

Gemeinde Welver, Ortsteil Dinker: Bebauungsplan Nr. 3 „Oitrup“

Schäper und Sander Planungsgesellschaft

Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal Tel. 02923/652431 Fax 02923/652466
E-Mail w.sander@schaeper-sander.de

Gemeinde Welver

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3 „Oitrup“

Ortsteil Dinker

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Verfahren	3
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	4
4. Situationsbeschreibung	4
5. Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1. Ziele der Raumordnung	4
5.2 Flächennutzungsplan	5
6. Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	5
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
7.1 Art der baulichen Nutzung	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung	6
7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	7
7.4 Stellplätze und Nebenanlagen	8
7.5 Verkehrsflächen	8
7.6 Grünflächen, Erhaltung von Bäumen und Anpflanzungsfestsetzungen	8
7.7 Örtliche Bauvorschriften	8
8. Belange der Ver- und Entsorgung	10
9. Belange der Umwelt	11
9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht	11
9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
9.3 Artenschutz	12
10. Auswirkungen der Planung	14
10.1 Immissionsschutz	14
10.2 Belange des Hochwasserschutzes und Starkregenereignisse	14
10.3 Belange des Bodenschutzes	15
10.4 Belange des Denkmalschutzes	15
10.5 Altlasten und Kampfmittel	16

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Oitrup“

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Oitrup“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung im nördlichen Bereich von Dinker, südlich der Straße „Oitrup“ (Gemeindestraße), geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung ist, eine städtebauliche geordnete Entwicklung im Geltungsbereich zu ermöglichen, die insbesondere den Wohnbedarf und die Belange des Klimaschutzes bzw. des Klimawandels in der Gemeinde berücksichtigt.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren notwendig.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten und beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB.

Die unter § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

- Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung schaffen. Dies entspricht dem Ziel der Nachverdichtung bestehender baulicher Strukturen und dient somit der Innenentwicklung.
- Der Geltungsbereich umfasst eine Grundfläche, die unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m² liegt.
- Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes- liegen nicht vor.

Aufgrund der bereits im Bestand gegebenen Nutzungsstrukturen werden mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welper ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem soll diese Planung dem Klimawandel angepasst werden.

Mit Beschluss vom 08.12.2022 hat der Rat der Gemeinde Welper die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Oitrup“ beschlossen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,7 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Dinker in der Flur 5 und umfasst das Flurstück 582.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstückes 201 (Gemeindestraße Oitrup)

Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 565, 613 und 614

Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 583 und 254

Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 324, 257, 224, 221 und 247

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

4. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Dinker.

Der Umgebungsbereich ist durch Wohnhäuser geprägt.

5. Planungsrechtliche Vorgaben

5.1. Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg wird das Plangebiet als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)* verortet. Es handelt sich bei Dinker um einen Ortsteil mit weniger als 2000 Einwohnern, er ist aber dennoch aufgrund seiner Größe mit knapp 900 Einwohnern einer der größeren Ortsteile der Gemeinde Welver und hat im Zuge des Strukturwandels der Landwirtschaft überwiegend eine Wohnwohnfunktion übernommen.

Auch Ortsteile, die im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegen, haben gemäß der Ziele 2-3 und 2-4 LEP NRW eine bedarfsgerechte Entwicklungsperspektive. *Bedarfsgerecht bedeutet hierbei zum einen bezogen auf den Ortsteil regelmäßig, dass der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, steigenden Wohnflächenansprüchen der Einwohner durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen Rechnung getragen werden kann. Darüber hinaus ist in diesen Ortsteilen eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung von Wohnbauflächen im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich. (Auszug LEP NRW Erläuterungen zu 2-4).*

