

**Damen und Herren**  
des Ausschusses

Herrn Bürgermeister

nachrichtlich

Damen und Herren des R a t e s  
Damen und Herren Ortsvorsteher

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 19. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt, die am

**Mittwoch, dem 13. Februar 2013, 17.00 Uhr,**  
**im Saal des Rathauses in W e l v e r**

stattfindet, lade ich herzlich ein.

Sollten Sie verhindert sein, bitte ich, eine(n) der gewählten Vertreter(innen) zu benachrichtigen.

**T a g e s o r d n u n g**

**A. Öffentliche Sitzung**

1. Zentraler Abwasserplan (ZAP) für den Ortsteil Borgeln  
hier: Sachstandsbericht
2. Entwässerungssatzung der Gemeinde Welver vom 28.10.1997  
hier: Erste Änderung der Satzung

3. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) der Gemeinde Welver für den Zeitraum 2012 – 2017  
hier: Festlegung der Maßnahmen für das Jahr 2013
4. Ahse-Projekt „Lebendige Bördebäche“ zur Erfüllung der Anforderungen gemäß Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL)  
hier: Einverständniserklärung der Träger der Gewässerunterhaltung
5. 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“, Ortsteil Schwefe  
hier: 1. Zustimmung zum Planentwurf  
2. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
6. Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“, Ortsteil Borgeln – Kreuzungsbereich Am Butterkamp/ Bördestraße -  
hier: 1. Zustimmung zum Planentwurf  
2. Beschluss zum Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB
7. Erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“ der Gemeinde Welver, Zentralort  
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens  
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
8. Neubau von zwei Hähnchenmastställen mit je 42.000 Plätzen im Außenbereich der Gemarkung Scheidingen  
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
9. Errichtung einer ortsfesten Sende- und Empfangsstation für Mobilfunk im Ortsteil Schwefe  
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
10. Barrierefreier Umbau des Bahnhaltepunktes Welver  
hier: Antrag der Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ vom 22.11.2012
11. Bericht über die bearbeiteten Bauanträge
12. Anfragen / Mitteilungen

**B. Nichtöffentliche Sitzung**

## 1. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Wiemer  
Vorsitzender

begl.:   
- Große -  
Schriftführer

**Damen und Herren**

Brinkmann, Coerds, Dahlhoff, Daube, Heuwinkel, Holuscha, Nürnberger, Peters, Rohe, Schulte,  
Starb, Stehling, Stemann, Weber

Fachbereich: 3 Gemeindeentwicklung  
Az.: 66-20-15/02Sachbearbeiter:  
Datum:Herr Peters  
29.01.2013

Bürgermeister	<i>fj 31.01.13</i>	Allg. Vertreter	<i>/ 31.01.13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>fj 31.01.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>31.01.13 Ol</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	1	oef	13.02.2013				

## Zentraler Abwasserplan (ZAP) für den Ortsteil Borgeln

### hier: Sachstandsbericht

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 13.02.2013:

Mit Vertrag vom 21.12.2011 / 27.12.2011 wurde das Ingenieurbüro Sowa mit der Aufstellung des ZAB für den Ortsteil Borgeln beauftragt. In 2012 wurde parallel dazu der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzepts (ABK) für den Zeitraum 2012 – 2017 mit Unterstützung des Ing.- Büro Sowa aufgestellt.

Der aufzustellende Zentralen Abwasserplan für den Ortsteil Borgeln wird im Wesentlichen aus folgenden Bausteinen bestehen:

1. Kanalsanierungskonzept
2. Fremdwassersanierungskonzept
3. Hydraulische Berechnungen der Kanalisation
4. Nachberechnung des RÜB Borgeln
5. Nachweise gemäß Trennerlass
6. BWK-M3 Betrachtungen
7. Leistungsnachweis der vorh. Gewässer
8. Auswertung der hydr. Ergebnisse
9. Zusammenstellung des ZAP's

Das Ingenieurbüro Sowa wird den aktuellen Bearbeitungsstand im Zuge der Sitzung vorstellen und einen Ausblick auf die weitere Vorgehensweise geben.

#### Beschlussvorschlag:

Da zunächst die Ausführungen des Ingenieurbüro Sowa abzuwarten sind, ergeht von Seiten der Gemeinde Welver zurzeit kein Beschlussvorschlag.



Bürgermeister	<i>He 01.02.13</i>	Allg. Vertreter	<i>He 01.02.13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>He 01.02.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>He 01.02.13</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	2	oef	13.02.2013				
HFA							
RAT							

## Entwässerungssatzung der Gemeinde Welver vom 28.10.1997

### hier: Erste Änderung der Satzung

### Sachdarstellung zur Sitzung am 13.02.2013:

Die Fortschreibung des Haushaltssanierungsplan (HSP) für das Haushaltsjahr 2013 umfasst unter Nr. 12, Buchst. J (HSP Seite 27) auch Änderungen des Aufwands- und Kostenersatzes für Hausanschlüsse. Hierzu ist es erforderlich, die geltende Entwässerungssatzung der Gemeinde Welver entsprechend anzupassen.

So soll im Zuge der Errichtung oder Erneuerung von Hausanschlussleitungen nunmehr die Grundstücksgrenze auch die Grenze für die gemeindlichen grundstücksbezogenen und erstattungspflichtigen Arbeiten sein. Das bedeutet, dass dann der Grundstückseigentümer (=Anschlussnehmer) selbst in der Pflicht ist, nach Vorgabe der Gemeinde den Hauskontrollschatz oder die Hauspumpstation im Druckentwässerungsnetz zu errichten. Diese Vorgehensweise hat sich bereits in vielen anderen Kommunen bewährt und führt in der Regel zu einem geringeren Maßnahmekostenvolumen der Gemeinde, weniger Aufwand bei der späteren Heranziehung der Grundstückseigentümer zu Erstattungskosten und letztlich auch weniger Streitigkeiten. In diesem Zusammenhang ist auch eine abgewandelte Definition von Grundstücksanschlussleitungen (von der Hauptleitung im Straßenraum bis zur Grundstücksgrenze) und Hausanschlussleitungen (von der Grundstücksgrenze bis ans Gebäude etc. einschließlich Hauskontrollschatz oder Hauspumpstation).

Im Vorgriff auf die gemäß HSP anstehende Satzungsänderung wurden die Haushaltsmittel für die anstehenden Abwassermaßnahmen „DRL Köhner Weg / Am Tempel, Vellinghausen“ sowie „DRL Buchenstraße / Schürenholz, Zentralort“ bereits reduziert.

In der HFA-Sitzung am 05.10.2011 wurde verwaltungsseitig eine vollständige Neufassung der Entwässerungssatzung vorgeschlagen, die bereits die vorgenannten Regelungen enthalten hätte. Dazu wurde eine Synopse mit Gegenüberstellung der bestehenden Entwässerungssatzung und der Neufassung vorgelegt. Dieser Beschlussvorlage sind nun in der Anlage 1 Auszüge aus dieser Synopse beigefügt, die die hier anstehenden Änderungen aufzeigen. Im Wesentlichen werden der § 2 (Begriffsbestimmungen), der § 13 (Ausführungen von Anschlussleitungen) sowie der § 21 (Kostenersatz) berührt.

In der Anlage 2 ist daraus resultierend die erste Satzung zur Änderung der Entwässerungssatzung beigefügt, die zu beschließen wäre.

Einhergehend wäre auch § 18 der Beitrags- und Gebührensatzung (Aufwands- und Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse) an die neuen Definitionen anzupassen. Hier müsste analog der Begriff „Hausanschlussleitung“ in „Grundstücksanschlussleitung“ geändert werden. Aufgrund eines Urteils des OVG NRW vom 03.12.2012 (Az. 9 A 2646/11), nach dem das OVG seine jahrzehntlange Rechtsprechung zur Zulässigkeit einer Bagatellgrenze bei der Schmutzwassergebühr aufgegeben hat, ist auch § 4 Abs. 5 dieser Satzung (Schmutzwassergebühr) zu ändern. Diese notwendigen Neuregelungen werden in einer der nächsten Sitzungen des HFA gemeinsam innerhalb einer Änderungssatzung rechtzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, die erste Satzung zur Änderung der Entwässerungssatzung zu beschließen.

Geltende Fassung

**ENTWÄSSERUNGSSATZUNG**

der

**Gemeinde WELVER**

**vom 28.10.1997**

Aufgrund der §§ 7, 8 und 9 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) sowie der §§ 51 ff. des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (LWG) /GV NW S. 926) - in der jeweils geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Welver in seiner Sitzung am 22.10.1997 folgende Satzung beschlossen:

Entwurf einer neuen Fassung

**ENTWÄSSERUNGSSATZUNG**

der

**Gemeinde WELVER**

**vom XX.XX.2011**

Aufgrund der §§ 7, 8 und 9 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NR. 2009, S. 950), des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.7.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585ff.) sowie der §§ 51ff. des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. 1995, S. 926), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.3.2010 (GV NRW 2010, S. 185ff.), hat der Rat der Gemeinde Welver in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Allgemeines**

(1) Die Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde umfasst das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnern und Verrieseln des im Gemeindegebiet anfallenden Abwassers sowie das Entwässern und Entsorgen des Klärschlammes. Zur Abwasserbeseitigungspflicht gehören nach § 53 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis Nr. 7 LWG NRW insbesondere

**§ 1**  
**Allgemeines**

(1) Die Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde umfasst unter anderem das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnern und Verrieseln des im Gemeindegebiet anfallenden Abwassers sowie das Entwässern und Entsorgen des Klärschlammes. Zur Abwasserbeseitigungspflicht gehörten nach § 53 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis Nr. 7 LWG NRW insbesondere

1. die Planung der abwassertechnischen Erschließung von Grundstücken, deren Bebaubarkeit nach Maßgabe des Baugesetzbuches durch einen Bebauungsplan, einen Vorhaben- und Erschließungsplans oder eine Klarstellungs-, Entwicklungs-, und Ergänzungssatzung begründet worden ist.

## Alte Fassung

(3) Art, Lage und Umfang der öffentlichen Abwasseranlagen sowie den Zeitpunkt ihrer Herstellung, Erweiterung, Erneuerung, Änderung, Sanierung oder Beseitigung bestimmt die Gemeinde im Rahmen der ihr obliegenden Abwasserbeseitigungs pflicht.

## **§ 2 Begriffsbestimmungen**

Im Sinne dieser Satzung bedeuten:

1. Abwasser:  
Abwasser ist Schmutzwasser und Niederschlagswasser.

2. Schmutzwasser:  
Schmutzwasser ist das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seiner Eigenschaft veränderte und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser. Als Schmutzwasser gelten auch die aus Anlagen zum Behandeln, Lagern und Ablagern von Abfällen austretenden und gesammelten Flüssigkeiten.

3. Niederschlagswasser:  
Niederschlagswasser ist das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser.

## Neue Fassung

(3) Art, Lage und Umfang der öffentlichen Abwasseranlagen sowie den Zeitpunkt ihrer Herstellung, Erweiterung, Erneuerung, Änderung, Sanierung oder Beseitigung bestimmt die Gemeinde im Rahmen der ihr obliegenden Abwasserbeseitigungs pflicht.

## **§ 2 Begriffsbestimmungen**

Im Sinne dieser Satzung bedeuten:

1. Abwasser:  
Abwasser ist Schmutzwasser und Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Abs. 1 WHG. Zum Abwasser gehört auch das Überlaufwasser aus Kleinkläranlagen.
2. Schmutzwasser:  
Schmutzwasser ist nach § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser. Als Schmutzwasser gelten nach § 54 Abs. 1 Satz 2 WHG auch die aus Anlagen zum Behandeln, Lagern und Ablagern von Abfällen austretenden und gesammelten Flüssigkeiten.

3. Niederschlagswasser:  
Niederschlagswasser ist nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser.

4. Überlaufwasser:  
Überlaufwasser ist das in einer Kleinkläranlage vorgereinigte Schmutzwasser, das von der Anlage als Überlauf abfließt, wobei der Betrieb der Kleinkläranlage durch den Nutzungsberechtigten zur Erfüllung der ihm übertragenen Abwasserbereitigungspflicht gemäß § 53 Abs. 4 LWG NRW oder der ihm obliegenden Abwasserbereitigungspflicht gemäß § 53a LWG NRW erfolgt.

Alte Fassung

4. Mischsystem:  
Im Mischsystem werden Schmutz- und Niederschlagswasser gemeinsam gesammelt und fortgeleitet.

5. Trennsystem:  
Im Trennsystem werden Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt gesammelt und fortgeleitet.

Neue Fassung

5. Mischsystem:  
Im Mischsystem werden Schmutz- und Niederschlagswasser gemeinsam gesammelt und fortgeleitet.
6. Trennsystem:  
Im Trennsystem werden Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt gesammelt und fortgeleitet. Das Trennsystem kann auch teilweise naturnah und/oder als offenes Gerinne gestaltet sein.

7. Modifiziertes Mischsystem:  
Im modifizierten Mischsystem werden Schmutz- und das gegebenenfalls verunreinigte Niederschlagswasser, insbesondere von öffentlichen Straßenflächen, gemeinsam gesammelt und fortgeleitet; das hauptsächlich nicht verunreinigte Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen, wird davon getrennt gesammelt und fortgeleitet. Das modifizierte Mischsystem kann auch teilweise naturnah und/oder als offenes Gerinne gestaltet sein.

8. Teillortsanalisation:  
In der Teillortsanalisation werden Überlauf- und Niederschlagswasser gemeinsam gesammelt und fortgeleitet. Die Teillortsanalisation kann auch ganz oder teilweise naturnah und/oder als offenes Gerinne gestaltet sein.
9. Öffentliche Abwasseranlage:
- Zur öffentlichen Abwasseranlage gehören alle von der Gemeinde selbst oder in ihrem Auftrag betriebenen Anlagen, die dem Sammeln, Fortleiten, Behandeln und Einleiten von Abwasser sowie der Verwertung oder Beseitigung der bei der gemeindlichen Abwasserbeseitigung anfallenden Rückstände dienen.
  - Zur öffentlichen Abwasseranlage gehören weder die Anschlussstutzen noch die Anschlussleitungen.

-5-

<u>Alte Fassung</u>	<u>Neue Fassung</u>
c) In den Gebieten, in denen die Abwasserbeseitigung durch ein Druckentwässerungsnetz erfolgt und sich Teile eines solchen Netzes auf den Privatgrundstücken befinden, gehören auch die Hausanschlussleitungen einschließlich der Druckstation nicht zur öffentlichen Abwasseranlage.	c) In den Gebieten, in denen die Abwasserbeseitigung durch eine Druckentwässerung erfolgt und sich Teile der Druckentwässerung auf den Privatgrundstücken befinden, gehören auch die <u>Anschlussleitungen einschließlich der Druckstation (inklusive Druckpumpe)</u> nicht zur öffentlichen Abwasseranlage.
d) Nicht zur öffentlichen Abwasseranlage im Sinne dieser Satzung zählt die Entsorgung von Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben, die in der Satzung der Gemeinde Weiler über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungseinrichtungen vom 12.12.1996 - in der jeweils geltenden Fassung - geregelt ist.	d) Nicht zur öffentlichen Abwasseranlage im Sinne dieser Satzung zählt die Entsorgung von Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben, die in der Satzung der Gemeinde Weiler über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungseinrichtungen vom 12.12.1996 - in der jeweils geltenden Fassung - geregelt ist.
7. Anschlussleitungen:	10. Anschlussleitungen: <u>Unter Anschlussleitungen im Sinne dieser Satzung werden Grundstücksan schlussleitungen und Hausanschlussleitungen verstanden:</u>
a) Grundstücksan schlussleitungen sind die Leitungen von dem öffentlichen Sammler bis zur Grenze des jeweils anzuschließenden Grundstücks.	a) Grundstücksan schlussleitungen sind die Leitungen von der <u>Sammel- bzw. Hauptleitung (öffentliche Abwasseranlage)</u> bis zur Grenze des jeweils anzuschließenden Grundstücks.
b) Hausanschlussleitungen sind die Leitungen von dem öffentlichen Sammler bis zu und einschließlich der ersten Inspektionsöffnung auf dem jeweils anzuschließenden Grundstück. In Druckentwässerungsnetzen ist die an die Stelle der Reinigungsöffnung tretende und auf dem Privatgrundstück befindliche Druckstation Bestandteil der Hausanschlussleitung.	b) Hausanschlussleitungen sind die Leitungen von der <u>privaten Grundstücksgrenze bis zu dem Gebäude, in dem Abwasser anfällt, als Fortführung der Grundstücksan schlussleitung auf dem Grundstück</u> . Zu den Hausanschlussleitungen gehören auch Leitungen unter der Bodenplatte des Gebäudes auf dem Grundstück, in dem Abwasser anfällt sowie Schächte und <u>Inspektionsöffnungen</u> . Bei der Druckentwässerung ist die Druckstation ( <u>inklusive Druckpumpe</u> ) auf dem <u>privaten Grundstück</u> Bestandteil der Hausanschlussleitung.
8. Haustechnische Abwasseranlagen:	11. Haustechnische Abwasseranlagen: <u>Haustechnische Abwasseranlagen sind die Einrichtungen innerhalb und an zu entwässernden Gebäuden, die der Sammlung, Vorbehandlung, Prüfung, Rückhaltung und Ableitung des Abwassers auf dem Grundstück dienen. Sie gehören nicht zur öffentlichen Abwasseranlage.</u>

<u>Alte Fassung</u>	<u>Neue Fassung</u>
<p><b>9. Druckentwässerungsnetz:</b> Druckentwässerungsnetze sind zusammenhängende Leitungsnetze, in denen der Transport von Abwasser einer Mehrzahl von Grundstücken durch von Pumpen erzeugten Druck erfolgt; die Pumpen und Pumpenschächte sind technisch notwendige Bestandteile des jeweiligen Gesamtnetzes.</p> <p><b>12. Druckentwässerung:</b> Bei der Druckentwässerung besteht die öffentliche Abwasseranlage aus mindestens einer Druckrohrleitung oder einem zusammenhängenden Leitungsnetz, in der oder dem der Transport von Schmutzwasser von <u>einem</u> oder einer <u>Mehrzahl</u> von Grundstücken erfolgt. Dabei wird das Schmutzwasser durch den Druck, der von <u>ein oder mehreren Pumpen</u> erzeugt wird, weitergeleitet. Die Druckpumpen und Pumpenschächte sind regelmäßig technisch notwendige Bestandteile des gesamten Druckentwässerungssystems, sie sind jedoch Bestandteil der Hausanschlussleitung, die nicht zur öffentlichen Abwasseranlage gehört. In den Bereichen mit Druckentwässerung besteht in der Regel eine separate Ableitungsmöglichkeit für das Niederschlagswasser, so dass damit dann auch ein Trennsystem vorliegt.</p> <p><b>10. Abscheider:</b> Abscheider sind Fettabscheider, Leicht- und Schwerflüssigkeitsabscheider, Stärkeabscheider und ähnliche Vorrichtungen, die das Eindringen schädlicher Stoffe in die öffentliche Abwasseranlage durch Abscheiden aus dem Abwasser verhindern.</p> <p><b>11. Anschlussnehmer:</b> Anschlussnehmer ist der Eigentümer eines Grundstückes, das an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen ist. § 20 Absatz 1 gilt entsprechend.</p> <p><b>12. Indirekteinleiter:</b> Indirekteinleiter ist derjenige Anschlussnehmer, der Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage einleitet oder sonst hineingelangen lässt.</p> <p><b>13. Grundstück:</b> Grundstück ist unabhängig von der Eintragung im Grundbuch jeder zusammenhängende Grundbesitz, der eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet. Befinden sich auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen, so kann die Gemeinde für jede dieser Anlagen die Anwendung der für Grundstücke maßgeblichen Vorschriften dieser Satzung verlangen.</p> <p><b>14. Anschlussnehmer:</b> Anschlussnehmer ist der Eigentümer eines Grundstückes, das an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen ist, angeschlossen wird oder angeschlossen werden soll. § 20 Absatz 1 gilt entsprechend.</p> <p><b>15. Indirekteinleiter:</b> Indirekteinleiter ist derjenige Anschlussnehmer, der Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage einleitet oder sonst hineingelangen lässt (vgl. § 58 WHG).</p> <p><b>16. Grundstück:</b> Grundstück ist unabhängig von der Eintragung im Grundbuch jeder zusammenhängende Grundbesitz, der eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet. Befinden sich auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen, so kann die Gemeinde für jede dieser Anlagen die Anwendung der für Grundstücke maßgeblichen Vorschriften dieser Satzung verlangen.</p>	

- 15 -

**Alte Fassung**

**§ 12**  
**Besondere Bestimmungen für**  
**Druckentwässerungsnetze**

(1) Führt die Gemeinde aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen die Entwässerung mittels eines Druckentwässerungsnetzes durch, hat der Grundstückseigentümer auf seine Kosten eine für die Entwässerung ausreichend bemessene Druckpumpe sowie die dazugehörige Druckleitung bis zur Grundstücksgrenze herzustellen, zu unterhalten, zu betreiben, zu instandzusetzen, und gegebenenfalls zu ändern oder zu erneuern. Die Entscheidung über Art, Ausführung, Bemessung und Lage der Druckanlage trifft die Gemeinde. **Die Druckpumpe und die Druckleitung dürfen nicht überbaut werden.** (siehe neue Fassung § 12 Abs. 4)

(2) Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, mit einem geeigneten Fachunternehmer einen Wartungsvertrag abzuschließen, der eine Wartung der Druckpumpe entsprechend den Angaben des Herstellers sicherstellt. Der Wartungsvertrag ist der Gemeinde bis zur Abnahme der Druckleitung, des Pumpenschachtes und der Druckpumpe vorzulegen. Für bereits bestehende Druckpumpen ist der Wartungsvertrag innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen vorzulegen.

(3) Die Gemeinde kann den Nachweis der durchgeführten Wartungsarbeiten verlangen.

(4) **Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für private Druckleitungen und Hebeanlagen mit Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage außerhalb von Druckentwässerungsnetzen.**

**Neue Fassung**

**§ 12**  
**Besondere Bestimmungen für**  
**die Druckentwässerung**

(1) Führt die Gemeinde aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen die Schmutzwasserbeseitigung mittels Druckentwässerung durch, hat der Anschlussnehmer auf seine Kosten auf seinem Grundstück einen Pumpenschacht mit einer für die Entwässerung ausreichend bemessenen Druckpumpe sowie die dazugehörige Druckleitung auf dem Grundstück bis zur Grundstücksgrenze herzustellen, zu unterhalten, zu betreiben, zu instandzusetzen, zu ändern und zu erneuern. Die Entscheidung über Art, Ausführung, Bemessung und Lage des Pumpenschachtes, der Druckpumpe und der dazugehörigen Druckleitung trifft die Gemeinde.

(2) Der Anschlussnehmer ist verpflichtet, mit einem geeigneten Fachunternehmer einen Wartungsvertrag abzuschließen, der eine Wartung der Druckpumpe entsprechend den Angaben des Herstellers sicherstellt. Der Wartungsvertrag ist der Gemeinde bis zur Abnahme der Druckleitung, des Pumpenschachtes und der Druckpumpe vorzulegen. Für bereits bestehende Druckpumpen ist der Wartungsvertrag innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten dieser Bestimmung vorzulegen.

(3) Die Gemeinde kann den Nachweis der durchgeführten Wartungsarbeiten verlangen.

(4) Der Pumpenschacht muss jederzeit frei zugänglich und zu öffnen sein. Eine Überbauung oder Bepflanzung des Pumpenschachtes ist unzulässig.

**§ 13**  
**Ausführung von Anschlussleitungen**

**§ 13**  
**Ausführung von Anschlussleitungen**

**Alte Fassung**

(1) Jedes anzuschließende Grundstück ist unterirdisch mit einer eigenen Anschlussleitung und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. In Gebieten mit Mischsystem ist für jedes Grundstück eine Anschlussleitung, in Gebieten mit Trennsystem je eine Anschlussleitung für Schmutz- und Niederschlagswasser herzustellen. Auf Antrag können mehrere Anschlussleitungen verlegt werden. Die Gemeinde kann den Nachweis über den ordnungsgemäßen Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 14 dieser Satzung verlangen.

(2) Wird ein Grundstück nach seinem Anschluss in mehrere selbständige Grundstücke geteilt, so gilt Absatz 1 für jedes der neu entstehenden Grundstücke.

(3) Der Grundstückseigentümer hat geeignete Inspektionsöffnungen und Rückstausicherungen einzubauen, die jederzeit zugänglich sein müssen.

**Neue Fassung**

(1) Jedes anzuschließende Grundstück ist unterirdisch mit einer eigenen Anschlussleitung und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. In Gebieten mit Mischsystem oder Trennsystem ist für jedes Grundstück eine Anschlussleitung, in Gebieten mit Trennsystem oder modifiziertem Mischsystem je eine Anschlussleitung für Schmutz- und für Niederschlagswasser herzustellen. Auf Antrag können mehrere Anschlussleitungen verlegt werden. Die Gemeinde kann den Nachweis über den ordnungsgemäßen Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 14 dieser Satzung verlangen.

(2) Wird ein Grundstück nach seinem Anschluss in mehrere selbständige Grundstücke geteilt, so gilt Absatz 1 für jedes der neu entstehenden Grundstücke.

(3) Der Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal zu schützen. Hierzu hat er für alle Ablaufstellen der haustechnischen Abwasseranlagen, die unterhalb der Rückstauseebene (in der Regel die Straßenoberkante) liegen, geeignete Rückstausicherungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf eigene Kosten vorzusehen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich und funktionstüchtig sein.

(4) Bei der Neuerrichtung einer Anschlussleitung auf einem privaten Grundstück hat der Anschlussnehmer als Kontrollschaft einen Einstiegschacht mit Zugang für Personal auf seinem Grundstück außerhalb des Gebäudes einzubauen. Bei bestehenden Anschlussleitungen ist der Anschlussnehmer zum nachträglichen Einbau eines Einstiegschachtes mit Zugang für Personal (Kontrollschaft) verpflichtet, wenn er die Anschlussleitung erneuert oder verändert. In Ausnahmefällen kann auf Antrag des Anschlussnehmers von der Errichtung eines Kontrollschaftes außerhalb des Gebäudes abgesehen werden. Der Kontrollschaft muss jederzeit frei zugänglich und zu öffnen sein. Eine Überbauung oder Bepflanzung des Kontrollschaftes ist unzulässig. Die Pflicht zum Einbau eines Kontrollschaftes gilt für jede einzelne Schmutzwasser-, Niederschlagswasser- und/oder Mischwasseranschlussleitung gleichermaßen.

<u>Alte Fassung</u>	<u>Neue Fassung</u>
<p>(4) Die Anzahl, Führung, lichte Weite und technische Ausführung der Anschlussleitungen bis zu den Kontrollsächtern sowie die Lage und Ausführung der Kontrollsächtes bestimmt die Gemeinde.</p> <p>(5) Die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, die laufende Unterhaltung (Reinigung, Ausbesserung) sowie die Beseitigung von Anschlussleitungen einschließlich führt die Gemeinde selbst oder durch einen von ihr beauftragten Unternehmer auf Kosten des Anschlussnehmers aus.</p> <p>(6) Die Herstellung, Erneuerung und Veränderung sowie die laufende Unterhaltung (Reinigung, Ausbesserung) der häuslichen Abwasseranlagen in den Gebäuden sowie auf dem anzuschließenden Grundstück bis zum Kontrollsächt obliegen dem Anschlussnehmer. Die Arbeiten müssen fachmännisch und handwerksgerecht unter Beachtung der anerkannten Regeln der Bautechnik durchgeführt werden. Die Arbeiten bedürfen gemäß § 14 dieser Satzung der Zustimmung durch die Gemeinde.</p> <p>(7) Die Gemeinde kann jederzeit vom Anschlussnehmer fordern, dass auf den Entwässerungsanlagen in den Zustand gebracht werden, der den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entspricht.</p> <p>(8) Wird auf Verlassen der Gemeinde eine bestehende Straßen- bzw. Hauptleitung durch eine neue Leitung ersetzt, so schließt die Gemeinde auf ihre Kosten die vorhandenen Grundstücksanschlussleitungen an die neue Leitung an. Dabei notwendig werdende Anschlussergänzungen (z. B. nachträglicher Einbau von Kontrollsächten und die nachträgliche Umstellung von Mischsystem auf Trennsystem) werden auf Kosten der Anschlussnehmer ausgeführt.</p>	<p>(5) Die Anzahl, Führung, lichte Weite und technische Ausführung der Anschlussleitungen bis zum Kontrollsächt sowie die Lage, lichte Weite und technische Ausführung der Kontrollsächte bestimmt die Gemeinde. Dabei soll jeder Kontrollsächt möglichst nah an der der Sammel- oder Hauptleitung (öffentliche Abwasseranlage) zugewandten Grundstücksgrenze angeordnet werden. Auch über die Notwendigkeit der Beseitigung einer Anschlussleitung bestimmt die Gemeinde.</p> <p>(6) Die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, die laufende Unterhaltung (z.B. Reinigung, Ausbesserung) sowie die Beseitigung von Grundstücksanschlussleitungen obliegt der Gemeinde. Die Gemeinde macht die dabei entstehenden Kosten über den Kostensatzanspruch nach § 10 KAG NRW gegenüber dem Anschlussnehmer geltend.</p> <p>(7) Die Herstellung, Erneuerung und Veränderung sowie die laufende Unterhaltung (z.B. Reinigung, Ausbesserung) der Hausanschlussleitungen einschließlich Kontrollsächte und der haustechnischen Abwasseranlagen obliegt dem Anschlussnehmer auf eigene Kosten. Die Arbeiten müssen fachmännisch und handwerksgerecht unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden. Die Arbeiten bedürfen gemäß § 14 dieser Satzung der Zustimmung durch die Gemeinde.</p> <p>(8) Die Gemeinde kann jederzeit vom Anschlussnehmer fordern, dass auf den Grundstücken Hausanschlussleitungen, Kontrollsächte, Pumpenschächte und haustechnische Anlagen in den Zustand gebracht werden, der den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entspricht.</p> <p>(9) Wird auf Verlassen der Gemeinde eine bestehende Sammel- bzw. Hauptleitung (öffentliche Abwasseranlage) durch eine neue Leitung ersetzt, so schließt die Gemeinde auf ihre Kosten die vorhandenen Grundstücksanschlussleitungen an die neue Leitung an. Dabei notwendig werdende Anschlussergänzungen (z. B. die nachträgliche Umstellung von Mischsystem auf Trennsystem) werden auf Kosten des Anschlussnehmers ausgeführt.</p>

#### Alte Fassung

(9) Besteht für die Ableitung des Abwassers kein natürliches Gefälle zur öffentlichen Abwasseranlage, so kann die Gemeinde von dem Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Grundstücks den Einbau und den Betrieb einer Hebeanlage verlangen.

