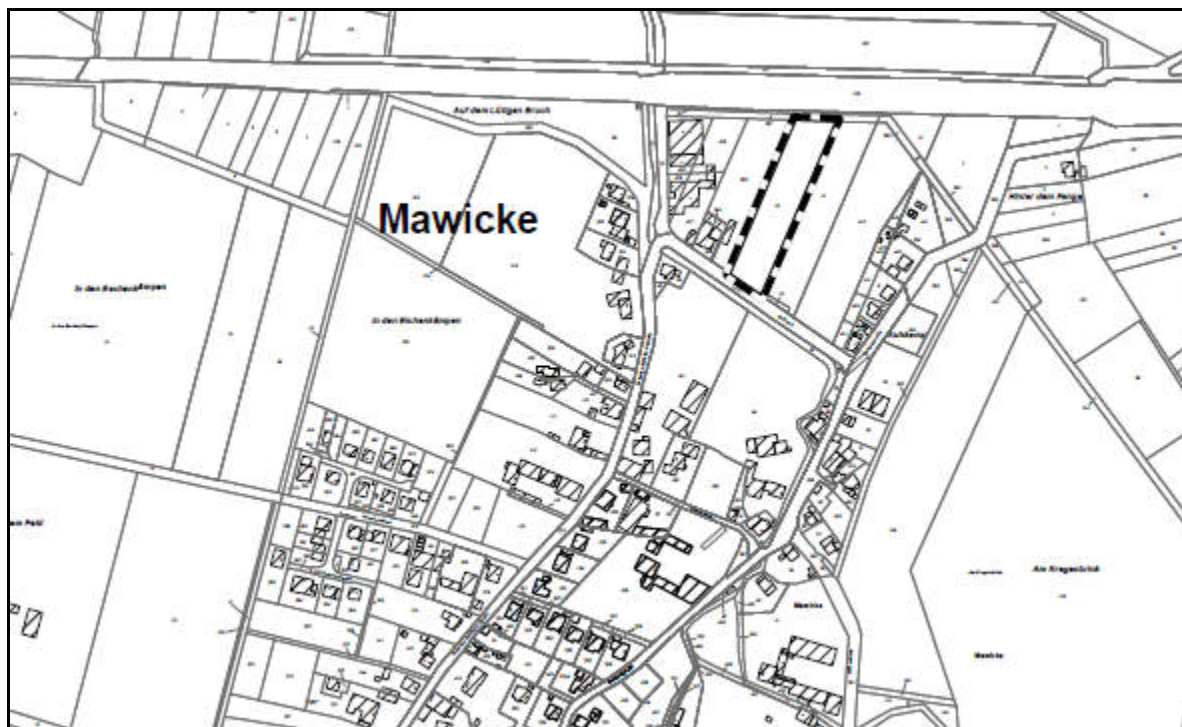


Abb. 1: Übersichtsplan 99. Änderung Flächennutzungsplan Feuerwehrgerätehaus Mawicke

Das Grundstück wird zurzeit als Ackerfläche genutzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich Grünland. Westlich des Grundstückes ist Bebauung, Wohnen und Landwirtschaft/Gewerbe vorhanden. Das Grundstück wird im Norden von einem Fließgewässer und der Bahnlinie Dortmund – Soest und im Süden von der Straße Im Brook begrenzt.

### 3 Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind die Ziele zum Siedlungsraum und Freiraum, zu den Kulturlandschaften, zum landesweiten Biotopverbund und den Überschwemmungsbereichen durch das Planvorhaben tangiert.

#### 3.2 Regionalplan

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Der Planbereich ist als Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes und als Überschwemmungsbereich des Mühlenbachs dargestellt.