Durch eine kleinräumige innere Verdichtung soll der weitere Wohnbedarf insbesondere der Nachfolgegenerationen im Ortsteil Dinker gedeckt werden. Der Bedarf kann aufgrund fehlender Flächen aktuell nicht gedeckt werden, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Mangel an Wohnungen entgegengewirkt werden soll. Die Befriedigung des lokalen Bedarfs in Dinker durch die Ausweisung eines maßvollen Wohngebietes ist mit den o.g. Zielen des LEP NRW vereinbar. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 verbundene Baulandausweisung entspricht einer zurückhaltenden und städtebaulich sinnvollen Siedlungsentwicklung. Die Umgebung am nördlichen Rand der Ortslage ist wohnbaulich geprägt. Durch die bauliche Ergänzung erfolgt eine innere Verdichtung und vermeidet eine Ausweitung in die freie Landschaft.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Welper weist die betroffenen Grundstücksflächen als gemischte Baufläche aus.

Die Ortsteile der Gemeinde Welper jenseits des Zentralortes gehören zu den ländlichen Zonen in Nordrhein-Westfalen. Trotz des erheblichen Rückgangs ist die landwirtschaftliche Nutzung im Gemeindegebiet weiterhin dominierend. Die Ortslage von Dinker ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Dies berücksichtigt ein Nebeneinander der wohnbaulichen Nutzung und der Landwirtschaft. Gleichzeitig sind zur Erhaltung der Siedlungsfunktion kleine, nicht störende gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt ein Lückenschluss am nördlichen Rand der Ortslage, der diese Mischgebietsausweisung (§ 6 BauNVO) aus v.g. Gründen aufgreift.

6. Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie die Umweltbelange zu regeln, wurde nunmehr die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Oitrup“ beschlossen.

Im Plangebiet sind max. 2-geschossige Wohngebäude in einem MI-Gebiet vorgesehen, die weitestgehend der angrenzend bestehenden Bebauung entsprechen. Durch die 2-geschossigkeit entstehen kompakte Baukörper, die einerseits was den Energieverbrauch betrifft günstiger sind und andererseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen.

Das Mischgebiet wird durch eine Wohnstraße mit Wendehammer erschlossen und an die Gemeindestraße Oitrup angeschlossen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Oitrup“ werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

MI-Gebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO vorgegeben. Mischgebiete dienen gem. § 6 (1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ermöglicht die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe zur Versorgung des Gebietes.

Innerhalb des Mischgebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO

Gem. § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (3) Ziffer 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 (3) Ziffer 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO

Diese Anpassung des Nutzungskataloges für Mischgebiete gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die nicht in das Gebiet passenden Nutzungen in dem Plangebiet auszuschließen, aufgrund

- ihrer typischen baulichen Struktur,
- des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie
- des hierdurch ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für das gesamte Plangebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für Mischgebiete.

Gem. § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Die erhöhte GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen soll mindestens zwei Stellplätze auf den Grundstücken ermöglichen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus und wird in Bezug auf die festgesetzte GRZ und der maximal zulässigen Vollgeschosse (max. zwei Vollgeschosse, s. unten) im gesamten Plangebiet auf eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, sodass sich die Höhenentwicklung an der angrenzenden Bebauung orientiert. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. Für Gebäude mit geneigten Dächern wird daher die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von maximal 6,50 m sowie eine Firsthöhe von maximal 9,50 m beschränkt.

Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt, die somit Bezug auf die maximal zulässigen Traufhöhen der geneigten Dächer nimmt und ein harmonisches Einfügen moderner Gebäudetypen sicherstellt. Eine Überschreitungsmöglichkeit für technische Anlagen (z.B. Solaranlagen) soll hierbei um zu 1,00 m ermöglicht werden (zu den Gestaltungsvorschriften bei der Verwendung von Solaranlagen s. auch Kapitel 7.7).

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe). Beim Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige NHN-Höhe.

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, womit ein aufgelockerter Gebietscharakter gesichert werden kann. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gem. § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert.

