

# **Bebauungsplan Nr. 1, Ortsteil Eilmsen**

**- Bereich Schulstraße/ Dornenkamp –**

## **3. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB**

### **Begründung**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB



Gemeinde Welper  
Am Markt 4  
59514 Welper

## 1. Allgemein/ Anlass der Änderung

Eine wesentliche Aufgabe der Raumordnung des Landes ist die Steuerung der Siedlungsentwicklung. Erweiterungen der Siedlungsflächen müssen räumlich so gelenkt werden, dass nach Möglichkeit keine Flächen in Anspruch genommen werden, welche für andere Raumfunktionen (beispielsweise Landwirtschaft, Naturschutz, erneuerbare Energien) besondere Bedeutung haben. Weiterhin muss gerade in einem dicht besiedelten Land wie Nordrhein-Westfalen der Umfang der Flächeninanspruchnahme möglichst geringgehalten werden.

Nach den landesplanerischen Zielen hat deshalb die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in den Regionalplänen flächensparend und bedarfsgerecht zu erfolgen. Das bedeutet einerseits, ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Das Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) verlangt eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung. Dazu sind die in Flächennutzungsplänen (FNP) für Siedlungszwecke vorgehaltenen Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind. Im Fall von gemeindlichen Flächenüberhängen sind im Sinne des Ziels einer nachfragegerechten Siedlungsflächenversorgung diese Überhänge abzubauen.

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan stellt als „vorbereitender Bauleitplan“ die Siedlungsflächenentwicklung der Gemeinde mit der Ausweisung verschiedener Arten von Bauflächen dar. Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Entwicklungsgebot sind Bebauungspläne als „verbindliche Bauleitpläne“ aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, d.h., sie müssen mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan im Einklang stehen.

Nach den o.g. festgeschriebenen landesplanerischen Zielen hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichend Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken (Flächensparziel).

Für Gemeinden bedeutet dies, im Flächennutzungsplan ausreichend Flächen für eine entsprechende Entwicklung ausweisen zu können, andererseits aber die Neuausweisung von Flächen auf den tatsächlichen Bedarf beschränken zu müssen.

Im Bereich der Gemeinde Welper sind Baulandreserven von 27,24 ha ausgewiesen. Der rechnerische Bedarf für die Gemeinde Welper liegt aktuell bei 2,5 ha. Insofern besteht derzeit ein Siedlungsflächenüberhang von 24,74 ha. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einhergehend mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser Überhang ein stückweit abgebaut werden. *(Die Fläche wird unter der Nummer 09 01 01 als Siedlungsreserve geführt.)*

Die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind oftmals ungeeignet wegen beispielsweise ungünstiger Lage und Erschließung, fehlender Verfügbarkeit oder unpassender Flächengröße. Um zudem zukünftigen Neudarstellungen von Wohnbauflächen in - unter heutigen Gesichtspunkten - geeigneten Bereichen im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben vornehmen zu können, ist beabsichtigt, ungeeignete Wohnbauflächen umzuwandeln.

Von den insgesamt betrachteten Reserveflächen sind rd. 20 ha nicht für eine Umwandlung geeignet. Gründe sind die integrierte Lage innerhalb der einzelnen Ortsteile (prädestiniert für eine innere Verdichtung) und die städtebauliche Präferenz. Diese Flächen liegen in rechtskräftigen Innenbereichssatzungen und Bebauungsplänen.

Bei der Überprüfung und Suche nach „geeigneten“ Umplanungsflächen wurden vorrangig zunächst Flächen außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) – also in Ortsteilen < 2.000 EW – berücksichtigt. Zu berücksichtigen war, dass folgende Reserveflächen sich nicht für eine Umplanung eignen und daher bei der Auswahl unberücksichtigt bleiben:

- unbebaute Freiflächen im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB
- nicht bebaute Grundstücke innerhalb eines rechtskräftigen und erschlossenen Bebauungsplanes, für die eine überbaubare Fläche festgesetzt ist.

Als Umplanungsflächen wurden daher Bereiche berücksichtigt, die im FNP als Baufläche dargestellt sind, aber bisher nicht durch einen Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung weiterentwickelt wurden.