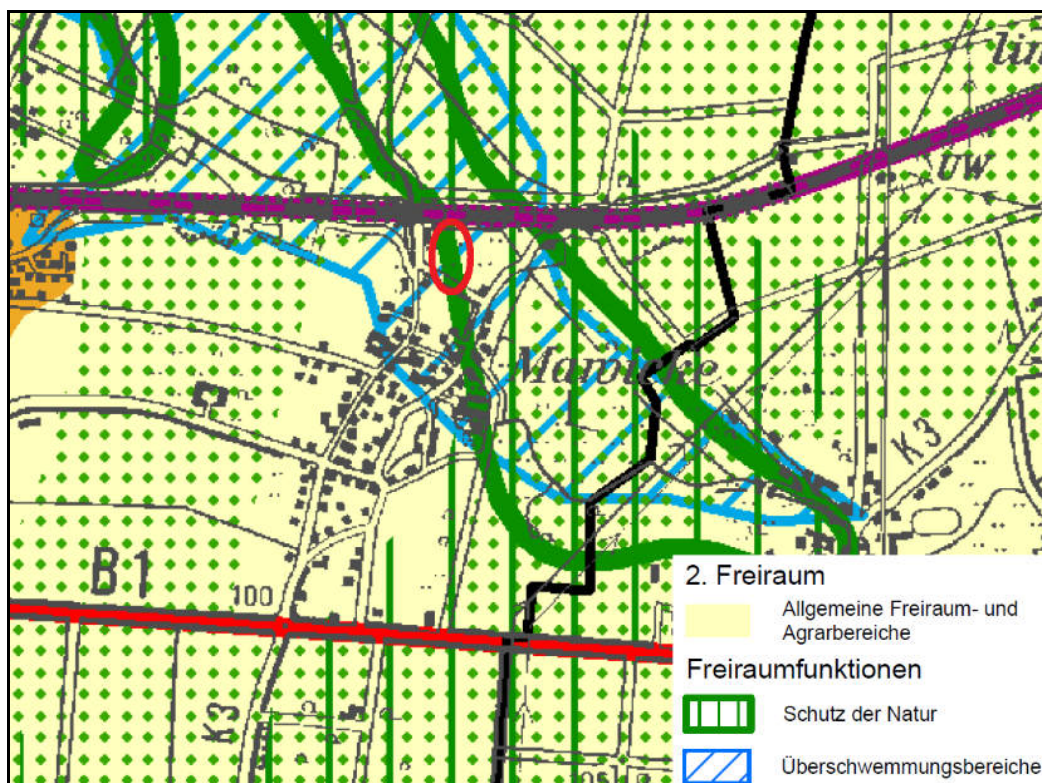


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (Plangebiet rot eingekreist)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist im Geltungsbe-  
reich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Hier bedarf es einer Änderung in Fläche für den Gemeinbedarf und Schutz der  
Natur.

Mit der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für die Aufstellung des Be-  
bauungsplanes Nr. 133 die Grundlage geschaffen werden. Das Bauleitplanverfah-  
ren wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