Mindestens 35 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

7.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Terrassen dürfen bis zu einer Größe von 30 m² und einer Tiefe von 5 m die Baugrenze überschreiten. Balkone dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenze hinausragen, bei maximal 1/3 der Länge der dahinterliegenden Fassade.

7.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bereits vorhandene Straße – Oitrup - und im Plangebiet mittels einer neu zu errichtenden Wohnstraße mit Wendehammer erschlossen. Die neue Erschließungsstraße hat ausgehend von der Straße Oitrup eine Breite von 6 m. Der sich südlich anschließende Querweg hat eine Breite von 10 m, um so ausreichend Raum für Wendemanöver und die Anlegung von öffentlichen Stellplätzen zu haben. Die Parkplätze sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Die detaillierte Ausgestaltung der neuen Straße und die Anbindung an die Straße Oitrup werden im Erschließungsvertrag geregelt.

7.6 Grünflächen, Erhaltung von Bäumen und Anpflanzungsfestsetzungen

Die prägende Grünstruktur des eingegrüntem Teiches wurde örtlich aufgenommen und soweit wie möglich als zu erhalten festgesetzt. Weiter sollen die Grundstücke eingegrünt werden und eine Fassadenbegrünung zugelassen werden.

Darüber hinaus soll im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Daher sind im Plangebiet je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den ausgewiesenen Anpflanzungsflächen sind Hecken und Sträucher aus standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestqualität sind 1* verpflanzte Sträucher mit einer Höhe bis max. 150 cm zu wählen.

Im Plangebiet sind als Dachformen geneigte und auch Flachdächer, allerdings bei Einhaltung einer Maximalhöhe zulässig. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden. Dies gilt auch für Nebengebäude wie Garagen oder offene Carports.

Bei den extensiven Begrünungen ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und die Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung und sollen zudem ein grünes Erscheinungsbild im Quartier sichern.

Dachgestaltung

Um ein größtmögliches Potenzial für den Klimaschutz bzw. für die Minderung der Folgen des Klimawandels ausschöpfen zu können, sind als Dachformen geneigte und auch Flachdächer, allerdings bei Einhaltung einer Maximalhöhe zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sollen als geneigte Dächer das Satteldach, das Walmdach und das Zeltdach mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig sein, womit sich die Gebäude dem angrenzenden Bestand anpassen. Um zudem moderne Gebäudeformen zu ermöglichen, sind Flachdächer ebenfalls zulässig, die sich in Bezug auf die Gebäudehöhe an den maximalen zulässigen Traufhöhen für geneigte Dächer orientieren und sich somit dahingehend entsprechend einfügen (s. auch Kapitel 7.2).

Nutzung solarer Energie

Im Bebauungsplan wird die Anbringung solarer Energieanlagen auf Dachflächen (Flach- und geneigte Dächer) mit zusätzlichen Speichern ermöglicht. Um hier ein optisches Einfügen zu gewährleisten, wird bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig ist. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zu den straßenzugewandten Seiten sowie mindestens 1,00 m zu straßenabgewandten Seiten zurückspringen. Somit soll eine Sichtbarkeit von Bodennähe aus vermieden werden.

Verbot fossiler Brennstoffe

Der Einbau von Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, ist nicht zulässig.

Vorgärten / Einfriedungen

Um ein durchgrüntes Straßenbild im Neubaugebiet zu schaffen, werden im Plangebiet Regelungen zu der Anlage von Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen.

Als Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen, auch abschnittsweise, sind nur Hecken als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig mit einer maximalen Höhe von 150 cm. Mit der Gestaltung der Vorgärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Für die Befestigung von Zufahrten und offenen Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich minderer Befestigungen wie

Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, die als Querung über den offenen Entwässerungsgraben angelegt werden. Die Begrünung der Vorgärten ist zu mind. 50% bei Einzelhäusern und zu 40% bei Doppelhäusern festgesetzt.