(10) Auf Antrag können zwei oder mehrere Grundstücke durch eine gemeinsame Anschlussleitung entwässert werden. Die Benutzungs- und Unterhaltungsrechte sind im Grundbuch oder durch Baulast abzusichern.

(11) Werden an Straßen, in denen noch keine öffentliche Abwasseranlage vorhanden ist, Neubauten errichtet oder Nutzungen vorgenommen, die einen Abwasseranfall nach sich ziehen, sollen Anlagen für einen späteren Anschluss vorbereitet werden.

#### Neue Fassung

(10) Besteht für die Ableitung des Abwassers kein natürliches Gefälle vom anzuschließenden Grundstück zur öffentlichen Abwasseranlage, so kann die Gemeinde von dem Anschlussnehmer zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Grundstücks den Einbau und den Betrieb einer Hebeanlage verlangen. Die Kosten trägt der Anschlussnehmer.

(11) Auf Antrag können zwei oder mehrere Grundstücke durch eine gemeinsame Anschlussleitung entwässert werden. Die Benutzungs- und Unterhaltungsrechte sind dinglich im Grundbuch und durch öffentliche Baulast abzusichern.

(12) Werden an Straßen, in denen noch keine öffentliche Abwasseranlage vorhanden ist, Neubauten errichtet oder Nutzungen vorgenommen, die einen Abwasseranfall nach sich ziehen können, hat der Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück Anlagen für einen späteren Anschluss in Abstimmung mit der Gemeinde auf seine Kosten vorzubereiten.

#### **§ 14 Zustimmungsverfahren**

(1) Die Herstellung oder Änderung des Anschlusses bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde. Diese ist rechtzeitig, spätestens jedoch vier Wochen vor der Durchführung der Anschlussarbeiten zu beantragen.

(1) Die Herstellung oder Änderung des Anschlusses bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde. Diese ist rechtzeitig, spätestens jedoch vier Wochen vor der Durchführung der Anschlussarbeiten zu beantragen. Besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abwasseranlage, gilt der Antrag mit der Aufforderung der Gemeinde den Anschluss vorzunehmen, als gestellt. Eine Zustimmung wird erst dann erteilt, wenn eine Abnahme des Anschlusses durch die Gemeinde an der offenen Baugrube erfolgt ist.

(2) Den Abbruch eines mit einem Anschluss versehenen Gebäudes hat der Anschlussnehmer eine Woche vor der Außerbetriebnahme des Anschlusses der Gemeinde mitzuteilen. Diese verschießt die Anschlussleitung auf Kosten des Anschlussnehmers.

#### **§ 15 Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasserleitungen**

**§ 15  
Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasserleitungen**

Alte Fassung	Neue Fassung
<p><b>§ 21</b></p> <p><b>Anschlussbeitrag, Benutzungsgebühren und Kostenersatz</b></p> <p>(1) Zum Ersatz des durchschnittlichen Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung der Abwasseranlagen werden Anschlussbeiträge und für die Inanspruchnahme der Abwasseranlagen Benutzungsgebühren nach einer zu dieser Satzung erlassenen Beitrags- und Gebührensatzung erhoben.</p> <p>(2) Der Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Unterhaltung und Beseitigung der Hausanschlüsse an die Abwasseranlage ist der Gemeinde zu ersetzen.</p>	<p><b>§ 21</b></p> <p><b>Anschlussbeitrag, Benutzungsgebühren und Kostenersatz</b></p> <p>(1) Zum Ersatz des durchschnittlichen Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung der Abwasseranlagen werden Anschlussbeiträge und für die Inanspruchnahme der Abwasseranlagen Benutzungsgebühren nach einer zu dieser Satzung erlassenen Beitrags- und Gebührensatzung erhoben.</p> <p>(2) Der Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Unterhaltung und Beseitigung der <u>Grundstücksanschlussleitungen</u> an die öffentliche Abwasseranlage ist der Gemeinde zu ersetzen. Zur Unterhaltung gehört auch das Verschließen gemäß § 14 Absatz 2 dieser Satzung. Die Gemeinde macht die ihr dabei entstehenden Kosten über den Kostenersatzanspruch nach § 10 KAG NRW gegenüber dem Anschlussnehmer geltend. Einzelheiten regelt auch die zu dieser Satzung erlassene Beitrags- und Gebührensatzung.</p> <p>(3) <u>Die Kosten für Abwasseruntersuchungen sind der Gemeinde zu ersetzen, sofern die Voraussetzungen gemäß § 17 Absatz 2 dieser Satzung vorliegen.</u></p>
<p><b>§ 22</b></p> <p><b>Abwasserabgaben nach dem Abwasserabgabengesetz</b></p> <p>(1) Die Abwasserabgaben für eigene Einleitungen der Gemeinde, die die Gemeinde entrichten muss, werden als Kosten bei der Berechnung der Benutzungsgebühren gem. § 21 dieser Satzung berücksichtigt.</p> <p>(2) Die Gemeinde wählt die von ihr für diejenigen Abwassereinleiter, die im Jahresdurchschnitt weniger als 8 cbm je Tag Schmutzwasser aus Haushalten oder ähnliches Schmutzwasser einleiten (Kleineinleiter) zu zahlende Abwasserabgabe auf die Verursacher nach Maßgabe der zu dieser Satzung erlassenen Beitrags- und Gebührensatzung sowie der gesonderten Satzung der Gemeinde Weiver über die Entsorgung von <u>Grundstücksentwässerungseinrichtungen vom 12.12.1996 in der jeweils geltenden Fassung</u> ab.</p>	<p><b>§ 22</b></p> <p><b>Abwasserabgaben nach dem Abwasserabgabengesetz</b></p> <p>(1) Die Abwasserabgaben gemäß AbwAG, die die Gemeinde für Einleitungen aus der öffentlichen Abwasseranlage in ein Gewässer entrichten muss, werden als Kosten bei der Berechnung der Benutzungsgebühren gemäß § 21 Absatz 1 dieser Satzung berücksichtigt.</p> <p>(2) Die Gemeinde wählt die von ihr für diejenigen Abwassereinleiter, die im Jahresdurchschnitt weniger als 8 cbm je Tag Schmutzwasser aus Haushalten oder ähnliches Schmutzwasser einleiten (Kleineinleiter) zu zahlende Abwasserabgabe auf die Verursacher nach Maßgabe der zu dieser Satzung erlassenen Beitrags- und Gebührensatzung sowie der gesonderten Satzung der Gemeinde Weiver über die Entsorgung von <u>Grundstücksentwässerungseinrichtungen vom 12.12.1996 in der jeweils geltenden Fassung</u> ab.</p>

# Öffentliche Bekanntmachung

## **Erste Satzung zur Änderung der Entwässerungssatzung der Gemeinde Welver**

**vom .....**

Aufgrund der §§ 7, 8 und 9 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der derzeit geltenden Fassung, der §§ 54 ff. des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit geltenden Fassung, der §§ 51 ff. des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926) in der derzeit geltenden Fassung, der §§ 1, 2, 10 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712) in der derzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Welver in seiner Sitzung am ..... beschlossen:

### **§ 1**

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Welver vom 28.10.1997 wird wie folgt geändert:

§ 2 Nr. 6 Buchst. c) erhält folgende Fassung:

6. c) in den Gebieten, in denen die Abwasserbeseitigung durch eine Druckentwässerung erfolgt und sich Teile der Druckentwässerung auf den Privatgrundstücken befinden, gehören auch die Anschlussleitungen einschließlich der Druckstation (inklusive Druckpumpe) nicht zur öffentlichen Abwasseranlage.

§ 2 Nr. 7 erhält folgende Fassung:

7. Anschlussleitungen:

Unter Anschlussleitungen im Sinne dieser Satzung werden Grundstücksanschlussleitungen und Hausanschlussleitungen verstanden:

- a) Grundstücksanschlussleitungen sind die Leitungen von der öffentlichen Abwasseranlage (Sammel- bzw. Hauptleitung) bis zur Grenze des jeweils anzuschließenden Grundstücks.
- b) Hausanschlussleitungen sind die Leitungen von der privaten Grundstücksgrenze bis zu dem Gebäude, in dem das Abwasser anfällt, als Fortführung der Grundstücksanschlussleitung auf dem Grundstück. Zu den Hausanschlussleitungen gehören auch Leitungen unter der Bodenplatte des Gebäudes auf dem Grundstück, in dem Abwasser anfällt, sowie Schächte und Inspektionsöffnungen. Bei der Druckentwässerung ist die Druckstation (inklusive Druckpumpe) auf dem privaten Grundstück Bestandteil der Hausanschlussleitung.

§ 2 Nr. 8 erhält folgende Fassung:

8. Haustechnische Abwasseranlagen:

Haustechnische Anlagen sind die Einrichtungen innerhalb und an zu entwässernden Gebäuden, die der Sammlung, Vorbehandlung, Prüfung, Rückhaltung und Ableitung des Abwassers auf dem Grundstück dienen (z. B. Abwasserrohre im Gebäude, Dachrinnen, Hebeanlage). Sie gehören nicht zur öffentlichen Abwasseranlage.

§ 2 Nr. 9 erhält folgende Fassung:

9. Druckentwässerung:

Bei der Druckentwässerung besteht die öffentliche Abwasseranlage aus mindestens einer Druckrohrleitung oder einem zusammenhängendem Leitungsnetz, in der oder in dem der Transport von Schmutzwasser von einem oder einer Mehrzahl von Grundstücken erfolgt. Dabei wird das Schmutzwasser durch den Druck, der von ein oder mehreren Pumpen erzeugt wird, weitergeleitet. Die Druckpumpen und Pumpenschächte sind regelmäßig technisch notwendige Bestandteile der Hausanschlussleitung, die nicht zur öffentlichen Abwasseranlage gehört. In den Bereichen mit Druckentwässerung besteht in der Regel eine separate Ableitungsmöglichkeit für das Niederschlagswasser, so dass damit dann auch ein Trennsystem vorliegt.

§ 13 Abs. 4 erhält folgende Fassung:

- (4) Bei der Neuerrichtung einer Anschlussleitung auf einem privaten Grundstück hat der Anschlussnehmer als Kontrollschaft einen Einstiegschacht mit Zugang für Personal auf seinem Grundstück außerhalb des Gebäudes einzubauen. Bei bestehenden Anschlussleitungen ist der Anschlussnehmer zum nachträglichen Einbau eines Einstiegschachtes mit Zugang für Personal (Kontrollschaft) verpflichtet, wenn er die Anschlussleitung erneuert oder verändert. In Ausnahmefällen kann auf Antrag des Anschlussnehmers von der Errichtung eines Kontrollschachtes außerhalb des Gebäudes abgesehen werden. Der Kontrollschaft muss jederzeit frei zugänglich und zu öffnen sein. Eine Überbauung oder Bepflanzung des Kontrollschachtes ist unzulässig. Die Pflicht zum Einbau eines Kontrollschachtes gilt für jede einzelne Schmutzwasser-, Niederschlagswasser- und/oder Mischwasseranschlussleitung gleichermaßen. Die Anzahl, Führung, lichte Weite und technische Ausführung der Anschlussleitungen bis zum Kontrollschaft sowie die Lage, lichte Weite und technische Ausführung der Kontrollsäfte bestimmt die Gemeinde. Dabei soll jeder Kontrollschaft möglichst nah an der der öffentlichen Abwasseranlage (Sammel- oder Hauptleitung) zugewandten Grundstücksgrenze angeordnet werden. Auch über die Notwendigkeit der Beseitigung einer Anschlussleitung bestimmt die Gemeinde.

§ 13 Abs. 5 erhält folgende Fassung:

- (5) Die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, die laufende Unterhaltung (z.B. Reinigung, Ausbesserung) sowie die Beseitigung von Grundstücksanschlussleitungen obliegt der Gemeinde. Die Gemeinde macht die dabei entstehenden Kosten über den Kostenersatzanspruch nach § 10 KAG NRW gegenüber dem Anschlussnehmer geltend.

§ 13 Abs. 6 erhält folgende Fassung:

- (6) Die Herstellung, Erneuerung, Veränderung sowie die laufende Unterhaltung (z.B. Reinigung, Ausbesserung) der Hausanschlussleitungen einschließlich Kontrollsäfte

und der haustechnischen Abwasseranlagen obliegt dem Anschlussnehmer auf eigene Kosten. Die Arbeiten müssen fachmännisch und handwerksgerecht unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden. Die Arbeiten bedürfen gemäß § 14 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Welver der Zustimmung durch die Gemeinde.

§ 21 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

- (2) Der Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Unterhaltung und Beseitigung der Grundstücksanschlussleitungen an die öffentliche Abwasseranlage ist der Gemeinde zu ersetzen. Zur Unterhaltung gehört auch das Verschließen gemäß § 14 Abs. 2 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Welver. Die Gemeinde macht die ihr dabei entstehenden Kosten über den Kostenersatzanspruch nach § 10 KAG NRW gegenüber dem Anschlussnehmer geltend. Einzelheiten regelt auch die zur Entwässerungssatzung erlassene Beitrags- und Gebührensatzung.

## § 2

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Welver vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

59514 Welver, den .....

GEMEINDE WELVER  
Der Bürgermeister

-Teimann-



Bürgermeister	<i>f 31.01.13</i>	Allg. Vertreter	<i>f 31.01.13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>Ja 31.1.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>31.01.13 Ol</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	<b>3</b>	oef	13.02.2013				
HFA							
RAT							

## Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) der Gemeinde Welver für den Zeitraum 2012 – 2017

**hier: Festlegung der Maßnahmen für das Jahr 2013**

### Sachdarstellung zur Sitzung am 13.02.2013:

Die Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) für den Zeitraum 2012 - 2017 liegt den Fraktionen zur Beratung im Entwurf vor. Für die Umsetzung der erforderlichen Abwassermaßnahmen gemäß Entwurf des ABK für das Jahr 2013 wurden folgende Haushaltsmittel im Haushalt bereitgestellt.

- |     |                           |           |
|-----|---------------------------|-----------|
| I.  | Für konsumtive Maßnahmen: | 595.500 € |
| II. | Für investive Maßnahmen:  | 165.000 € |

#### Zu I. Konsumtive Maßnahmen:

Ausgehend von einer Beschlussfassung im HFA am 28.11.2012 wurden die Abwassergebühren für das Jahr 2013 vor dem Hintergrund ermittelt und vom Rat am 12.12.2012 beschlossen, dass von den Haushaltsmitteln für konsumtive Maßnahmen lediglich 280.000 € verwendet werden.

Von Seiten der Verwaltung werden folgende Maßnahmen zur Umsetzung empfohlen:

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Zentraler Abwasserplan (ZAP) für den OT Scheidingen  | 100.000 € |
| 2. Kamerabefahrung nach SüwV-Kan für den OT Scheidingen | 69.000 €  |
| 3. Zentraler Abwasserplan (ZAP) für den OT Schwefe      | 60.000 €  |
| 4. Kamerabefahrung nach SüwV-Kan für den OT Schwefe     | 34.000 €  |
| 5. Betriebsanleitungen nach SüwV-Kan                    | 15.000 €  |

Summe für konsumtive Maßnahmen:

**278.000 €**

**Zu II. Investive Maßnahmen:**

Die nachstehenden Maßnahmen wurden im ABK-Entwurf sowie im Haushalt zur Durchführung im Jahr 2013 berücksichtigt und werden von Seiten der Verwaltung nunmehr auch zur Umsetzung empfohlen.

1. Druckrohrleitung Köhner Weg / Am Tempel	85.000 €
2. Druckrohrleitung Buchenstraße /Schürenholz	30.000 €
Summe für investive Maßnahmen:	<u>115.000 €</u>

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, folgende Abwassermaßnahmen für das Jahr 2013 zu beschließen:

Konsumentive Maßnahmen:

1. Zentraler Abwasserplan (ZAP) für den OT Scheidingen	100.000 €
2. Kamerabefahrung nach SüwV-Kan für den OT Scheidingen	69.000 €
3. Zentraler Abwasserplan (ZAP) für den OT Schwefe	60.000 €
4. Kamerabefahrung nach SüwV-Kan für den OT Schwefe	34.000 €
5. Betriebsanleitungen nach SüwV-Kan	15.000 €

Investive Maßnahmen:

1. Druckrohrleitung Köhner Weg / Am Tempel	85.000 €
2. Druckrohrleitung Buchenstraße /Schürenholz	30.000 €

Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahmen in 2013 umzusetzen.



Bürgermeister	<i>Si. 31.01.13</i>	Allg. Vertreter	<i>Si. 31.01.13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>Si. 31.01.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>31.01.13 Si.</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	4	oef	13.02.2013				
HFA							
RAT							

**Ahse-Projekt „Lebendige Bördebäche“ zur Erfüllung der Anforderungen gemäß Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL)**

**hier: Einverständniserklärung der Träger der Gewässerunterhaltung**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 13.02.2013:**

Die Träger der Gewässerunterhaltung sind zur Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie verpflichtet. In diesem Rahmen wurden von den Unteren Wasserbehörden unter Beteiligung der Kommunen als weitere Träger der Gewässerunterhaltung sogenannte Umsetzungsfahrpläne aufgestellt. Im Bereich Welver greift dabei das Ahse-Projekt „Lebendige Bördebäche“, ein wasserökologisches „Strahlwirkungskonzept“, welches durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Soest in der Sitzung des BPU am 14.09.2011 vorgestellt wurde.

Von den insgesamt 33 Einzelmaßnahmen im Bereich des Gemeindegebietes fallen die folgenden noch durchzuführenden Maßnahmen in die Zuständigkeit der Gemeinde Welver:

Gewässer	Maßnahme	Umsetzung	Kosten
Ahse	Gewässerfreilegung und Renaturierung in Dinker.	2012	230 Tsd. €
Amper Bach	Hoher Absturz an der Oelmühle bei Schwefe durchgängig machen.	2021	30 Tsd. €
Borghauser Graben (künstlich)	Studie zur langfristigen naturnahen Entwicklung des Borghauser Grabens	2021 / 2027	noch nicht bekannt
Lake (Hündlingser Bach)	Anschluss der Altrinne und Herstellung der Mündung zur Ahse.	2021	100 Tsd. €
Lake (Hündlingser Bach)	Hündlingser Bach oberhalb von Berksen renaturieren.	2021	85 Tsd. €
Soestbach	Umgehungsrinne für Querbauwerk im Bereich der Berwicker Mühle.	2015	144 Tsd. €
Uffelbach	Querbauwerk beim Hof Flerke durchgängig machen. (gemeinsam mit der Stadt Werl)	2012	18 Tsd. €

Gemäß den Förderprogrammen des Landes NRW zur Unterstützung bei der Maßnahmenumsetzung durch den jeweiligen Träger der Gewässerunterhaltung sind Förderungen bis zu 90 % der förderfähigen Kosten möglich. Der verbleibende Eigenanteil könnte nach Aus-

kunft des Kreises Soest beispielsweise auch über Ersatzgeldzahlungen aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geleistet werden. Aufgrund des erheblichen Landesinteresses sie diese Regelung ausdrücklich mit dem Umweltministerium abgestimmt. So wurden beispielsweise bereits geleistete Ersatzgeldzahlungen aus den jüngsten Erschließungsmaßnahmen durch Dritte an den Kreis Soest vorsorglich verwahrt, um der Gemeinde Welver die Möglichkeit zu geben, diese Gelder als Eigenanteil förderfähiger Gewässermaßnahmen im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie zu verwenden.

Für die Gültigkeit der Umsetzungsfahrpläne ist es notwendig, dass auch die beteiligten Kommunen im Rahmen ihrer Gewässerausbau- und Unterhaltungspflicht (§§ 87, 89, 90ff. LWG NRW) diese anerkennen und ihr Einverständnis dazu erklären. Darauf hat die Obere Wasserbehörde aufmerksam gemacht. Vor diesem Hintergrund wurde die Gemeinde Welver vom Kreis Soest aufgefordert, eine entsprechende Erklärung abzugeben. Nach Aussage des Kreises Soest bestehen keine Bedenken, wenn eine Erklärung unter dem Vorbehalt eingeschränkter Haushaltsmittel abgegeben wird.

Daher ergeht der folgende

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, gegenüber dem Kreis Soest folgendes zu erklären:

„Die Gemeinde Welver erkennt das Ahse-Projekt „Lebendige Bördebäche“ als geeigneten Umsetzungsfahrplan zur Erfüllung der Wasserrahmenrichtlinie an und ist mit den dargestellten Maßnahmen einverstanden.“

Die Gemeinde wird im Rahmen ihrer Zuständigkeit Maßnahmen des Ahse-Projekts umsetzen, sofern diese mit Landesmitteln gefördert werden und der verbleibende Eigenanteil sowie die nicht-förderfähigen Kosten über Ersatzgelder von Dritten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gemeindegebiet Welver gedeckt sind. Darüber hinaus können keine weiteren Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden. Maßnahmen des Ahse-Projekts können frühestens 2014 begonnen werden.“



Bürgermeister	<i>31.01.13</i>	Allg. Vertreter	<i>31.01.13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>31.01.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>31.01.13</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	5	oef	13.02.13				

### 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“, Ortsteil Schwefe

hier: 1. Zustimmung zum Planentwurf

2. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 13.02.2013:

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 12.12.2012 die Einleitung der Verfahren zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und zur 1. Änderung des o.g. B-Planes beschlossen. Die Bauleitplanverfahren werden gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Betroffen ist ein Bereich am nordwestlichen Ortsrand von Schwefe nördlich der Straße „Soestweg“.

Inhalt der 30. Änderung des FNP:

Der Teilbereich des Flurstückes 362 der Gemarkung Schwefe, Flur 2, der bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, wird in eine „Wohnbaufläche“ geändert, so dass das gesamt Flurstück 362 letztendlich als Wohnbaufläche im FNP dargestellt ist.

Inhalt der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Soestweg“:

Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 12.12.2012

- Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planes in westlicher und nordwestlicher Richtung im Bereich des Flurstückes 362
- Festsetzung von zwei zusätzlichen Baufenstern auf dem Flurstück 362 und
- Festsetzung der Zufahrt in der Form, dass eine Anbindung an den nördlichen Wirtschaftsweg ausgeschlossen ist.

Der Antragsteller hat die Vorgaben zwischenzeitlich planerisch umgesetzt und legt einen Änderungsentwurf mit der Bitte um Zustimmung vor. Bei Billigung des Entwurfes kann auf dieser Plangrundlage in das Änderungsverfahren eingestiegen werden. Hier folgt als erstes zusammen mit der 30. Änderung des FNP die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Entwurf werden entsprechend des Ursprungsplanes

- die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet = WA),

- die Dachneigung (28°-38°),
- die max. zulässige zweigeschossige Bebauung,
- die maximal zulässigen zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und
- die Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser)

aufgegriffen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt. Entlang des Wirtschaftsweges wird ein Pflanzstreifen festgesetzt, so dass von hier keine Zufahrt erfolgen kann. Die Zufahrten zu den Grundstücken erfolgt über den Soestweg.

Alle weiteren Informationen können der beigefügten Begründung entnommen werden.

Letztendlich sind nur drei Grundstückseigentümer direkt betroffen, so dass eine Beteiligung der Öffentlichkeit in schriftlicher Form erfolgen kann. Hierbei werden die Grundstückseigentümer über die Ziele und Zwecke der Planung mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung unterrichtet. Darüber hinaus erfolgt eine Bekanntmachung mit dem Hinweis für die allgemeine Öffentlichkeit, dass die Planung eingesehen und Anregungen vorgebracht werden können. Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird parallel durchgeführt.

### **Beschlussvorschlag:**

1.  
Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt billigt den vorliegenden Entwurf zur „Ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Soestweg“ sowie zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes.
2.  
Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes und der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Neben der öffentlichen Bekanntmachung werden die betroffenen Grundstückseigentümer schriftlich beteiligt.



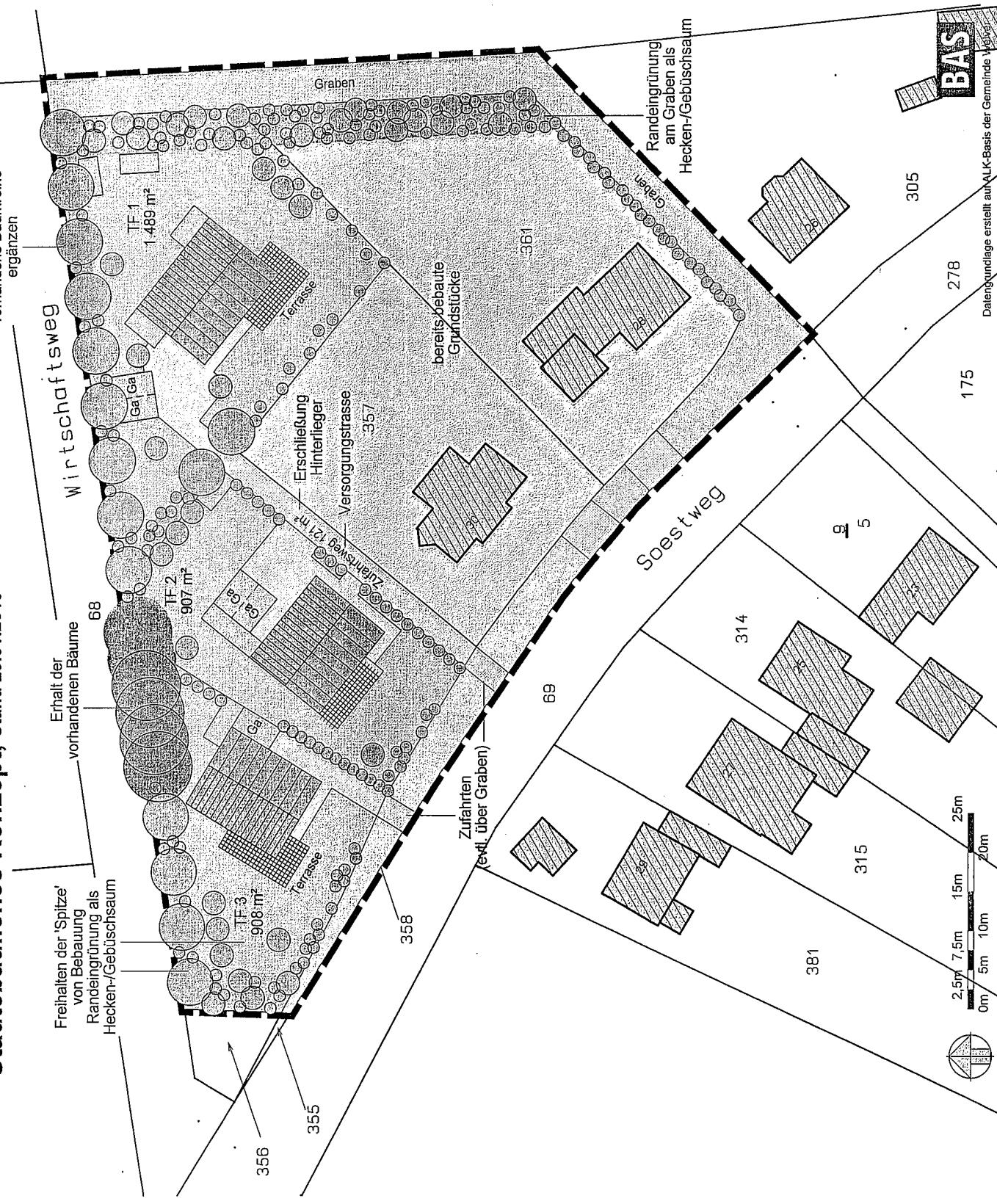
Gemeinde Welver - OT Schwefel  
Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg' - 1. Änderung  
Städtebauliches Konzept, stand 25.01.2013

Das städtebauliche Konzept stellt eine beispielhafte Bebauung mit entsprechender Grundstücksgestaltung dar.

Die bereits bebauten Grundsstücke Soestweg 28 und Soestweg 30 sind bei dieser Darstellung ausgenommen. Lediglich die vom bisherigen Planungsrecht abweichende westliche Randeingrünung von Flst. 361 wird dargestellt (> jetzt parallel zum Graben).