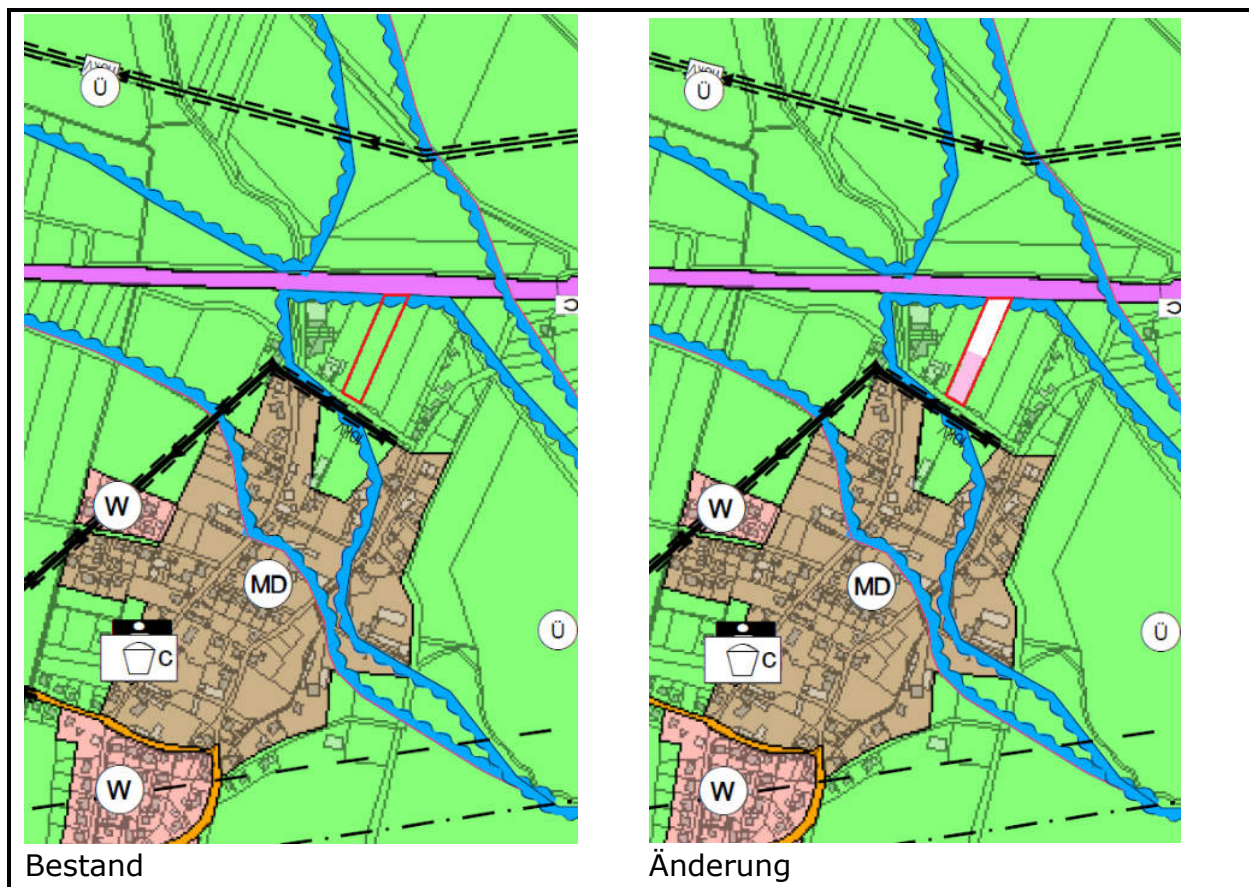


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet rot markiert)

### 3.4 Landschaftsplan

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

Aus der zugehörigen Festsetzungskarte ergeben sich Schutzgebietsausweisungen  
für den Änderungsbereich. Das Plangrundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet  
„Mühlenbach“. Im Umfeld befindet sich das Naturschutzgebiet „Mühlenbach/Sie-  
penbach“ (C.1.02).