Regenwassernutzung

Im Zuge des Regenwassermanagements nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sollen Zisternen als Brauchwassernutzung ebenfalls festgesetzt werden. Bei Neubauten sind mindestens 6 m³ Zisternen einzubauen. Diese Größe hat sich für die Brauchwassernutzung und ergänzend für die Bewässerung der Hausgärten als zweckmäßig herausgestellt.

Immer häufiger treten in Deutschland Starkregenereignisse auf. Besonders in Baugebieten überlasten die Wassermassen schnell die Kanalisation. Zisternen halten Niederschlagswasser zurück und geben es gedrosselt an die Kanalisation ab. So wird das öffentliche Kanalnetz entlastet. Gleichzeitig wird das Wasser für die Nutzung von Brauch- und Grauwasser verwendet und schont somit die Verwendung von wertvollem Trinkwasser. Somit kann durch die Nutzung von Zisternen auch aktiv etwas für die Erhaltung der Umwelt getan werden. (*Zu Regenentwässerung siehe auch Pkt. 8!*) Die Größe von 6 m³ hat sich als zweckmäßig herausgestellt.

Erforderlich ist, dass das Trinkwassernetz vor einer Belastung durch Keime geschützt wird. Aus diesem Grund muss die Zisterne strikt von der Trinkwasserversorgung getrennt und entsprechend gekennzeichnet werden. Für eine Nachspeisung durch Trinkwasser müssen Rückstauenebene und Rückstausicherung Beachtung finden. Die Regenwasser-Zapfstellen sind gegen unbeabsichtigte und unbefugte Zugriffe zu sichern.

8. Belange der Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG erfolgen. In diesem Zusammenhang wird folgender Hinweis gegeben:

Straßen und andere Flächen, in denen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG betrieben werden, dürfen in deren Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden. Sonstige Baumaßnahmen dürfen die Lage und die Betriebssicherheit der Wasserleitungen nicht gefährden.

Löschwasser als Sondernutzungsform des Trinkwassers kann über die vorhandenen Hydranten entnommen werden. An einem Tag mit mittlerem Verbrauch können aus den umliegenden Hydranten bis zu 48 m³/h über zwei Stunden Trinkwasser zu Löschwasserzwecken entnommen werden.

Strom und Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen können jeweils durch die örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandene Leitungsinfrastruktur in der Straße „Oitrup“ erfolgen.

Die Abfallbeseitigung kann ebenfalls über die Straße „Oitrup“ erfolgen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll dem vorhandenen Kanal in der Straße „Oitrup“ zugeleitet werden. Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal in der Straße „Oitrup“ eingeleitet.

Das Regenwasser wird in einem Regenwasserkanal mit Rückhaltung, die unterhalb der Fahrbahn als Rigolen ausgebildet wird, und dann in den Graben eingeleitet. Durch die Drosselung wird der natürliche Abfluss „Q_{pnat}“ von 5l/(s*ha) für die Erschließungsfläche eingehalten. Der Regenwassersammelschacht wird als Drosselschacht ausgebildet und mit einer Rückstauklappe versehen, sodass das Oberflächenwasser aus dem Graben nicht in die Rückhaltung drückt. Die privaten Zisternen werden zusätzlich aus ökologischen Gesichtspunkten vorgeschrieben und sind nicht Bestandteil der Berechnung. Weitere Festsetzungen zur Erschließung werden im Erschließungsvertrag eingearbeitet.

9. Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Nach den obigen Ausführungen liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Planänderungsverfahrens vor (s. Kapitel 2).

Vereinfachte Verfahren werden gem. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzubeziehen.

Bestandsbeschreibung und- Bewertung:

Auch im vereinfachten Verfahren sind Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen und gegebenenfalls ökologisch zu bilanzieren.

Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

Gemäß §1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Die geplante Nutzung der Parzelle einhergehend mit der Versiegelung von Freiflächen durch die zukünftige Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW dar. Ein gänzlicher Verzicht auf den Eingriff widerspricht den städtebaulichen Zielen im Siedlungsbereich der Ortslage Dinker. Im Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes ist es dennoch erforderlich, den Eingriff so gering wie möglich zu halten. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Da die geplante Nutzung der Fläche der angrenzenden vorhandenen Nutzung entspricht, sind keine weiteren negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da der Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine Bilanzierung nicht erforderlich. Der Eingriff, der aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten ist, gilt gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als ausgeglichen.

Durch Nebenbestimmungen zu den Baugenehmigungen ist sicherzustellen, dass vorhandener Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

9.3 Artenschutz

9.3.1 Allgemein

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). In § 44 Abs. 1 BNatSchG werden Zugriffsverbote für bestimmte Tier- und Pflanzenarten genannt. Die Zugriffsverbote umfassen das Töten oder Verletzen wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (Nr. 1), eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert, (Nr. 2) und das Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (Nr. 3). Hinzu kommt das Verbot, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu beeinträchtigen (Nr. 4).

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß vor gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 vor, wenn das Tötungsrisiko auf ein unvermeidbares Maß reduziert und infolgedessen nicht signifikant erhöht wird. Gegen die Zugriffsverbote Nr. 1 und Nr. 4 wird des Weiteren nicht verstoßen, wenn die Beeinträchtigungen auf erforderliche Maßnahmen zugunsten des Schutzes der Tiere und des Erhalts der ökologischen Funktion von deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zurückzuführen sind. Ebenso liegt kein Verstoß gegen das Zugriffsverbot Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.

9.3.2 Fallbezogene Ausführungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungsfläche am nördlichen Rand der Ortslage Dinker. Die Freifläche ist umgeben von wohnbaulichen Nutzungen. Der Bereich wird landwirtschaftlich als Grünland und Weidefläche genutzt. Bis auf die vorhandene Teichanlage mit umlaufender Begrünung ist keine Bepflanzung vorhanden. Die Umgebungsbebauung und die landwirtschaftliche Nutzung mit den einhergehenden anthropogenen Störungen prägen die Freifläche. Insofern handelt es sich nicht um einen störungsfreien Lebensraum. Der Bereich liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet. Auch die sich in nördliche Richtung anschließenden Flächen sind nicht als Schutzgebiet ausgewiesen.

Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für den Planbereich kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus (LANUV 2025b). Die flächendeckende systematische Begehung des Areals bestätigte dies.

Auch wenn Konflikte mit planungsrelevanten Vogelarten ausgeschlossen werden können, lässt sich nicht vollständig ausschließen, dass häufige und weit verbreitete Vogelarten innerhalb des Plangebietes brüten, sodass insbesondere im Zusammenhang mit einer Baufeldräumung zur Brutzeit ein erhöhtes Verletzungs- und Tötungsrisiko bestehen kann. Bepflanzungen sind nicht vorhanden bzw. die vorhandene Grünstruktur um die Teichanlage und die Teichanlage selbst werden als zu erhalten festgesetzt. Auch die Festsetzung der 3 m breiten Anpflanzungsfläche entlang der Plangrenze hat artenschutzfachlich positive Auswirkungen.

Um ggf. artenschutzrechtliche Verstöße auszuschließen, wird auf folgende Maßnahmen hingewiesen:

- Ersatz für die Rodung oder Fällung von Gehölzen
- Kein Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen während der Wander- und Laichzeiten im Frühjahr im Bereich der Gewässer
- Baufeldräumung außerhalb der Aktivitätszeit im Winter und Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.)
- Sanierung wasserführender Gewässer nur nach Entnahme der im Gewässer vorhandenen Tiere
- Erhalt von vorhandenem Totholz und Steinen bzw. Umschichten von Totholz oder Steinen ausschließlich in Handarbeit
- Baufeld mit Amphibienschutzzaun inkl. bauseitig ausgelegten künstlichen Versteckplätzen (Schalbretter) und bauseitigen Übersteighilfen für Amphibien vor Baubeginn anlegen
- Regelmäßige Mahd des Grünlandes
- Sicherstellung einer dauerhaften Wasserführung des Teiches
- Anlage einer 5 Meter breiten extensiv gepflegten ungedüngten Pufferzone um das Gewässer
- Kein Fischbesatz im Gewässer
- Anlage von Totholzhaufen und/oder Steinhaufen im Bereich von 5 Metern um das Gewässer
- Bei Baumfällungen ist vor Beginn immer durch eine fachkundige Person eine Überprüfung von Höhlen, Spalten und Rissen sowie auf Horstbäume vorzunehmen (auch hinsichtlich des Vorkommens von Vögeln, Fledermäusen oder Kleinsäugetern)

Es wird die Verpflichtung an die zukünftigen Bauherren weitergegeben, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in einem solchen Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Sofern es im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung und der Gartengestaltung zur Beseitigung von Gehölzen kommt, wird darauf hingewiesen, dass gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Gehölzrückschnitte durchgeführt werden dürfen. Daher ist das Fällen außerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen mit der Empfehlung, entsprechenden Ersatz zu erbringen.

Gebäude sind vor dem Abriss auf Hinweise, die auf Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen hindeuten (Vogelnester, Gewölle, Tierkadaver, Fraßreste, Federn, Kot etc.), durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Sollte ein Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vogelarten (z.B. Schwalben, Eulen, Falken, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star) nachgewiesen werden, ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Artenschutzrechtliche Konflikte können durch die dargestellten Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG können insofern ausgeschlossen werden.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse gelten dabei im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags um 50 dB(A) nachts unterschritten werden, da diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Nördlich zum Bebauungsplangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind an der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Der Bereich der Gemeinde Welper ist insgesamt sehr landwirtschaftlich geprägt. Die Nähe zu dieser Nutzung ist naturgemäß mit Geräuschen und Gerüchen verbunden, die nicht gänzlich auszuschließen sind. Diese Immissionen durch die dorftypische Nutzung sind als ortsüblich hinzunehmen. Das Erfordernis näherer (gutachterlicher) Untersuchungen ist hier nicht gegeben.

10.2 Belange des Hochwasserschutzes und Starkregenereignisse

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete und befindet sich nicht innerhalb von Gefahren- oder Risikoarten dargestellten Bereichen. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der Planung somit nicht entgegen.

Durch den Klimawandel ist zu erwarten, dass Starkregenereignisse in ihrer Häufigkeit und Intensität in Zukunft zunehmen werden. Nach den allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Die bauliche Vorsorge vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen erfolgt durch eine „angepasste“ Bauweise und entsprechenden Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden. Es sind insofern Kombinationen aus verschiedenen Maßnahmen notwendig, um einen möglichst hohen Schutz vor Starkregen zu erreichen.

Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Ein Regenwassermanagement nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB mit Rückhaltung mittels Rigolen unterhalb der Fahrbahn sollen ebenfalls festgesetzt werden. Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen (s. Kapitel 7.7).

10.3 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderung

Die Bodenversiegelung und Verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das den Benutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Die überbaubaren Flächen werden für das Plangebiet mit einer GRZ von 0,6 entsprechend der in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte begrenzt. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen.

Anfallender Mutterboden darf nicht entsorgt werden und muss dem Bodenkreislauf wieder zugeführt werden.

10.4 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch, interessanten Boden(be)funden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; 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 NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, 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 NRW).

10.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind nicht bekannt. Im Kataster über Altablagerungen und Altlastenstandorte des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Bereich des o.g. Plangebietes keine Altlastenverdachtsfläche registriert. Aus der bisherigen Nutzung ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Dennoch sind folgende Hinweise zu beachten:

- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
- 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 die Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u.a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§17 BBodSchG).
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (KrWG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar, ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.