Vorgesehen sind 3 neue Baugrundstücke  
Teilfläche - TF 1, ca. 1.489 m<sup>2</sup>  
Teilfläche - TF 2, ca. 907 m<sup>2</sup>  
Teilfläche - TF 3, ca. 908 m<sup>2</sup>

## Legende





# GEMEINDE WELVER OT SCHWEFE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 5 'SOESTWEG' 1. ÄNDERUNG

**BEGRÜNDUNG**  
nach § 9 (8) BaugB i.V.m.  
§ 2a BauGB

### VORENTWURF

01/2013  
Stand 24.01.2013

#### Impressum:

Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
39514 Welver

#### Auftraggeber:

Jörg Antepoth  
Loershof 5  
39514 Welver-Schwefe

#### Bearbeitung:

**BAS**

Büro für Architektur und Stadtplanung  
Querallee 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561.7808-70  
Fax: 0561.710405  
mail@bas-kassel.com  
www.bas-kassel.com

**BAS**

Büro für Architektur und Stadtplanung ☎

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
1.1.	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2.	Weitere Hinweise zum Verfahren	5
1.3.	Durchführung und Kosten	6
1.4.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	6
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht</b>	<b>8</b>
2.1.	Raumordnung, Regionalplan Amsberg	8
2.2.	Flächennutzungsplanung	9
2.3.	Landschaftsplanning	9
2.4.	Bestehendes Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. 5	10
<b>3.</b>	<b>Bestand</b>	<b>12</b>
3.1.	Städtebauliche Situation und Nutzung	12
3.2.	Erschließung und Verkehr	13
3.3.	Technische Infrastruktur	14
3.4.	Natur und Umweltschutz	14
3.4.1	Naturnaumliche Situation	14
<b>4.</b>	<b>Planungsziele und Konzept</b>	<b>19</b>
4.1.	Gebäude	19
4.2.	Erschließung und Belange der Feuerwehr	20
4.3.	Technische Infrastruktur	21
4.4.	Freiflächen und Bepflanzung	21
4.5.	Flächenbilanz	22
<b>5.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>24</b>
5.1.	Geltungsbereich	24
5.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	25
5.3.	Überbaubare Grundstücksfächen, Bauweise	26
5.4.	Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze	27
5.5.	Verkehrsflächen und Zufahrtsbereiche	27
5.6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung - Geb-, Fahr- und Leitungsröcke	27
5.7.	Grundordnung	28
5.8.	Bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Gestaltung	29
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>31</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>33</b>

**Anhang**  
textliche Festsetzungen

**Anmerkung**  
Die kursiv gedruckten Textpassagen enthalten Hinweise auf Ergänzungen, die mit der Erhöhungsfassung erfolgen. Dies betrifft im Wesentlichen die Belange von Umwelt- und Naturschutz bzw. die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Eigentümer des Flurstücks 362 aus Flur 2 Gemarkung Schweife beabsichtigt am westlichen Ortsrand zusätzlich zur vorhandenen Bebauungsmöglichkeit ergänzende Wohngebäude im hinteren Grundstücksbereich zu errichten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg' schließt das Flurstück nur anteilig ein, hier wäre nur noch ein Bauplatz möglich. Auf den angrenzenden Grundstücken 'Soestweg 28' und 'Soestweg 30' wurden bereits zwei freistehende Wohngebäude gebaut.

Die geplante ergänzende Bebauung ist ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, weil sich die betreffenden Teile des Grundstücks im Außenbereich befinden. Der Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück so aufzuteilen, dass insgesamt 3 Baugrundstücke entstehen.

Weil die Gemeinde Welver mit dem Ziel zuzätzlichen Wohnraum zu schaffen grundsätzlich Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen - insbesondere auch den Belangen von Umwelt- und Naturschutz - vereinbar scheinen, hat die Gemeindevorvertreterversammlung zur planungsrechtlichen Absicherung gemäß § 2 Baugesetz am 12.12.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' sowie auch die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist vor allem die Sicherstellung der Verträglichkeit der zusätzlichen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Interessen, der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der naturschutzfachlichen Aspekte.

Der Geltungsbereich wird um die beiden bereits bebauten Grundstücke 'Soestweg 28' und 'Soestweg 30' ergänzt, da hier eine vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichende Aufteilung vorgenommen wurde. Im Zusammenhang mit der angestrebten Bebauungsplanänderung wird es als sinnvoll erachtet, hier eine Anpassung des Planungsrechts vorzunehmen.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes und die Durchführung einzelner Verfahrensschritte beauftragte der Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Welver das Büro für Architektur und Stadtplanung aus Kassel.

### 1.2. Weitere Hinweise zum Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im konventionellen (zweistufigen) Verfahren durchgeführt, weil die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren ('Bauungsplan der Innenentwicklung' entsprechend § 13a BauGB) nicht vorliegen. Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird parallel zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Umwelt und Grün erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

**Nicht zuletzt auf den vorgenannten Grundlagen wird auch der mit der Entwurfserfassung einzufügende Umweltbericht nach § 2a BauGB beruhen, der die Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Schutzzüge zusammenfassen und die Auswirkungen der Planungen in Bezug auf die Umweltbelange darstellen wird (vgl. Teil II dieser Begründung).**

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sollen entsprechend § 4 (1) Baugesetz im Frühjahr 2013 ein erstes Mal beteiligt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt zeitgleich durch Aushang der Planunterlagen. Die Ergebnisse der Beteiligung werden bei der Erarbeitung der Entwurfserfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die betroffenen Behörden und Fachämter auch im Außerung im Hinblick auf umweltbezogene Belange gebeten, damit die Gemeinde entsprechend § 2 (4) Baugesetz den erforderlichen Umfang und den Detailgrad des Umweltprüfungs im Hinblick auf die Erstellung des Umweltberichtes festlegen kann.

### 1.3. Durchführung und Kosten

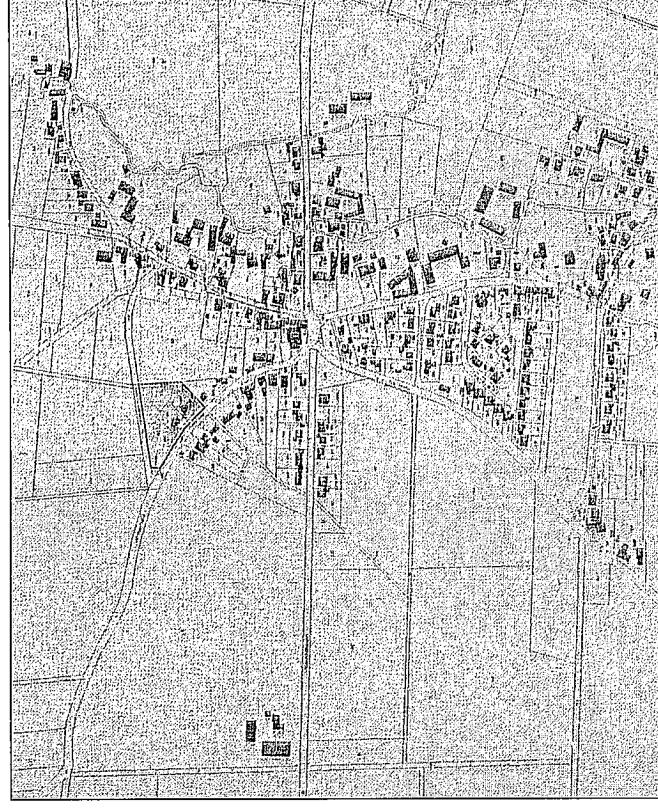
Mit der Umsetzung einzelner Bauvorhaben soll begonnen werden sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass eine Genehmigungsfähigkeit ausreichend sichergestellt ist.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt der Eigentümer der noch unbebauten Grundstücke und Veranlasser der Planung. Die Übernahme der Kosten durch den Grundstückseigentümer wurde durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes übernimmt die Gemeinde Welver. Der Vorhabenträger hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen, zu tragen.

### 1.4. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Soestweg und befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Schweife. Er wird im Südwesten begrenzt durch den Soestweg (Landesstraße L 747, Flst. 69, außerhalb des Geltungsbereiches), im Norden durch den Wirtschaftsweg (Flst. 68, außerhalb des Geltungsbereiches) und eine Grubenparzelle im Nordosten und Osten (Flst. 78, innerhalb des Geltungsbereiches).



Lage Geltungsbereich, unmaßstäblich, Zeichnung BAS

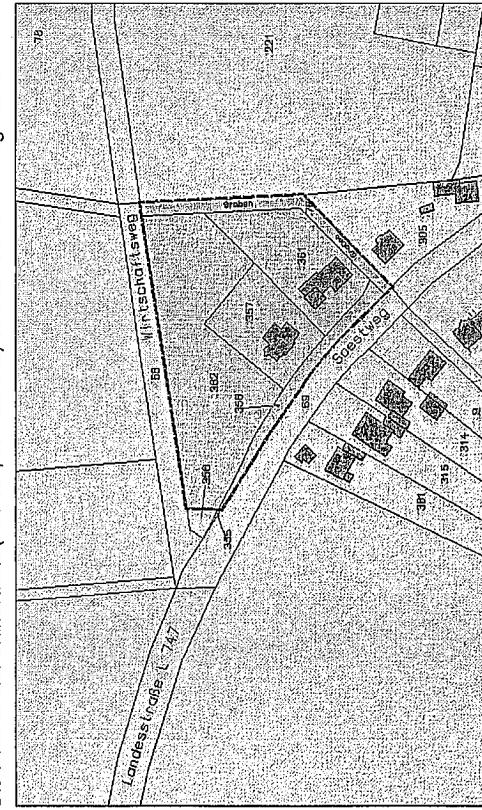
Die Planung schließt die bereits bebauten Grundstücke Soestweg 28 und Soestweg 30 ein und soll für die Rückwärtige Entwicklung der noch unbebauten Grundstücksteile den baulichen Rahmen planungsrechtlich vorgeben.

Der Geltungsbereich umfasst somit die Flurstücke 357, 358, 361, 362 und 78 (jeweils vollständig) aus Flur 2 der Gemarkung Schweife, zusammen eine Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup>.

Die Flurstücke 78 und 358 befinden sich in kommunalem Eigentum.

Innerhalb des Flurstucks 78 verläuft ein Entwässerungsgraben.  
Das Flurstück 358 stellt einen Seitenraum zur Landesstraße dar. Die von den jeweiligen Anliegern derzeit noch als Wiese genutzte Fläche wurde von der Gemeinde erworben, um den Zusammenhang mit dem Land Nordrhein-Westfalen geplanten Ausbau des Soestweges im Ortsgangsbereich realisieren zu können. Die Flächen sollen nun auch planungsrechtlich entsprechend gesichert werden.

Die anderen drei Grundstücke (Flst. 357, 361 und 362) befinden sich in Privateigentum.



#### Abgrenzung Geltungsbereich, unmaßstäblich, Zeichnung BAS

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nur ein Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes überschrieben - ca. 3.400 m<sup>2</sup>. Die städtebaulichen Grundzüge bleiben hierbei erhalten. Die Regelungsinhalte für die nicht geänderten Teillächen behalten ihre Gültigkeit (vgl. Kap. 2.4).

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet befindet sich am Rand des vorhandenen Siedlungsgebietes.  
Die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan begründete bauliche Ergänzung zu Wohnzwecken steht den Zielvorstellungen der übergeordneten Planungseinheiten nicht grundsätzlich entgegen, erfordert jedoch gegebenenfalls eine Anpassung auf der Ebene der Raumordnung (Regionalplan) und der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Hierbei ist die naturschutzfachliche Beurteilung der geplanten Siedlungsentwicklung von besonderer Bedeutung.

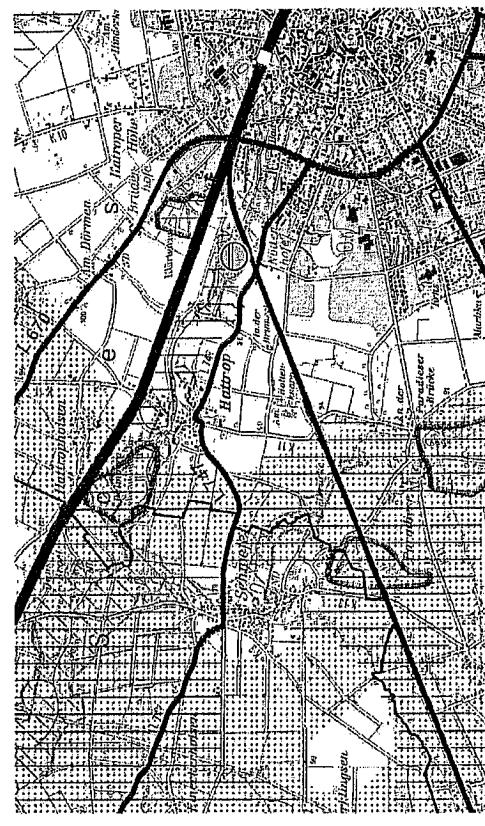
### 2.1. Raumordnung, Regionalplan Arnsberg

Der Ortsteil Schwefe liegt etwa 7 km entfernt vom Zentralort Weiler in südöstlicher Richtung. Aufgrund der Nähe zur Kreisstadt Soest (bis ins Zentrum ca. 5 km) orientieren sich viele Verflechtungen eher in das Mittelzentrum. Schwefe hat rund 720 Einwohner.

Durch Beschluss des Regionalrates im Dezember 2011 wurde der Regionalplan-Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ehemals Oberbereich Dortmund – östlicher Teil) aufgestellt und mit der Veröffentlichung des Bekanntmachungserlasses der Staatskanzlei im März 2012 rechtswirksam.

Aus der zeichnerischen Darstellung sind folgende planerische Aussagen zu entnehmen:  
Der Ortsteil Schwefe liegt - im Gegensatz zum Zentralort Weiler im 'Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich'.

Als Freiraumfunktionen zeichnerisch dargestellt:  
- Die Flächen, die zum Schutz der Landschaft und für landschaftsorientierte Erholung (senkrechte Striche) gekennzeichnet sind, sind nicht direkt betroffen.  
- Die Flächen, die zum Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes (Punkte) überlagern die westliche Spitze des Geltungsbereiches.



Regionalplan, zeichnerische Darstellung, unmaßstäblich

Weitere planerische Aussagen bezogen auf die Fläche des Geltungsbereichs sind in der Regionalplan-Zeichnung nicht enthalten.

Die im Textteil aufgeführten Grundsätze und beschriebenen Ziele der Regionalplanung können auf die geplante Siedlungsflächenentwicklung projiziert werden.  
Insbesondere entspricht die Wohnbaulandweiterung einer dezentralen, der Eigendynamik des Ortes angepassten Überschaubaren baulichen Entwicklung, die als sozialverträglich angesehen wird. Die bauliche Dichte orientiert sich an der unmittelbaren Umgebung und fügt sich in die vorhandene landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur.

Geignete vergleichbare Bauflächen zur baulichen Entwicklung im Innenbereich (Flächen mit Nachverdichtungsoptionen, Brachen oder Baulücken) stehen derzeit nicht zur Verfügung. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, eine klein teilige Erweiterung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge (und die vorhandene Infrastruktur) zu ermöglichen. Die Zusätzliche Baugrundstücke helfen, die aktuelle Nachfrage vor Ort zu befriedigen. Der insgesamt beschadene Umfang korrespondiert mit dem tatsächlichen Bedarf. Die Schaffung von Eigenheimoptionen in Schweiz dient aber auch der landfristigen Stabilität der ortsansässigen Bevölkerung und unterstützt daher ebenso das Gemeinwohl.

Nachverdichtungspotential, zu achten und zu nutzen). Siedlungsneubau stellen neben einer Verhinderung der Nachverdichtung eine kleinsteile Erweiterung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge (und die vorhandene Infrastruktur) zu ermöglichen. Die zusätzlichen Baugrundstücke helfen, die aktuelle Nachfrage vor Ort zu befriedigen. Der insgesamt beschiedene Umtauf konspondiert mit dem tatsächlichen Bedarf. Die Schaffung eines Eigenheimmarktes in Schweiz dient aber auch der langfristigen Stabilität der Ortsansässigen Bevölkerung und unterstützt daher ebenso das Gemeinwohl.

Auch wenn ein planerischer Konflikt mit den als Vogelschutzgebiet ausgewiesenen Flächen der Heilwirbörde formal entsteht, wird seitens der Gemeinde davon aus gegangen, dass aufgrund des geringen Umfangs der Bauanderweiterung weder große zusammenhängende Freiraumsysteme noch die Qualitäten der umgebenden Kulturlandschaft gestört werden. Zudem sind der Planung keine landwirtschaftlichen Nutzungen im Bereich der Heilwirbörde vorgesehen.

von der Planung keine Rücksicht genommen werden kann. Landwirtschaftliche Nutzungen sind auf die Umweltpräferenzen und landschaftsplanerischen Aspekten zu den naturschutzfachlichen und umwelttechnischen Anforderungen einzustimmen.

## 2.2 Flächenmittelpunkte Janina

Der Elächenplatz umgesperrt wurde im März 1980 rechtskräftig

Die Flächennutzanteile, die innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes liegen, sind - nach entsprechender Änderung - im Flächennutzungsplan als Wohnbau Land darzustellen.

Der Flächennutzungsplan-Änderungsbereich war – bezogen auf die hier vorliegende Bebauung – identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Von Haus aus zweitwcy zu

Der andere Flächennanteil werden bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.  
Der angrenzende Soestweg (Landesstraße L 747) ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr.

23 | Landschaftsplanung

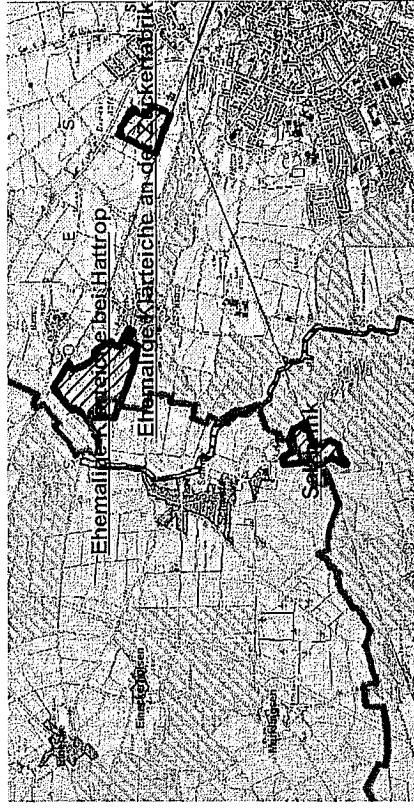
Die Entwurfserarbeitung des Landschaftsplans IV 'Welver' ist abgeschlossen. Nach politischem Beschluss wird die Öffentliche Auslegung voraussichtlich im April 2013 stattfinden. Aus der Kartendarstellung 'Schutzgebiete (bestehend)' zum Landschaftsplan-Entwurf (im Maß-

stab 1 : 50.000) lässt sich entnehmen, dass das Plangebiet eindeutig keine gesetzlich geschützten Biotope (nach § 30 BNatSchG) und keine Landschaftsschutzgebiete (nach LSG VO

Der Ostteil Schwefels liegt jedoch eingebettet in das großräumig festgelegte Vogelschutzgebiet zu // bestimmt.

„Hellwegbörde“: Von der flächennmäßigen Ausweisung wird auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert.

"Erhalt und Entwicklung der durch Offenheit, Großräumigkeit, weitgehende Unzerrütttheit und überwiegend ackerbauliche Nutzung geprägten Agrarlandschaft als Brutgebiet insbesondere für Wiesen- und Rohrweihe und Wachtelkönig - Rast- und Brutzugsgebiet insbesondere für Goldregenpfeifer, Mornellregenpfeifer, Komweile und Rotmilan".



Ausschnitt Kartendarstellung 'Schutzgebiete (bestehend)' zum Landschaftsplan-Entwurf, Unmaßstäblich

Die exakte Abgrenzung des Vogelschutzgebiets im Bereich des Plangebietes ist aufgrund der Darstellungsmaßstäbs nicht parzellenschafft.

An mehreren Stellen rückt die Schutzgebietsausweisung deutlich erkennbar von der bebauten Ortslage von Schwefe ab. Insbesondere gilt dies für eine größere Fläche im Westen der Ortslage.

*Weitere Aussagen zur übergeordneten Landschaftsplanung werden gegebenenfalls mit der Entwurfserfassung ergänzt.*

24 Bestehendes Planungsrecht - Behailllungen an Nr. 5

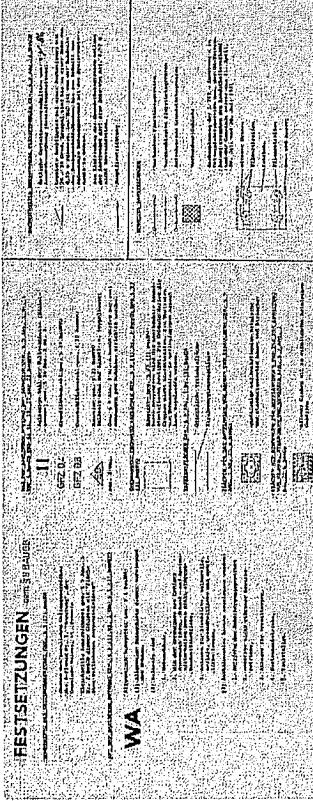
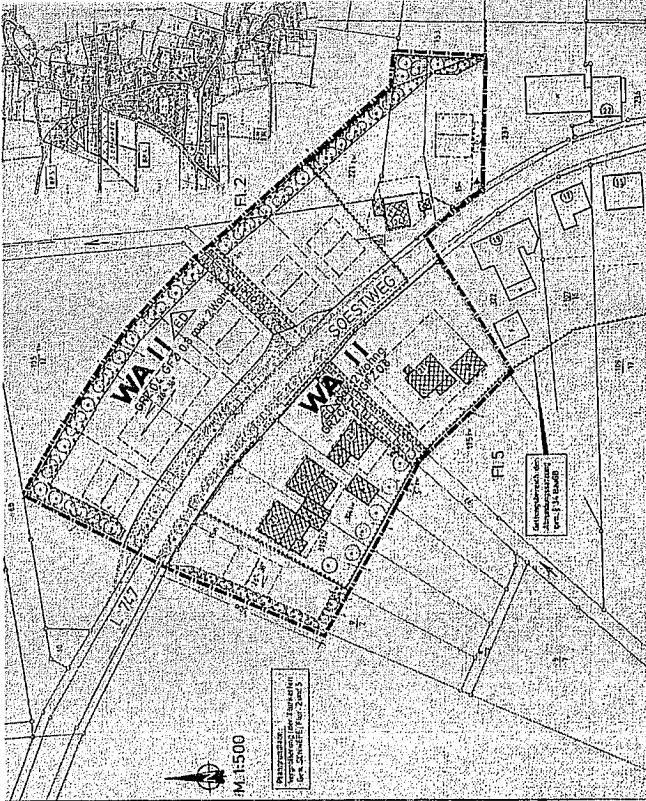
Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird ein ca. 3.400 m<sup>2</sup> großer Teilbereich des seit April 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Soestweg" überschrieben. Die Flächen, die für eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen sind, befinden sich unmittelbar im Anschluss an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Im Sinne einer geordneten Entwicklung - betrifft hier neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild vor allem die Regelung der Erschließung für die neue Hinterliegerbebauung - sollen die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 5 weitergeführt werden.

In besondere werden daher die städtebaulichen Grundzüge auch in den Änderungsbereich übernommen:

- Art der baulichen Nutzung;

- Geschossigkeit (Anzahl Vollgeschosse): max. 2 Wohneinheiten je Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung: 2
- Bauweise: GRZ 0.4 und GFZ 0.8  
nur Einzel- und Doppelhäuser
- Dachneigung: 28° - 38°



Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg', ummaßstäblicher Ausschnitt

Der Geltungsbereich der hier vorliegenden Änderung wird um die beiden bereits bebauten Grundstücke 'Soestweg 28' und 'Soestweg 30' ergänzt, da hier eine vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichende Aufteilung vorgenommen wurde. Im Zusammenhang mit der angestrebten Bebauungsplan-Änderung wird es als sinnvoll erachtet, hier eine Anpassung des Planungsrechts vorzunehmen.

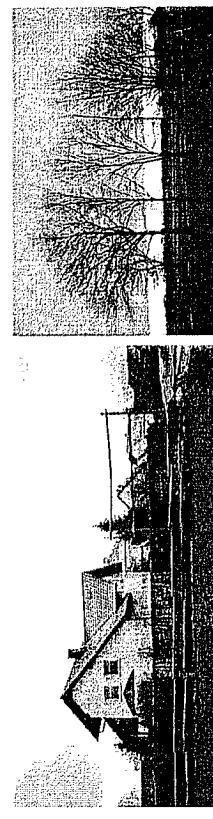
Auch die Grabenparzelle, Flurstück 78, wird im Zuge der hier vorliegenden Änderung vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen, um eine für den Grabenverlauf durchgängige planungsrechtliche Situation zu schaffen.

Das straßenbegleitende Flurstück 358 soll im Hinblick auf den geplanten Ausbau des Soestweges durch die hier vorliegende Bebauungsplan-Änderung als Straßenverkehrsfläche gesichtbar werden.

### 3. BESTAND

#### 3.1. Städtebauliche Situation und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und stellt einen 'Sporn' der Siedlungsentwicklung dar, eingebettet in eine durch Landwirtschaft geprägte Kulturlandschaft. Auf dem beiden bereits zu einem früheren Zeitpunkt herausgeteilten Grundstücken Soestweg 28 (Flurstück 361) und Soestweg 30 (Flurstück 357) wurden zwei freistehende Einfamilienhäuser errichtet.



Soestweg 30, Ansicht von Westen

Die noch unbebauten Teile des Plangebietes (Flurstück 362) werden derzeit als Pferdekoppel genutzt. Die Fläche umschließt auf der nordwestlichen und nordöstlichen Seite das Grundstück Soestweg 30. Das Grundstück grenzt auf einer Länge von ca. 53 m an die Landesstraße L 747 (Soestweg) und auf einer Länge von ca. 115 m an den nördlich vorbeiführenden Wirtschaftsweg (Flurstück 68) - der direkte Kontakt zur umgebenden Land(wirtschaft) ist dadurch eingeschränkt. Die östliche Begrenzung bildet ein Graben.

Dieser Graben begrenzt auch das Grundstück Soestweg 28 auf der nordöstlichen und südöstlichen Seite. Die Parzelle hat eine Breite bis max. 5 m an der nordöstlichen Seite und zwischen 4,00 m bis 4,30 m an der südöstlichen Seite.

Baumreihe am Wirtschaftsweg



Luftbild (Quelle: NRW Umweltdata vor Ort, 2012), herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

Zwischen den Baugrundstücken und dem derzeitigen Straßenkörper des Soestweges (Flurstück 69) befindet sich mit Flurstück 358 eine lang gezogene Fläche in unterschiedlicher Breite, bis max. ca. 5 m, die derzeit von den jeweiligen Anwohnern als Erweiterung der privaten Vorgärten (Basen/Wiese) genutzt wird, im Falle des zukünftigen Straßenausbaus jedoch als Verkehrsfläche beansprucht wird.

Es ergeben sich im Bestand folgende Flächenanteile:

Bebaute Baugrundstücke (Flst. 357 und 361)	2.684 m <sup>2</sup>
Grabenparzelle (Flst. 78)	513 m <sup>2</sup>
Strassenraum (Flst. 356)	452 m <sup>2</sup>
unbebautes Grundstück (Flst. 362)	3.428 m <sup>2</sup>
Plangebiet / Geltungsbereich gesamt	7.077 m <sup>2</sup>

### 3.2. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist an den Soestweg angebunden.

Der Soestweg ist eine klassifizierte Landesstraße (L 747). Die durch entsprechende Beschilderung definierte Ortsdurchfahrt beginnt derzeit aus nordwestlicher Richtung kommend etwa auf Höhe der westlichen Grundstücksgrenze 'Soestweg 29' (Flurstück: 381). Innerhalb der geschlossenen Ortschaft gilt Tempo 50 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit, außerhalb der Ortsdurchfahrt gilt Tempo 70 km/h bzw. 100 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit.

Eine weitere Anschlussmöglichkeit der noch unbebauten Grundstücke wäre theoretisch über den nördlich vorbeilaufenden Wirtschaftsweg gegeben, der neben landwirtschaftlichen Fahrzeugen auch Fußgängern und Radfahrern dient. Der Wirtschaftsweg soll aus Sicht der Gemeinde jedoch anbaufrei bleiben.

Der geradlinige Weg (Breite der asphaltierten Fläche ca. 3,5 m) wird häufig als „Ausweichstrecke“ von Richtung Einercken in Richtung Schwefe Nord oder Borgeln genutzt, so dass für Fußgänger und Radfahrer eine ungefährliche Benutzung nicht immer gegeben ist. Zusätzlich stellt die sehr spitz zulaufende Einmündungssituation aus verkehrstechnischer Sicht eine potentielle Gefahrenstelle dar. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde schon seit längerer Zeit, eine Verlegung des Ortseingangsschildes an die Kreuzung des Wirtschaftsweges mit Soestweg anzustossen, um eine Entschärfung der Einmündungssituation und in der Folge auch eine wirksame 'Entschleunigung' des Verkehrs auf dem Wirtschaftsweg zu erreichen.

In einem Vorgespräch mit dem Landesbetrieb Straßen wurde einer Verlegung des Ortseingangsschildes zugestimmt, zuständig ist der Kreis Soest.

Die Festlegung der Ortsdurchfahrt obliegt nach § 5 (2) des Straßen- und Weggesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StWGW NRW) dem Landesbetrieb Straßenbau, der diese im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Bezirksregierung regelt. Diese soll so beibehalten werden wie bisher.

Angaben zu den Verkehrsmengen und den daraus resultierenden Lärmbelastungen liegen derzeit nicht vor. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' nicht überschritten werden und sich diesbezüglich auch kein Regelungsbedarf für die geplante Wohnbebauung ergibt. Die Verlegung des Ortseingangsschildes mit in der Folge deutlich reduzierten Fahrgeschwindigkeiten im betroffenen Bereich wird sich in jedem Falle positiv auswirken.

### Ruhender Verkehr

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke ist davon auszugehen, dass alle erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken angeordnet werden. Stellplätze am öffentlichen Straßenraum sind nicht vorgesehen.

### ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle ('Soestweg') befindet sich in der Ortsmitte in ca. 400 m Entfernung; Hier verkehren regelmäßig Busse nach Soest. Bis zum Soester Bahnhof beträgt die Fahrzeit etwa 15 Minuten. Hier besteht Anschluss an den regionalen und überregionalen Eisenbahnverkehr sowie verschiedene andere lokale und regionale Buslinien.

Die Planung ist hiervom nicht betroffen, Auswirkungen auf den ÖPNV nicht zu erwarten.