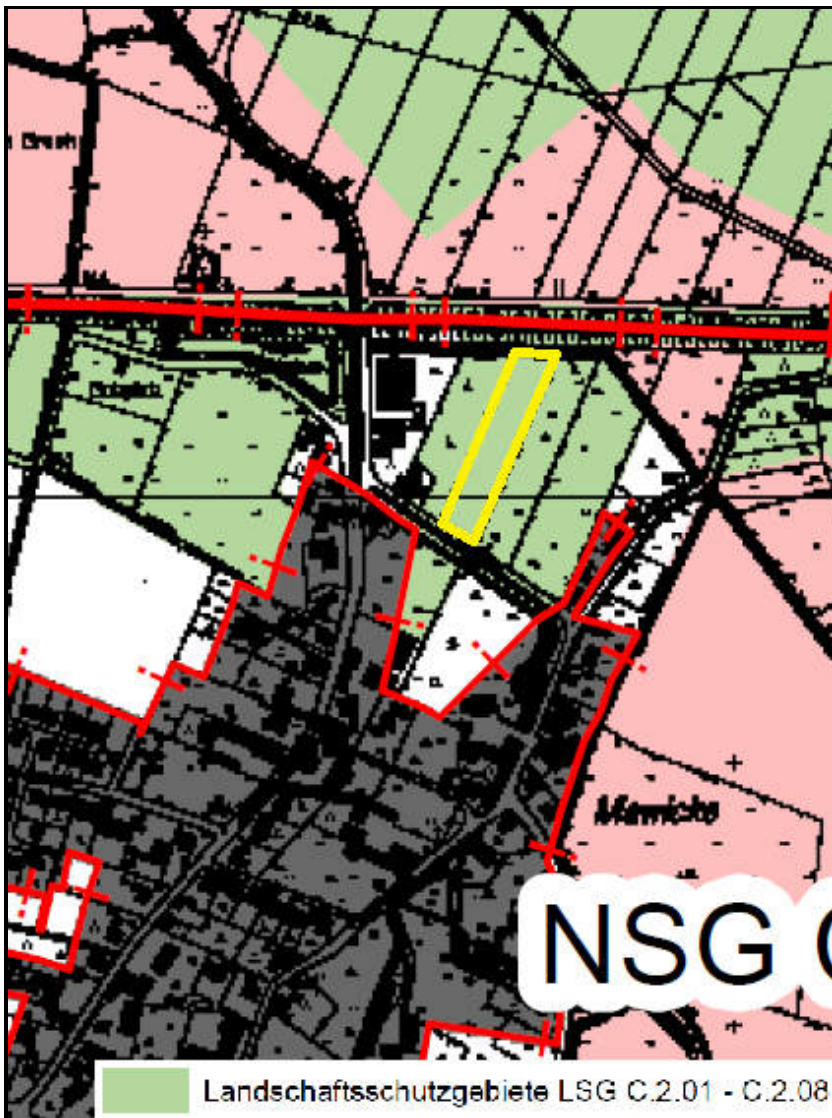


Abb. 4: Auszug Landschaftsplan VI Werl –Festsetzungskarte- (Änderungsbereich gelb markiert)

### 3.5 EU-Vogelschutzgebiet Hellwegbörde/Hellwegbördevereinbarung

Zusätzlich zu seiner Lage im EU-Vogelschutzgebiet (Natura 2000 Gebiet) liegt das Planungsgebiet auch im Gebiet der "Vereinbarung zum Schutz der Wiesenweihe und anderer Offenlandarten in der Hellwegbörde" (Hellwegbördevereinbarung; HWBV).

Aus den übergeordneten Vorgaben ergeben sich daher für das Plangebiet die gutachterliche Überprüfung bezüglich des Vogelschutzgebietes und des Landschaftsschutzgebietes. Diese wurden im Verlauf des Verfahrens im Rahmen einer FFH-Vorprüfung erstellt. Für die Inanspruchnahme der Fläche aus der Hellwegbördevereinbarung muss im Stadtgebiet ein geeigneter Ersatz gestellt.

#### **4 Vorgaben aus der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan, dem Regionalplan, dem Landschaftsplan und bundesgesetzliche Vorgaben sind zu beachten.

Das LEP 2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum ist Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung in NRW, indem das Land in Gebiete zu unterteilen ist, die vorrangig Siedlungsfunktionen oder vorrangig Freiraum-funktionen erfüllen oder erfüllen werden.

Im LEP 2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum, Satz 6, ist geregelt, dass ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden können, wenn die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert“, wird im Rahmen der Erfüllung der Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz durch die Stadt Werl erfüllt. Die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses liegt im öffentlichen Interesse und somit ist die Voraussetzung für Ausnahmeregelungen in übergeordneten Verordnungen gegeben.