**Eine Ausnahme hiervon stellt eine Fläche im Ortsteil Eilmsen dar. Hier hatte der Grundstückseigentümer mitgeteilt, dass er trotz des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht an einer baulichen Entwicklung interessiert ist und hier auch zukünftig eine rein landwirtschaftliche Nutzung erfolgt.**

**Insofern wird aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit der Bebauungsplan geändert, die überbaubaren Flächen fallen zukünftig durch die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weg. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert, indem hier anstatt der Darstellung einer gemischten Baufläche zukünftig eine Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“ erfolgt (*im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes – separates Verfahren*). Die Gemeinde Welper dokumentiert durch die Änderung der Bauleitpläne, dass an dieser Stelle keine bauliche Entwicklung des Ortsteiles Eilmsen mehr beabsichtigt ist.**

**Die zuvor geschilderte Situation hinsichtlich des bestehenden Siedlungsflächenüberhanges kann somit um 0,23 ha entlastet werden.**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.



## **2. Umfang und Abgrenzung des Plangebietes**

Betroffen ist eine 0,23 ha große Teilfläche des Flurstückes 48, Gemarkung Eilmsen, Flur 1, westlich der Straße Dornenkamp im Ortsteil Eilmsen.

## **3. Inhalt der Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 1 wird um die Fläche des Flurstückes 48 reduziert. Die Darstellung „M“ (gemischte Baufläche) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die hier festsetzten überbaubaren Grundstücksflächen fallen zukünftig weg. Die Fläche ist somit künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ zu nutzen.

Auch im Flächennutzungsplan wird diese Änderung aufgegriffen; es erfolgt hier zukünftig die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB). Diese Änderung der Darstellung ist Inhalt der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (*separates Verfahren*).

## **4. Erläuterungen**

Betroffen ist das Grundstück Gemarkung Eilmsen, Flur 1, Flurst. 48 tlw.

Die 0,23 ha große Fläche im Bereich des seit 1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, Ortsteil Eilmsen, ist nach Rücksprache mit dem Eigentümer auch zukünftig für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. An einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung entlang der Straße Dornenkamp (zwei Bauplätze) besteht kein Interesse. Der Bebauungsplan Nr. 1 wird in diesem Zusammenhang entsprechend geändert. Im FNP kann diese Fläche wieder als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Mit diesen Änderungen geht eine Reduzierung der Siedlungsflächen im Gebiet der Gemeinde Welper einher. Der vorhandene Siedlungsflächenüberhang kann um 0,23 ha verringert werden. Es wird insofern planungsrechtlich dokumentiert, dass der Ortsteil Eilmsen an dieser Stelle nicht baulich entwickelt werden soll. Es verbleibt bei der landwirtschaftlichen Nutzung.

## **5. Natur- und Landschaftsschutz**

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Da mit der Änderung ohnehin keine Änderungen der derzeitigen Nutzungen einhergehen, sondern vielmehr die Bestandssituationen gesichert werden, ist davon auszugehen, dass Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durch die Planung nicht erheblich berührt werden und keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen.

Es werden durch die Änderung keine Vorhaben zulässig, vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1

zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **6. Altlasten**

Die Fläche wird zukünftig entsprechend ihrer Realnutzung dargestellt.

Aufgrund der bisherigen Nutzung sind keine Altlasten bekannt. Dennoch sind hier folgende Hinweise zu beachten:

- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).
- Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).
- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
- Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.

Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen. (Tel: 02921 - 353 102).

- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.

Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.



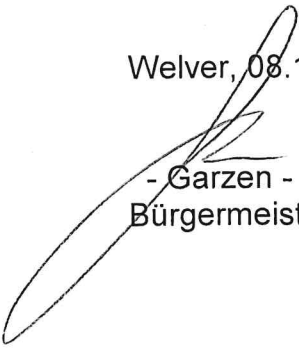
## 7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Durch die Änderung wird festgelegt, dass die Gemeinde Welver im Bereich der Umplanungsflächen keine weitere wohnbauliche Entwicklung verfolgt. Die Flächen werden entsprechend ihrer Realnutzung dargestellt. Bodeneingriffe finden insofern nicht statt.

Grundsätzlich ist folgender Hinweis zu beachten:

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW) Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

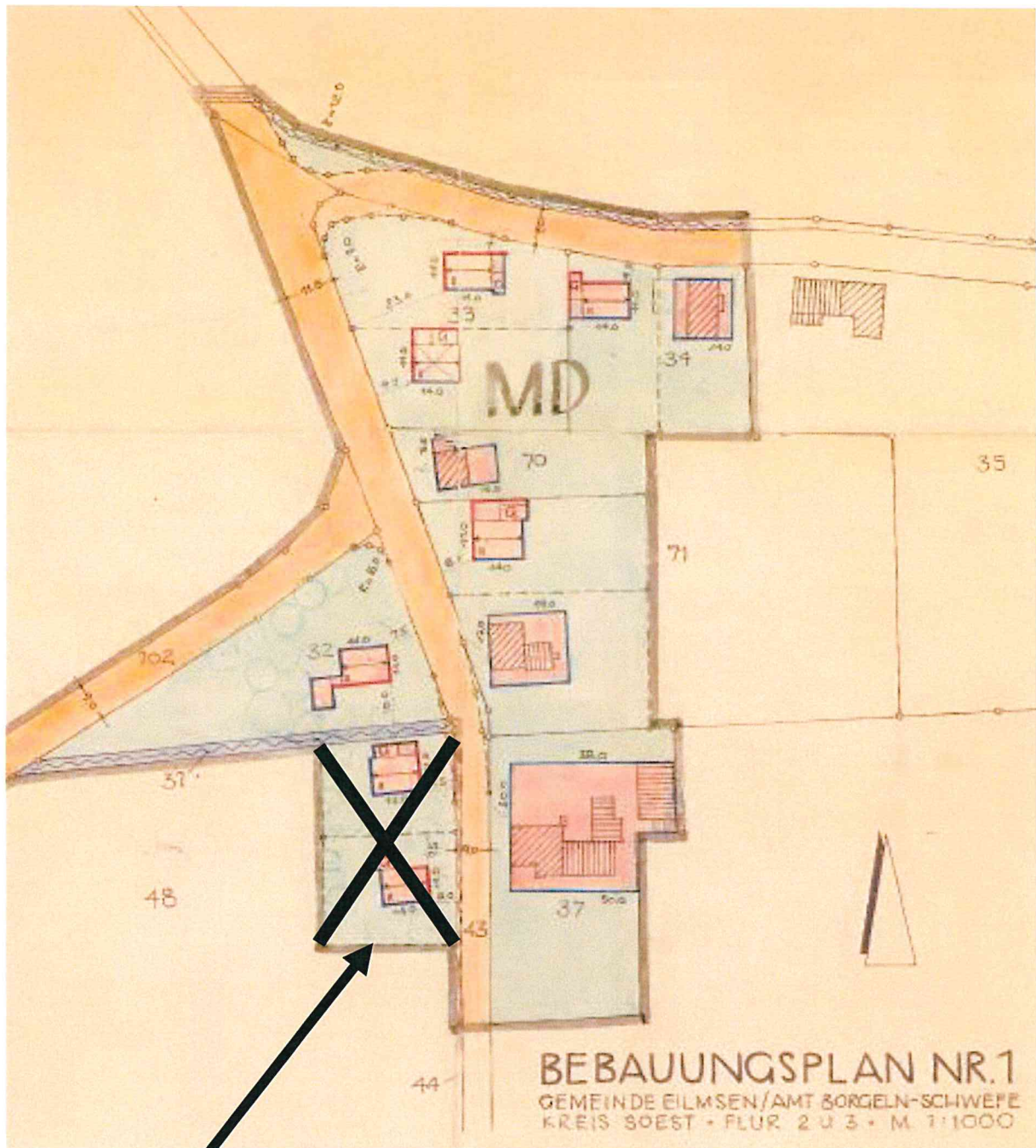
Wolver, 08.12.2022



- Garzen -  
Bürgermeister

### 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ortsteil Eilmsen

Unmaßstäbliche Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortsteil Eilmsen



Reduzierung des Geltungsbereiches einhergehend mit dem Wegfall der hier festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück 48.