### Fuß- und Radverkehr

Entlang des Soestweges ist derzeit nur auf der Südseite ein Fußweg vorhanden. Im Zuge des geplanten Ausbaus ist ein gemeinsamer Fuß- und Radweg vorgesehen.

### 3.3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann vom Grundsatz her als erschlossen bezeichnet werden. Sämtliche für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Soestweg bis etwa zur Höhe des Grundstücks Soestweg 29.

Der derzeitige Endschacht als möglicher Anschlusspunkt an den Kanal befindet sich hier etwa in der Fahrbaummitte. Die Kanalschleife liegt etwa 2,30 m bis 2,40 m unter der Fahrbahn (GOK). Das letzte Teilstück des Kanals wurde als DN 300 B ausgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass vom bestehenden Endpunkt der Ver- und Entsorgungssysteme aus auch die mit diesem Bebauungsplan geplante ergänzende Bebauung angebunden werden kann.

Für eine bauliche Entwicklung auf der nordwestlichen Teilfläche sowie im hinteren nördlichen Grundstücksbereich als Hintenlieger-Bebauung sind die bestehenden Netze auf Kosten der jeweiligen Bauherrschaft zu erweitern. Hierzu sind gegebenenfalls noch entsprechende Flächen auf dem Grundstück zu sichern.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze ausreichend ist. Dies betrifft alle vorgenannten Systeme der Ver- und Entsorgung:

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Telekommunikation.

### 3.4. Natur und Umweltschutz

*Die Aussagen zu Umwelt und Naturschutz werden gegebenenfalls mit der Entwurfserfassung ergänzt.*

#### 3.4.1 Naturräumliche Situation

Die das Flachland der „Westfälischen Buch“ im Plangebiet bestimmende Haupteinheit ist die „Hellwegbörde“.

Anmerkung: Die folgenden Aussagen zur „Hellwegbörde“ bzw. zum Vogelschutzgebiet wurden inhaltlich dem Textteil des Regionalplans entnommen und lediglich redaktionell überarbeitet.

Auf der Grundlage fruchtbarer, lössbedeckter Kalkschichten hat sich die historisch gewachsene, über Jahrhunderte durch ackerbauliche Nutzung geprägte, alte Kulturlandschaft der „Hellwegbörde“ entwickelt.

### Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt eingebettet in dem zum Kreis Soest gehörenden Teil des insgesamt ca. 500 km<sup>2</sup> großen Vogelschutzgebietes "Hellwegbörde" zwischen der Lippeaue im Norden und dem Ruhr-Möhneetal im Süden. Das Vogelschutzgebiet "Hellwegbörde" erstreckt sich vom Kreis Unna im Westen über den Kreis Paderborn (Regierungsbezirk

Detmold) im Osten. Im Kreis Soest befinden sich jedoch seine wesentlichen Teile, an deren Kulisse sich die Abgrenzung des regionalplanerisch gesicherten Bereiches für den Schutz der Landschaft mit besonderer Orientierung für den Vogelschutz - BSLV orientiert.

In dem regionalplanerisch gesicherten Bereich für den Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für den Vogelschutz - BSLV ist die Raumstruktur der "Hellwegbörde" mit seiner offenen und weiträumigen Agrarlandschaft mit ihrer besonderen Funktion als Brut-, Rast- und Überwinterungsraum der für das Vogelschutzgebiet "Hellwegbörde" charakteristischen Vogelarten zu erhalten.

In dieser weiträumigen, offenen Feldflur finden auf derartig offenem, weitgehend baumfreiem Landesräume spezialisierte Vogelarten gezielte Brut- und Nahrungsgebiete oder Rastflächen. Insbesondere der sich in Ost-West-Richtung erstreckende, nahezu baumfreie Höhenzug des Haarstranges, an der Naturlaumsgrenze zum bewaldeten Mittelgebirge, stellt für den Vogelzug eine markante Leitlinie dar.

Die "Hellwegbörde" weist international bedeutende Brutbestände der Wiesen- und Rohrweine sowie des Wachtelkönigs auf. Des Weiteren hat das Gebiet eine besondere Bedeutung als Rast- und Durchzugsquartier für den Mornell- und Goldregenpfeifer sowie für die Kornweihe und den Rotmilan. Es handelt sich um Vogelarten, der EG-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG), für die besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden sind, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen. Bei regelmäßig auftretenden Zugvogelarten sind entsprechende Maßnahmen hinsichtlich ihrer Rast- und Überwinterungsgebiete zu treffen.

Im Kreis Soest wurde im Jahre 2003 eine freiwillige Vereinbarung zum Schutz der Wiesenweide und der anderen Offenlandarten" zur Sicherung des Charakters der "Hellwegbörde" und der von diesem besonderen Landschaftscharakter und Nutzungsmuster abhängigen Vogelarten abgeschlossen. Sie dient der Umsetzung der EG-Vogelschutzrichtlinie.

Diese Vereinbarung wurde von der EU als alleiniger Schutz nicht anerkannt, so dass das Land Nordrhein-Westfalen weitere Teile des Naturraumes der "Hellwegbörde" als Vogelschutzgebiet an die Europäische Kommission gemeldet hat. Das im Ministerialblatt vom 26. Januar 2005 (SMBL/NRW, 1000 vom 17.12.2004) bekannt gemachte Europäische Vogelschutzgebiet (DE-4411-401) "Hellwegbörde" ist durch Inkrafttreten der Novelle des Landschaftsgesetzes (§ 48 c Abs. 5 LG NRW) mit seiner im Ministerialblatt aufgeführten Gebietsabgrenzung und den dort genannten gebietsspezifischen Schutzzwecken unter Schutz gestellt.

Neben der grundsätzlichen Aufgabe, für das Vogelschutzgebiet die entsprechenden Ziele darzustellen, ergibt sich eine zusätzliche Komplexität. Innerhalb des Vogelschutzgebietes "Hellwegbörde" befinden sich Bereiche, wie etwa kleine Waldflächen oder Wiesenländer, die für die Meldung des Vogelschutzgebietes nicht ausschlaggebend waren, aber dennoch eine Bedeutung für die im Schutzzweck des Vogelschutzgebietes genannte Vogelart Rotmilan haben, die eine Mosaiklandschaft aus Wäldern, Feldgehöften, Wiesen und Äckern bevorzugt. Diese Bereiche sind wie bisher auf Grund ihrer Arten- und Biotopausstattung als "Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) oder auf Grund ihrer Ausstattung mit vielfältigen Landschaftselementen und Erholungsbereichen als 'Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung' (BSLE) dargestellt, von der hier vorliegenden Planung aber nicht betroffen.

Auf Grund der generalisierenden Darstellungswweise ist die zeichnerische Darstellung der Bereiche für den Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für den Vogelschutz (BSLV) im Regionalplan bewusst nicht parzelliert, was dem Wesen der Regionalplanung als übergeordneter, überörtlicher und zusammenfassender Planung entspricht. Deshalb wurden Hofsiedlungen, Weiler und kleinere Ortschaften nicht ausgegrenzt. Sie gelten dennoch als von den im Regionalplan als BSLV dargestellten Bereichen nicht betroffen.

Aus der generalisierenden Darstellungswweise resultierende Überlagerungen mit konkurrierenden Flächeneigenschaften sind auf den nachgeordneten Planungsebenen zu bereinigen.

Nötwendige Schutz-, Pflege-, Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen i.S.d. § 48c (5) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) sollen insbesondere durch vertragliche Vereinbarungen festgelegt werden. Darüber hinaus können insbesondere durch Pferdekoppel genutzt. Private i.S.d. §§ 3 und 3a LG NRW auch ohne vertragliche Vereinbarungen tätig werden.

## Topografie

Das Plangebiet liegt auf etwa 83 m üNH-N. Der höchste Punkt liegt mit etwa 84,00 m üNH-N an der Westspitze des Plangebietes und der niedrigste Punkt mit etwa 82,00 m üNH-N an der nordöstlichen Ecke.

Das Grundstück kann als annähernd eben bezeichnet werden. Das Gefälle bzw. die Steigung liegen unter 2 %.

## Geologie und Boden

Die geologischen Voraussetzungen sind für die grundsätzliche Entscheidung, weitere Wohngebäude im hinteren Grundstücksbereich zu errichten, ohne besondere Bedeutung. Teile des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes sind als 'Flächen über verliehenen Bergwerksfeldern' gekennzeichnet. Dies trifft jedoch für den hier vorliegenden Änderungsbereich nicht zu.

Darüber hinaus liegen keine Informationen zu Altstandorten und/oder Altablagerungen vor. Das Plangebiet ist nur im bisher bebauten Teil versiegelt. Neben der Gebäudegrundfläche (auch Terrassen) sind hierfür insbesondere die großzügig dimensionierten Zufahrten und Garagen verantwortlich. Hinzu kommen kleinenteilig ergänzte Nebenanlagen wie Gartenhütten. Die Versiegelung wirkt sich grundsätzlich vor allem nachteilig auf den Wasserhaushalt und die klimatischen Gegebenheiten aus.

Der westliche und nördliche Teil des Geltungsbereiches - also vor allem die Flächen, die für eine Nachverdichtung ins Auge gefasst werden - ist universiegelt.

## Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer.

Der vorhandene - nur temporär wasserführende - Graben an der südöstlichen und östlichen Seite des Geltungsbereiches kommt aus südwestlicher Richtung und unterquert die Straße Venkrecht. An der nördlichen Grenze des Plangebietes quert der Graben den hier vorhandenen Wirtschaftsweg und verläuft dann weiter in nördlicher Richtung.

An diesen Graben schließt auf der nördlichen Straßenseite des Soestweges ein Niederschlagswasser der Fahrbahn aufnimmt. Dieser - parallel zum Soestweg verlaufende - Graben soll im Rahmen eines Umbaus neu, naturnäher gestaltet werden.

Die weitgehend unbefestigten Flächenanteile des Geltungsbereiches weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf und ermöglichen eine hohe Grundwassererneuerungsrate.

## Lokales Klima

Das Plangebiet hat über die allgemeine Bedeutung hinaus keinen besonderen Wert für das Klima. Als Planungsziele im Bezug auf die klimatischen Auswirkungen einer weiteren Bebauung sollten berücksichtigt werden:

- Minimierung Versiegelungsgrad
- Gebäudekörperstellung - auf benachbarte unbebaute Flächen achten, offene Verbindungen und Strömungsrichtungen erhalten
- Schaffung von Vegetationsflächen.

## 3.4.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

### Vegetation / Biotoptstrukturen

Teile des Geltungsbereiches werden bereits durch eine Wohnbebauung (Soestweg 28 und 30) beansprucht. Die zugehörigen Grundstücksflächen können als durchschnittliche Hausgärtchen bezeichnet werden. Typische Merkmale sind ein gepflegter kurz geschnittener Rasen, Hecken an der Grundstücksgrenze sowie einzelne Ziergehölze.

Die bisher unbebauten Bereiche des Plangebietes werden als Pferdekoppel genutzt. Ein kleiner Teil hiervon wird überlagert von der Ausweisung als Vogelschutzgebiet (s.o.).

Im Geltungsbereich befinden sich einige größere Bäume. Hiervon ist insbesondere eine Baumreihe verschiedener Arten (Kronendurchmesser KD ca. 6,0 m bis 7,0 m) entlang des Wirtschaftsweges erhaltenswert. Sie besteht aus

- Eiche, StU 1,3 m
- Ahorn, StU 0,9 m
- Esche, StU 1,2 m
- Ahorn, StU 0,7 m
- Esche, StU 1,2 m

- Ahorn, doppelstämmig, StU 0,8 m/1,0 m

Der am Rand durch das Plangebiet geführte Graben ist weitgehend naturnah, jedoch fast ohne Gehölzstrukturen im Uferrand- bzw. Böschungsbereich.

#### Fauna / Avifauna

Es gibt über die im Zusammenhang mit der Vogelschutzgebietsausweisung bekannten Informationen hinaus - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder anderen europäischen Vogelarten als dauerhafter - für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen - Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. § 5 BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionsseitende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Austrahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird in diesem Stadium des Verfahrens zunächst verzichtet, weil nach derzeitigem Kenntnisstand keine Tiere anerkannt sind oder bereits nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der intensiven Beanspruchung und des relativ offenen Erreichungsbildes augenscheinlich nur von geringer Bedeutung und hat allenfalls Wert als Verbindungsfläche ('Transitrum'). Deutlich attraktiver für Tiere scheinen die großen zusammenhängenden Flächen der umgebenden Verkehrsflächen (Soestweg und Wirtschaftsweg) stark eingeschränkt. Dennoch kann bezogen auf das Plangebiet angenommen werden, dass verschiedene euryöke bzw. ubiquitäre Arten (Kleinsäuger, Vogel und Insekten) die Fläche nutzen, ohne dass sie grundsätzlich geeigneten Lebensraum im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch zur Nahrungsaufrnahme bietet. Reptilien und Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen eher nicht zu erwarten.

Das Ergebnis der bisherigen Ortsbegehungen im Sommer / Herbst 2012 führt zu folgender Erst-Einschätzung:

Auch wenn vor Ort keine Exemplare angetroffen wurden, ist anzunehmen, dass als typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere Igel (z. B. Braunrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten sind.

Durch das Nichtvorhandensein der typischen Spuren (Maulwurfs hügel) ist dagegen die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) trotz geeigneter Voraussetzungen eher fraglich. Der Maulwurf gilt ohnehin als besonders anpassungsfähige Art, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Mardern (z.B. Steinmarder, *martes foin*), Gartenschläfern (*Ellomys querinus*) und Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) wäre ebenfalls vorstellbar, konnte aber bisher nicht bestätigt werden.

Gleiches gilt auch für Fledermäuse. Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen nicht den bevorzugten Lebensraumbedingungen. Die nicht ausgebauten Dachgeschosse des Gebäudestands (Altgebäude auch in der näheren Umgebung) könnten zwar attraktiv für Winterquartiere und vor allem für Wochenstunden sein, die offene Pferdekoppel eignet sich aber nur bedingt als

Jagdrevier. Daher kann das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *myotis myotis*, ebenfalls ein streng geschützte Arten entsprech. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen.

Neben den Vögeln sind vor allem Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diese Fläche und vor allem aber die Freiraumpotenziale der Ränder nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde auch hierzu bisher nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonderen strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird.

Für fast alle im Zusammenhang mit der Schutzgebietsausweisung genannten Vogelarten kann angenommen werden, dass das Plangebiet kaum einen Wert für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat die Kernfläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt), sondern sich allenfalls als Quartier für die Nahrungssuche eignet. Darüber hinaus deutet nichts darauf hin, dass gerade das Plangebiet eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Aufgrund der hervorragenden Bedingungen der unmittelbar angrenzenden offenen und zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen ist dieser Bereich für alle zuvor genannten Tierarten von ebenso großem Wert und daher als überwiegend geeigneter Ergänzungsräum und Ausweichfläche anzusehen. Die Standortbedingungen dieses Komplexes bilden vor allem im Hinblick auf die Nahrungssuche viel bessere Voraussetzungen.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Errichtung von wenigen zusätzlichen Wohnhäusern nicht den Verlust aller Qualitäten bedeutet. Insbesondere dann nicht, wenn die westliche Spitze unbebaut bleibt, wenn adäquate neue Gehölzstrukturen geschaffen werden und ein ausreichender Abstand zum Graben gewahrt wird.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionsverhindernde Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Bei der weiteren Planung sind daher - bezogen auf Fauna/Avifauna - vor allem die das Vogelschutzgebiet 'Heilwegbörde' betreffenden Aspekte bei der städtebaulichen Konzeption und vor allem auch bei der Gestaltung der freibleibenden Flächen zu berücksichtigen. Daneben sollte auch berücksichtigt werden, dass die Durchlässigkeit für Tiere (vor allem Kleinstäger) weiterhin gewährleistet ist.

#### Freiraum / Erholung

Das Plangebiet selbst ist nicht öffentlich zugänglich und hat daher keinerlei Bedeutung als Freiraum für die Bevölkerung; gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass der Erholungsbereich direkt nördlich an den Wirtschaftsweg angrenzt.

Die Erholungsfunktion wird durch die - wenn auch nur geringe - verkehrliche Bedeutung eingeschränkt (landwirtschaftlicher Verkehr und Ausweichstrecke für Ortskundige).

#### 4. PLANUNGSZIELE UND KONZEPT

Bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 5 'Soestweg' wurde eine straßenbegleitende Bebauung bis zum damaligen bzw. derzeitigen Ortsausgangsschild zugrunde gelegt. Schon bald nach der Rechtskraft stellte sich heraus, dass eine hohe Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern aus ehemaligen 'Schwefel-Kinder' vorhanden war, die sich nach Berufsfindungsphase und Familiengründung unbedingt wieder in Schweife niederlassen wollen. Dies ist auch weiterhin im Interesse der Gemeinde.

Mit den zur Verfügung stehenden Baugrundstücken könnten bereits damals nicht alle Interessenten berücksichtigt werden. Inzwischen haben sich die verfügbaren Baulücken in Schweife nahezu alle geschlossen, wenngleich eine weiterhin gute Nachfrage nach Grundstücken von gebürtigen Schwiefern' vorliegt.

Der heutige Grundstückseigentümer berücksichtigt, die bisher unbauten Flächen des Plangebietes auf der Grundlage eines entsprechenden Planungsrechts als Wohnbauland zu entwickeln. Damit entsteht in kleinem Umfang wiederum ein attraktives Angebot für die Errichtung neuer Wohngebäude. Die Nachverdichtung im unmittelbaren Randbereich der Ortslage deckt sich mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Welver.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung im hinteren nördlichen Grundstücksbereich kommt der eigentumsrechtlichen Aufteilung der Fläche eine wesentliche Bedeutung zu.

Es ist beabsichtigt, die bisher unbauten Flächen in drei Baugrundstücke aufzuteilen:

- Teilfläche 1 (TF 1) in Hinterlieger-Situation, ca. 1.490 m<sup>2</sup>

- Teilfläche 2 (TF 2), ca. 907 m<sup>2</sup>.

- Teilfläche 3 (TF 3), ca. 908 m<sup>2</sup>.

Die neuen Gebäude am Soestweg würden der vorhandenen Gebäudeflucht folgen, ungefähr in einer Linie mit den unmittelbar benachbarten Wohngebäuden Soestweg 28 und Soestweg 30 stehen und den Abschluss der Bebauung bilden. Die Gebäudekörper würden sich damit auch in etwa parallel bzw. orthogonal zu den beiden Wohnhäusern positionieren.

Die Planung lässt mehrere Möglichkeiten der Nachverdichtung zu: drei freistehende Wohngebäude oder in Fortführung des bisherigen Planungsrechts auch Doppelhäuser. Festzustellen ist allerdings, dass eine Nachfragesituation nach Doppelhäusern derzeit nicht gegeben ist.

Die aus der Bebauung herausgenommene westliche Spitze des Plangebietes soll weiterhin als unbebaute Fläche - zukünftig Hausgarten - erhalten bleiben und die anschließende kleine östliche Grünfläche (Flst. 356) flächennäher ergänzen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung ('Hecken-/Gebüschaum') soll als landschaftsbildprägendes Motiv wieder aufgenommen werden und den neuen Siedlungsrand markieren. Die rudimentär vorhandene Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges soll weiter ergänzt werden.

Vom Soestweg aus ist mit entsprechender eigentumsrechtlicher Zuordnung eine 3 m breite Zufahrt für die neue Hinterlieger-Bebauung geplant. Im Bereich der neuen Zufahrt sind auch alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.

##### 4.1. Gebäude

Der Entwurf sieht eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Satteldach vor, weil dies die in der Umgebung vorherrschende Gebäudeform ist. Die Dachneigung orientiert sich an den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes und liegt damit bei 28° - 38°.

Die Zweigeschossigkeit ermöglicht kleine Grundflächen (in der Regel zwischen 70 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>) - schmale Baukörper werden bevorzugt, um ein Einfügen in das traditionelle Ortsbild zu unterstützen. Eingeschossige Wohngebäude folgen eher dem Trend, alle Funktionen des Wohnens auf einer Ebene anzurichten und damit die badlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Grundstückseigentümer möglichst lange in der einmal erbauten Immobilie verbleiben können. Hierbei ist mit Grundflächen von 120 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Die neuen Wohngebäude sollen als freistehende Einfamilienhäuser (gegebenenfalls mit Einliegerwohnung) oder als Doppelhäuser gebaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung müssen unabhängig von den Bestimmungen des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

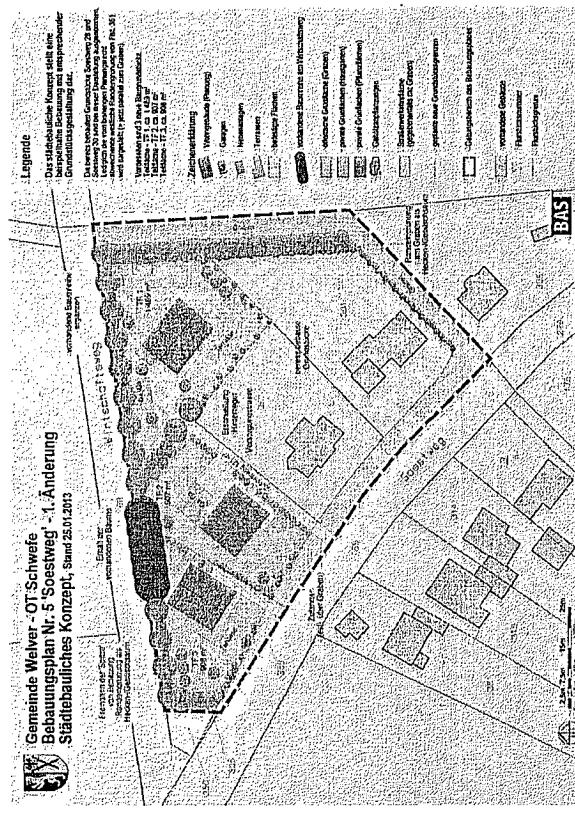


Abb.: Lageplan, Darstellung BAS

**4.2. Erschließung und Belange der Feuerwehr**  
Die Erschließung der beiden möglichen Baugrundstücke am Soestweg (Teilfläche 2 und 3) erfolgt direkt von der Landesstraße. Hierfür ist eine den Entwässerungsgraben querende Brücke erforderlich zu finden.  
Zur Erschließung der neuen Hinterlieger-Bebauung ist entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 357 eine 3 m breite neue Zufahrt vom Soestweg vorgesehen. Die Länge des Zuflahrtswegs beträgt dann ca. 45 m ab (heutigem) Fahrbahnrand. Das nordwestlich angrenzende Baugrundstück könnte ebenfalls hieran angeschlossen werden. Dies erscheint insbesondere dann sinnvoll, wenn die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf die nordöstliche Seite des Wohnhauses verlagert wird.

Eine theoretisch ebenfalls mögliche direkte Erschließung des Hinterlieger-Grundstücks von dem Wirtschaftsweg im Norden wurde geprüft. Im Ergebnis wird diese Lösung von der Gemeinde jedoch nicht gewünscht.  
Der Nachweis ausreichender Stellplätze ist auf den Grundstücken problemlos möglich.

**Belange der Feuerwehr**  
Aufgrund der angenommenen Entfernung der neuen Hinterliegerbebauung zum Soestweg (rund 50 m) muss die Zufahrt den Anforderungen zur Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 nicht zwingend genügen.

Alternativ steht den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr darüber hinaus auch noch der unmittelbar angrenzende Wirtschaftsweg zur Verfügung. Dieser ist in seinem derzeitigen Ausbauzustand ebenfalls geeignet, dem Notverkehr zu dienen.

Es wird davon ausgegangen, dass die ausreichende Löschwasserversorgung über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt werden kann. Eine entsprechende Bestätigung ist im weiteren Verfahren zu erbringen.

#### 4.3. Technische Infrastruktur

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Ausbau vorhandener Ver- und Entsorgungsnetze auf dem Grundstück erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass prinzipiell an die jeweils vorhandenen Leitungswegen im Soestweg angeschlossen werden kann. Durch die ergänzenden Neubaumöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Alle erforderlichen Anschlüsse der technischen Infrastruktur sind im Zusammenhang mit einer weiteren Wohnbebauung neu herzustellen. Das gilt für sämtliche Hausanschlüsse zur Stromversorgung, zur Wasserversorgung und Entsorgung (Kanal) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen. Es wird weiter davon ausgegangen, dass die bereits zu einem früheren Zeitpunkt voneinander trennbar gewordenen Kanalstrukturen genutzt werden können

Die neue Zufahrt dient gleichzeitig als Trasse für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Hinterlieger-Bebauung. Der Anschluss des nordwestlichen Eckgrundstücks soll gegebenenfalls über eine weitere Leitungstrasse in ausreichender Breite von dem Zufahrtsweg hergestellt werden. Diese Trasse ist im Bebauungsplan entsprechend zu sichern.

Das Entwässerungskonzept für den Bau der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen ist möglichst frühzeitig zu erarbeiten und mit dem zuständigen Entwässerungsbetrieb / der Gemeinde Wevel abzustimmen.

**4.4. Freiflächen und Bepflanzung**

*Die Aussagen zu Umwelt und Naturschutz werden gegebenenfalls mit der Entwurfssassung ergänzt.*

Die Ausgangssituation kann in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter (vgl. Kap. 3.4 'Natur und Umweltschutz') durch geeignete Maßnahmen in Abwägung mit den funktionalen Erfordernissen etwas verbessert werden.

Die Planung der Außenanlagen soll dabei im Einklang mit den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für das Vogelschutzgebiet 'Hilwegbörde' im Allgemeinen stehen, eine angemessene Gestaltung des Siedlungsrandbereiches von Schwere aufnehmen und die standortbedingten Potenziale berücksichtigen. Insbesondere können hierbei die vorhandenen Baumstandorte bei der Neubebauung berücksichtigt werden.

Konkret vorzusehen ist - innerenommen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan - eine weite-

Bei allen Pflanzungen sollten heimische standortgerechte Arten vorzugsweise verwendet werden (vgl. folgende Artenliste). Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht. Es wird empfohlen, die im Folgenden jeweils angegebene Mindestqualität zu berücksichtigen um möglichst kurzfristig bereits einen umweltnützlichen Effekt durch die Bepflanzung zu erreichen.

卷之三

**4.4. Freiläufen und Beplänzung** Die Aussagen zu Umwelt und Naturschutz werden gegebenenfalls mit der Entwurfsfassung

Die Ausgangssituation kann in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter (vgl. Kap. 3.4 'Natur und Umweltschutz') durch geeignete Maßnahmen in Abhängigkeit mit den funktionalen Erfordernissen ergänzt.

Die Planung der Außenanlagen soll dabei im Einklang mit den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für das Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' im Allgemeinen stehen, eine angemessene Gestaltung des Siedlungsrandbereiches von Schwiefe aufnehmen und die standortbedingten Potenziale berücksichtigen. Insbesondere können hierbei die vorhandenen Baumarten verbessert werden.

## Kletterpflanzen und Rankpflanzen für Fassadenbegrünung

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Campsis tagliabuana oder Campsis radicans (Trompetenwinde)
- Clematis (Waldrebe, versch. Arten)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera (Geißblatt, versch. Arten)
- Parthenocissus tricuspidata (Milder Wein)
- Polygonum multiflorum (Knotenrute)

AE Flächenbilanz

Die überschlägige Flächenbilanz wurde auf der Basis der bisherigen Entwurfsplanung (s.o.)

<b>Städtebauliche Kennziffern</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Baugrundstücke gesamt, ca. hiervon</li> <li>Baugrundstücksf lächen bebaut<sup>1)</sup>, ca.</li> <li>Baugrundstücksf lächen unbebaut, ca.</li> <li>Verkehrsfl ächen, ca.</li> <li>Gr ünfl ächen, ca.</li> <li>hiervon</li> <li>- öffentlich (Gr äben), ca.</li> <li>- privat (Vogelschutz), ca.</li> </ul> <p><b>G r ö ß e Geltungsbereich</b></p>	5.895 m <sup>2</sup>  2.280 m <sup>2</sup> 3.615 m <sup>2</sup>  480 m <sup>2</sup> 695 m <sup>2</sup>  485 m <sup>2</sup> 210 m <sup>2</sup>  7.070 m <sup>2</sup>
	<p><sup>1)</sup> Von Flst. 361 (Soestweg 28) wird nur der Fl ächenanteil eingerechnet, der innerhalb des Gel rägen liegenden Fl ächenanteile des urspr ünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 liegt. Planungrechtlich sind die Fl ächen zu bewerten.</p>

1) Von Flst 361 (Soestweg 28) wird nur der Flächenanteil eingerechnet, der innerhalb des Geländebereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 liegt. Planungsrechtlich sind die übrigen hinteren Flächenanteile bisher als landwirtschaftliche Fläche zu bewerten.

Große Geltungsbereich  
7,0 ha m<sup>2</sup>

Zur Beurteilung der zusätzlichen baulichen Beanspruchung (auch im Hinblick auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) wird die nachfolgende Aufstellung geglieert nach Flächen, die durch den ursprünglichen Bebauungsplan bereits als Wohnbau land zu bewerten sind - Flst. 357 und 361 (teilweise) sowie die Teillfläche TF 2 - und Flächen, die mit der hier vorliegenden Änderung erst zu Wohnbau land werden.