Es wurden umfangreiche Prüfungen nach verfügbaren Alternativstandorten durchgeführt. Nach Prüfung der letztendlich verfügbaren Standorte, wurde der Standort „Im Brook“ für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses favorisiert. Die im Brandschutzbedarfsplan angegebenen Hilfsfristen sind von diesem Standort aus am besten zu erfüllen.

Das aus dem Regionalplan Arnsberg - Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis anhängige Ziel 27 Vorbeugender Hochwasserschutz wurde näher betrachtet. Die einschlägigen vorhandenen Kartenwerke zu Überschwemmungsgebieten wurden geprüft. Für das Plangebiet ist die Übersichtskarte „Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Managementeinheit Ahse (ME\_LIP\_1600) Detailkarte Blatt 39 –Bez.Reg. Arnsberg)“ relevant. Das Plangebiet befindet sich weder im Bereich eines normativ festgesetzten Überschwemmungsgebietes, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Insoweit sind bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz nicht relevant.

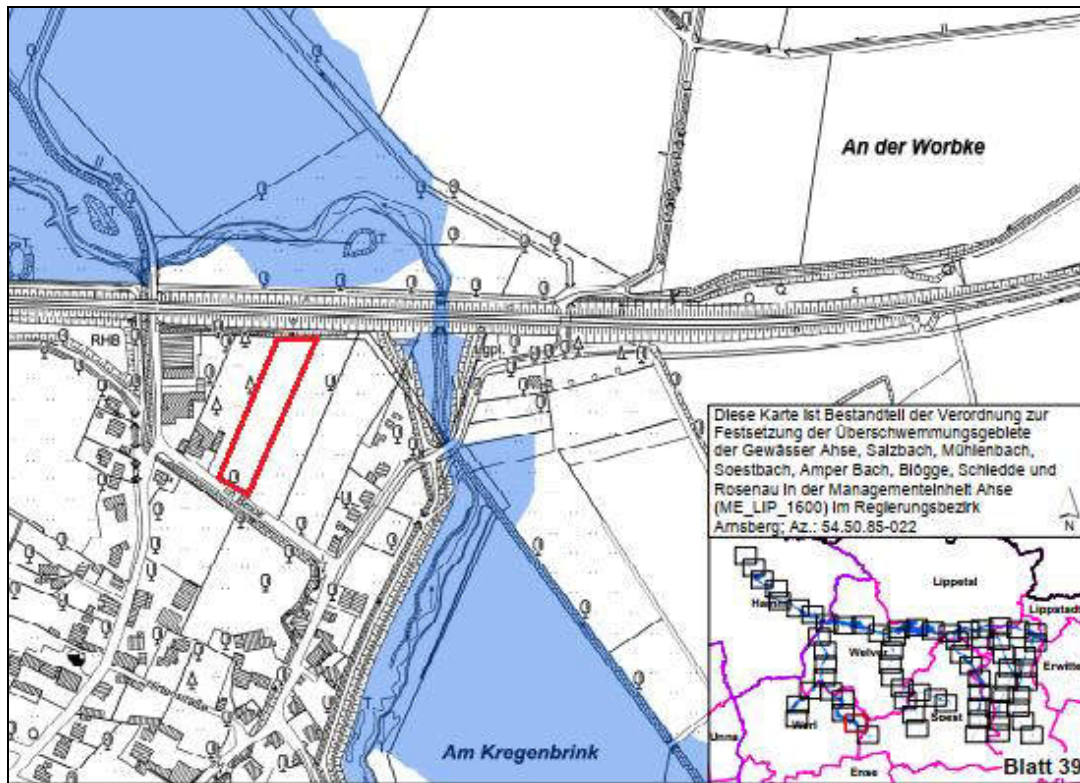


Abb. 7: Auszug aus der Übersichtskarte „Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Managementeinheit Ahse (ME\_LIP\_1600) Detailkarte Blatt 39 –Bez.Reg. Arnsberg)“

Laut den informativen Hochwassergefahren- und -risikokarten aus dem Klimaatlas NRW liegt das geplante Gebiet in einem von Hochwasser gefährdeten Bereich. Ebenfalls ist aus der Starkregenhinweiskarte NRW zu ersehen, dass für das Plangebiet bei einem extremen Starkregen (90 mm/h) eine Wasserhöhe bis 20 cm zu erwarten ist.

Aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit ist die Inanspruchnahme von Überschwemmungsbereichen hier zwingend notwendig. Dass das Retentionsvermögen und der schadlose Hochwasserabfluss werden durch kompensatorische Maßnahmen gesichert.

Die Maßnahmen (Dachbegrünung, Festsetzungen zur Höhenlage von Gebäuden, Rückhaltung des Oberflächenwassers durch einen Staukanal, geringer Flächenverbrauch und Maßnahmen für Naturschutz) sind im Bebauungsplan Nr. 133 „Feuerwehrgerätehaus Mawicke“ festgesetzt.

Da eine konkrete Entwässerungsplanung in diesem frühen Planungsstadium noch nicht erstellt werden kann, ist der Überflutungsnachweis im Rahmen der vorhabenbezogenen Entwässerungsplanung zu erbringen. Hierbei sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des Bundesraumordnungsplanes zum Hochwasserschutz wurden anhand der verfügbaren Daten geprüft und in den Festsetzungen zum parallel



aufgestellten Bebauungsplan Nr. 133 „Feuerwehr Gerätehaus Mawicke“ umgesetzt. Für die weitere Ausgestaltung der notwendigen Überflutungsschutzmaßnahmen wird eine konkrete Entwässerungsplanung erfolgen.

Zu den Zielen des Naturschutzes wurde im Umweltbericht, in der FFH-Prüfung und im Artenschutzgutachten nachgewiesen, dass die umweltrelevanten Belange durch die Planung nur unwesentlich beeinträchtigt bzw. durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Die entsprechenden Versorgungsleitungen für Strom und Wasser befinden sich in der Straße Im Brook. Zur Erfüllung der Abwasserbeseitigungspflicht betreibt der Kommunalbetrieb in Werl-Mawicke überwiegend ein Mischsystem. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 133 liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Werl-Westönnen. Das anfallende Schmutzwasser des geplanten Feuerwehrgerätehauses kann über den öffentlichen Mischwasserkanal DN 700 in der Straße „Im Brook“ abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist nur über private Rückhaltung in Form eines Staukanals gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Die Baugrunduntersuchung / hydrogeologische Untersuchung ergab hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeit keine ausreichende Versickerungseignung der Böden.

### **5.2 Verkehr**

Die äußere Erschließung wird durch die Straßen „Hubertus-Schützen-Straße“ und die „Ostlandstraße“ sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Im Brook“.

## **6 Umweltbelange und Artenschutz**

Für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB erforderlich. Die Auswirkungen auf Umweltbelange werden in diesem Verfahren in dem Umweltbericht zur 99. Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt, der als gesonderter Bericht Bestandteil dieser Begründung ist (Kombinierter Umweltbericht zum Parallelverfahren Bebauungsplan Nr. 133 „Feuerwehrgerätehaus Mawicke“ und 99. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl, Michael Wittenborg, Landschaftsökologie & Umweltplanung, Hamm, Februar 2024).

Von der Planung ist das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde und das Landschaftsschutzgebiet Mühlenbach und somit Belange des Natur- und Landschaftsschutzes betroffen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und dargelegt, dass die Planung zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne

des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt. Die entsprechenden Untersuchungen wurden im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.

#### FFH-Vorprüfung

Wegen der Inanspruchnahme von Flächen des Vogelschutzgebietes „DE-4415-401 VSG Hellwegbörde“ durch das Bauvorhaben wurde auch eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. In der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde geprüft, ob die maßgeblichen Bestandteile des Gebietes (insgesamt 34 planungsrelevanten Vogelarten) vom Vorhaben betroffen sind. Dies konnte für die einzelnen geprüften Vogelarten ausgeschlossen werden.