Die Bebauungsdichte der hinzukommenden Bebauung entspricht der Dichte der bereits bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

#### Wohngebiet

Flächenanteil Baugrundstücke insgesamt, ca. hiervom	5.895 m <sup>2</sup>
im Geltungsbereich B-Plan Nr. 5 (Bestand), ca. zusätzliche Wohnbau land durch Änderung (Planung), ca.	3.210 m <sup>2</sup>
GRZ hiervom	0.4
> Grundfläche maximal für Gebäude resultierend, ca. hiervom	1.285 m <sup>2</sup>
- Gebäude Bestand, ca.	0.4
- Gebäude Planung, ca.	0.8
Anzahl Vollgeschosse	II
GFZ (nur Vollgeschosse)	0.8
Geschossfläche maximal resultierend, ca.	2.570 m <sup>2</sup>
	2.150 m <sup>2</sup>

Neben den Verkehrsflächen (Straße 480 m<sup>2</sup> + Erschließungsweg 120 m<sup>2</sup>) mit etwa 600 m<sup>2</sup> und außer den Gebäuden mit einer Grundfläche (Bestand 460 m<sup>2</sup> + Planung 280 m<sup>2</sup>) von zusammen etwa 740 m<sup>2</sup> werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes weitere etwa 700 m<sup>2</sup> (ebenfalls Bestand + Planung) - überwiegend auf bauliche Nebenanlagen (Garagen, Abstellräume) - als private Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze) versteigert sein.

In der Summe (insgesamt 2.040 m<sup>2</sup>) wird demzufolge der tatsächliche Versiegelungsgrad deutlich unter der durch Festlegung einer GFZ von 0,4 planungsrechtlich ermöglichen baulichen Ausnutzung liegen (480 m<sup>2</sup> + 1.285 m<sup>2</sup> + 1.075 m<sup>2</sup> = 2.840 m<sup>2</sup>).

Die durch die hier vorliegende Planung vorbereitete zusätzliche Versiegelung wird maximal 1.075 m<sup>2</sup> steigen können, das entspricht einem Anteil von knapp 40 % der Gesamtversiegelung.

Bezogen auf die bisher noch unbebauten Grundstücke bzw. Flächen (vgl. städtebauliches Konzept) ergibt sich folgende Übersicht.

Zu berücksichtigen ist, dass die sog. Teilläche TF 2 bereits im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes enthalten war:

	Größe	Überbaubare Fläche GRZ 0,4	Geschoßfläche GFZ 0,8
Teilläche 1	1.489 m <sup>2</sup>	595,6 m <sup>2</sup>	1.191,2 m <sup>2</sup>
Teilläche 2	907 m <sup>2</sup>	362,8 m <sup>2</sup>	725,6 m <sup>2</sup>
Teilläche 3	908 m <sup>2</sup>	363,2 m <sup>2</sup>	726,4 m <sup>2</sup>
gesamt für die unbewohnten Grundstücke	3.304 m <sup>2</sup>	1.321,6 m <sup>2</sup>	2.643,2 m <sup>2</sup>

## 5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt. Die textlichen Festsetzungen finden sich im Anhang dieser Begründung.

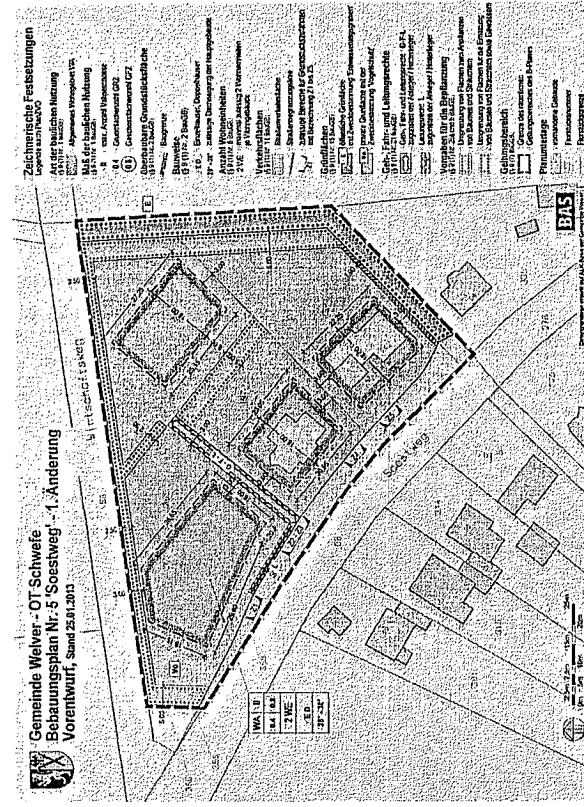


Abb.: Planzeichnung, unmaßstäblich

### 5.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst somit die Flurstücke 357, 358, 361, 362 und 78 (jeweils vollständig) aus Flur 2 der Gemeinde Schwei, zusammen eine Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup>.

Die Flurstücke 78 und 358 befinden sich in kommunalem Eigentum. Innerhalb des Flurstücks 78 verläuft ein Entwässerungsgraben. Das von den jeweiligen Anliegern derzeit noch als Wiese genutzte Flurstück 358 stellt einen Seitenraum zur Landesstraße dar und soll nun im Hinblick auf den anstehenden Straßenumbau auch planungsrechtlich entsprechend gesichert werden.

Die anderen drei Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Die Abgrenzung ermöglicht es, die für die geplante Bebauung notwendigen und aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Aspekte planungsrechtlich zu regeln.

Die Planung schließt die bereits bebauten Grundstücke Soestweg 28 und Soestweg 30 ein. Aufgrund der bereits realisierten Bebauung, der eine vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichende Parzellierung zugrunde liegt, ergibt sich seitens der Gemeinde der Wunsch, das Planungsrecht entsprechend anzupassen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nur ein Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes überschrieben. Die städtebaulichen Grundzüge bleiben hierbei erhalten. Insbesondere entspricht die Dichte der hinzukommenden Bebauung der Dichte der bereits bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Die Regelungsinhalte für die nicht geänderten Teilstächen behalten ihre Gültigkeit.

Die Beschränkung auf diesen vergleichsweise engen Geltungsbereich erscheint auch deswegen möglich, weil die Erschließung des Grundstücks aus verkehrlicher wie auch aus vorsorgstechnischer Sicht grundsätzlich gedeckt ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die Berücksichtigung von weiteren Nachbarinteressen keine planungsrechtlichen Regelungen erfordert und somit auch keine Einbeziehung in den Geltungsbereich. Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Hinterlieger-Bebauung wird nicht gesehen.

Nicht ausgeschlossen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt dagegen, dass sich aus der konkreten Planung im Hinblick auf das naturschutzfachliche Kompensationserfordernis die Erweiterung um externe Ausgleichsstächen ergibt. Der Punkt wird im weiteren Verfahren geklärt.

## 5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Kernziel des Bebauungsplanes ist die Herstellung von entsprechendem Planungsrecht für die Realisierung von ergänzenden Wohnungsbauvorhaben.

Der Standort ist für eine Wohnnutzung geeignet. Das Plangebiet befindet sich in einer Randlage in Anlehnung und als Fortsetzung der Umgebung und entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan. Es ist für alle Verkehrsarten gut erreichbar und an alle Infrastruktursysteme angebunden.

Die planungsrechtliche Festlegung nach den durch die BauNVO definierten Gebietskategorien erfolgt in Anlehnung und als Fortsetzung der Umgebung und entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan. Neben einer Wohnnutzung sind auch Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO zulässig. Dies umfasst neben Freiberuflern auch solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Diese Art der Nutzung gilt in der Regel als wohngebietverträglich, so dass negative Beeinträchtigungen nichtzu erwarten sind.

Aus dem Katalog der ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden Betriebe des Behörbergangsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als verträglich eingestuft und daher in den Bebauungsplan als zulässigen Nutzungen (Ausnahme) aufgenommen.

Die generelle Unzulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist damit zu begründen, dass grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Massstäblichkeit (Kubatur der Gebäude bzw. Flächenanspruch) oder ihres Störungsgrades (Verkehrlärm, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) regelmäßig nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter des Wohngebiets passen.

## Begrenzung Wohneinheiten

Die Festsetzung zur maximalen Anzahl zu schaffender Wohneinheiten (2 je Gebäude) soll die Orientierung in Richtung Eigentumsmaßnahme (Ein- und Zweifamilienhaus) unterstützen. In der Summe können somit bis zu 6 Doppelhaushälften oder 3 Einfamilienhäuser jeweils mit separater Einliegerwohnung auf den noch unbebauten Grundstücken entstehen. Eine 'Wohnanlage' mit mehr als 6 Wohneinheiten würde die Massstäblichkeit stören und das intakte Nachbarschaftsgefüge gefährden.

## Höhe der Gebäude

Die Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse (> Definition entsprechend Landesbauordnung) wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Die Zweigeschossigkeit entspricht dem Ortsbild, auch wenn in der Umgebung mehrere eingeschossige Gebäude errichtet wurden. Grundsätzlich ermöglicht eine zweigeschossige Bauweise die Reduzierung der Gebäudegrundfläche und wäre daher aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht anstrengenswert. Da sich aber unter Berücksichtigung des demografischen Wandels viele Bauherren das 'Wohnen auf einer Ebene' ermöglichen wollen, erfolgt an diesem Punkt keine zwingende Festlegung.

## Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl du Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück maximal überbaut werden darf. Hierbei ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche und anderen verriegelten Flächen wie Nabenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Zur Ermittlung der festgesetzten Grundfläche von 0,4 (Festsetzung 1,2) sind entsprechend § 19 (4) Satz 1 BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mitzurechnen.

Damit wird die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO eröffnete Möglichkeit zur Überschreitung explizit ausgeschlossen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht damit dem Orientierungswert für die Grundflächenzahl (0,4) für den Gebietscharakter WA nach § 17 BauNVO und unterschreitet die Geschossflächenzahl (0,8 statt 1,2).

Die Geschossflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entspr. Landesbauordnung) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf.

## 5.3. Überbaubare Grundstücksfächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfäche wird durch einzelne unterschiedlich dimensionierte Baufelder – begrenzt mit Baugrenzen – definiert. Die Baugrenzen berücksichtigen auch die Gebäudekubaturen der beiden bebauten Grundstücke Soestweg 28 und Soestweg 30 und sollen insgesamt die langfristige Bebaubarkeit innerhalb des Geltungsbereiches regeln.

Die Stellung der Gebäudekörper (Orientierung) wird darüber hinaus nicht planungsrechtlich fixiert, da sich aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks ohnehin eine Ausrichtung an der Straße (Soestweg) aufdrängt. Die Gebäude können je nach Raumbildung parallel oder senkrecht zur Straße stehen.

Die durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster schließen mit einer Tiefe von fast durchgängig - 18 m die vorhandenen Gebäude ein und ermöglichen bei einem angemessenen planerischen Spielraum auch gestalterische Veränderungen im/am Bestand. Hier erfolgt eine Anpassung gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes.

Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen werden die Flächen ausgenommen, die für die geplante Grundstückszufahrt der Hinterlieger-Bebauung benötigt werden, und die Flächen, die aufgrund naturschutzfachlicher Beschränkungen in der westlichen Spitze des Geltungsbereiches auf jeden Fall unbebaut bleiben sollen.

Die zeichnerisch festgesetzten und bemalten Baugrenzen liegen ansonsten grundsätzlich 3 m von den jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen entfernt.

Die Anordnung der Baufenster erlaubt die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern oder in Teilen auch eine Doppelhaus-Bebauung. Verlauf und Abstand der Baugrenzen zwischen den Bauteilen ermöglichen eine sinnvolle Parzellierung und garantieren einen angemessenen Abstand im Hinblick auf die Wohnqualität.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandregelungen - hiervon unabhängig - uneingeschränkt einzuhalten sind.

Die Festlegung der Hauptflurstrichung wird aus dem überschriebenen Bebauungsplan Nr. 5 – hier war eine traufständige Gebäudekörperstellung vorgeschrieben - nicht übernommen.

In diesem Punkt wird eine Abweichung für erforderlich gehalten, die aus der bereits erfolgten Bebauung (Soestweg 28) abgeleitet wird und darüber hinaus wichtige Spielräume für die noch unbebauten Grundstücke einräumt, die aufgrund der unregelmäßigen Abmessungen der Flächen zu einer sinnvollen Bebaubarkeit führen.

Im Plangebiet sollen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Andere Bauformen sind mit dem vorhandenen Ortsbild und der Einwohnerstruktur an diesem Standort nicht vereinbar.

Die zulässige Dachneigung von geneigten Dächern beträgt 28° bis 38°. Sie wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

#### 5.4. Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze (nach § 12 BauNVO) sind ohne weitere Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Bezogen auf die Wohngebiete im ländlichen Raum sind neben Garagen und Stellplätzen (auch Carports) als Nebenanlagen im Eigenheimbereich vor allem Gartenhütten oder kleinere Schuppen zu nennen.

Weil die Anordnung von untergeordneten baulichen Anlagen auf den Grundstücken nicht unmäßig eingeschränkt werden soll, wird lediglich deren Kubatur beschränkt. Zu diesem Zweck werden die Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die neben der Flächengröße auch die Höhe dieser untergeordneten baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze), die nicht innerhalb der Baufenster errichtet werden, begrenzen.

#### 5.5. Verkehrsflächen und Zufahrtsbereiche

Es besteht die Absicht, den Soestweg im Eingangsbereich von Schweife, der den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes betrifft, baulich zu verändern. Insbesondere sollen die auf der nördlichen Straßenseite von der Gemeinde erworbenen Flächenanteile (Flst. 388) zur Anlage eines Entwässerungsgrabens in Verbindung mit einer Allee-Bepflanzung genutzt werden.

Konsequenterweise werden diese Flächen im Bebauungsplan bis zur südlichen Spalte des Geltungsbereiches als 'Verkehrsfläche' festgesetzt.

Ausgehend von den planerischen Vorüberlegungen ist davon auszugehen, dass die Anbindung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baugrundstücke zukünftig über den Entwässerungsgraben zu erfolgen hat.

Deswegen und weil sich das Plangebiet im unmittelbaren Bereich des Orteingangs befindet (hier ist vor allem die Verkehrssicherheit betroffen), werden die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Privatgrundstücken begrenzt.

#### 5.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Bebauungsplangebiet ist prinzipiell erschlossen. Die Anbindung an den Soestweg ist ausreichend. Für die Realisierung der geplanten zusätzlichen Wohnbebauung muss keine neue öffentliche Verkehrsabläufe hergestellt werden. Eine nennenswerte Veränderung von Verkehrsabläufen ist nicht zu erwarten.

Zur verkehrlichen Anbindung des Hinterlieger-Grundstücks ist jedoch eine neue private Zuführung herzustellen. Diese kann bei Berücksichtigung des Gebäudebestands und dem Grundstückszuschliff des heutigen Flurstücks 362 sinnvollerweise nur an der südöstlichen Grundstücksgrenze liegen.

Die erforderliche Fläche für die Zufahrt soll dem Hinterlieger-Grundstück auch eigentumsrechtlich zugeschlagen werden.

Eine Benutzung der anderen unmittelbar anschließenden Grundstücke zur Erschließung kann möglicherweise in Abhängigkeit von der späteren Bebauung sinnvoll sein. Dies wird bei der Festlegung entsprechend berücksichtigt (Hinterlieger und Anlieger).

Zur Bebauung des hinteren Grundstücksteils müssen die vorhandenen Anschlüsse für Ver- und Entsorgung neu hergestellt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht erscheint es sinnvoll, die ständige Benutzbarkeit der Anlieger und die Verfügungsmöglichkeiten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen auf die Zufahrts-Fläche - gerade im Hinblick auf die neu zu verlegenden Leitungssysteme - bereits auf der planungsrechtlichen Ebene zu sichern, um dem

Grundsatz der kommunalen Fürsorge bezogen auf die Versorgungssicherheit gerecht zu werden. Dies erfolgt durch die Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht räumt den betroffenen Unternehmen die Möglichkeit der ständigen Unterhaltung ein. Die Zugänglichkeit ist - soweit erforderlich - auch mit den entsprechenden Fahrzeugen sicherzustellen.

Für das geplante Baugrundstück TF 3 wird zunächst ein zusätzliches Leitungsrecht vorgesehen, um alternativ zu einem direkten Anschluss an das Leitungssystem in der Straßenparzelle die Möglichkeit für einen Anschluss von dem neuen Zufahrtsweg offen zu halten. Im weiteren Verfahren wird diese Option zu prüfen sein.

Es wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf Ver- und Entsorgung alle vorhandenen Kapazitäten ausreichend bemessen sind, um die geplante Nachverdichtung an die jeweiligen Systeme anzuschließen.

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind. Die genaue Lage der Leitungen und gegebenenfalls Pfanzmaßnahmen sind daher mit den Ver- und Entsorgungssträgern abzustimmen.

#### 5.7. Grünordnung

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Mindestmaß an Bepflanzung festgesetzt. Die grünordnerische Planung hat sich an den Zielaussagen des Landschaftsplans (Vgl. hierzu auch Kap. 2.3) und an den Vorgaben durch das Vogelschutzgebiet zu orientieren.

Die weitere fachliche Ausearbeitung des grünordnerischen Teiles erfolgt mit der Entwurfsfassung. Insbesondere sollen die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse zu den Vorgaben und Rahmenbedingungen - auch im Hinblick auf die Umweltprüfung - Grundlage für das grünordnerische Konzept werden.

Dies beinhaltet auch die Beurteilung von Eingriff/Ausgleich im Sinne der Naturschutzgesetzgebung.

Im Bebauungsplan sind folgende Flächenkategorien vorgesehen:

- öffentliche Grünfläche 'Entwässerungsarbeiten', gleichzeitig

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
zeichnerisch festgesetzt am südöstlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches

- private Grünfläche 'Vogelschutz'

zeichnerisch festgesetzt in der westliche Spitze des Geltungsbereiches  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
durchgehängte Randeingrünung am Siedlungsrand  
zusätzlich übernommen aus dem ursprünglichen B-Plan zur internen Gliederung des Bau-gebietes

#### Neuanpflanzung Gehölze

Um die durch die Baumaßnahme verursachte Reduzierung von Freifläche auszugleichen, wird eine verbindliche Anzahl von neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei den Bäumen sind vorzugsweise die traditionellen einheimischen Obstbaumsorten zu pflanzen, weil sie als standortgerechte Arten mit den örtlichen Bedingungen am besten zurechtkommen und weil sie dem typischen dörflichen Charakter am meisten entsprechen.

Die Pflanzenauswahl bestimmt, dass ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimi-

scher Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt. Hierzu wird auf die Artenliste (Empfehlung) in Kap. 4.4 verwiesen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die neuen Gehölze in wachsendem Umfang zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Mensch und Tier beitragen.

Mit der empfohlenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen. Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

### 5.8. Bauordnungrechtliche Vorgaben für die Gestaltung

Die geplante Wohnbebauung soll sich in das Umfeld einfügen. Die Neubauprojekte sollen sowohl straßenbegleitend eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauung darstellen, sie sollen aber in Teilen auch im rückwärtigen Grundstücksbereich realisiert werden, wo im Allgemeinen eine größere architektonische Freiheit städtebaulich vertretbar ist.

Vorgaben zur äußeren Gestalt der Wohngebäude werden im Vorfelde demnoch für notwendig erachtet, weil sich die Erweiterungsbauten im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage befinden - hier kann nach Ansicht der Gemeinde ein unbegrenzter Gestaltungsspielraum nicht offen gehalten werden. Aus dem städtebaulichen Kontext leiten sich gestalterische Prinzipien für die Kubatur und für die Dachlandschaft ab, die auch bei Neubauprojekten zur Anwendung finden sollen. Das städtische Interesse in Bezug auf die architektonische und freiraumplanerische Gestaltung ergibt sich auch aufgrund der Lage an der Betriebskante im Übergang zur offenen Landschaft (Landwirtschaft).

Gleichwohl sind bei der baulichen Weiterentwicklung gestalterische Spielräume offen zu halten, die eine zukunftsähnliche und nachhaltige Architektur zulassen.

Die Gestaltungsfestsetzungen definieren in angemessenem Rahmen sowohl Maßstäbe für die geplante Bebauung wie auch für die Freiflächen.

Sie werden auf der Grundlage von § 86 BauO NRW als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen und zum Teil differenziert für die einzelnen Teilbereiche (Bestand / Neubau) festgesetzt, in denen die gestalterischen Anforderungen unterschiedlich hoch angesetzt werden.

Die bauordnungrechtlichen Vorgaben stehen in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5.

#### Gestaltung der Gebäude

Ein charakteristisches Merkmal der umliegenden Bebauung sind überwiegend Gebäudekörper mit einer eindeutigen Längsrichtung (Hauptflächrichtung) und einem weniger steilen Satteldach oder Walmdach. Die Diemeinhöhe beträgt meist nicht mehr als 0,50 m.

Diese Grundsätze sollen daher verbindlich für den Bereich des Gebäudebestands und die straßenbegleitende bauliche Ergänzung vorgegeben werden.

Für das Ortsbild im Eingangsbereich ist die zuvor beschriebene Dachform von wesentlicher Bedeutung. Eine homogene Dachlandschaft erzeugt eine Grundvoraussetzung für eine zusammenbindende Wirkung. Wesentliches Ziel der Festsetzungen ist die Übernahme in die ortstypischen Gebäudeproportionen.

Hierbei gelten höhere Anforderungen entlang des Soestweges als im hinteren Grundstücksbereich, wo in dieser Hinsicht größere Spielräume zugelassen werden können.

In Bezug auf die Hauptgebäude sind zu beachten:

Dachform

Satteldach  
zwischen 28° und 38°

Von Bedeutung für Architektur und Erscheinungsbild sind eine einheitliche Formensprache und eine harmonische Verbindung von Haupt- und Nebengebäude. Daher können bei untergeordneten Gebäuden, Gebäudeiteilen oder baulichen Anlagen abweichende Dachformen und Dachneigungen (z.B. Putzdächer, begrünte Dächer) zugelassen werden, wenn dies mit dem Gesamteindruck des einzelnen Bauwerks oder der Gebäudegruppe zu vereinen ist.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Photovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.

#### Einfriedungen

Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt – wie im Bestand bzw. in der Umgebung festzustellen – in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuansiedlung von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere an den Stellen, wo sich Einfriedungen an öffentlichen Räumen unmittelbar auf das von der Allgemeinheit wahrgenommene Erscheinungsbild auswirken.

Da auf Einfriedungen im Allgemeinen oft nicht verzichtet wird (Bedürfnis nach Sicherheit, Privatsphäre der Eigentümer) erscheint es sinnvoll, hierzu – wie im ursprünglichen Bebauungsplan – eine Vorgabe zur maximalen Höhe aufzunehmen.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt neben dem Erscheinungsbild auch die oben genannten Bedürfnisse der Eigentümer.

## 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Be- lange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen. Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenveriegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz). Im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung sind auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn zu bewerten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts sind zu beurteilen und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu benennen.

Die geplante Neubebauung soll - soweit möglich - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan integriert den hierzu parallel erstellten Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetz. Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt kann nach bisheriger Einschätzung auf vorliegende Erkenntnisse und Planungen zurückgegriffen werden. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine weiteren Informationen liefern. Auf zusätzliche Fachgutachten soll zunächst verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits durch den Menschen beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen erhaltenswerten Lebensraumtyp im Naturschutzfachlichen Sinn vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch auf Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- die Qualitäten der durch die Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wird in Kap. 3.4 'Natur und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung wird im Hinblick auf die Entwurfsfassung erstellt.

Die weitere fachliche Ausarbeitung des grünordnerischen Teiles erfolgt mit der Entwurfsfassung. Insbesondere sollen die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse zu den Vorgaben und Rahmenbedingungen - auch im Hinblick auf die Umweltprüfung - Grundlage für das grünordnerische Konzept und damit auch Bestandteil für eine Beurteilung der Auswirkungen der Planung werden.

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen sind für die folgenden Schutzgüter darzustellen:

- Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild
- Menschen - Gesundheit und wirtschaftliche Situation
- Erholung und Freizeit
- Biotoptypen - Fauna und Flora
- Fauna (Tiere)
- Flora (Vegetation)
- Boden
- Wasser
- Luft, Klima
- Wechselwirkungen
- Sach- und Kulturgüter

## 7. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' ist durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 12.12.2012 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt und am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.	(...) Bürgermeister
Öffentliche Auslegung	
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, hat gemäß § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom ..... am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Rathaus der Gemeinde Welver, Bauamt, öffentlich ausgelegt.	(...) Bürgermeister
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 BauGB an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.	(...) Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg', bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wurde auf der Grundlage des § 5 der Gemeindeordnung gemäß § 10 (1) BauGB und gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 10 der Gemeindeordnung durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom ..... als Satzung beschlossen.	(...) Bürgermeister
Rechtsverbindlichkeit	
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ..... ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' am gleichen Tage rechtsverbindlich geworden.	(...) Bürgermeister
Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht während den Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Welver bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.	(...) Bürgermeister
Welver, den .....	

## 8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I, S. 148).  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5, Abs. 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212),  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5, Abs. 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212).

Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I, S. 1421).  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1998 (GV. NRW, S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW, S. 729).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW, S. 568), zuletzt geändert am 16. März 2010 (GV. NRW, S. 185).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergerichtsgesetz LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW, S. 926), zuletzt geändert am 16. März 2010 (GV. NRW, S. 185).  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des 5. Gesetzes zur Änderung der gesetzlichen Befristungen im Zuständigkeitsbereich des Ministeriums für Inneres und Kommunales sowie des Justizministeriums vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW, S. 474).

Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NRW) vom 1. März 2005 (GV. NRW, S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. April 2009 (GV. NRW, S. 224).

## Anhang Textliche Festsetzungen nach BauGB

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude bis zu zwei Wohnneinheiten zulässig. Zulässig sind auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

Ausnahmeweise zulässig sind:

- Betriebe des Betriebserbringungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Unzulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Die für den Geltungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl (GrZ) von 0,4 gilt als Höchstgrenze für die Wohngebäude sowie die unter § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Eine Überschreitung nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

### 2. Überbaubare Grundstücksfäche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Ausnahmeweise dürfen Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Erker und Balkone bis maximal 1,50 m überschritten werden. Die Länge der untergeordneten Bauteile darf in diesem Fall nicht mehr als 30 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

### 3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von jeweils 40 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 5,00 m.

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur in den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen zulässig.

### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 **Definition für zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Erwässerungsgraben folgt mit der Entwurfssättigung.**

5.2 **Definition für zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Vogelschutz' folgt mit der Entwurfssättigung.**

### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G + F + L ist mit einer Mindestbreite von 3,0 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m dauerhaft für die An-Hinterlieger sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen zu sichern.

6.2 Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht L ist zwischen der unter 6.1 definierten Fläche und dem westlichen Baugrundstück mit einer Mindestbreite von 1,5 m dauerhaft für die An-Hinterlieger sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen zu sichern.

### 7. Bindungen für die Bebauanzug (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Im Geltungsbereich sind mindestens ... standortgerechte, einheimische Laubbäume und /oder Obstbäume alter Lokalisonen und ... Sträucher - vorzugsweise entsprechend der Artenliste (Empfehlung) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hieron sind mindestens ... Sträucher innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu verwenden. (jeweilige Stückzahlen werden mit der Entwurfsfassung festgelegt)

7.2 Artenliste 'Empfohlene Gehölze' (Bäume und Sträucher)	
<b>Sträucher</b>	
Laubbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier arborea	Hainbuche
Carpinus betulus	Baumhasel
Corylus column	Rötlilie
Crataegus x mordenensis	Esche
Fagus sylvatica	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Traubeneiche
Tilia cordata	Eiche
Quercus petrea	Feld-Ulme
Quercus robur	Rosa canina
Ulmus campestris	Sambucus nigra
	Syringa vulgaris
	Viburnum lantana
	Viburnum opulus
	Mindestqualität:
	Hochstamm, STU 8-10 cm
	2x verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150
	Darüber hinaus wird die Verwendung der folgenden Obstbäume empfohlen:
	Apfelsorten
	Baumans Renette, Goldparmäne, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Klarapfel, Knigers Dickstiel, Landsberger Renette, Purpurroter Cousinot, Roter Eisernpfälz, Schönert von Boskop
	Kirschsorten
	Büttlers Rote Knorpelkirsche, Hedelfingers Riesenkirsche, Königskirsche, Kronprinz zu Hannover
	Pflaumensorten
	Hauszwetsche, Blaue Pfirsche Strohsahl, Französische blaue Pfirsche, Gelbe Eierpfirsche.

### Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 86 BauO NRW

#### 8. Gebäudekubatur, Dampel, Sockel - § 86 (1) BauO NRW

8.1 Dampel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Als Dampel (Kniestock) zählt das Maß, das sich ergibt aus der Oberkante der Rohbaudecke und des letzten oberen Vollgeschosses und dem Schnittpunkt zwischen Vorderkante Hauswand und Unterkante Dachkonstruktion.

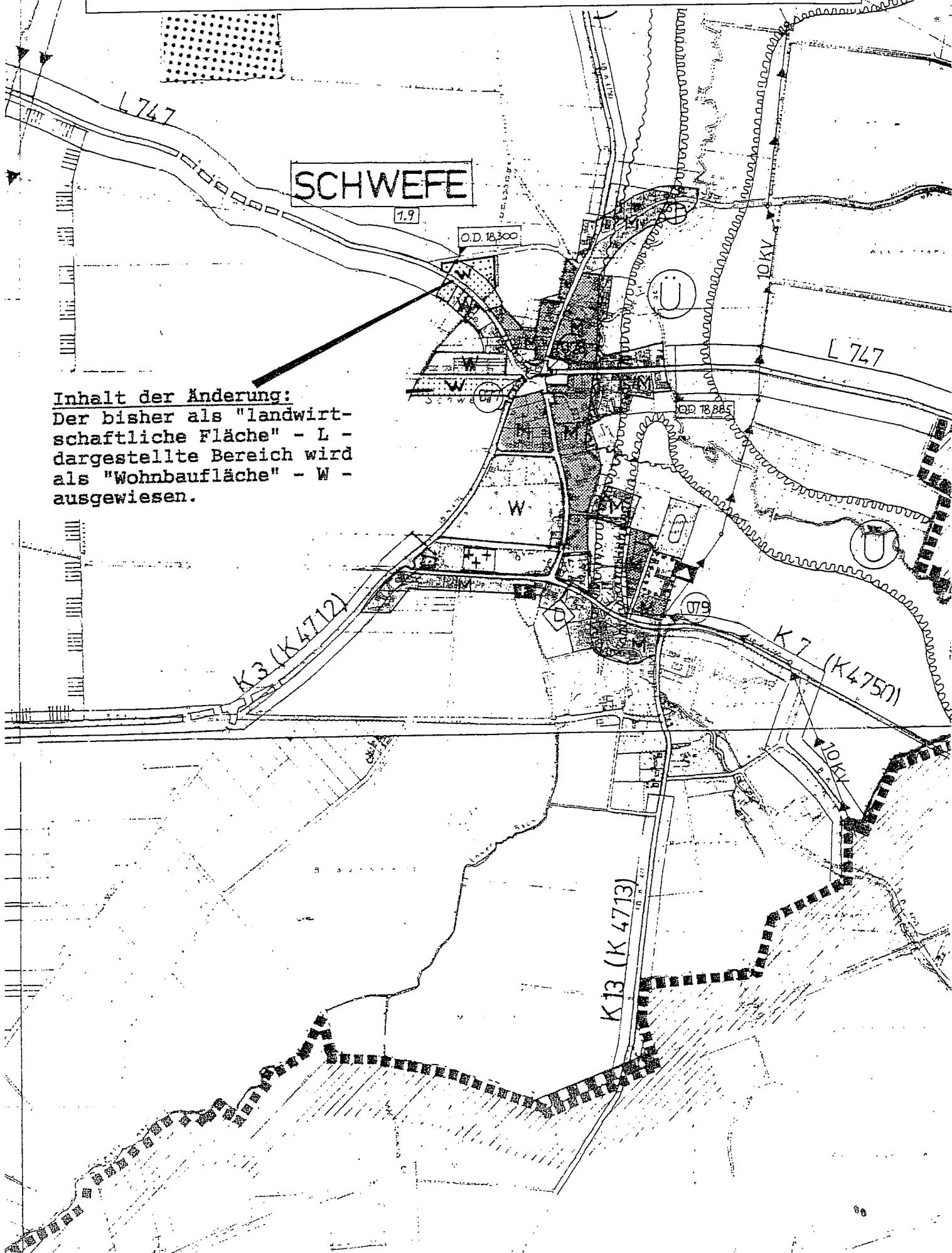
#### 9. Dächer, Dachterrassen - § 86 (1) BauO NRW

9.1 Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis 38° zulässig.

#### 10. Einhiedlungen - § 86 (5) BauO NRW

10.1 Die maximale Höhe von Einhiedlungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum (Soestweg) zugewandten Grenzen 0,50 m.

# 30. Änderung des Flächennutzungsplanes



Inhalt der Änderung:  
Der bisher als "landwirtschaftliche Fläche" - L -  
dargestellte Bereich wird  
als "Wohnbaufläche" - W -  
ausgewiesen.



Bürgermeister	<i>f. 31.01.13</i>	Allg. Vertreter	<i>31.01.13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>31.01.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>31.01.13</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	<i>6</i>	oef	13.02.13				

**Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“, Ortsteil Borgeln – Kreuzungsbereich Am Butterkamp/ Bördestraße - hier: 1. Zustimmung zum Planentwurf  
2. Beschluss zum Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB**

#### **Sachdarstellung zur Sitzung am 13.02.2013:**

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 09.05.2012 die Einleitung des Verfahrens zur 3. vereinfachten Änderung des o.g. B-Planes beschlossen.

##### **Inhalt der Änderung:**

Neuordnung und Festsetzung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken der Gemarkung Borgeln, Flur 4, Flurstücke 792, 803 und 804 (ehem. Parzelle für die Sparkasse im Kreuzungsbereich der Straßen Am Butterkamp/ Bördestraße).

Zwischenzeitlich haben mehrere Gespräche mit dem Antragsteller und dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 804 stattgefunden. Seitens des Antragstellers wird nun ein Änderungsentwurf mit der Bitte um Zustimmung vorgelegt.

Im Entwurf werden entsprechend des Ursprungsplanes die Art der baulichen Nutzung (MD), die Dachneigung ( $38^{\circ}$ - $48^{\circ}$ ) und die max. zulässige eingeschossige Bebauung aufgegriffen. Die überbaubare Fläche für ein Sparkassengebäude wird zu Gunsten von zwei separaten Baufenstern geändert. Hierbei wurde der Gebäudebestand auf dem Flurstück 792 berücksichtigt und mit einer Baugrenze (11 m x 9 m) festgesetzt. Der ursprünglich für Stellplätze vorgesehene Bereich (jetzt Flurstück 803 tlw.) wird ebenfalls zu Gunsten eines Baufensters mit einer Größe von 10 m x 10 m durch Baugrenzen geändert.

Für das Beteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB ist vom Antragsteller noch eine Begründung mit entsprechender Berechnung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erarbeiten.

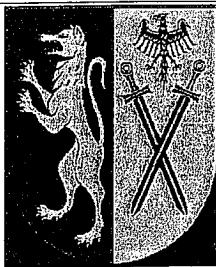
#### **Beschlussvorschlag:**

1.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt billigt den vorliegenden Entwurf zur „Dritten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Bördestraße“. Auf dieser Grundlage sind die Begründung und die Bilanzierung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch den Antragsteller zu erarbeiten.

2.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes durchzuführen, sobald die noch zu erarbeitenden textlichen Unterlagen vorliegen.



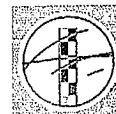
# GEMEINDE WELVER

## Ortsteil Borgeln

### 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Bördestraße" M: 1: 500



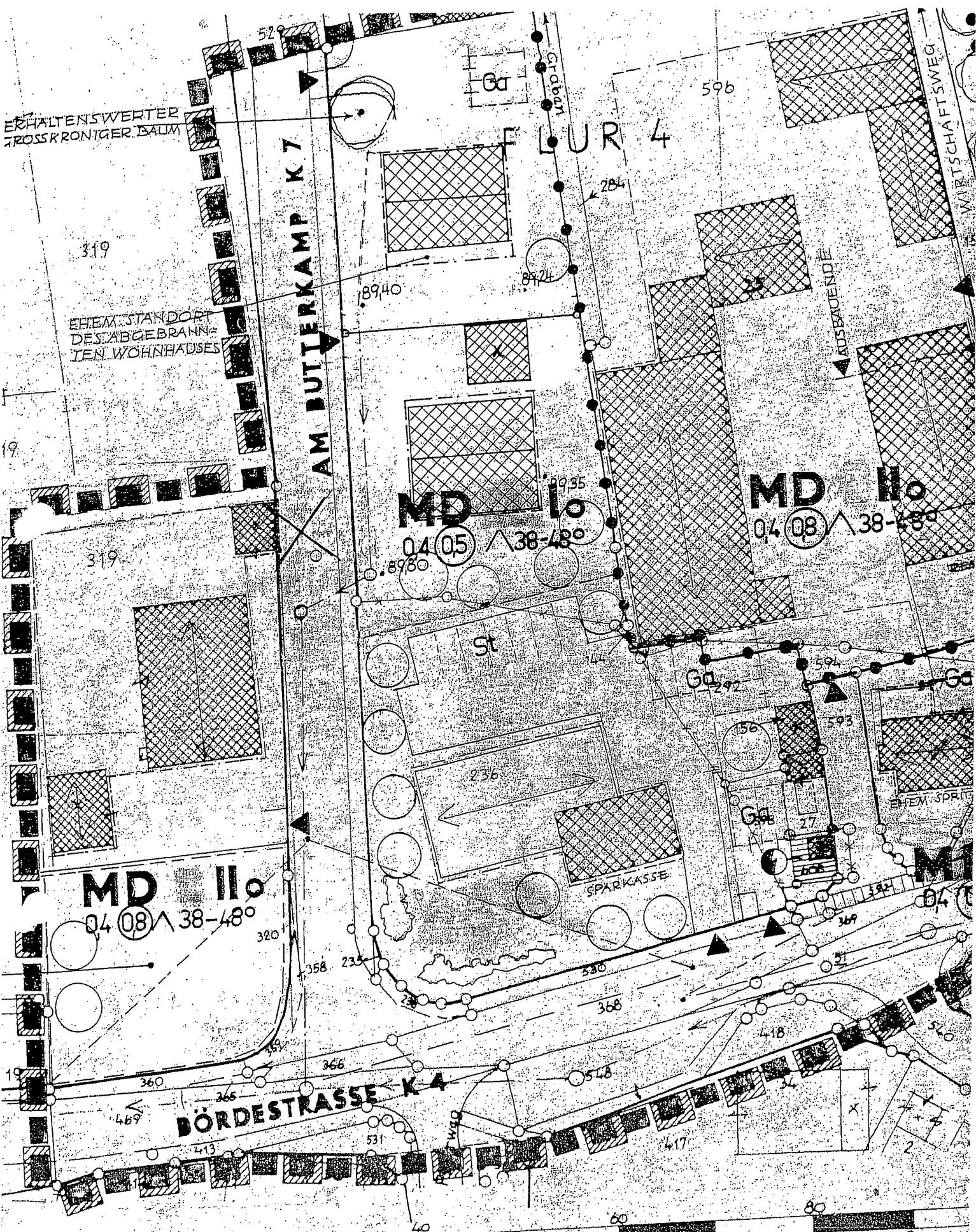
M: 1: 5000



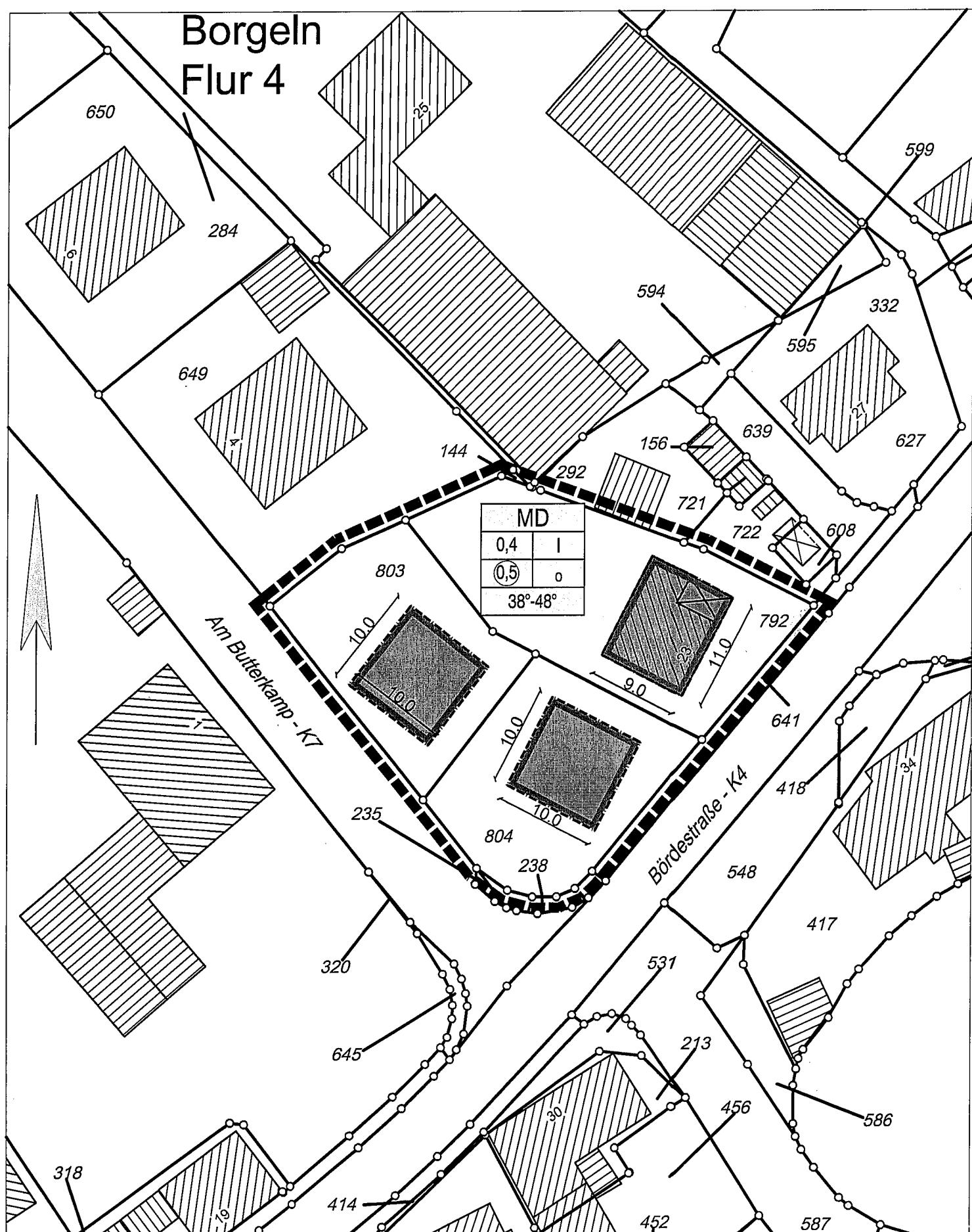
Ludwig und Schweißer

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de  
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de



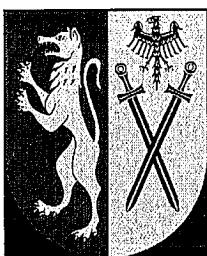
# Borgeln Flur 4



**GEMEINDE WELVER**

**Ortsteil Borgeln**

**3. vereinfachte Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 4  
"Bördestraße" M 1: 500**



**Ludwig und Schweifer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de  
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de

## FESTSETZUNGEN:

**Begrenzungslinien:**  
(§ 9 (7) BauGB )

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 3.  
Änderung des Bebauungsplanes Nr.4

**Art der baulichen Nutzung:**  
(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

**MD Dorfgebiet** (§ 5 BauNVO)

Dorfgebiete 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 gem. § 5 (2) BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind

- gem. § 1 (5) BauNVO Tankstellen nach § 5 (2) Nr.9 BauNVO und
- gem. § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten in Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, maximal 1 Vollgeschoss zulässig. (§ 20 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4 (§§ 16 und 19 BauNVO).
- 0,5 Geschoßflächenzahl, hier: 0,5 (§§ 16 und 20 BauNVO).

**Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen:**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

Baugrenze

■■■■■ überbaubare Grundstücksfläche

■■■■■ nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 (4) BauGB i.v.m. § 86 BauO NRW)

38°-48° zulässige Dachneigung

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

Borgeln	Gemarkung
Flur 4	Flurbezeichnung
Bördestraße - K4	Straßenname
803	Flurstücknummer
	Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
	Wohngebäude, vorhanden
	Sonstiges Gebäude

— 10,0 —  
Bemaßung



Bürgermeister	<i>31.01.13</i>	Allg. Vertreter	<i>31.01.13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>31.01.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>31.01.13</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	7	oef	13.02.13				
HFA							
Rat							

**Erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“  
der Gemeinde Welver, Zentralort**

- hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens  
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 13.02.2013:**

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 27.06.2012 die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 26 „Landwehrkamp“ beschlossen.

**Inhalt der Änderung:**

Im Zuge der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke im Bereich der Straße „Auf dem Bült“ erfolgt eine Verschiebung einer Straßenverkehrsfläche (Zugangstrapaz) auf Höhe der Zufahrt zum Flurstück 552 (Auf dem Bült 3) nach Osten sowie eine Vergrößerung dieser Verkehrsfläche um einen Meter.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde die Beteiligung gem. § 13 BauGB durchgeführt. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen. Als letzter Verfahrensschritt ist nun der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB zu fassen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, die „Erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung zu beschließen. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung durch die öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 26 "Landwehrkampf"  
1. vereinfachte Änderung

Begründung

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet betrifft Teile der Grundstücke Gemarkung Meyerich Flur 3 Flurstücke 570 und 554. Die Fläche der Planänderung beträgt ca. 40 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Auf dem Bütt“.

## 2. Anlass der Planänderung

Durch den Austausch von Plänen im Vorfeld des endgültigen Bebauungsplanes ist die Aufteilung der Baugrundstücke bzw. des Straßenflursticks nicht vollständig konform mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Grenzen der Flurstücke Gem. Meyerich Flur 6, 552 und 554 wurden auf Wunsch der Eigentümer um 3 m östlicher gebildet. Ebenso wurde das Zugangstrapез auf die Straße „Auf dem Bült“ im Bereich des Flurstücks 552 von 3 auf 4 m verbreitert.

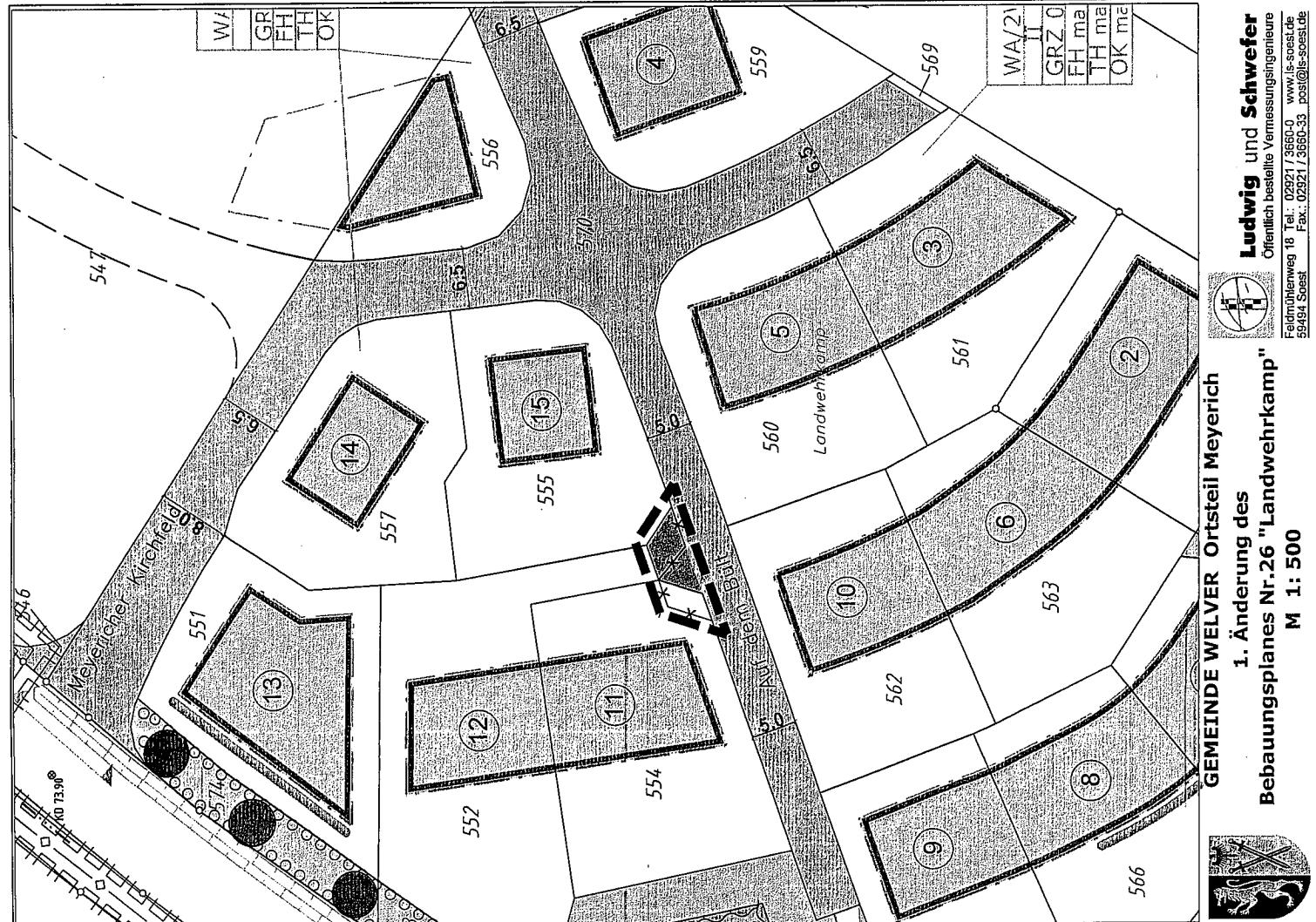
Die so örtlich und eigentumsrechtlich geschaffenen Verhältnisse sollen durch diese Änderung planungsrechtlich wieder richtig gestellt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 26 „Landwehrkamp“. Die betroffenen Teillächen sind im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4 Festsetzungen des Behandlungsschlusses

Die bestehenden Festsetzungen werden unverändert übernommen. Es erfolgt eine Verschiebung der Straßenverkehrsfläche im Bereich des Zugangstreppes nach Osten sowie eine Vergrößerung um einen Meter. Weitere Änderungen erfolgen nicht.



## 5. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Gemäß § 13 BauGB darf u.a. ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden und das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert, sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung benannter Schutzgüter vorliegen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Vereinfachte Verfahren werden gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Da durch die Planänderung nur geringfügig flächennäher neue Festsetzung erfolgt, die einen Eingriff in die Natur bedeutet, kann von spezifizierten Eingriffsbilanzierung abgesehen werden.

Dennoch sind Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. die Festsetzung des erhaltenen Gehölzbestandes und der Artenschutz zu prüfen.

### Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

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

Die neue Fläche ist bereits jetzt als Verkehrsfläche hergerichtet. Es sind daher keine Auswirkungen auf die Umweltmedien durch das Vorhaben zu erwarten.

## 6. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Bei dem Plangrundstück handelt es sich um ein Wohnbaugrundstück mit noch nicht hergestellter Hausgartennutzung sowie um den Teil einer Bastraße. Es gibt keinen Hinweis auf eine schützenswerte Flora und Fauna.

Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Aushahnerregelung erforderlich.

## 7. Altlasten

Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Änderungsfläche ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gegeben und gesichert. Daher ist es nicht erforderlich die vorhandenen Erschließungsanlagen zu verändern.

## 9. Lärmschutz

Der Änderungsbereich wird durch keine Lärmimmissionen belastet, die über den zulässigen Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete liegen.

## 10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks bleibt unverändert und erfolgt von der Straße „Auf dem Bütt“ aus.

## 11. Kosten

Die Kosten für diese Planung werden durch den Antragsteller getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten des Antragstellers.



Bürgermeister	<i>f 31.01.13</i>	Allg. Vertreter	<i>360.01.13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>gbi 31.1.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>31.1.13 gbi</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	8	oef	13.02.13				

**Neubau von zwei Hähnchenmastställen mit je 42.000 Plätzen im Außenbereich  
der Gemarkung Scheidingen  
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 13.02.2013:**

**1. Aktueller Antrag:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb von zwei Hähnchenställen mit insgesamt 84.000 Mastplätzen. Jeder Stall hat eine Größe von ca. 95 m x 21 m bei einer Firsthöhe von 6,20 m. Des Weiteren wird die Errichtung von vier Futtersilos, zwei Stahlbetonfertigteil-Erdbehältern zum Auffangen von Reinigungswasser und zwei Gastanks beantragt. Alle baulichen Anlagen sollen auf dem Grundstück der Gemarkung Scheidingen, Flur 1, Flurstück 32 realisiert werden. Das Grundstück liegt zwischen Scheidingen und Illingen östlich der Kreisstraße K 14 und nördlich der ehemaligen Bahnstrecke. Siehe hierzu die beigefügten Antragsunterlagen! Der Abstand zur Wohnbebauung des Ortsteiles Illingen beträgt ca. 360 m und zur bebauten Ortslage Scheidingen ca. 700 m. Das Gewerbegebiet Scheidingen ist ca. 200 m entfernt.

**2. Planungsrecht:**

a) Flächennutzungsplan

Das Flurstück 32 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und liegt gem. § 35 BauGB im Außenbereich.

b) Landschaftsplan

Direkt südlich an das antragsgegenständliche Flurstück grenzen zwei „Geschützte Landschaftsbestandteile“ (LB) an. Die Festsetzung der LB erfolgte

- im Hinblick auf die Erhaltung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,

- zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
- aufgrund der Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten

Es handelt sich um Teiche, die insbesondere als Sommerlebensraum für Amphibien an der ehemaligen Bahntrasse dienen. Die Errichtung baulicher Anlagen aller Art ist hier grundsätzlich verboten, um eine Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteiles und damit des Naturhaushalts zu verhindern und das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

### 3. Bauen im Außenbereich § 35 BauGB:

§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

*„Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es.... einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient...“.*

Ställe sind im Außenbereich privilegiert zulässig, wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Unter den Begriff „Landwirtschaft“ fällt auch die erwerbstätig betriebene Tierhaltung, soweit die Tiere überwiegend mit Futter ernährt werden, das auf den zum Betrieb gehörenden landwirtschaftlichen Grundstücken erzeugt wird. Das für die jeweilige Tierhaltung benötigte Futter muss nicht vollständig vom jeweiligen Betrieb selbst erzeugt werden, sondern nur überwiegend. In der Regel reicht es aus, wenn mehr als die Hälfte des benötigten Futters auf eigenen Flächen erzeugt wird.

§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

*„Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es ... wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, ...“*

Der § 35 BauGB, der landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich privilegiert, folgt dem Gedanken, eine wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung der Betriebe zu ermöglichen und gleichzeitig die Landschaft vor Bebauung und Zersiedelung zu schützen.

Als Schwachpunkt und Mitursache für die vielerorts völlig ungesteuerte Entwicklung der Tierhaltung im Außenbereich erweist sich dabei jedoch der Ausnahmetatbestand in § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Durch ihn werden in gängiger Praxis auch gewerbliche Tierhaltungen

ohne Flächenbindung privilegiert, also Mastställe, die in keiner Weise mehr mit bäuerlicher, landwirtschaftlicher Tierhaltung zu tun haben und zum Teil losgelöst von örtlich ansässigen Betrieben und eigenem Futteranbau wirtschaften. Sie gelten folglich als grundsätzlich zulässig und können vor Ort nur schwer abgewehrt werden. Ebenso wenig können Gemeinden zumindest auf die Standortwahl steuernd einwirken.

#### 4. Intensivtierhaltung im nicht hofnahen Außenbereich:

In der öffentlichen Wahrnehmung sieht sich die Massentierhaltung einhergehend mit der Häufung entsprechender Gebäude zunehmender Kritik ausgesetzt. Die Kritik bezieht sich neben der Infragestellung der Haltungsformen, der Frage, wie viel Tierhaltung die Umwelt verträgt, auch auf die Überprüfung des Baurechts in Bezug auf die Privilegierung gewerblich landwirtschaftlicher Bauvorhaben im Außenbereich. Selbst in traditionellviehbesatzstarken Regionen finden große Stallneubauten und -erweiterungen vielfach keine Akzeptanz mehr und es gibt öffentliche Debatten und Widerstand.

Insbesondere die Naturschutzverbände fordern mit dem Ziel „Schutz des Außenbereichs“, entsprechende Fehlentwicklungen zu stoppen. Intensivtierhaltung ohne betriebseigenen hofnahen Futteranbau und ohne eigene Flächen für die Gülle- und Mistausbringung sollten nicht länger als privilegiert behandelt, sondern vielmehr wie andere gewerbliche emittierende Anlagen auch den Regeln der Bauleitplanung unterlegt werden. Damit würden Kommunen zumindest ein planerisches Steuerungsinstrument in die Hand gegeben. Der Gesetzgeber plant diesbezüglich den § 35 BauGB zu überarbeiten. Eine Novellierung des Baugesetzbuches ist jedoch noch nicht zum Abschluss gekommen.

Die Ansiedlung gewerblicher Tierhaltungsbetriebe ist regelmäßig vom herkömmlichen Bild der Landwirtschaft mit einer überschaubaren Hofstelle weit entfernt. Im Zentrum der Diskussion steht aber auch immer wieder die mit den Anlagen verbundene Immissionsbelastung. Das Immissionsschutzrecht und die entsprechenden Abstandsgebote werden oftmals als unzureichend empfunden. Darüber hinaus können Großstallungen das Orts- und Landschaftsbild massiv beeinträchtigen und die Eigenart ländlicher Räume als Erholungsgebiete in Frage stellen. Die Gegner dieser Stallungen plädieren dafür, dass verhindert werden muss, dass der Außenbereich seinen Charakter dadurch verliert, dass er flächendeckend mit stark emittierenden und umweltschädlichen Großvorhaben weiter belastet wird (unkontrollierter Wildwuchs).

##### 5. Antragsbezogene Ausführungen:

Die Ansiedlung derartiger Stallungen gehört aufgrund seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung ohne Zweifel in den Außenbereich. Auch die Darstellung im Flächennutzungsplan (Fläche für die Landwirtschaft) steht dem Vorhaben nicht entgegen. Hinsichtlich der Abstände zur Bebauung der Ortsteile Illingen und Scheidlingen erfolgt eine Prüfung durch die Immissionsschutzbehörde. Eine evtl. optische Beeinträchtigung aus Sicht des Ortsteiles Scheidlingen wird zumindest durch die bandartige Erhöhung mit vorhandener Begrünung der ehemaligen Bahnstrecke positiv beeinflusst.

Inwiefern eine nachteilige Beeinträchtigung durch die geplante Anlage für die im Landschaftsplan dargestellten „geschützten Landschaftsbestandteile“ zu erwarten ist, wird von der Unteren Landschaftsbehörde geprüft.

Aufgrund der derzeit gültigen Rechtslage (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) unterliegt die Errichtung von Anlagen der Intensivtierhaltung der Privilegierung. Weitergehende planerische Steuerungsinstrumente für die Gemeinde fehlen: Es ergeht daher folgender

##### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum geplanten Vorhaben – Errichtung und Betrieb von zwei Hähnchenmastställen – im Außenbereich der Gemarkung Scheidlingen.

**KREIS  
SOEST**

**Kreis Soest**  
**Abteilung Liegenschaftskataster**

DGK5

Datum: 04.10.2012 Vergrößerung aus 1 : 5000  
Zeit: 12:05:28 Maßstab 1 : 5000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde.  
Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.



## Kurzbeschreibung

Standort Gemeinde Welver, Gemarkung Scheidingen, Flur 1, Flurstück 32

Geplant ist der Neubau von zwei gewerblichen Masthähnchenställe mit je 42.000 Mastplätzen im Außenbereich nach BauGB §35 Absatz 1 Nr. 4.

Berücksichtigt werden bei der Planung die „Vierte Verordnung zur Änderung der Tierschutz Nutztierhaltungsverordnung vom 1. Oktober 2009.

Des Weiteren wird die Errichtung von vier neuen Futtersilos, zwei Stahlbetonfertigteil - Erdbehältern zum Auffangen von Reinigungswasser und zwei Gastanks mit je 2900 kg beantragt.

Die neu zu errichtenden Ställe werden mit einem Turm mit Deckenlüfter gebaut.

Bei der Hähnchenmast werden die Tiere in Bodenhaltung auf einer Strohschicht bis zum Mastendgewicht von ca. 2.724 g aufgezogen.

Geplant wird mit 42 Masttagen, also auch mit Schwermast.

Die Besonderheit der Schwermast liegt in den zwei Phasen der Ausstellung und der damit verbundenen Regelung der Besatzdichte. Die über 35 Tage gehaltenen Schwermasttiere überschreiten in der Gesamtheit nicht das 39 kg /m<sup>2</sup> - Limit. Um dies zu realisieren, werden bei der ersten

Ausstellungsphase bis zu max. 33% der Herde mit max. ca. 1.600 g. abgeliefert.

Besatzdichte < 39 kg/m<sup>2</sup>

Die eigentlichen Schwermasttiere bis 2.724 g/ Tier, unterschreiten deshalb die mögliche Besatzdichte von 39 kg Lebendgewicht / m<sup>2</sup>.

Planerisch wird von einer Produktion mit einer Schlachtendmasse aller Tiere von 1.900 g, ohne Abzug der Verluste gerechnet.

Die Stallgebäude werden über ein Unterdrucksystem be- bzw. entlüftet. Die Abluft wird über Deckenventilatoren in einen Turm abgeführt.

Die Frischluft gelangt über einzelne Zuluftelemente, die an beiden Längsseiten des Stallgebäudes angeordnet sind in den Stallinnenraum. Die Frischluftventile werden in einer Höhe von etwa 1,00 m oberhalb des Stallbodens montiert. Die geforderten Luftmengen nach DIN 18910 werden erfüllt. Die Leistung der Ventilatoren wird über einen Lüftungscomputer elektronisch überwacht und gesteuert. Der Lüftungscomputer steuert die klimatischen Verhältnisse des Stallinnenraumes in Abhängigkeit der Außenlufttemperaturen sowie der Wärmeproduktion der Tiere. Geregelt werden die Leistung der Ventilatoren sowie die Öffnungen der Zuluftelemente.

Die Fütterung der Tiere erfolgt mit standardisiertem Masthähnchenfutter, dass in drei Futtermittelsilos zwischengelagert wird. Die Entnahme des Futters aus den Silos erfolgt mit Futterschnecken, die das Futter zu den Futterschalen im Innenraum der Stallgebäude fördern.

In dem Stallgebäude sind je 3 Futterlinien (Stränge) mit den daran befestigten Futterschalen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Nippeltränken. In dem Stallgebäude sind je 8 Tränkelinien.

Die Tränke- und Futterlinien sind über Winden höhenverstellbar.

Das anfallende Einstreu-Kot-Gemisch wird nach jedem Mastdurchgang mit einem Schlepper/Radlader aus dem Stall entfernt und auf Transportfahrzeuge verladen. Das Kot Einstreu Gemisches wird auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche entsprechend den Angaben verwertet.

Die gesamten Stallanlagen sowie die Inneneinrichtung werden nach der Entmistung und besenreinen Säuberung mit Hochdruckreinigern gereinigt. Das anfallende Reinigungswasser wird vollständig in einem dafür vorgesehene abflusslose Stahlbetonfertigteil-Erdbehälter abgeleitet und bis zum Abtransport zwischengelagert. Nach der Nassreinigung mit den Hochdruckreinigern und Trocknung des Stallgebäudes erfolgt eine gründliche Desinfektion der Stallanlage.

Zur Desinfektion werden nur zugelassene Mittel der jeweils aktuellen DVG- und KTBL-Liste verwendet. Der Einsatz des Desinfektionsmittels erfolgt nach der Trocknung der Stallanlage, so dass kein Desinfektionsmittel ins Reinigungswasser bzw. den Stahlbeton-Erdbehälter gelangt. Das Desinfektionsmittel wird direkt angeliefert und verbraucht.

Desinfektionsmittelreste gehen unmittelbar zurück, so dass auf der Anlage keine Desinfektionsmittel gelagert werden.

Für die Lagerung der Tierkadaver ist ein geschlossener, leicht zu reinigender, kühlbarer Behälter vorgesehen. Die Dimensionierung des Behälters ist ausreichend um tote Tiere bis zum Abtransport aufzubewahren. Die Entsorgung der Tierkörper ist vertraglich geregelt und wird von der zuständigen Tierkörerverwertungsanstalt übernommen. Um die Verluste gering zu halten, führt der Betriebsleiter ein Hygiene und in Absprache mit dem Hoftierarzt ein Gesundheitsprogramm durch. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird in Abstimmung mit der Behörde der Pflanzenbestand zur Renaturierung bestimmt.

 geplantes Gebäude

 Verkehrsfläche

 Anpflanzung

Abstandsfächen		
Traufe	3.220,80	= 2,58 m $\Rightarrow$ 3,00 m
Giebel Normal	5,865+3,22)0,80	= 3,34 m
Giebel Turm	10,000,80	= 8,00 m

## Neubau Hähnchenställe

Bauherr:

Bauort:

Lageplan M. = 1:500

1

# IMMISSIONSSITUATION

## LKW Verkehr und Lärm

Für beide Ställe (84.000 Tierplätze) zusammen

7 Durchgänge pro Jahr

### LKW- und Schlepperfahrten

Einstreu	7*1	=	7	mal / Jahr
Einstallen	7*1	=	7	mal / Jahr
Futter	7*14	=	98	mal / Jahr über die Mastzeit verteilt
Kadaver	7*7	=	49	mal / Jahr über die Mastzeit verteilt
Ausstallen	7*16	=	112	mal / Jahr an 2 Tagen pro Durchgang
Ausmisten	7*4	=	28	mal / Jahr an einem Tag pro Durchgang

-----  
331 LKW bzw. Schlepperfahrten für in einem Jahr

Gaslieferungen 7\*2 = 14 mal / Jahr über das Jahr verteilt

-----  
345 LKW bzw. Schlepperfahrten für in einem Jahr

Fahrroute:

Vorfangen:

von der Stallanlage links auf die K14 vor Scheidingen links durch das Industriegebiet L669 nach Wambeln und dann über die B63 zur A2

Entaustallung:

von der Stallanlage links auf die K14 durch Scheidingen und dann nach links auf die L795

Richtung Werl, von dort auf die A445 und A44



## Beschlussvorlage

Bereich: 3 Gemeindeentwicklung  
Az.: 63

Sachbearbeiter:  
Datum:

Herr Große  
31.01.2013

Bürgermeister	<i>✓ 31.01.13</i>	Allg. Vertreter	<i>✓ 31.01.13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>✓ 31.01.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>31.01.13 ✓</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	9	oef	13.02.13				

### Errichtung einer ortsfesten Sende- und Empfangsstation für Mobilfunk im Orts- teil Schwefe

hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 13.02.2013:

- Siehe beigefügte Antragsunterlagen!

Die Mobilfunkversorgung des Bereiches Schwefe erfolgt seit dem Jahre 2010 provisorisch durch einen ca. 35 m hohen mobilen Antennenträger (LKW mit einem aufschwenk- und ausfahrbaren Mastpaket). Das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Übergangslösung wurde durch den Ausschuss in seiner Sitzung am 27.01.2010 erteilt.

Durch den nun beantragten Neubau einer Mobilfunk-Basisstation (Antennenträger und Antennen) auf einer vorhandenen Scheune auf dem gleichen Grundstück soll das Provisorium ersetzt werden. Die Technikschränke werden auf Fundament neben dem Antennenträger ebenfalls in der vorhandenen Scheune errichtet.

Die Errichtung der Station hat ebenfalls zur Folge, dass der bereits genehmigte Mobilfunkmast im Außenbereich westlich von Schwefe nach Aussage der Telekom nicht realisiert wird.

Der bebaute Bereich des Grundstückes Gemarkung Schwefe, Flur 5, Flurstück 311, Schwefeler Str. 14, ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und liegt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwefe (Innenbereich gem. § 34 BauGB).

Planungsrechtliche Bedenken bestehen nicht, daher ergeht folgender

#### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben.

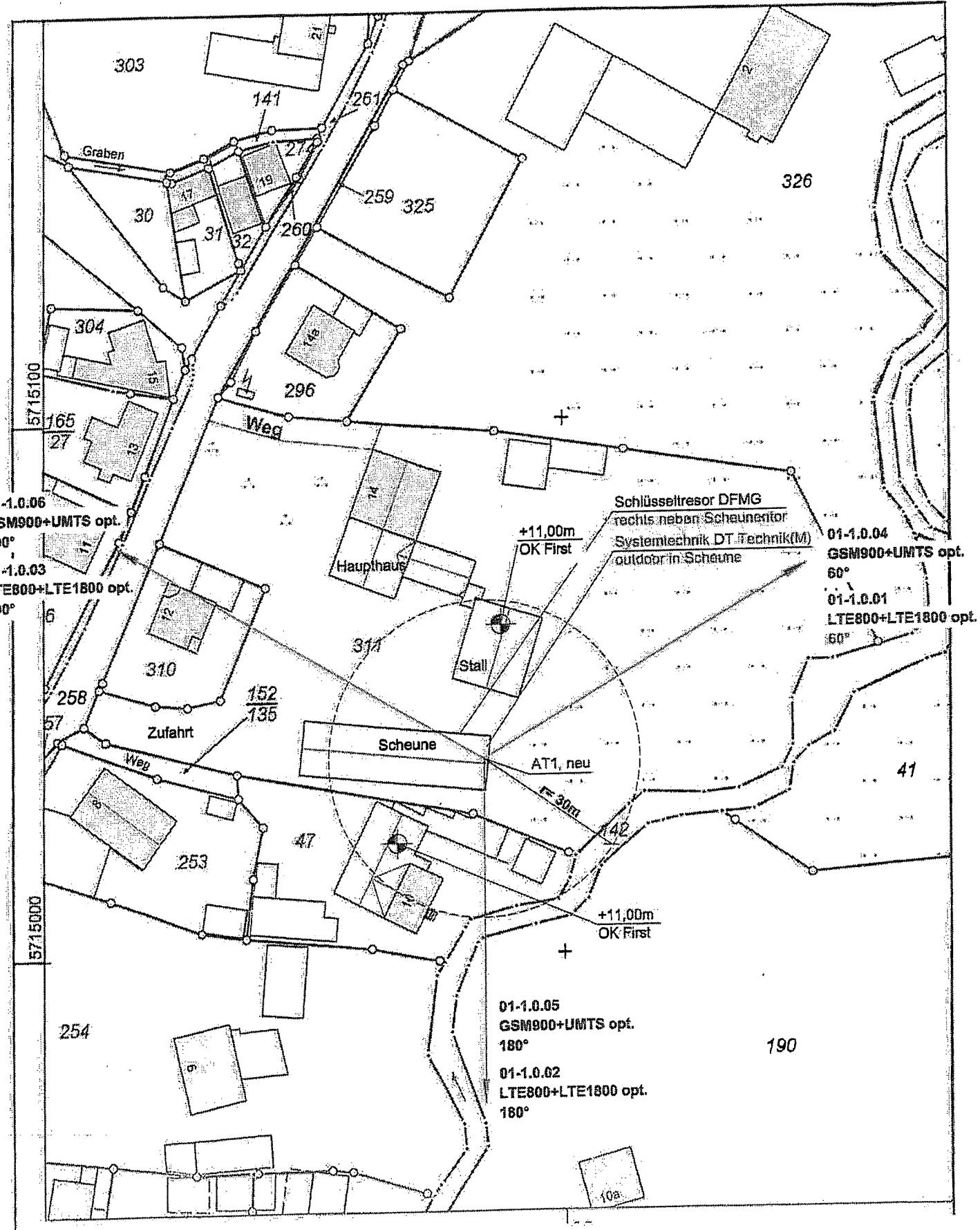


Flurstück: 311

Flur: 5

Gemarkung: Schwefe  
Schwefer Straße 14

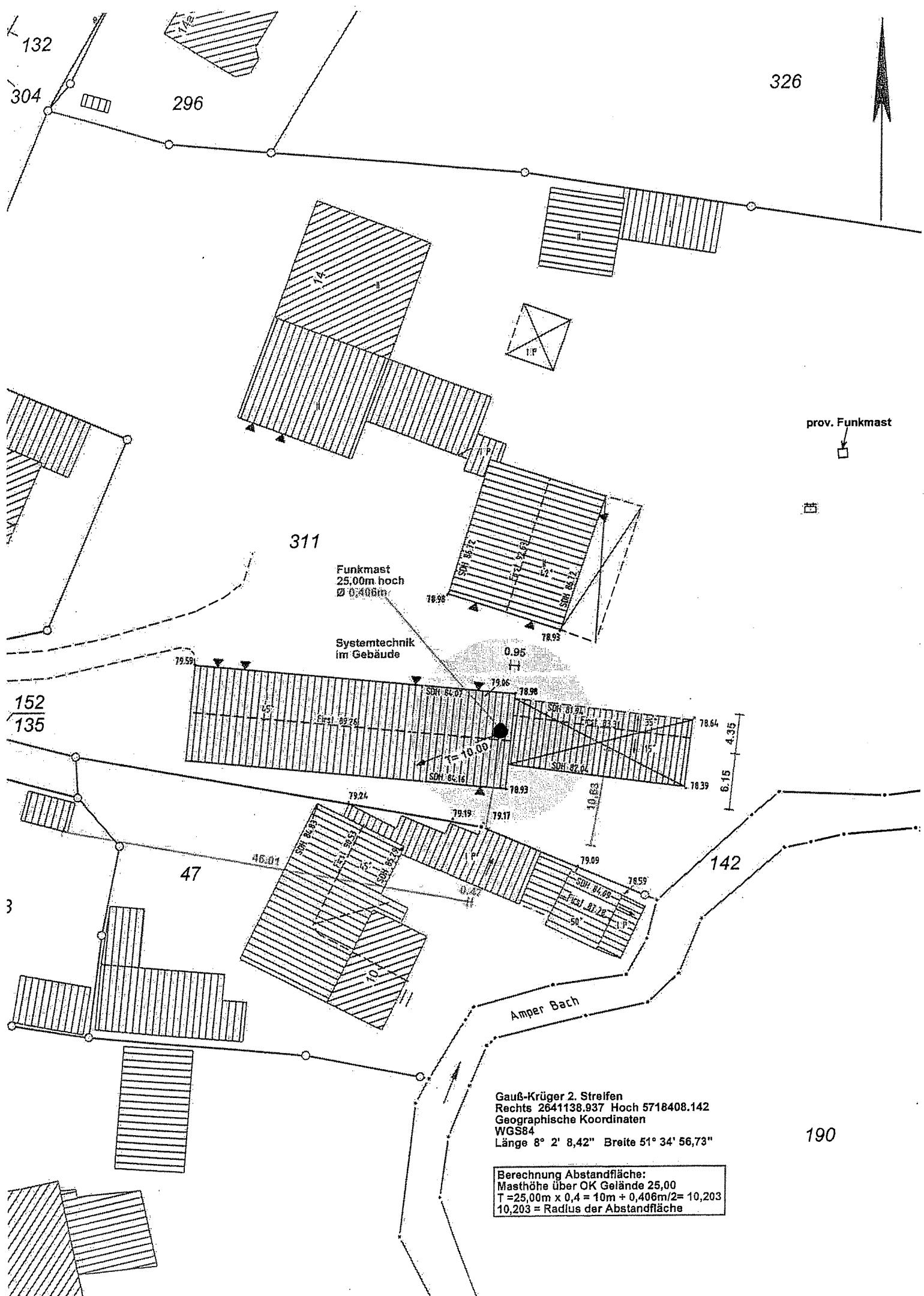
Erstellt: 23.11.2012



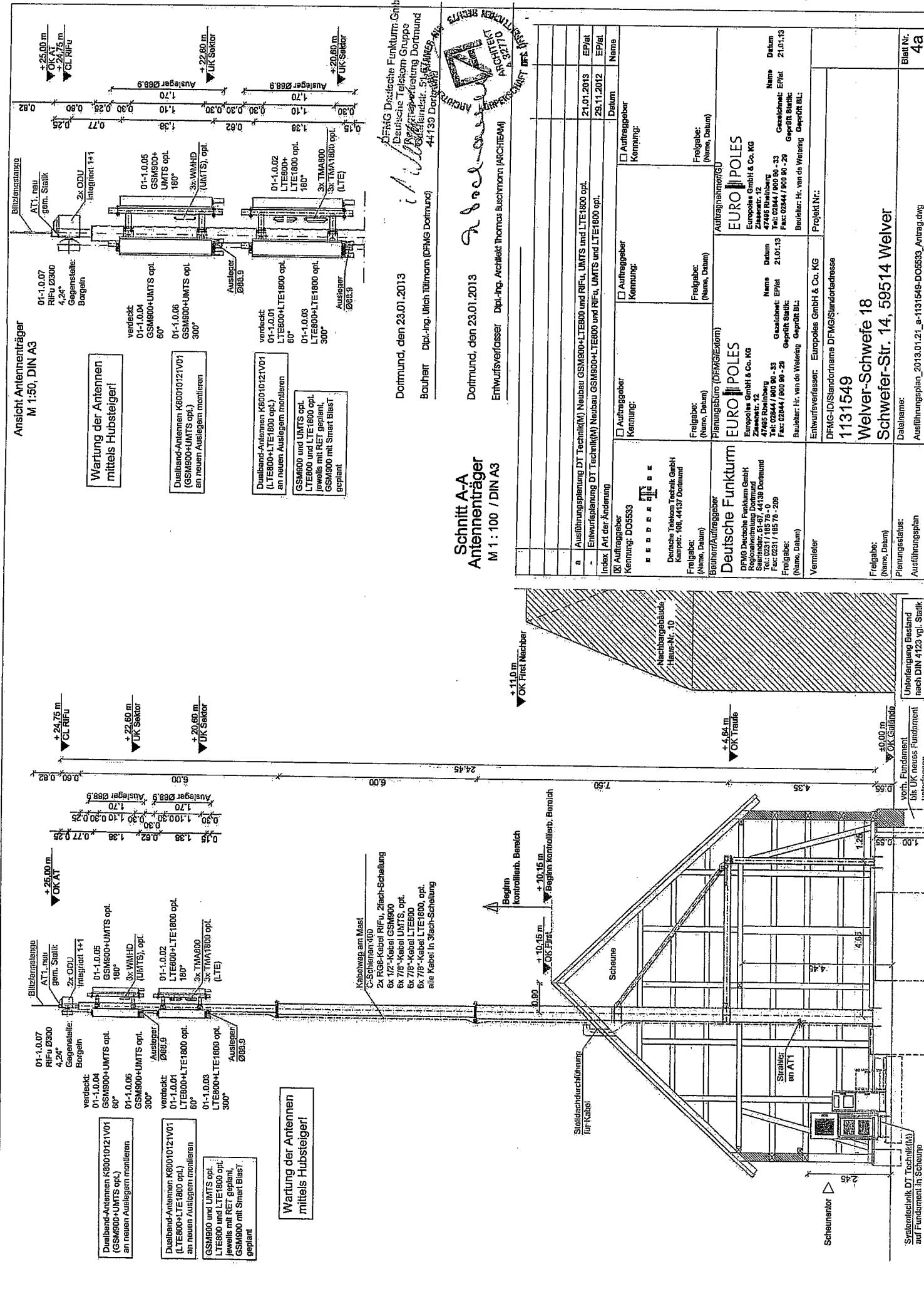
10 m

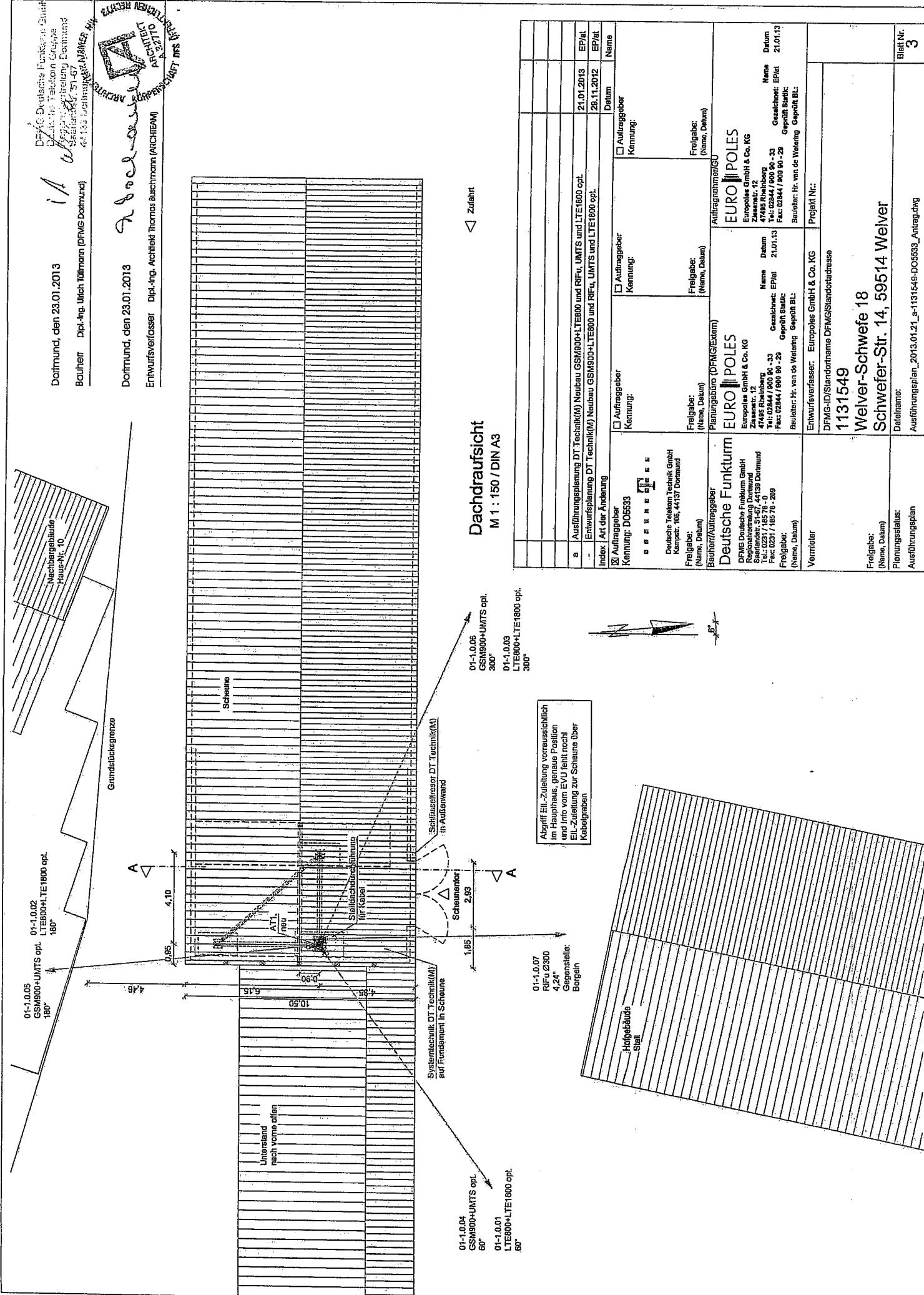
50 m

Lageplan  
M 1 : 1000 / DIN A3





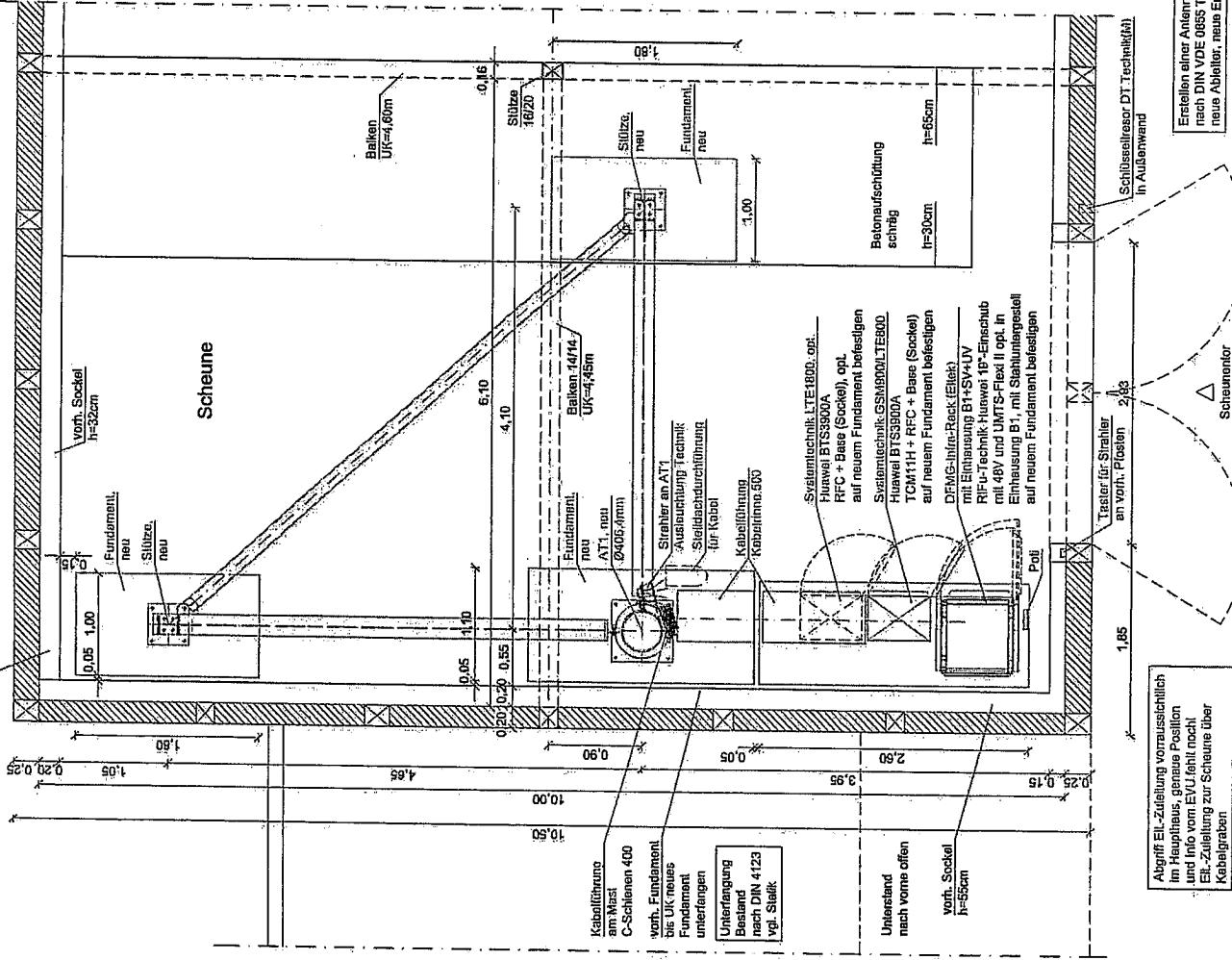




### Grundriss Technik DT Technik(M)

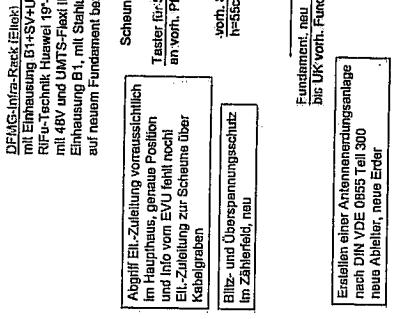
M 1:50, DIN A3  
Ansicht Technik DT Technik(M)

Unterfangung Bestand  
nach DIN 4123 vgl. Stahlk  
vorb. Fundament bis UK neues  
Fundament unterfangen



### Ansicht Technik DT Technik(M)

M 1:50, DIN A3



### Technik DT Technik(M)

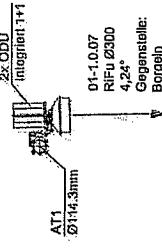
M 1 : 50 / DIN A3

Dortmund, den 23.01.2013	
Bauherr	Dipl.-Ing. Ulrich Tüfmann (DFMG Dortmund)
Entwurfsvorfasser	Dipl.-Ing. Achim Thomas Buschmann (ARCHTEAM)
Index	Index der Änderung
<input checked="" type="checkbox"/> Auftraggeber	<input type="checkbox"/> Auftraggeber
Kennung: DO553	Kennung: DO553
8 Ausführungsplanning DT Technik(M) Neubau GSM/GSM/LTE800 und RFL, UMTS und LTE1800 opt.	
<input checked="" type="checkbox"/> Entwurfsplanung DT Technik(M) Neubau GSM/GSM/LTE800 und RFL, UMTS und LTE1800 opt.	
<input checked="" type="checkbox"/> Auftraggeber	
Deutsche Funkturm	
Fertigabe: (Name, Datum)	
Plattformaburo (DFMG/GEZEM)	
EURO POLES	
Europoles GmbH & Co. KG	
Zaunstraße 12	
47145 Rheinberg	
Tel.: 02844 / 900 80 - 33	
Fax: 02844 / 900 80 - 29	
Geschäftsführer: EP/atl	
Baudaten: Hr. von der Wehling	
Geprüft Bl.:	
Freigabe: (Name, Datum)	
Euro poles	
Bauherr/Auftraggeber	
Deutsche Funkturm	
Fertigabe: (Name, Datum)	
Deutsche Funkturm GmbH & Co. KG	
Zaunstraße 12	
47145 Rheinberg	
Tel.: 02844 / 900 80 - 33	
Fax: 02844 / 900 80 - 29	
Geschäftsführer: EP/atl	
Baudaten: Hr. von der Wehling	
Geprüft Bl.:	
Freigabe: (Name, Datum)	
Vermieter	
Entwurfsvorfasser:	
DFMG-ID/Standortname DFMG/Standortadresse	
1131549	
Fertigabe:	
(Name, Datum)	
Planungstatus:	
Ausführungsplan	

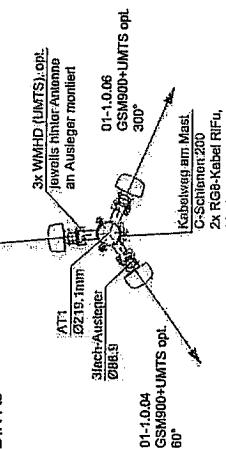
Blaat Nr. 5

Ausführungsplan\_2013.01.21\_a-131549-DO553\_Auftrag.dwg

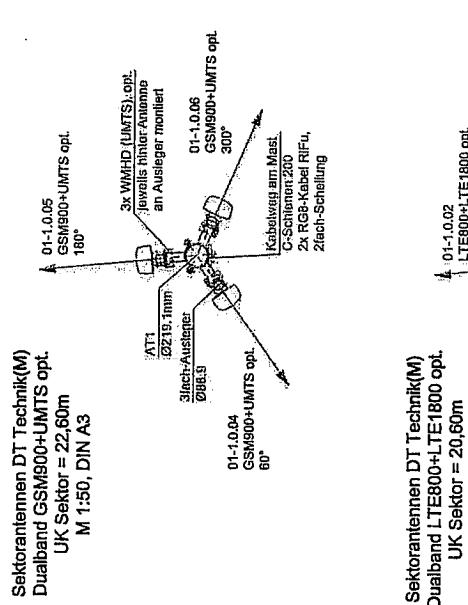
RiFu DT Technik(M)  
CL RiFu = 24,75m  
M 1:50, DIN A3



**Sektorantennen DT Technik(M)**  
Dualband GSM900+UMTS op.  
UK Sektor = 22,60m  
M 1:50, DIN A3

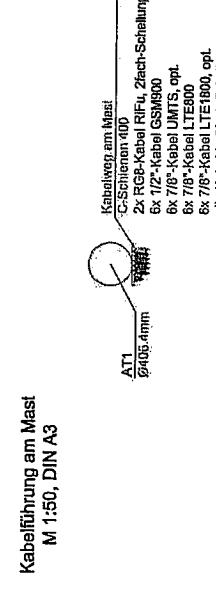
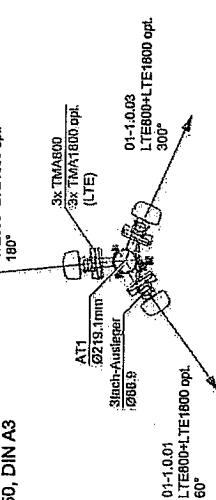


Wartung der Antennen  
mittels Hubsteiger!



**Sektorantennen DT Technik(M)**  
Dualband LTE800+LTE1800 op.  
UK Sektor = 20,60m  
M 1:50, DIN A3

**Kabelführung am Mast**  
M 1:50, DIN A3



**Kabelführung am Mast**  
M 1:50, DIN A3

DFMG Deutsche Funkturm GmbH Deutsche Telekom Gruppe Regionalverteilung Dortmund Spanienstrasse 51-57 44139 Dortmund, NRW	
Dortmund, den 23.01.2013	
Bauherr	Dipl.-Ing. Ulrich Tollmann (DFMG Dortmund)
Dortmund, den 23.01.2013	
Entwurfsersteller	Dipl.-Ing. Architekt Thomas Buschmann (ARCHTEAM)

DFMG Deutsche Funkturm GmbH Deutsche Telekom Gruppe Regionalverteilung Dortmund Spanienstrasse 51-57 44139 Dortmund, NRW	
Dortmund, den 23.01.2013	
Bauherr	Dipl.-Ing. Ulrich Tollmann (DFMG Dortmund)
Dortmund, den 23.01.2013	
Entwurfsersteller	Dipl.-Ing. Architekt Thomas Buschmann (ARCHTEAM)

DFMG Deutsche Funkturm GmbH Deutsche Telekom Gruppe Regionalverteilung Dortmund Spanienstrasse 51-57 44139 Dortmund, NRW	
Dortmund, den 23.01.2013	
Bauherr	Dipl.-Ing. Ulrich Tollmann (DFMG Dortmund)
Dortmund, den 23.01.2013	
Entwurfsersteller	Dipl.-Ing. Architekt Thomas Buschmann (ARCHTEAM)

DFMG Deutsche Funkturm GmbH Deutsche Telekom Gruppe Regionalverteilung Dortmund Spanienstrasse 51-57 44139 Dortmund, NRW	
Dortmund, den 23.01.2013	
Bauherr	Dipl.-Ing. Ulrich Tollmann (DFMG Dortmund)
Dortmund, den 23.01.2013	
Entwurfsersteller	Dipl.-Ing. Architekt Thomas Buschmann (ARCHTEAM)

Debtname:  
Auszführungsplan:

Freigabe:  
(Name, Datum)

Blatt Nr.  
3a



Bürgermeister	<i>13.01.13</i>	Allg. Vertreter	<i>31.01.13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>31.1.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>31.01.13</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	10	oef	13.02.2013				

## Barrierefreier Umbau des Bahnhaltepunktes Welver

hier: Antrag der Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ vom 22.11.2012

### Sachdarstellung zur Sitzung am 13.02.2013:

- Siehe beigefügten Antrag der Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ vom 22.11.2012! -

#### Anmerkungen der Verwaltung:

Im Auftrag der Gemeinde Welver legte die DB Station & Service AG im Jahr 2009 eine Machbarkeitsstudie zum barrierefreien Umbau des Bahnhaltepunktes Welver vor. Die barrierefreien Varianten 2 und 3 mit den entsprechenden Untervarianten ist der Vorlage ebenfalls beigefügt. Die dort angegebenen Kosten beziehen sich auf das Jahr 2009, zeitlich bedingte Kostensteigerungen wären hierbei noch zu berücksichtigen. Die Kostenangaben sind auch nur begrenzt belastbar, da etwaige Erschwernisse bislang nicht berücksichtigt wurden und es sich lediglich um grobe Kostenannahmen handelt.

Im Hinblick auf einen barrierefreien Umbau des Bahnhaltepunktes fand am 09.01.2013 ein Gespräch zwischen der Verwaltung und Vertretern des ZRL einschließlich Herrn Hubert Schnieder statt, der für den Kreis Soest Mitglied der Verbandsversammlungen des ZRL sowie des übergeordneten NWL ist. Es erfolgte ein Austausch über die Möglichkeiten und Grenzen im Rahmen der Modernisierungsoffensive 2 der Deutsche Bahn AG für Bahnhöfe in NRW (MOF 2) und einer möglichen MOF 3 frühestens ab 2017.

Die Maßnahmen der MOF 2 finden auf der Förderebene des Landes NRW ihren Niederschlag im ÖPNV-Infrastrukturfinanzierungsplan, der vom Verkehrsministerium am 12.06.2008 erlassen wurde. Der Plan gliedert sich in einen Teil A, der Vorhaben einschließlich der Maßnahmen aus dem Bundesprogramm beinhaltet, die mit den voraussichtlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln realisiert werden können. Der Teil B beinhaltet weitere Vorhaben, die in den Teil A nachrücken oder gegen solche ausgetauscht werden können, wenn sich die Förderung von Vorhaben des Teils A verzögert oder als nicht möglich erweist.

Die Vertreter des ZRL signalisierten nun, sich dafür einzusetzen, dass der barrierefreie Umbau des Bahnhaltepunktes Welver zeitnah als notwendige Maßnahme beim Fördergeber grundsätzlich anerkannt wird und zukünftig noch innerhalb der MOF 2 als Maßnahme im Teil B des ÖPNV-Infrastrukturfinanzierungsplans gelistet wird.

Über diese Vorgehensweise ist zunächst in der nächsten Verbandsversammlung des NWL am 19.03.2013 zu beschließen. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, zur nächsten Sitzung des BPU am 17.04.2013 einen Vertreter des ZRL einzuladen, der dann über das Ergebnis der Verbandsversammlung und den Sachstand berichten kann.

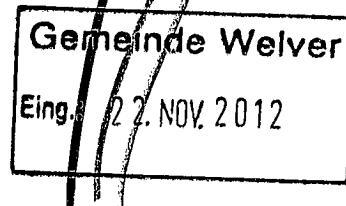
**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, zur nächsten Sitzung des BPU am 17.04.2013 einen Vertreter des ZRL einzuladen.

Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“  
im Rat der Gemeinde Welver  
c/o Bernhard Weber, Fraktionsvorsitzender  
Berwicker Str. 24, 59514 Welver

Welver, 22.11.12

An den Rat der Gemeinde Welver  
- Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt -  
Herrn Vorsitzenden Wiemer  
Am Markt 4, 59514 Welver



**Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 13.02.13; Vorschlag des Tagesordnungspunktes „Barrierefreier Umbau des Bahnhaltepunktes Welver“**

Sehr geehrter Herr Wiemer,

nachdem der Rat im Jahr 2012 zu keiner positiven Entscheidung bezüglich des Bahnhaltepunktes Welver gefunden hat, möchten wir das Thema im neuen Jahr zügig weiter beraten. Bereitschaft dazu wurde von allen Seiten bekundet. Deshalb beantragen wir, den Punkt „Barrierefreier Umbau des Bahnhaltepunktes Welver“ auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt zu setzen.

Wir streben an, dass es bereits im Februar zu einer Einigung bezüglich der infragestehenden Umbauvarianten kommt. Wir bitten die Verwaltung, dafür die aktuellen Erkenntnisse und Einschätzungen die jeweiligen Kosten für die Gemeinde Welver betreffend vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen,

*Bernhard Weber*

## Erschließungsvarianten

### Variante 2: Neue Unterführung

#### Vorteile

- Mittelbahnsteig bleibt erhalten
- vorhandene Ausstattung kann weiter genutzt werden (z.B. Beleuchtung)
- Zugang kann barrierefrei gestaltet werden
- Einseitige Unterführung von Ladestraße aus möglich (Kostenreduzierung)
- Bestehende Treppe im Bereich Bahnhofstraße kann weiterhin genutzt werden
- Unterführung kann als Stadtteilverbindung entwickelt werden

#### Nachteile

- Baukosten Unterführung
- eingeschränkte Erschließungsmöglichkeiten durch Bestand (TK-Anlagen, Kabel, Beleuchtung etc.)
- Einschränkung im Bahnbetrieb während der Bauzeit
- Erschließung der Unterführung macht weitere Rampen notwendig
- aufwendige Erschließung im Bereich P+R Fläche, Querung/Umbau Lärmschutzwall

#### Neue Unterführung mit Zugang Mittelbahnsteig

- Neue Unterführung im Bereich Ladestraße mit Erschließung des Mittelbahnsteigs durch Aufzug oder Rampe.
- Verlängerung der Unterführung bis zur P+R Fläche.

#### a) Unterführung Ladestraße-Bahnsteig

	Länge:	~15m	Länge:	~16m
	Lichte Höhe:	~2,30m	Lichte Höhe:	~2,30m
	Sohle	~73,75m	Sohle	~73,75m
Breite	~2,40m		Breite	~2,40m

#### c) Rampe Ladestraße

	Länge:	~55m	Länge:	~34m
	Breite:	~2,40m	Breite:	~2,40m
	h-Differenz:	~2,70m	h-Differenz:	~1,65m

#### d) Rampe P+R Fläche

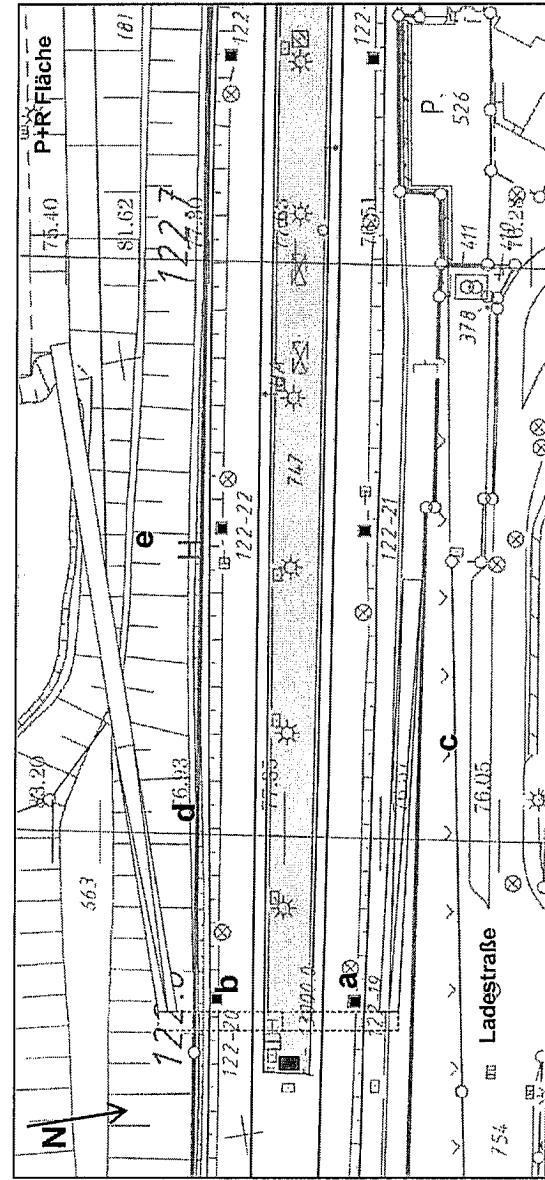
	Länge:	~15m	Länge:	~16m
	Lichte Höhe:	~2,30m	Lichte Höhe:	~2,30m
	Sohle	~73,75m	Sohle	~73,75m

#### b) Unterführung P+R Fläche- Bahnsteig

	Länge:	~15m	Länge:	~16m
	Lichte Höhe:	~2,30m	Lichte Höhe:	~2,30m
	Sohle	~73,75m	Sohle	~73,75m

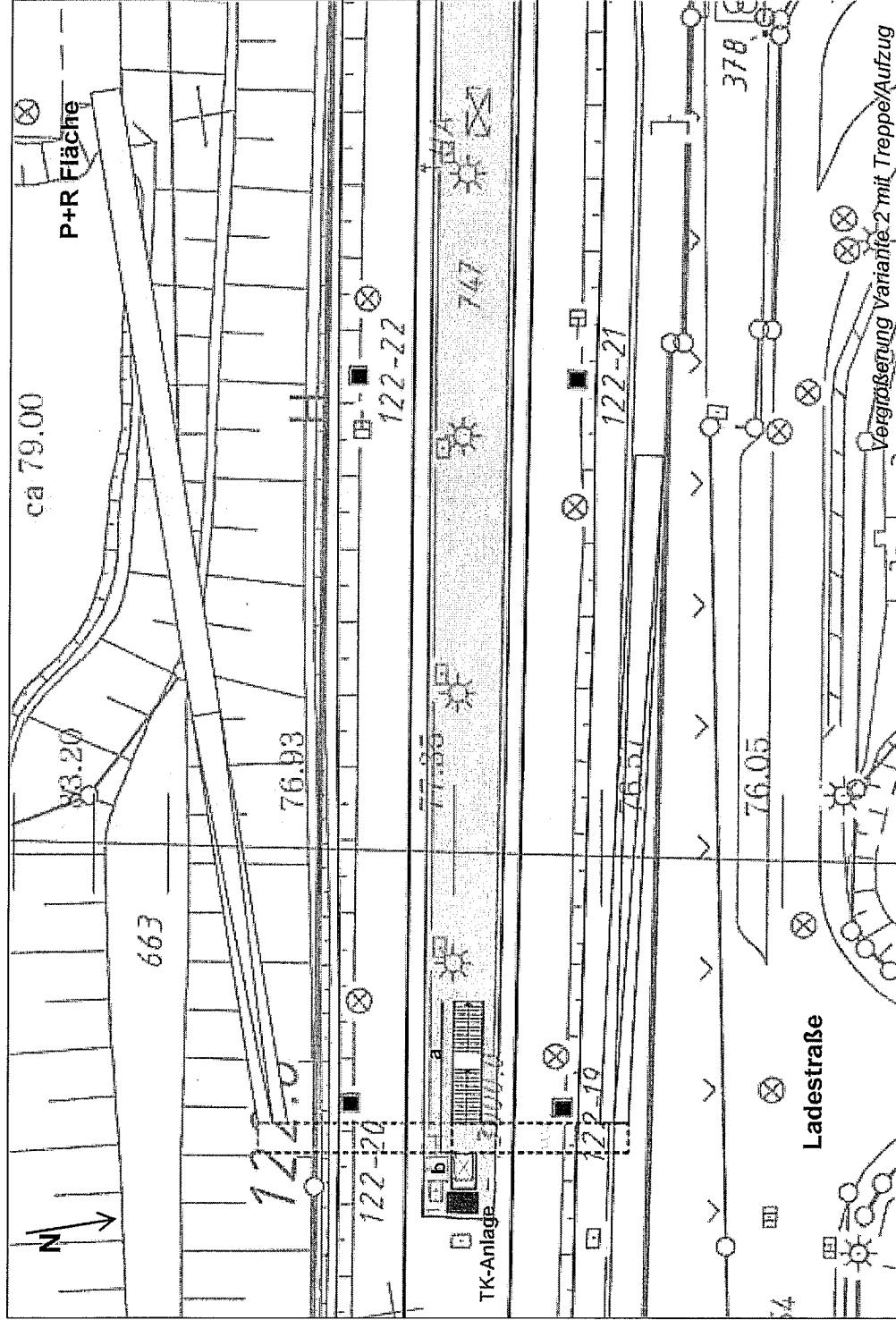
#### e) Weg P+R Fläche

	Länge:	~15m	Länge:	~16m
	Breite:	~2,40m	Breite:	~2,40m
	h-Differenz:	~1,65m	h-Differenz:	~1,65m



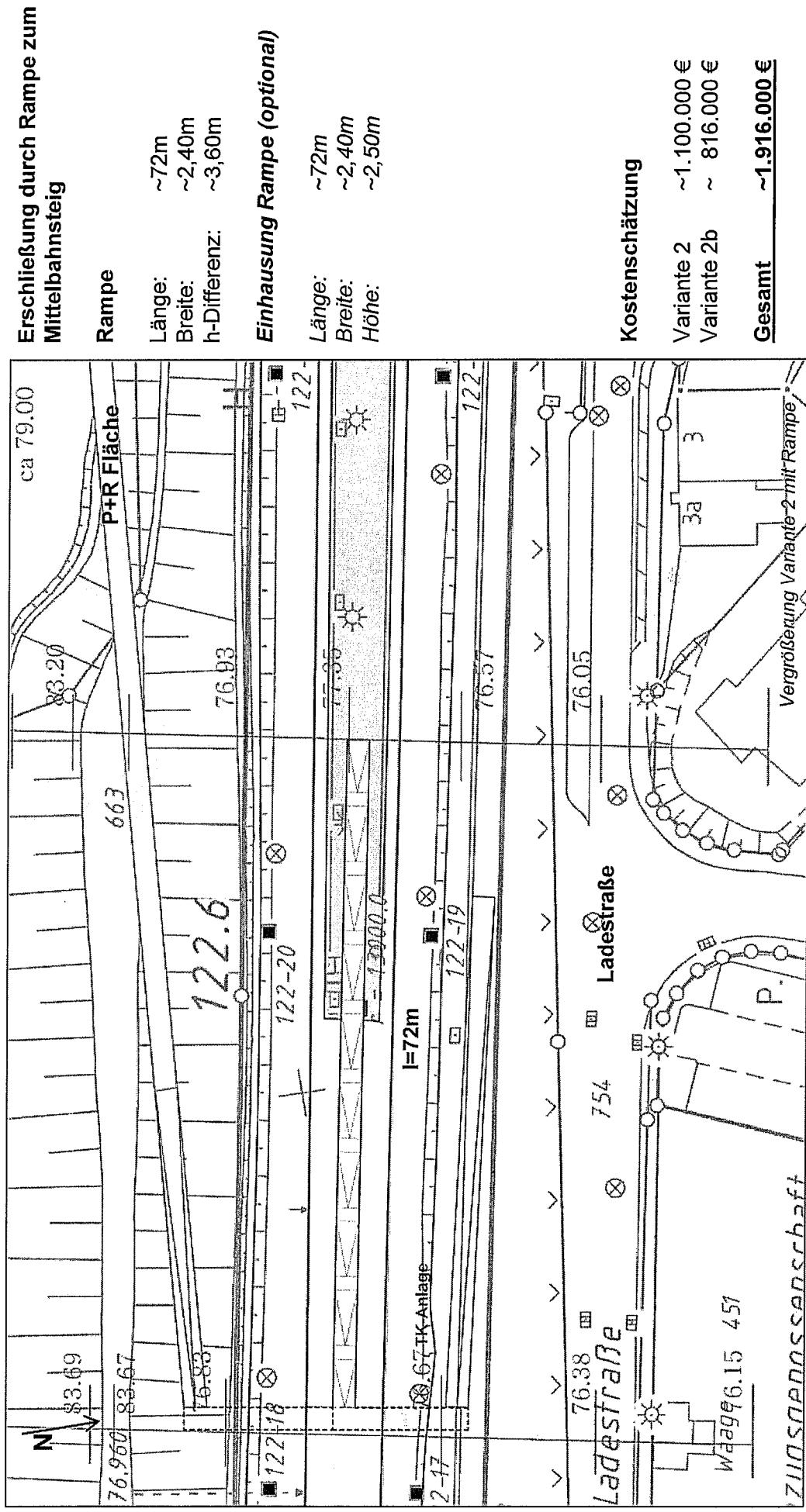
## Erschließungsvarianten

### Variante 2a: Aufzug und Treppe zum Mittelbahnhofsteig



## Erschließungsvarianten

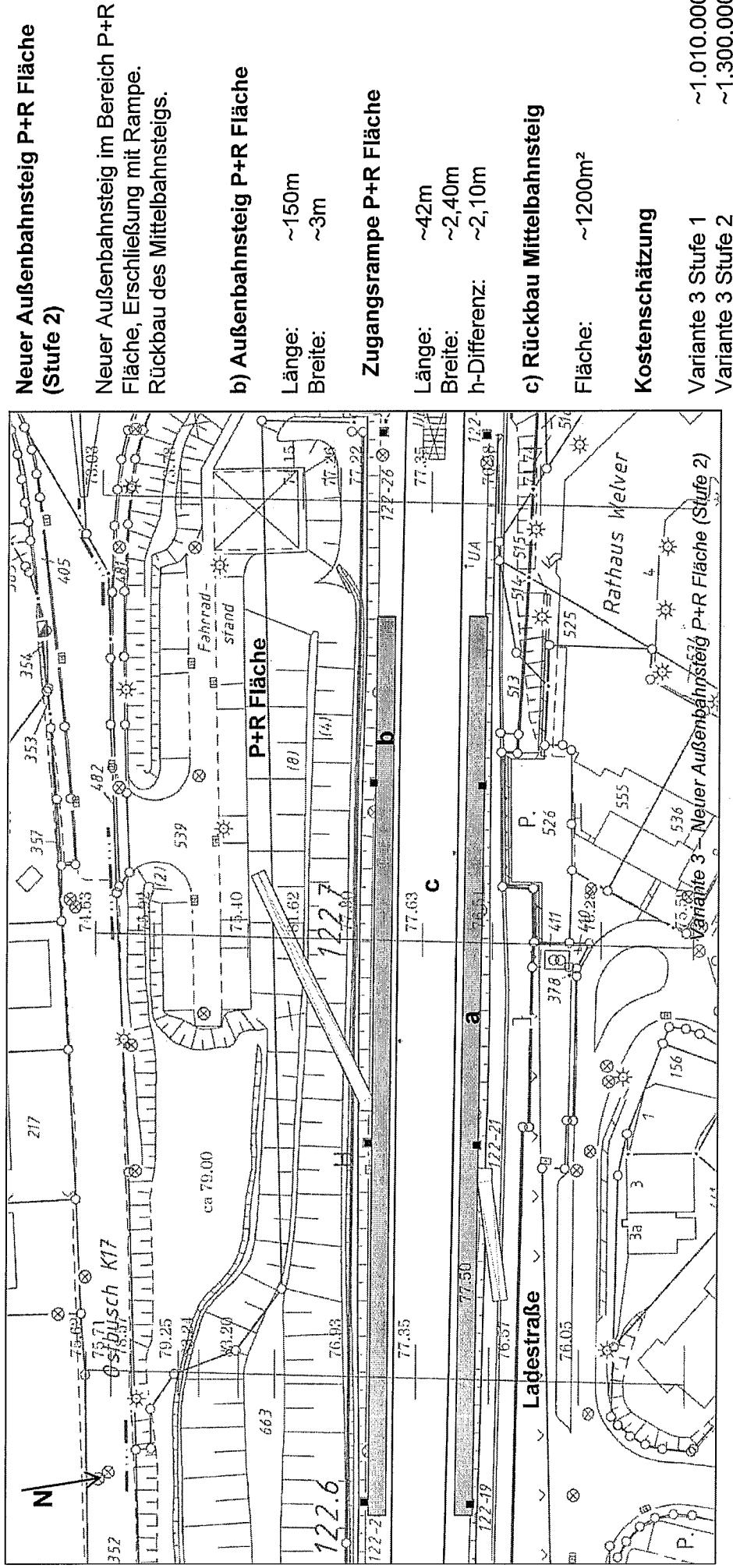
Variant 2b: Rampe zum Mittelbahnsteig



## Varianten 3: Neue Außenbahnsteige – Stufe 1

## Erschließungsvarianten

### Variante 3: Neue Außenbahnsteige – Stufe 2



## Erschließungsvarianten Zusammenstellung Kostenschätzung

<b>Variante 2</b>	<b>Nur Stich Ladestraße</b>	<b>Neue Unterführung mit Zugang Mittelbahnsteig</b>	<b>Komplett</b>	<b>~1.100.000 €</b>	<b>~1.010.000 €</b>	<b>~2.310.000 €</b>
<b>Variante 2a</b>	<b>Variante 2b</b>	<b>Erschließung mit Aufzug und Treppe</b>	<b>Erschließung mit Aufzug und Treppe</b>	<b>+ ~816.000 €</b>	<b>+ ~720.000 €</b>	<b><u>~1.416.000 €</u></b>
		<b>+ ~720.000 €</b>	<b>+ ~816.000 €</b>	<b>+ ~720.000 €</b>	<b>+ ~816.000 €</b>	<b><u>~1.820.000 €</u></b>



Bereich: 3 Gemeindeentwicklung  
Az.: 63-10-01

Sachbearbeiter:  
Datum:

Herr Große  
30.01.2013

Bürgermeister	<i>f 31.01.13</i>	Allg. Vertreter	<i>31.01.13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>Oli. 31.01.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>31.01.13 Oli.</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	<b>11</b>	oef	13.02.13				

## Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

### Sachdarstellung zur Sitzung am 13.02.2013:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung eines Antennenträgers, Berksen 3, Ortsteil Nateln
- + Nutzungsänderung/ Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus, Im Loh 10, Ortsteil Recklingsen
- + Brandschutzkonzept und verschiedene räumliche Nutzungsänderungen, Am Markt 4, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Denninghofweg 3, Ortsteil Schwefe (Bauvoranfrage/ gem. Beschluss BPU vom 07.11.2012)
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Schützenstr. 8, Ortsteil Scheidingen (Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung)
- + Errichtung eines Einfamilienhauses, Landwehrkamp 7, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung in eine psychotherapeutische Praxis, Hermann-Löns-str. 43, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Carports, Bahnhofstr. 61, Zentralort Welver
- + Errichtung eines offenen Unterstandes, Blumrother Str. 10, Ortsteil Blumroth
- + Nutzungsänderung einer Scheune in Wohnraum, Hattropholser Str. 5, Ortsteil Borgeln (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Walmdaches und zwei Carports, In den Wulferten 7, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport, Denninghofweg 3, Ortsteil Schwefe (Bauantrag)
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage, Ostbusch 1, Zentralort

- + Abbruch einer Scheune, Illinger Str. 14, Ortsteil Illingen
- + Nutzungsänderung/ Dachgeschossausbau zu Wohnraum und Ausstellungserweiterung, Schmiedestr. 5, Ortsteil Berwicke
- + Errichtung eines Gewächshauses, Recklingser Str. 26, Ortsteil Recklingsen (Verlängerung des Genehmigungsbescheides)
- + Errichtung eines Wintergartens, Im Bruch 53a, Zentralort Welver
- + Errichtung eines offenen Strohlagers und Nutzungsänderung der vorhandenen Pkw-Doppelgarage, Zur Königlaube 1, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Carports, Oberster Dreisch 6, Ortsteil Scheidingen (Verlängerung des Genehmigungsbescheides)
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Klotinger Str. 2, Ortsteil Klotingen (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Wochenendhauses, Gertönisplatz 3, Ortsteil Vellinghausen
- + Errichtung einer Grundstückseinfriedung, Wohlmeine 12, Ortsteil Schwefel
- + Errichtung eines Balkons, Hudeweg 5, Ortsteil Scheidingen (Verlängerung des Genehmigungsbescheides)
- + Errichtung von zwei Doppelhäusern, Werler Straße 6a, Zentralort Welver (Verlängerung der Geltungsdauer des Bauvorbescheides)
- + Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle, Hudeweg (Außenbereich), Ortsteil Scheidingen

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nehlerheide (Außenbereich), Ortsteil Recklingsen (*siehe Sachdarstellung zur HFA-Sitzung am 28.11.2012!*)

Zu dem vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die Auflistung wird zur Kenntnis gegeben. Ein Beschluss ist nicht zu fassen.