Durch die Realisierung des Vorhabens sind daher keine direkten oder indirekten Wirkprozesse zu erkennen, die zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes / des Vogelschutzgebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Die FFH – Verträglichkeitsvorprüfung schließt daher mit folgendem Fazit:

Insofern ist das Planvorhaben mit den Schutzzielen des Natura 2000-Gebietes / Vogelschutzgebietes vereinbar. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

#### Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt, um darzulegen, dass die Planung zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt.

Aufgrund der Nähe zu geschützten Biotopen (Allee entlang der Straße „Im Brook“) sowie zum Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturschutzgebiet (NSG) und Vogelschutzgebiet (VSG) werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es nicht zu erwarten ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 133 „Feuerwehrgerätehaus Mawicke“ begründen könnten.

Ersatzfläche für Wiesenweihe aus der Hellwegbördevereinbarung:

Neben der Lage im EU-Vogelschutzgebiet befindet sich das Planungsgebiet zusätzlich im Gebiet der „Vereinbarung zum Schutz der Wiesenweihe und der anderen Offenlandarten in der Hellwegbörde“ (Hellwegbördevereinbarung; HWBV).

Mit der Vereinbarung zur Flexibilisierung im Umgang mit der HWBV (sog. Flexibilisierungsvereinbarung) von 2008 werden Möglichkeiten zur Veränderung der Grenzen des Vereinbarungsgebietes eröffnet. Für eine flexiblere Handhabung wurden verschiedene Kriterien entwickelt, anhand derer der Beirat zur HWBV feststellen kann, ob Grenzverschiebungen der Gebietskulisse noch von der Vereinbarung gedeckt werden können. Um zu gewährleisten, dass das Vereinbarungsgebiet flächenmäßig nicht reduziert wird, ist eine flächenbezogene Kompensation auf Flächen außerhalb des bestehenden Vereinbarungsgebietes notwendig (Flächentausch durch Ersatzflächen).

In einem gemeinsamen Antrag zur Flexibilisierung im Umgang mit der HWBV für die Bebauungspläne Nr. 132 „Elwieden“ und Nr. 133 „Feuerwehrgerätehaus Mawicke“ werden die Ersatzflächen vorgeschlagen.

Es sind geeignete und zu optimierende Ersatzflächen für Flexibilisierungsmaßnahmen i.S.d. Hellwegbördevereinbarung für die Planung „Feuerwehrgerätehaus Mawicke“ seitens der Stadt bereitzustellen.

Die Ersatzfläche wird in der Gemarkung Werl, Flur 32, Flurstück 25, bereitgestellt. Die Vorgaben aus dem noch zu genehmigenden Antrag zur Entlassung der bebaubaren Fläche aus der Hellwegbördevereinbarung zur Optimierung der Fläche werden umgesetzt.

## **7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Das Vorhaben führt zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, beschrieben und bewertet, auch werden dort Maßnahmen zur Kompensation benannt.

Aus der erstellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ersichtlich, dass von einem deutlichen Überschuss von ca. 6.600 ökologischen Wertpunkten auszugehen ist. Dieses liegt in dem proportional hohen Anteil an Fläche zum Schutz, Erhalt und Entwicklung von Landschaft und Boden begründet.

## **8 Sonstige Belange**

### **8.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet liegen nach DSchG NW "Vermutete Bodendenkmäler" 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 sind diese Bereiche vor Baubeginn durch Bagger-sondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren zu klären.

### **8.2 Altlasten**

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen zurzeit keine Hinweise.

Für den Planbereich wurde auch eine Baugrunduntersuchung / hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Laut des Gutachtens handelt es sich im Planbereich um gewachsene natürliche Böden ohne Schadstoffbelastungen.

### **8.3 Kampfmittel**

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen.

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.

### **8.4 Immissionsschutz**

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

Durch die Planung eines Feuerwehrgerätehauses ist nicht mit unzulässigen störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen.