

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

Mittwoch, dem 12. Juni 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. Erweiterung des Baugebietes „Landwehrkamp“ in Welper-Meyerich
hier: Vorstellung des Plankonzeptes und eines überarbeiteten Vorentwurfes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“ und der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

3. Ausbau der L 747 innerhalb der Ortsdurchfahrt Schwefe
hier: Vorstellung der Straßen- und Gehwegplanung
4. 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“, Ortsteil Schwefe
hier: 1. Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG
2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
5. Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Welper-Meyerich – Bereich Im Wiesengrund –
hier: Antrag vom 02.04.2013
6. Wohnbauliche Entwicklung der Freifläche südlich der Bördestraße zwischen Grundschule und Oststraße im Ortsteil Borgeln
hier: Antrag vom 15.04.2013
7. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Zentralortes Welper im Bereich nördlich der Straße „Ostbusch“
hier: Antrag vom 29.04.2013
8. Bericht über die bearbeiteten Bauanträge
9. 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



Bürgermeister	<i>f. 31105113</i>	Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>27/05.13</i> <i>[Signature]</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	1	oef	13.02.2013	abgesetzt			
BPU	1	oef	12.06.2013				

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 ZAP 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 Zentrale 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 Welper zurzeit kein Beschlussvorschlag.

Sachdarstellung zur Sitzung am 12.06.2013:

Die Berichterstattung des Ingenieurbüros Sowa über den Bearbeitungsstand des Zentralen Abwasserplans für den Ortsteil Borgeln musste in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses krankheitsbedingt ausfallen und soll nun in dieser Sitzung nachgeholt werden.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61 - 26 - 21/27	Sachbearbeiter: Herr Hückelheim Datum: 29.05.2013	

Bürgermeister	<i>f 31/05/13</i>	Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>29/05.13 [Signature]</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	4	oef	17.04.2013	einstimmig			
HFA	4	oef	08.05.2013	ohne Beschlussfassung			
RAT	5	oef	22.05.2013	einstimmig			
BPU	2	oef	12.06.2013				

Betr.: Erweiterung des Baugebietes „Landwehrkamp“ in Welver-Meyerich

hier: Vorstellung des Plankonzeptes und eines überarbeiteten Vorentwurfes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“ und der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sachdarstellung zur Sitzung am 17.04.2013:

- Siehe beigefügten Antrag der Ulrich Sauer Holding GmbH vom 03.04.2013! -

Die Unternehmensgruppe Sauer aus Meschede, die bereits mit der Erschließung des rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplangebietes Nr. 26 „Landwehrkamp“ betraut wurde, möchte nun zusammen mit der Fa. MD Projekt den zweiten Bauabschnitt des Areals zwischen dem Zentralort Welver und Meyerich bauplanerisch beginnen. Bereits im Zuge der Beratungen zum ersten Teil des Gebietes Anfang 2010 hat der Vertreter der Fa. MD Projekt deutlich gemacht, das Areal in mehreren Abschnitten baureif machen zu wollen. Der Rat hatte die Überplanung des gesamten Areals bereits im Rahmen von Beratungen 2005/2006 grundsätzlich befürwortet. Aus diesen Gründen wurden beispielsweise die Erschließungsanlagen des ersten Abschnittes (Zufahrtsstraße, Kanalisation, Regenrückhaltung) durch die Fa. Sauer so groß dimensioniert, dass sich die Erschließungsanlagen der weiteren Abschnitte problemlos an die nunmehr vorhandenen Anlagen anschließen lassen können.

Die Fa. Sauer gibt an, dass der erste Abschnitt bereits kaum noch freie Bauplätze aufweist. Da der Zentralort keine weiteren Gebiete für Bauwillige anbieten kann, ist sicherlich von einem aktuellen Bedarf für den zweiten Abschnitt auszugehen. Der zweite Bauabschnitt kann auf einer Entwicklungsfläche von rund 13.000 m² bis zu 20 Bauplätze bieten. Hier ist auch die Realisierung eines Spielplatzes angedacht.

Die Antragstellerein weist darauf hin, dass der beigefügte Entwurf auf der Grundlage des Rahmenkonzeptes mit der für den zweiten Abschnitt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche verschnitten wurde, dabei allerdings noch nicht bauplanerisch „optimiert“ wurde. Dieses soll wiederum durch ein Fachbüro erfolgen, sobald die Gemeinde Welver ihre Zustimmung erteilt, dass der zweite Bauabschnitt durch die Antragstellerin angegangen werden soll. Für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie für einen späteren Erschließungsvertrag steht die Antragstellerin wiederum zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, die Erweiterung des Baugebietes „Landwehrkamp“ gemäß dem Antrag der Ulrich Sauer Holding GmbH vom 03.04.2013 zu befürworten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit der Antragstellerin die Planung für den zweiten Bauabschnitt zu konkretisieren.

Beschluss des BPU vom 17.04.2013:

1.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat einstimmig, die Erweiterung des Baugebietes „Landwehrkamp“ gemäß dem Antrag der Ulrich Sauer Holding GmbH vom 03.04.2013 zu befürworten.

2.

Die Verwaltung wird einstimmig beauftragt, zur nächsten Sitzung des Ausschusses einen Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage eines bis dahin von der Antragstellerin zu erarbeitenden Plankonzeptes sowie einen Entwurf eines städtebaulichen Vertrages vorzubereiten.

Weitere Sachdarstellung zur Sitzung des HFA am 08.05.2013:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 17.04.2013 dem Rat einstimmig empfohlen, die Erweiterung des Baugebietes Landwehrkamp zu befürworten und die Verwaltung beauftragt, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss vorzubereiten.

Hinweis: Wie schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist auch hier der Flächennutzungsplan parallel zu ändern.

Unter Berücksichtigung der Beschlussfassung im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

1.

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat, die Erweiterung des Baugebietes „Landwehrkamp“ gemäß dem Antrag der Ulrich Sauer Holding GmbH vom 03.04.2013 zu befürworten und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“ gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes und die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver zu beschließen. Die Bauleitplanverfahren werden gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich liegt östlich der Werler Straße / nördlich der Straße „Meyericher Kirchfeld“ und betrifft die westliche Teilfläche des Grundstückes der Gemarkung Meyerich, Flur 3, Flurstück 547 in einer Größe von ca. 13.000 m².

2.

Die Verwaltung wird beauftragt, zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt ein bis dahin von der Antragstellerin zu erarbeitendes Plankonzept sowie den Entwurf eines städtebaulichen Vertrages vorzubereiten.

Sachdarstellung zur Sitzung des BPU am 12.06.2013:

Der Antragsteller hat über Herrn Stadler der Fa. MD Projekt, die die neuen Baugrundstücke wieder vermarkten wird, angekündigt, bis zur Sitzung ein Plankonzept einschließlich eines überarbeiteten Vorentwurfes zu erarbeiten und in der Sitzung zu präsentieren. Im überarbeiteten Vorentwurf sollen der Zuschnitt der Baugrundstücke und die Spielplatzfläche optimiert werden sowie öffentliche Stellplätze außerhalb der bislang geplanten Verkehrsflächen dargestellt werden.

Vorbehaltlich der Präsentation des Plankonzeptes und des überarbeiteten Vorentwurfes durch den Antragsteller bzw. die Fa. MD Projekt ergeht der folgende

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt billigt das vorgestellte Plankonzept und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“ und der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver zu veranlassen.

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 66 - 11 - 04/5	Sachbearbeiter: Datum:	Frau Fuest 27.05.2013

Bürgermeister	<i>f 31/05/13</i>	Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>27/05.13</i> 

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	3	oef	12.06.2013				
HFA							
Rat							

Betr.: Ausbau der L 747 innerhalb der Ortsdurchfahrt Schwefe

hier: Vorstellung der Straßen- und Gehwegplanung

Sachdarstellung zur Sitzung am 12.06.2013:

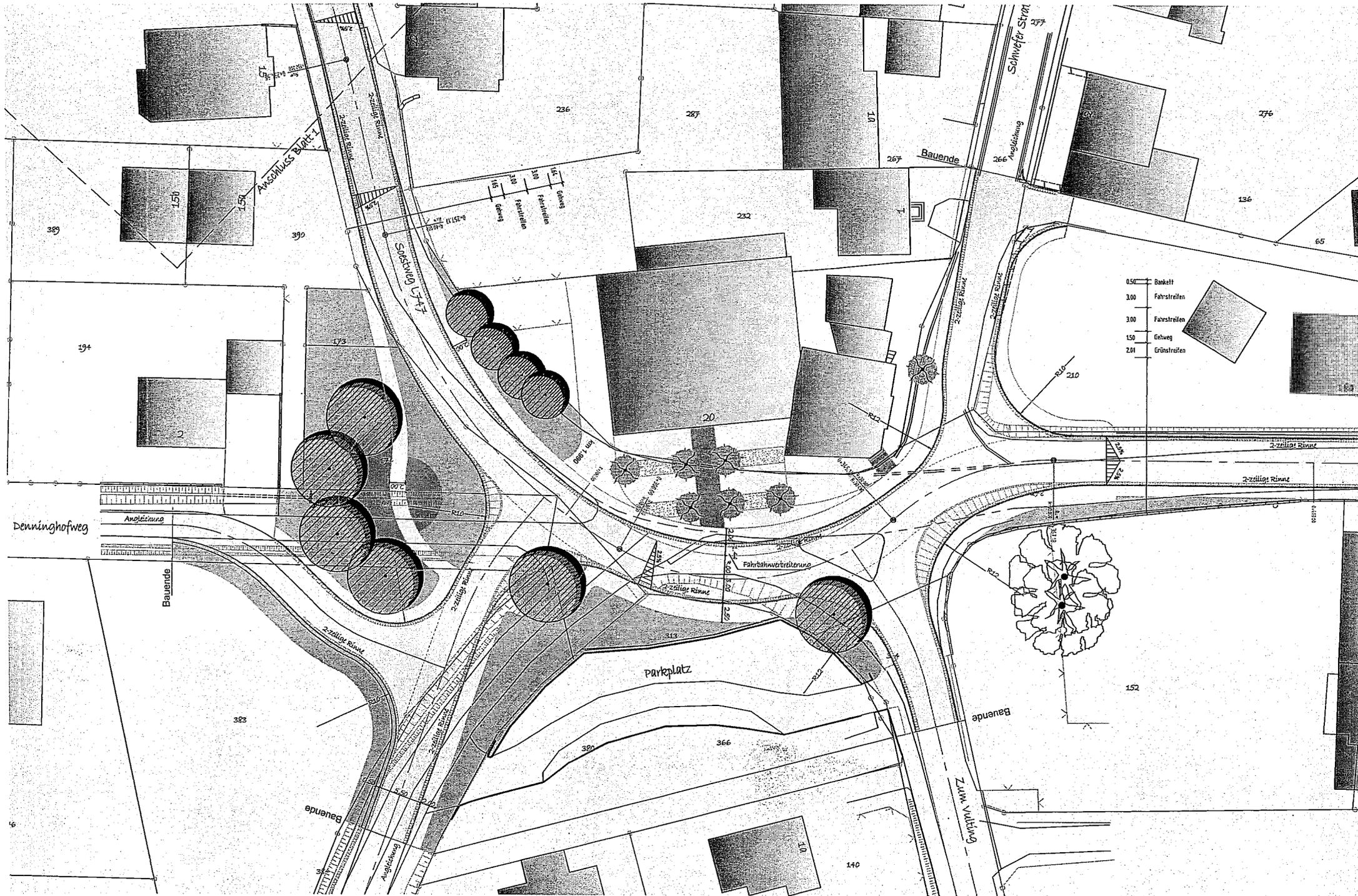
Der Rat der Gemeinde Welper hat in seiner Sitzung vom 20.07.2011 beschlossen, dass Ingenieurbüro Welling & Partner aus Büren mit der Straßenausbauplanung der Ortsdurchfahrt Schwefe zu beauftragen.

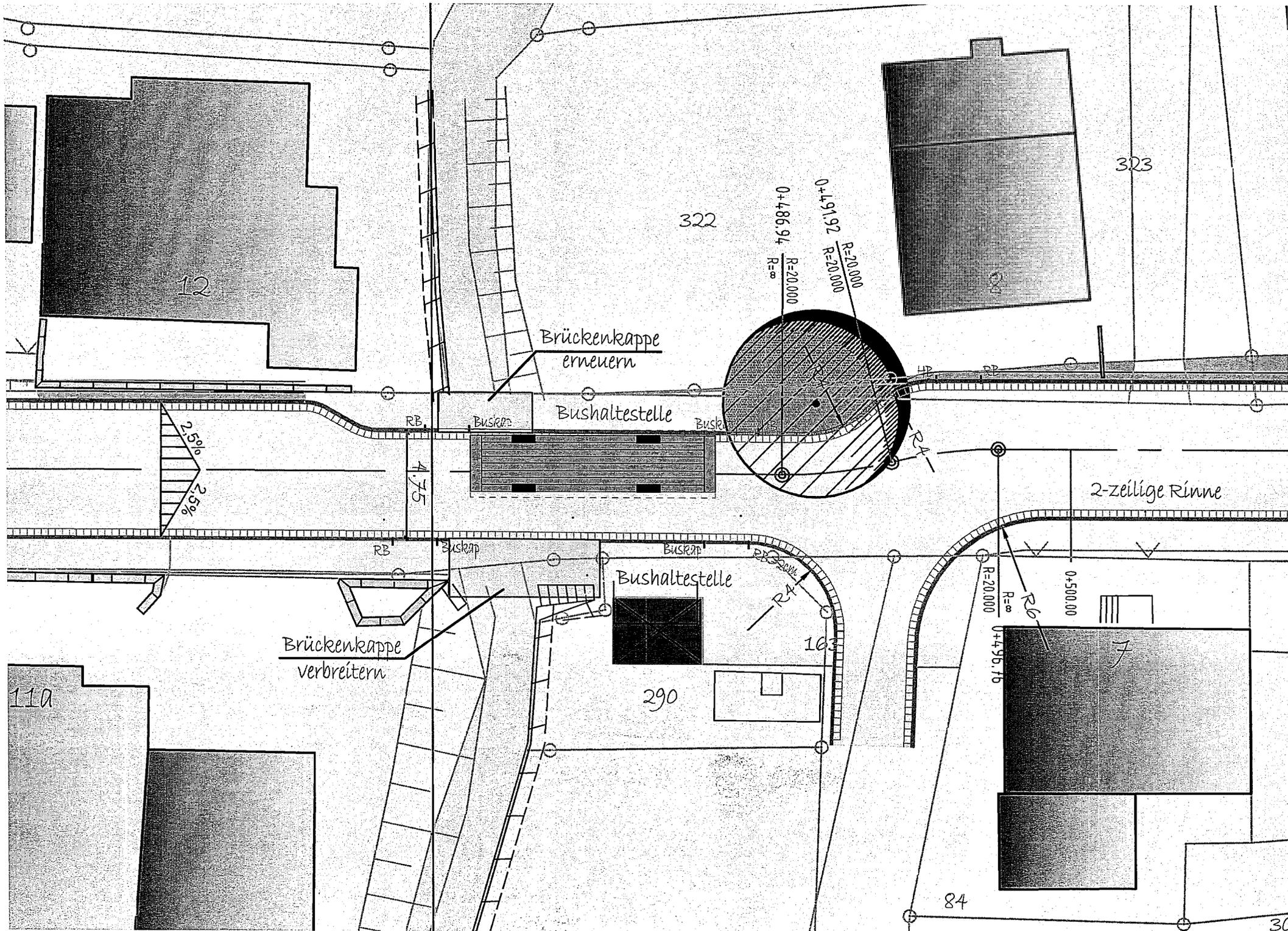
Aufgrund der Tatsache, dass auch der Regionalrat Arnsberg in seiner Sitzung am 13.12.2012 beschlossen hat, die o.a. Maßnahme auf Rang 7 der Prioritätenliste zu verschieben, wurde der als Anlage beigefügte Entwurf im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger Straßen NRW aus Meschede entsprechend abgestimmt.

Eine detaillierte Vorstellung der Entwurfsplanung erfolgt in der Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, die vorgestellte Planung zu billigen. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, die weiteren vorbereitenden Arbeiten auf der Grundlage der vorgestellten Entwurfsplanung zur Durchführung der Baumaßnahme zu tätigen.





Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.:	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 28.05.2013

Bürgermeister	<i>f. 31105113</i>	Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>29/05.13 JG</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	4	oef	12.06.13				
HFA							
Rat							

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

- hier:**
1. Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG
 2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sachdarstellung zur Sitzung am 17.04.2013:

Zu 1.

Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die landesplanerische Anpassung abgefragt. Mit Verfügung vom 22.04.2013 teilt die Bezirksplanungsstelle nun mit, dass zwar keine standörtlichen Bedenken bestehen, aber dennoch eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung derzeit nicht bestätigt werden kann.

Siehe beigefügte Verfügung vom 22.04.2013!

Grundlage der Bedenken ist, dass für die Gemeinde Welver ausgehend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Wohnbauflächenüberhang besteht. Bezogen auf den Ortsteil Schwefe sind dies 0,8 ha. Bei der Aufstellung des Regionalplanes wurden im Zuge des Siedlungs-Flächenmonitorings bereits Umplanungsflächen gemeldet, durch die der Überhang reduziert werden kann. Es handelt sich um die Bereiche südlich der Straße „Zum Vulting“ und südlich des „Sägemühlenweges“. Diese Flächen liegen im Überschwemmungsgebiet (Amper Bach und Blögge) und können daher gem. § 31 b Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes nicht baulich entwickelt werden.

Da die Rücknahmeflächen bisher noch nicht im Wege einer Flächennutzungsplanänderung tatsächlich umgeplant wurden, wird die Aufnahme in das Verfahren zur 30. FNP-Änderung seitens der Bezirksregierung Arnsberg angeregt. Hilfsweise könne der Rat einen Beschluss fassen, der die Umplanungsflächen verbindlich benennt, um so das laufende Verfahren nicht zu verzögern.

Die Umplanungsflächen sind in der beigefügten Karte dargestellt. Verwaltungsseitig wird empfohlen, einen entsprechenden Ratsbeschluss zu fassen.

Zu 2. und 3.

Im Rahmen der Änderung der o.g. Bauleitpläne wurde in der Zeit vom 04.03.2013 bis 05.04.2013 die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der anderen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage aufgelistet. Beschlussfassungen sind zu folgenden Stellungnahmen erforderlich:

Nr. 2 Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie

Nr. 5 Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35

Nr. 14 Kreis Soest

Nr. 19 Westnetz

Nr. 20 LWL-Archäologie für Westfalen

Im Anschluss daran folgt die eingegangene Stellungnahme eines Bürgers mit der zu beschließenden Abwägung.

Zum nächsten Verfahrensschritt wurde zwischenzeitlich die Begründung fortgeschrieben und der Umweltbericht erarbeitet. Auf Seite 37 der Begründung wird dargelegt, dass sich im Zusammenhang mit der Berechnung der Eingriffs- und/ Ausgleichsbilanzierung ein Defizit von 2.000 Wertpunkten ergibt. Hier endet das Kapitel 6 mit dem Hinweis auf das Ersatzgeld, ohne dies konkret zu benennen. Die Begründung ist hier noch zu ergänzen. Unter Berücksichtigung eines Ersatzgeldes von 7,00 €/ m² ergibt sich eine Summe von 3.500,00 €.

Zu 4.

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

1.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Wohnbauflächen nordwestlich des Soestweges im Ortsteil Schwefe beschließt der Rat verbindlich, die im Zuge des Siedlungsflächen-Monitorings bereits als umzuplanende Flächen gemeldeten Bereiche südlich der Straße „Zum Vulting“ (Reserverfläche Nr. 19 00 13 = 0,96 ha) und südlich der Straße „Sägemühlenweg“ (Reserverfläche Nr. 19 00 14 = 0,37 ha) zukünftig in Freiraum (Fläche für die Landwirtschaft) umzuwandeln. Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung in einer der folgenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan.

2.

Siehe beigefügte Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!

3.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, die öffentliche Auslegung der Entwürfe zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ einschließlich der Begründungen und des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.

Gesehen!
Soest, 25.4.2013

Kreis Soest
Die Landrätin
Regionale Entwicklung

Bezirksregierung
Arnsberg



Gemeinde Welver
Eing.: 29. APR. 2013

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg
Bürgermeister der
Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver
d.d.
Landrätin des
Kreises Soest
Hoher Weg 1-3
59494 Soest

Kreis Soest
Eing. 24. APR. 2013

FB	1	2	3	4	5	6	Abt.
----	---	---	---	---	---	---	------

Datum: 22. April 2013
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
32.02.01.01-11.12/30Ä
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Frau Knepper
barbara.knepper@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-02921/82-
2343
Fax: 02931/82-02931/82-3436

Seibertzstraße 2
59821 Arnsberg

30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Welver im Ortsteil Schwefe

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 LPlG

Ihr Bericht vom 27.02.2013; Az. 61-26-21/30

Sehr geehrte Damen und Herren!

1. Planungsabsicht

Die Flächennutzungsplanänderung sieht die Erweiterung einer Wohnbaufläche am nordwestlichen Rand des Ortsteils Schwefe vor.

2. Raumordnerische Beurteilung

Die Planung widerspricht den Zielen einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung, so dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen derzeit nicht bestätigt werden kann.

Da jedoch keine standörtlichen Bedenke gegenüber der Ausweisung dieser Wohnbauflächen bestehen, kann bei einer Umplanung der bereits im Siedlungsflächen-Monitoring als Umplanungsflächen geführten Reserveflächen (im Ortsteil Schwefe: Reservefläche Nr.: 19 00 13 südlich der Straße „Zum Vulting“ und Reservefläche Nr.: 19 00 14 südlich der Straße „Sägemühlenweg“) eine Anpassung an die Ziele der

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
08.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.00 Uhr
Freitags von
08:30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse
Düsseldorf bei der Landesbank
Hessen-Thüringen:
4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004
0080 17
BIC: WELADED
Umsatzsteuer ID:
DE123878675



Raumordnung in Aussicht gestellt werden.

Die vorstehende Entscheidung bezieht sich nur auf das Verfahren nach § 34 LPlG. Andere Entscheidungen meines Hauses nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

3. Begründung

Beim Ortsteil Schwefe handelt es sich um einen Ortsteil < 2.000 Einwohner, der im Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, sondern dem Freiraum zugeordnet ist.

Textliche Ziele:

- Ziel 1 (1)

Die kommunale Bauleitplanung hat ein vorausschauendes, bedarfsgerechtes und qualitativ differenziertes Angebot an Bauflächen in umwelt- und freiraumverträglicher Form vorzuhalten. Nicht mehr erforderliche oder nicht umsetzbare Siedlungsflächen sind in Freiraum umzuwandeln.

- Ziel 2 (5)

Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

- Ziel 5 (2)

Durch die Bauleitplanung zu sichernde Wohn- und Mischbauflächen sind am nachweisbaren aktuellen Bedarf zu bemessen.

- Ziel 5 (2)

Bauleitplanerisch gesicherte Flächenreserven, die absehbar nicht einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden, sind in Freiraum umzuplanen.



Die Auswertung des Siedlungsflächen-Monitorings hat ergeben, dass die Gemeinde Welver auf der Ebene des Flächennutzungsplans über 41,2 ha Wohnbauflächen-Reserven (incl. Baulücken) verfügt. Dem steht ein rechnerischer Bedarf an Wohnbauflächen von 19,1 ha entgegen, so dass ein Wohnbauflächenüberhang von 22,1 ha besteht. Auch im Ortsteil Schwefe besteht ein Überhang an Wohnbauflächen von 0,8 ha (2 ha Wohnbauflächenreserven incl. Baulücken bei einem Bedarf von 1,2 ha). Bei diesen hohen Überhängen besteht aktuell kein Handlungsbedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Im Gegenteil, gemäß Ziel 1 (1) und Ziel 5 (2) sind Flächenüberhänge umzuplanen und dem Freiraum zur Verfügung zu stellen.

Die geplante Wohnbauflächendarstellung widerspricht somit den o.a. Zielen.

Die Überprüfung der Planungsunterlagen und Auswertung der dazu eingegangenen Stellungnahmen der Fachdezernate hat ergeben, dass gegenüber dem eigentlichen Standort der vorgesehenen Planung keine Bedenken bestehen.

4. Hinweis:

Sollte das Verfahren weiter geführt werden, wäre es sinnvoll, die Rücknahmeflächen in das Verfahren zur 30. FNP-Änderung mit einzubeziehen. Würde dadurch der Zeitplan für die 30. FNP-Änderung zu sehr verzögert, reicht ein Ratsbeschluss, der die Umplanungsflächen verbindlich benennt. Dieser müsste jedoch spätestens im Verfahren nach § 34 Abs. 5 LPlG vorgelegt werden.

Bei Weiterführung des Verfahrens weise ich darauf hin, dass zur Begründung ein Umweltbericht zu erstellen ist, der auch für das Bebauungsplanverfahren erforderlich ist (vgl. § 2 (4) und § 2a BauGB). Des Weiteren ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen und das Ergebnis in der Begründung oder im Umweltbericht aufzuführen. Es ist möglich für beide Bauleitplanverfahren einen gemeinsamen



Umweltbericht aufzustellen.

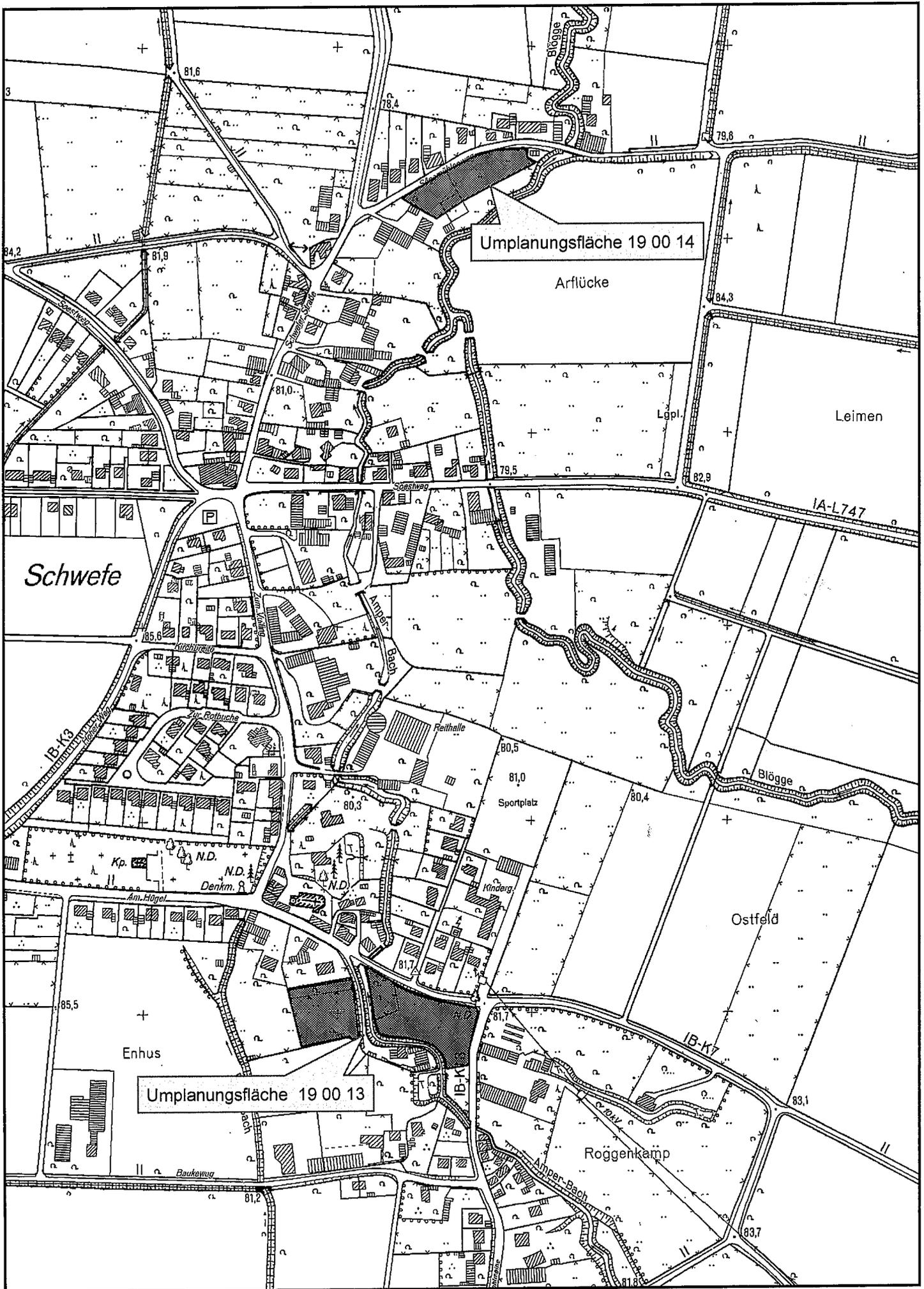
Seite 4 von 4

Auf Wunsch können wir gerne ein gemeinsames Arbeitsgespräch führen, in dem dann die offenen Fragen erläutert werden.

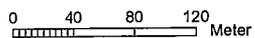
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Knepper)



Maßstab 1:5.000



Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'

Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Stand 23.05.2013

Übersicht TÖB und Bürger

Nr.	TÖB	Datum Stellungnahme	Anregungen / Hinweisen		keine Stellungnahme	Anmerkungen
			mit	ohne		
1	ABU im Kreis Soest e.V.				x	
2	Bezirksregierung Amsberg Abt. 6 Bergbau und Energie NRW	04.04.2013	x			
3	BUND Ortsgruppe Welver				x	
4	Bezirksregierung Amsberg, Dez. 52 Landeskultur / Agrarstruktur und Landentwicklung	10.03.2013		x		
5	Bezirksregierung Amsberg, Dez. 35	22.03.2013	x			
6	Bezirksregierung Amsberg, Dez. 69				x	
7	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH				x	
8	Deutsche Telekom AG, T-Com				x	
9	Finanzamt Soest				x	
10	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Soest-Sauerland	18.03.2013		x		
11	Gelsenwasser AG	20.03.2013		x		
12	Handwerkskammer Dortmund				x	
13	Industrie- und Handelskammer				x	
14	Kreis Soest	27.03.2013	x			
15	Straßen NRW Regionalniederlassung Sauerland - Hochstift	05.04.2013		x		
16	Westfälisches Amt für Denkmalpflege				x	
17	Landwirtschaftskammer NRW	08.03.2013		x		
18	Lippeverband Essen Abtl. Liegenschaften	02.04.2013		x		
19	Westnetz GmbH (ehem. RWE) Regionalcenter Amsberg	14.03.2013	x			
20	LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe	22.03.2013	x			
21	Bezirksregierung Amsberg, Dez. 53 Immissionsschutz	11.03.2013		x		per mail
22	Thyssengas GmbH	05.03.2013		x		
	Heinz-Wilhelm Baimann	02.04.2013	x			

1. Arbeitsgemeinschaft biologischer Umweltschutz ABU im Kreis Soest e.V.
Teichstraße 19, 59505 Bad Sassendorf - Lohne
2. Bezirksregierung Amsberg
Abteilung 6 - Bergbau und Energie NRW
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund
3. BUND - Ortsgruppe Welver
z. Hd. Frau Martina Clemens-Ströwer
Berwicker Straße 24, 59514 Welver
4. Bezirksregierung Amsberg
Dez. 52
Seibertzstraße 1, 59821 Amsberg
5. Bezirksregierung Amsberg
Dez. 35
Seibertzstraße 2, 59821 Amsberg
6. Bezirksregierung Amsberg
Dez. 69
Stiftstraße 53, 59494 Soest
7. Deutsche Post - Real Estate Germany GmbH
Postfach 101964, 40010 Düsseldorf
8. Deutsche Telekom AG, T-Com
TI NL West / PTI32 – PM 7
Postfach 1465, 57238 Netphen
9. Finanzamt Soest
Heinsbergplatz 13, 59494 Soest
10. Landesbetrieb Wald und Holz NRW
Regionalforstamt Soest-Sauerland
Am Markt 10, 59602 Rütten
11. Gelsenwasser AG
Willy-Brandt-Allee 26, 45891 Gelsenkirchen
12. Handwerkskammer Dortmund
Reinoldstraße 7-9, 44135 Dortmund
13. Industrie- und Handelskammer
Königstraße 10, 59821 Amsberg
14. Kreis Soest
Koordinierungsstelle Regionalentwicklung
Hoher Weg 1-3, 59494 Soest
15. Straßen NRW
Regionalniederlassung Sauerland - Hochstift
Lanfertsweg 2, 59872 Meschede
16. Westfälisches Amt für Denkmalpflege
Freiherr-vom-Stein-Platz 1, 48147 Münster
17. Landwirtschaftskammer - Kreisstelle Soest
Ostinghausen (Haus Düsse)
59505 Bad Sassendorf
18. Lippeverband Essen - Abt. Liegenschaften
Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen
19. Westnetz GmbH (ehem. RWE) - Regionalcenter Amsberg
Postfach 5645, 59818 Amsberg
20. LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe
In der Wüste 4, 57462 Olpe
21. Bezirksregierung Amsberg
Dez. 53
Postfach, 59817 Amsberg
22. Thyssengas GmbH
Kampstraße 49, 44137 Dortmund



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

30. Änderung des FNP der Gemeinde Welver und Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Soestweg", Ortsteil Schwefe
Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 27.02.2013 61-26-19/05-01

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen gebe ich folgende Hinweise:

Die Fläche liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Saline Sassendorf“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Saline Bad Sassendorf GmbH, Moor- und Solebad in Bad Sassendorf, Bismarckstraße 2 in 59505 Bad Sassendorf.

Ferner weise ich der Vollständigkeit halber darauf hin, dass der Planbereich über den auf Kohlenwasserstoffen verliehenen Erlaubnisfeldern „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken) und „Falke-South“ (zu gewerblichen Zwecken) liegt.

Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die Rheinisch-Westfälisch Technische Hochschule Aachen in Aachen, Inhaberin der Erlaubnis „Falke-South“ ist die Falke Hydrocarbons GmbH in Frankfurt am Main. Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststel-

Datum: 04. April 2013
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2013-119
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Mennkes
Frau Baginski
Telefon: 02931/82-3865
Telefon: 02931/82-3581
Fax: 02931/82-

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
08.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.00 Uhr
Freitags von
08.30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf bei der Landesbank Hessen-Thüringen:
4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004
0080 17
BIC: WELADED
Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Gemeinde Welver
Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'
Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand 23.05.2013

Nr. 2
Bezirksregierung Arnsberg
Abt. 6 Bergbau und Energie NRW

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Folgender Text wird in die Begründung (Kap. 3.4 Umwelt- und Naturschutz) im Absatz 'Geologie und Boden' aufgenommen:

... "Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die für den Bergbau zuständige Abteilung der Bezirksregierung Arnsberg darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld 'Saline Sassendorf' liegt. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich über den auf Kohlenwasserstoffen verliehenen Erlaubnisfeldern 'CBM-RWTH' (zu wissenschaftlichen Zwecken) und 'Falke-South' (zu gewerblichen Zwecken) liegt. Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung - Feststellung des Vorhandenseins und der Ausdehnung - der entsprechenden Rohstoffe. Die Zulässigkeit von konkreten Aufsuchungsmaßnahmen erfordert jedoch ein gesondertes Genehmigungsverfahren, so dass die zuvor benannten Rechte zunächst ohne weitere Auswirkungen auf die hier vorliegende Bauleitplanung sind. Nach Auskunft der Bezirksregierung hat im Bereich des Plangebietes bisher kein Bergbau stattgefunden." ...



lung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Nach den vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Plangebietes bisher kein Bergbau statt gefunden.

Das Antwortschreiben erhalten Sie vorab per E-Mail

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

gez. A. Mennekes

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Bürgermeister der
Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Gemeinde Welver

Eing.: 27. März 2013

Datum: 22. März 2013
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
35.2.1-1.4-SO-4/13
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Grossert
harald.grossert@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3404
Fax: 02931/82-8240248

Selbertzstr.2
59821 Arnsberg

**30.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver in
Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
„Soestweg“**
Städtebauliche Vorprüfung

Ihr Schreiben vom 27.02.2013 Az.: 61-26-19/05-01

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus städtebaurechtlicher und städtebaufachlicher Sicht bestehen gegen
die vorgelegte 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde
Wolver im Ortsteil Schwefe grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Begründung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der auch für das
Bebauungsplanverfahren erforderlich ist (vgl. § 2 (4) und § 2a BauGB).

Des Weiteren ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen und das
Ergebnis in der Begründung oder im Umweltbericht aufzuführen.

Es ist möglich für beide Bauleitplanverfahren einen gemeinsamen
Umweltbericht aufzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Grossert)

Hauptsitz:
Selbertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
08.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.00 Uhr
Freitags von
08:30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse
Düsseldorf bei der Landesbank
Hessen-Thüringen:
4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004
0080 17
BIC: WELADED
Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'

Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB
eingegangenen Stellungnahmen
Stand 23.05.2013

Nr. 5

Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 35

Den Anregungen wird entsprochen.

Der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist als Teil B ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB be-
gefügt, der die bei der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) BauGB be-
schreibt und bewertet.

Im Hinblick auf die mit dem Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' zusammenhängenden Aspekte der
Planung wurden hierbei insbesondere auch die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer
Vorprüfung bearbeitet.

KREIS SOEST

Die Landrätin

Kreis Soest . Postfach 1752 . 59491 Soest

Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Gemeinde Welver
Eing.: 02. APR. 2013

Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Hoher Weg 1 - 3 . 59494 Soest

Name Herr Gerling
Durchwahl 02921 30-2268
Zentrale 02921 30-0
Telefax 02921 30-2951
Zimmer 1.155
E-Mail paul.gerling@kreis-soest.de
Internet www.kreis-soest.de

Soest, 27. März 2013

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:

Geschäftszeichen

61.26.12



- a) 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver - Bereich Schwefe
b) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ im Ortsteil Schwefe

Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 27.02.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen die geplante 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 "Soestweg" keine grundsätzlichen Bedenken.

Wie in der Begründung zur 30. Änderung des FNP unter 9. ausgeführt, befinden sie die geplanten Flächen im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzungen. Insofern sind gelegentliche Lärm- und Geruchsbelästigungen für die Antragsflächen nicht auszuschließen.

Als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind jedoch nur die Belästigungen zu werten, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. Diese Schwelle ist in diesem, dem Rücksichtnahmegebot unterliegenden Bereich erreicht, wenn die für ein Dorfgebiet anzusetzenden Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Hiervon ist jedoch nach hiesiger Einschätzung nicht auszugehen.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich aufgrund der Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft Bedenken. Insbesondere kann eine Erweiterung an einer Straßenseite „Begehrlichkeiten“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite wecken und zur weiteren

Gemeinde Welver Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'

Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand 23.05.2013

Nr. 14
Kreis Soest

- a) Die Hinweise zum Immissionsschutz betreffend werden zur Kenntnis genommen.

Folgender Text wird in die Begründung (am Ende von Kap. 3.4.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume) aufgenommen:

... "Landwirtschaft"

Hinsichtlich landwirtschaftlicher Betriebe sind keine schädlichen Einwirkungen für das Plangebiet zu erwarten. Die Abstände zu den Betrieben sind ausreichend.

Dennoch erfolgt der Hinweis, dass Welver trotz des grundsätzlichen Strukturwandels in der Landwirtschaft weiterhin landwirtschaftlich geprägt ist und auch das Plangebiet im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzungen liegt. Insofern können trotz des ausreichenden Abstandes zu den entsprechenden Betrieben gelegentliche Lärm- und Geruchsbelästigungen für das Plangebiet nicht immer ausgeschlossen werden."

- b) Die Bedenken zu den landschaftsfachlichen Aspekten werden zur Kenntnis genommen.

Die geäußerten Bedenken sind nachvollziehbar. Die vorliegende Bauleitplanung soll Planungsrecht auf den Flächen nördlich des Soestweges schaffen. Die angesprochene Fläche auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite ist somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Eine Bebauung ist ohne entsprechendes Planungsrecht auch hier nicht möglich, daran ändert die aktuelle Planung nichts.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt schließt die Gemeinde eine bauliche Entwicklung auf diesen Flächen aus.

- c) Die Hinweise zum Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' werden zur Kenntnis genommen.

Der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist als Teil B ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigefügt, der die bei der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) BauGB beschreibt und bewertet.

Im Hinblick auf die mit dem Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' zusammenhängenden Aspekte der Planung wurden - der Anregung folgend - hierbei insbesondere auch die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer Vorprüfung bearbeitet.

Die Fläche des Vogelschutzgebietes wird insgesamt nicht verkleinert, allerdings rückt die Bebauung durch die Maßnahme näher an das Vogelschutzgebiet. Die Beeinträchtigungen sind nicht so zu bewerten, dass die betroffenen Vogelarten dadurch in ihrem Bestand gefährdet würden.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Planungen und Projekten aufgrund der betroffenen Flächengrößen nicht geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein EG-Vogelschutzgebiet zu beeinträchtigen. Vorkommen von europäisch geschützten Vogelarten in der Umgebung des Bearbeitungsgebiets sind bekannt und zu erwarten.

Das geplante Bauvorhaben wird aber keine oder allenfalls nur sehr geringe negative Auswirkungen auf diese Arten haben. Damit ist eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Die Festlegung einer unbebaubaren Fläche gleichen Umfangs mit den geplanten Gehölzstrukturen und entsprechender Zweckbestimmung kann einen annähernd gleichwertigen Vogelschutz - vorzugsweise allerdings für andere Arten - sicherstellen.

 Südwestfalen
Regionale 2013

Für sehbehinderte und blinde Menschen kann dieses amtliche Schriftstück in barrierefreier Form zur Verfügung gestellt werden. Wenden Sie sich bitte an den Absender.

Zersiedlung führen.

Folgende Anregungen sind zu berücksichtigen:

• Schutzgebiete:

Das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde ist durch die Planung betroffen: Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich laut Begründung tlw. im Vogelschutzgebiet Hellwegbörde (NATURA 2000-Gebiet /Europäisches Vogelschutzgebiet) oder grenzen direkt an das Vogelschutzgebiet an.

Das NATURA 2000-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet Hellwegbörde grenzt unmittelbar an, bzw. befindet sich auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen. Die Hellwegbördevereinbarung sieht quer über das Grundstück die Grenze vom Interessengebiet Siedlungsentwicklung zum Lebensraum Wiesenweihe vor. Das Flurstück 357 ist dabei noch dem Interessengebiet Siedlungsentwicklung zuzuordnen, während das Flurstück 362 eher im Lebensraum der Weihen liegt.

Es sind im Vogelschutzgebiet alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung der durch Offenheit, Großräumigkeit, weitgehende Unzerschnittenheit und überwiegende ackerbauliche Nutzung geprägten Agrarlandschaft als - Brutgebiet insbesondere für Wiesen- und Rohrweihe und Wachtelkönig, - Rast- und Durchzugsgebiet insbesondere für Goldregenpfeifer, Mornellregenpfeifer, Kornweihe und Rotmilans.

Die vorliegenden Kartierungen zeigen, dass westlich in der Ackerflur Wiesenweihenbrutplätze vorhanden waren.

Siedlungsbereiche sind Strukturen, die optische Reize verursachen. Als horizontale Kulisse ergibt sich eine verringerte Habitatverfügbarkeit. Dieser Randeffect, der bei horizontalen Kulissen entsteht, können Populationen erheblich beeinträchtigt werden. Die Wirkweite ist bis 300m anzusetzen. Zu berücksichtigen ist hier die Wirkung der vorhandenen Baumreihe.

Bei einer Beschränkung der Bebauung außerhalb des Vogelschutzgebietes wäre nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes zu rechnen. Dies würde den Verzicht auf die geplante nordwestliche Baufläche erfordern; diese liegt zum Teil im Vogelschutzgebiet.

Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums MKUNLV zum Habitatschutz ist zu beachten. Danach ist davon auszugehen, dass bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs.1 der BauO NRW außerhalb eines Natura 2000-Gebietes bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen.

Dieser Abstand wird hier nicht eingehalten, deshalb ist, falls die Planung im vorhandenen Umfang weitergeführt werden soll, eine FFH Prüfung notwendig.

In einer Vorprüfung ist festzustellen, ob ein NATURA 2000-Gebiet von einem Vorhaben, einer Maßnahme oder einem Eingriff etc. betroffen sein kann und hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten sind. Wenn Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, muss nach diesem Prüfschritt keine FFH-Verträglichkeitsprüfung eingeleitet werden.

d) Der Hinweis zum Landschaftsplan wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Welver hat im Rahmen der Beteiligung zum Landschaftsplan-Entwurf eine entsprechende Stellungnahme mit Bezug auf die wohnbauliche Entwicklung von Schwefe abgegeben.

Hierin heißt es: *"Derzeit befindet sich die Erweiterung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ im Ortsteil Schwefe im Bauleitplanverfahren. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verweist der Kreis Soest darauf, dass der Landschaftsplan im Bereich der Erweiterung noch eine Außenbereichsfläche darstellt. Im Vorgriff auf den Abschluss des Verfahrens sollte auch die Erweiterungsfläche, bestehend aus den Flurstücken 78, 357, 358, 361 und 362 in der Flur 2, Gemarkung Schwefe, als Siedlungsfläche dargestellt werden."*

Die diesen Landschaftsraum (lt. Entwicklungskarte) betreffenden Maßnahmen können - soweit dies den Voraussetzungen des Plangebietes entspricht - weitgehend in Planung übernommen werden.

Dies betrifft insbesondere die Ergänzung der vorhandenen Baumreihe (vorzugsweise mit Obstbäumen), die Herstellung eines Siedlungsrandes mit einem mindestens 2,5 m (in Teilen sogar 5 m) breiten Gehölzstreifens sowie die Vorgaben für Unterhaltung der Grabenfläche.

e) Die Hinweise zum Thema Eingriff/Ausgleich werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der **Umweltprüfung** wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Ergänzend zu der qualitativen Abwägung wurde eine rechnerische Bilanzierung - auch im Hinblick auf die im Kreis Soest angewendete Praxis der Ersatzgeldzahlung - erstellt.

f) Den Anregungen zum erhaltenswerten Gehölzbestand wird gefolgt:

In den Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der angesprochenen Gehölzbestände aufgenommen:

5.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Entwässerungsgraben' sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Vorhandene grabenbegleitende standortgerechte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Für Nachpflanzungen (Sträucher) sind vorzugsweise Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zu verwenden.

und

7.1 Die vorhandenen Bäume entlang der Wirtschaftsweges (Flst. 68) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend Satz 2 zu ersetzen.

Entlang der Wirtschaftsweges (Flst. 68) sind zur Ergänzung der vorhandenen Baumreihe 10 weitere hochstämmige standortgerechte, einheimische Laubbäume und /oder Obstbäume alter Lokalsorten - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 7.3 (Empfehlung) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 5 standortgerechte, einheimische Sträucher je 10 m² Fläche (Raster etwa 1,5 m x 1,5 m) - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 7.3 (Empfehlung) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

f) Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage vorhandener Unterlagen, insbesondere auch den Hinweisen der Arbeitsgemeinschaft biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V. - ABU sowie den im Rahmen der Bestandsaufnahme erfolgten Beobachtungen der Planbearbeiter im Sommer / Herbst 2012 und im Frühjahr 2013 kann mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten von schützenswerten Arten durch die zusätzliche Wohnbebauung zerstört werden würden.

• Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan Welver befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Er steht dem Vorhaben mit der Zielaussage für diesen Planungsraum „Freiraumschutz“ in Teilbereichen entgegen. Der Landschaftsplan sieht hier einen „Außenbereich“ vor.

- Aussagen zur Eingriffsregelung (Eingriffsbewertung zum Naturhaushalt) und zu Vermeidungsmaßnahmen sind noch zu treffen.
- Es sind Festsetzungen zum erhaltenswerten Gehölzbestand besonders im nördlichen und östlichen Planbereich zu fixieren.
- Artenschutz:

Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

Es ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.

Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag


Paul Gerling

Diese Einschätzung wird durch die Stellungnahme der ABU - bezogen auf die Vogelschutzgebietesausweisung - direkt bestätigt. Hier heißt es: „Da der Planfläche südwestlich schon Gebäude vorgelagert sind, gehen wir davon aus, dass in dem Planungsbereich errichtete Wohnhäuser gewöhnlicher Gebäudehöhen keine maßgeblichen Störwirkungen auf ansiedlungswillige Weihen im Brutgebiet westlich von Schwefe, welches im Vogelschutzgebiet Hellwegbörde liegt, ausgehen werden.“

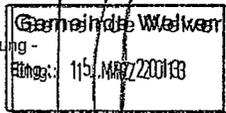
Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt in der Folge zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Planungen und Projekten aufgrund der betroffenen Flächengrößen nicht geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein EG-Vogelschutzgebiet zu beeinträchtigen. Das geplante Bauvorhaben wird - so die Aussage des Umweltberichts - keine oder allenfalls nur sehr geringe negative Auswirkungen auf diese europäisch geschützten Vogelarten haben. Damit ist eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG (nicht § 42 BNatSchG) nicht erfüllt werden.



Westnetz GmbH, Hellefelder Str. 8, 59821 Arnsberg

Gemeinde Welver
- Gemeindeentwicklung -
Am Markt 4
59514 Welver



Regionalzentrum Arnsberg

Ihre Zeichen 81-26-19/05-01
Ihre Nachricht 27.02.13
Unsere Zeichen DRW-Z-AP-N-Ref/6
Name Hans-Werner Rech
Telefon 02931 84-2595
Telefax 02931 84-2067
E-Mail hans-werner.rech@westnetz.de

Arnsberg, 14. März 2013

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver und Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Soestweg", Ortsteil Schwefe
- Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.

Im Gebiet der Gemeinde Welver betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin Gas-Hochdruckanlagen, Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen (bis 110 kV) und Gas- und Strom-Verteilnetzanlagen. Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Gas und Strom der Westnetz GmbH.

Die Gas-Verteilnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet.

Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen der Westnetz GmbH sowie der Amprion (Transportnetz Strom) verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet: Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 / 91291-2277 oder Fax: 0231 / 91291-2266, E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

(I. A. Röhrger)

Ein Unternehmen der RWE

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sind der Energieeffizienzverordnung (EnEEV) zu entnehmen. Die EnEEV verpflichtet die Energieversorger, die Energieeffizienz ihrer angebotenen Energieerzeugungsanlagen, Endverbraucher sowie gegebenenfalls technische Spezialanlagen von Energieerzeugungsanlagen zu verbessern. Sie sind auf der Internetseite www.edw-netz.de zu finden.

(I. A. Röhrger)



Westnetz GmbH
Hellefelder Straße 8
59821 Arnsberg
T +49 2931 84-0
F +49 2931 84-2110
I www.westnetz.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Gabriel Clemens
Dr. Stefan Klüppers
Dr. Achim Schröder

Sitz der Geschäftsversammlung:
Wesel
Eingebracht beim Amtsgericht Dülmen
Handelsregister-Nr.: HR B 14081

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 142 0934 00
BIC COBADE330
IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00

UST-IdNr. DE 8137 98 535

Gemeinde Welver
Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'
Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand 23.05.2013

Nr. 19
Westnetz GmbH (ehem. RWE)
Regionalcenter Arnsberg

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Folgender Text wird in die Begründung (Kap. 3.3 Technische Infrastruktur) aufgenommen:

... "Die Westnetz GmbH hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erklärt, dass die von der RWE Deutschland als Eigentümerin und von der Westnetz GmbH als Pächterin im Gemeindegebiet von Welver betriebenen Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilnetze sowie das Transportstromnetz von Amprion mit ausreichendem Abstand zum Plangebiet verlaufen und daher von der Planung nicht betroffen sind."

LWL-Archäologie für Westfalen
Außenstelle Olpe



Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57462 Olpe

Gemeinde Welver
Fachbereich 3
Gemeindeentwicklung
Am Markt 4

59514 Welver

Az.: 457rö13.eml

Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30 - 12:30 Uhr, 14:00 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:30 Uhr

Ansprechpartnerin:
Melanie Röring B.A.

Tel.: 02761 9375-42
Fax: 02761 937520
E-Mail: melanie.roering@lwl.org

Olpe, 22.03.2013

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver und Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“, Ortsteil Schwefe
Ihr Schreiben vom 27.02.2013 / Ihr Zeichen 61-26-19/05-01

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zusendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.

Wir verweisen auf den von Ihnen genannten Punkt 11. "Denkmalschutz und Denkmalpflege".
Zudem weisen wir darauf hin, dass in dem genannten Punkt noch unsere alte Bezeichnung und unsere alte, nicht mehr gültige Fax-Nummer genannt werden. Darum bitten wir Sie, den Hinweis wie folgt zu ändern:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.

Im Auftrag
gez.

Prof. Dr. Michael Baales
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.

M. Röring B.A.

In der Wüste 4, 57462 Olpe
Telefon: 02761 9375-0
www.archaeologie-in-westfalen-lippe.de

Konto der LWL-Finanzabteilung
Sparkasse Münsterland Ost, BLZ 400 501 50, Konto Nr. 409 706
IBAN DE53 4005 0150 0000 4097 06, BIC WELADED1MST

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'

Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand 23.05.2013

Nr. 20

LWL-Archäologie für Westfalen
Außenstelle Olpe

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgender Text wird als Hinweis aufgenommen:

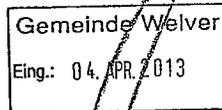
"Bodeneingriffe, Bodenfunde und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)."

Heinz-Wilhelm Baimann
Soestweg 30
59514 Welver-Schwefe
Tel. 02921-61278

Welver, 02.04.2013

Gemeinde Welver
Fachbereich 3
Postfach 47
59511 Welver



Stellungnahme und Anregungen zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver
hier: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“

Sehr geehrter Herr Große,

fristgemäß möchte ich mich zur Änderung des Bebauungsplanes äußern.

Beim Kauf unseres Grundstückes wurde immer auf eine Bebauung entlang der L 747 hingewiesen und informiert. Eine Nutzung der hinteren, von der L 747 abgeschlossenen Fläche, war nie in Erwägung gezogen bzw. erlaubt worden.

Die nun geplante Hinterlandbebauung erschließt sich mir nicht und ist keine städtebaulich erwünschte (sinnvolle) Erschließung.

Ferner kann ich nicht nachvollziehen, warum nicht eine evtl. Erschließung über den Wirtschaftsweg oder eine parallel dazu verlaufende Zuwegung erfolgt. Dies ist meines Erachtens sinnvoller als eine Hinterlanderschließung durch einen privaten Stichweg. Diese im Entwurf dargestellte Planung dient keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung, sondern schafft eine Krückenlösung, die zur Erschließung einer baulichen Fläche nicht geeignet ist. Eine Zuwegung hinter dem neu geplanten Grundstück an der L 747 parallel zu dem bestehenden Wirtschaftsweg ist als Alternative zumindest in Betracht zu ziehen.

Darüber hinaus bitte ich bestehendes grundbuchrechtliches Leitungsrecht in dem Hinterlandgrundstück auch planungsrechtlich dazustellen und abzuschließen.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Welver
Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'
Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand 23.05.2013

Bürgerinnen und Bürger
Heinz-Wilhelm Baimann

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich als ständiger Prozess zu sehen und unterliegt immer wieder den Einflüssen verschiedener Faktoren. Hierzu gehören beispielsweise eine sich verändernde Altersstruktur der Gesellschaft, sich wandelnde wirtschaftliche und soziale Rahmenbedingungen, ein anderes Wohnverhalten der Bevölkerung, der allgemeine technische Fortschritt oder auch sich verändernde Prioritäten auf den Gebieten Umwelt- und Naturschutz.

Auch die gemeindlichen Entwicklungsziele werden fortgeschrieben und müssen immer wieder neu überprüft werden.

Vor diesem Hintergrund kann auch eine zu einem früheren Zeitpunkt nicht aktiv betriebene Siedlungsentwicklung heute sinnvoll erscheinen. Ein Anspruch auf Unbebaubarkeit hat zu keiner Zeit bestanden.

Der Anregung für eine andere Erschließung wird nicht entsprochen.

Die Stellungnahme liefert keine neuen sachlichen Argumente gegen die geplante Erschließung.

Im Vorfeld des Verfahrens hat sich die Gemeinde Welver nach Prüfung der mit der Anregung formulierten Variante eindeutig gegen eine Erschließung der in Frage kommenden Baugrundstücke vom Wirtschaftsweg aus folgenden Gründen ausgesprochen.

- Der Wirtschaftsweg dient in erster Linie dem landwirtschaftlichen Verkehr. Diesem Zweck entsprechend ist der Weg befestigt und ausgebaut. Der Ausbau als öffentliche Straße ist - auch langfristig - nicht vorgesehen.
- Der ohnehin aus verkehrstechnischer Sicht problematische Einmündungsbereich am Soestweg soll nicht weiter 'belastet' werden. Die geplanten neuen Zufahrtsbereiche sind auf die Ortsdurchfahrt abgestimmt und finden die Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung. Eine neue Grundstückszufahrt außerhalb dieses Bereiches findet keine Zustimmung.
- Mit dem neuen privaten Zufahrtsweg können zwei Baugrundstücke direkt vom Soestweg aus erschlossen werden. Neben der verkehrlichen Anbindung soll der geplante Weg auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen. Mit der dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegenden Konzeption kann der Erschließungsaufwand auch diesbezüglich minimiert werden, weil die vorhandenen Netze im Soestweg heute schon bis fast an die neuen Baugrundstücke heranreichen. In der Folge sind auch die gemeindlichen Unterhaltungskosten geringer als bei einer Erschließungsvariante über den Wirtschaftsweg.
- Der westliche Rand des Plangebietes soll in größtmöglichem Umfang für eine aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht sinnvolle Randeingrünung genutzt werden. Hier ist bereits eine Baumreihe im Ansatz vorhanden.
- Das Plangebiet befindet sich im Randbereich zum Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde'. Insbesondere die westliche Spitze des Geltungsbereiches soll daher als Freifläche erhalten bleiben.

Der Anregung für die Berücksichtigung vorhandener Leitungsrechte wird nicht entsprochen.

Das angesprochene grundbuchlich gesicherte Einleitungsrecht wurde seitens der Gemeinde geprüft. An der vorhandenen Situation - Einleitung Niederschlagswasser in den Graben - soll festgehalten werden.

Es besteht aus Sicht der Gemeinde keine Notwendigkeit, hierfür ergänzend entsprechende planungsrechtliche Regelungen zu treffen.



GEMEINDE WELVER OT SCHWEFE

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 'SOESTWEG' 1. ÄNDERUNG

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

ENTWURF

05/2013
Stand 23.05.2013



Büro für Architektur und Stadtplanung ●

Impressum:

Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Auftraggeber:

Jörg Antepoth
Loershof 5
59514 Welver-Schwefe

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung

1. Einführung	5
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 Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
2. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	8
2.1. Raumordnung, Regionalplan Amsberg	8
2.2. Flächennutzungsplanung	9
2.3. Landschaftsplanung	9
2.4. Bestehendes Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. 5	10
3. Bestand	13
3.1. Städtebauliche Situation und Nutzung	13
3.2. Erschließung und Verkehr	14
3.3. Technische Infrastruktur	15
3.4. Natur und Umweltschutz	15
4. Planungsziele und Konzept	22
4.1. Gebäude	22
4.2. Erschließung und Belange der Feuerwehr	23
4.3. Technische Infrastruktur	24
4.4. Freiflächen und Bepflanzung	24
4.5. Flächenbilanz	25
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	27
5.1. Geltungsbereich	27
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	28
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	29
5.4. Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze	30
5.5. Verkehrsflächen und Zufahrtsbereiche	30
5.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	30
5.7. Grünordnung	31
5.8. Bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Gestaltung	32
6. Auswirkungen der Planung	35
7. Verfahrensvermerke	38
8. Rechtsgrundlagen	39

Anhang
textliche Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis

Teil B Umweltbericht

45

1. Einleitung	49
1.1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	49
1.2. Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzung für das Plangebiet	49
2. Erfassen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	52
2.1. Gegenwärtige Flächennutzung	52
3. Zielkonzept	58
3.1. Anzustrebender Zustand	58
4. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung	60
4.1. Beschreibung der Planung	60
4.2. Auswirkungen	60
4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen	61
4.4. Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter	62
5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	63
6. Zusammenfassung	64

1. EINFÜHRUNG

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Eigentümer des Flurstücks 362 aus Flur 2 Gemarkung Schwefe 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 zusätzlichen 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 Gemeindevertreterversammlung zur planungsrechtlichen Absicherung gemäß § 2 BauGB 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 Bebauungsplan-Änderung 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 ('Bebauungsplan 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.

Weiterhin ist der Begründung als Teil B der Umweltbericht nach § 2a BauGB beigefügt, der die Ergebnisse der Umweltprüfung für die relevanten Schutzgüter zusammenfasst und die Auswirkungen der Planungen in Bezug auf die einzelnen Umweltbelange darstellt.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 4 (1) BauGB im Frühjahr 2013 ein erstes Mal beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zeitgleich durch Aushang der Planunterlagen. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die betroffenen Behörden und Fachämter auch um Äußerung im Hinblick auf umweltbezogene Belange gebeten, damit die Gemeinde entsprechend § 2 (4) BauGB den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Hinblick auf die Erstellung des Umweltberichtes festlegen konnte.

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 Schwefe. 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 Grabenparzelle 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.

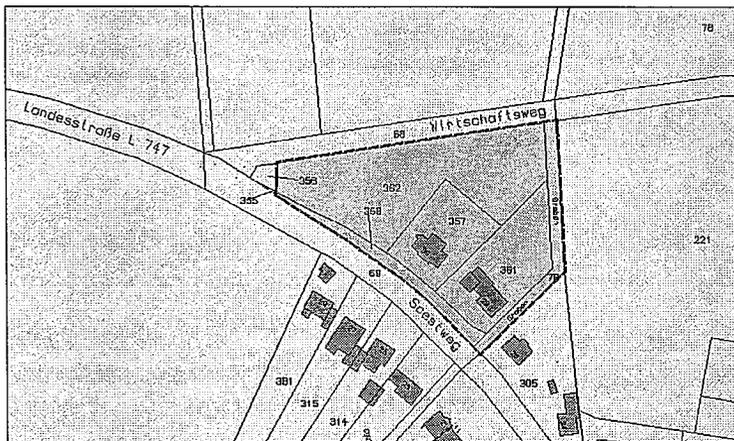
Der Geltungsbereich umfasst somit die Flurstücke 357, 358, 361, 362 und 78 (jeweils vollständig) aus Flur 2 der Gemarkung Schwefe, zusammen eine Fläche von ca. 7.000 m².

Die Flurstücke 78 und 358 befinden sich in kommunalem Eigentum.

Innerhalb des Flurstücks 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 zusammen mit dem Land Nordrhein-Westfalen geplanten Ausbau des Soestweges im Ortseingangsbereich 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 m². Die städtebaulichen Grundzüge bleiben hierbei erhalten. Die Regelungsinhalte für die nicht geänderten Teilflächen behalten ihre Gültigkeit (vgl. Kap. 2.4).

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet befindet sich am Rand des vorhandenen Siedlungsbereiches.

Die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan begründete bauliche Ergänzung zu Wohnzwecken steht den Zielvorstellungen der übergeordneten Planungsebenen 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 Welver 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.

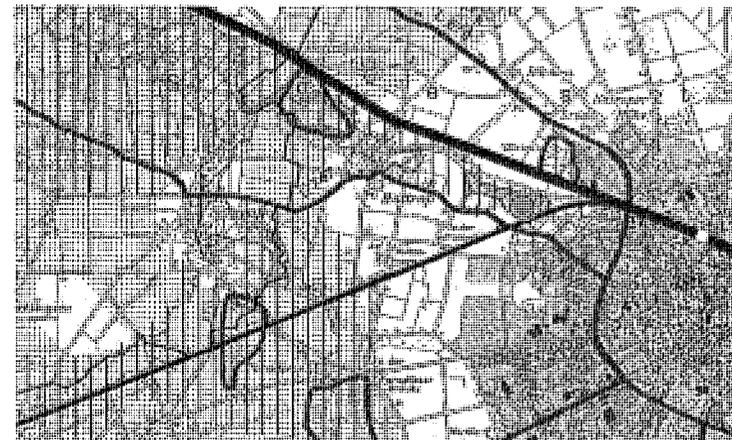
Durch Beschluss des Regionalrates im Dezember 2011 wurde der Regionalplan-Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ehemals Oberbereich Dortmund – östlicher Teil) aufgestellt und mit der Veröffentlichung des Bekanntmachungserlasses der Staatskanzlei im März 2012 rechtswirksam.

Aus der zeichnerischen Darstellung sind folgende planerischen Aussagen zu entnehmen:

Der Ortsteil Schwefe liegt - im Gegensatz zum Zentralort Welver 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 Wohnbauländerweiterung 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.

Geeignete 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 kleinteilige 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 bescheidene Umfang korrespondiert mit dem tatsächlichen Bedarf. Die Schaffung von Eigenheimoptionen in Schwefe 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 Hellwegbörde formal entsteht, wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass aufgrund des geringen Umfangs der Bauländerweiterung weder große zusammenhängende Freiraumsysteme noch die Qualitäten der umgebenden Kulturlandschaft gestört werden. Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgehalten, dass Vorkommen von europäisch geschützten Vogelarten in der Umgebung des Bearbeitungsgebiets bekannt und zu erwarten sind und dass das geplante Bauvorhaben aber keine oder allenfalls nur sehr geringe negative Auswirkungen auf diese Arten hat.

Zu den naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Aspekten wird weiterhin auf die im Umweltbericht (Teil B) zusammengefassten Ergebnisse der Umweltprüfung verwiesen.

Zudem sind von der Planung keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz betroffen.

2.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan wurde im März 1980 rechtskräftig.

Die Flächenanteile, die innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes liegen, sind - nach entsprechender Änderung - im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt. Der Flächennutzungsplan-Änderungsbereich war - bezogen auf die hier vorliegende Bebauungsplan-Änderung - identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5. Das bedeutet, dass auch die hinteren Grundstücksflächen zum Wohnhaus Soestweg 28 von der Änderung ausgenommen waren.

Die anderen Flächenanteile werden bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der angrenzende Soestweg (Landesstraße L 747) ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

Die Gemeinde Welver strebt an, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zu ändern.

2.3. Landschaftsplanung

Die Entwurfsbearbeitung des Landschaftsplans IV 'Welver' ist abgeschlossen. Nach politischem Beschluss wurde die Öffentliche Auslegung im April 2013 durchgeführt.

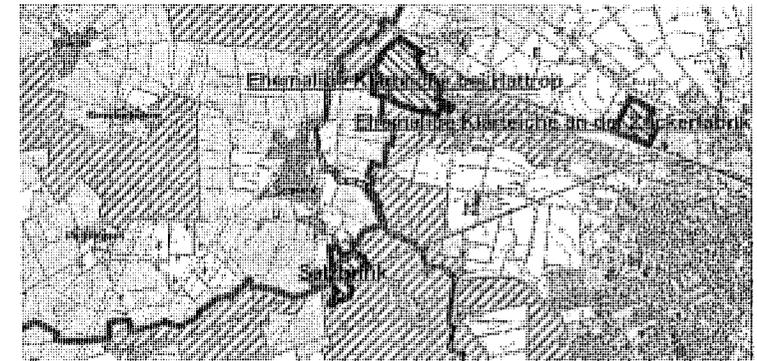
Aus der Kartendarstellung 'Schutzgebiete (bestehend)' zum Landschaftsplan-Entwurf (im Maßstab 1 : 50.000) lässt sich entnehmen, dass das Plangebiet eindeutig keine gesetzlich geschützten Biotop (nach § 30 BNatSchG) und keine Landschaftsschutzgebiete (nach LSG VO 2007) berührt.

Der Ortsteil Schwefe liegt jedoch eingebettet in das großräumig festgelegte Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde'. Von der Geltungsbereichsfläche liegt entsprechend der zeichnerischen Darstellung nur ein kleiner westlicher Teil von ungefähr 230 m² innerhalb der insgesamt rund 49.000 ha umfassenden flächenmäßigen Ausweisung des Vogelschutzgebietes.

Zum Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' wird im Landschaftsplan (Entwurf) folgendes Entwicklungsziel formuliert:

"Erhalt und Entwicklung der durch Offenheit, Großräumigkeit, weitgehende Unzerschnittenheit und überwiegend ackerbauliche Nutzung geprägten Agrarlandschaft als

- Brutgebiet insbesondere für Wiesen- und Rohrweihe und Wachtelkönig
- Rast- und Durchzugsgebiet insbesondere für Goldregenpfeifer, Mornellregenpfeifer, Komweihe und Rotmilan".



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

Die exakte Abgrenzung des Vogelschutzgebietes 'Hellwegbörde' im Bereich des Plangebietes ist aufgrund des Darstellungsmaßstabs nicht parzellenscharf. 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.

Mit der Zuordnung der westlichen Spitze des Geltungsbereiches zu dem so definierten Landschaftsraum D 2.04 (lt. Entwicklungskarte des Landschaftsplanentwurfs) sind u. a. folgende Maßnahmen - allerdings ohne räumlich konkrete Zuordnung - relevant:

- Punkt 2: Pflege, Ergänzung und Neuanlage von Obstbaumbeständen entlang der Wege, Gemeindegewege und auf hof- und ortsnahen Flächen.
- Punkt 3: Pflege, Ergänzung und Neuanlage von extensiv genutzten Säumen an Gewässern, Wegen und Schlaggrenzen, von Hecken, (Kopf-) Baumreihen, Einzelgehölzen oder Sukzessionsstreifen.
- Punkt 4: Sicherung und Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes.
- Punkt 5: Naturnahe Unterhaltung und Gestaltung der Gräben und Wasserläufe.

Die vorgenannten Maßnahmen wurden - soweit mit anderen Planungszielen vereinbar - im Weiteren berücksichtigt.

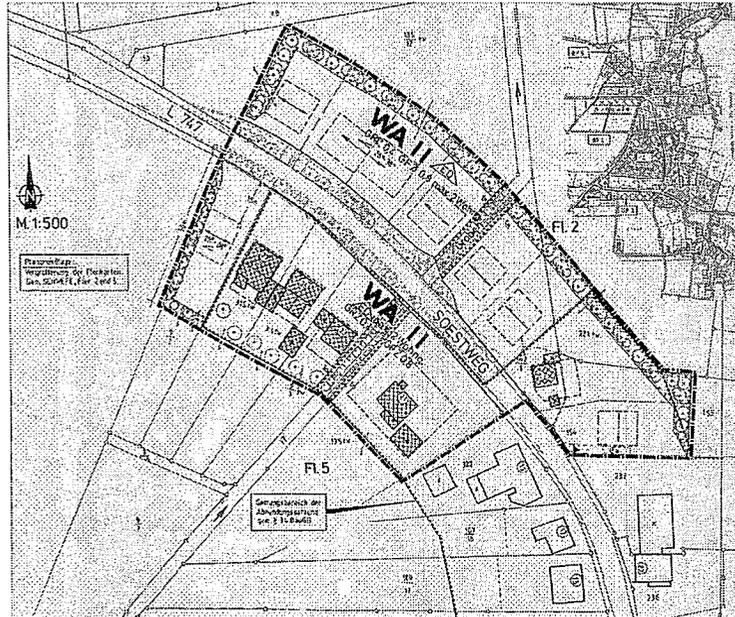
2.4. Bestehendes Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. 5

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird ein ca. 3.400 m² 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.

Insbesondere werden daher die städtebaulichen Grundzüge auch in den Änderungsbereich übernommen:

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



FESTSETZUNGEN

WA

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA mit dem Zusatz max. 2 Wohneinheiten je Gebäude

2. Geschossigkeit (Anzahl Vollgeschosse): 2

3. Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0.4 und GFZ 0.8

4. Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser

5. Dachneigung: 28° - 38°

6. ...

Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg', unmaßstäblicher 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.

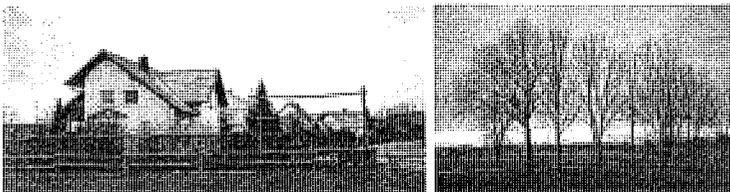
Das straßenbegleitende Flurstück 358 soll im Hinblick auf den geplanten Ausbau des Soestweges durch die hier vorliegende Bebauungsplan-Änderung als Straßenverkehrsfläche gesichert werden.

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 den beiden bereits zu einem früheren Zeitpunkt herausgeteilten Grundstücken Soestweg 28 (Flurstück 361) und Soestweg 30 (Flurstück 357) wurden zwei freistehende Einfamilienhäuser errichtet.

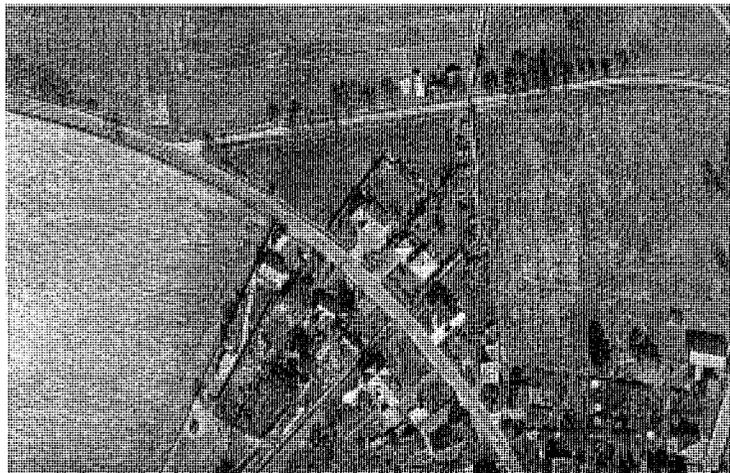


Soestweg 30, Ansicht von Westen

Baumreihe am Wirtschaftsweg

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 vorbei führenden Wirtschaftsweg (Flurstück 68) - der direkte Kontakt zur umgebenden Land(wirt)schaft 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.



Luftbild (Quelle: NRW Urmweltdaten 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 (Rasen/Wiese) genutzt wird, im Falle des zukünftigen Straßenausbaus jedoch als Verkehrsfläche beansprucht wird.

Es ergeben sich im Bestand folgende Flächenanteile:

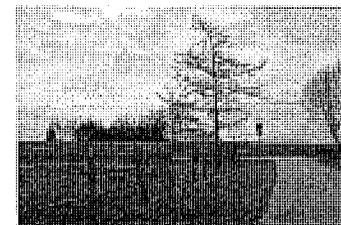
bebaute Baugrundstücke (Flst. 357 und 361)	2.684 m ²
Grabenparzelle (Flst. 78)	513 m ²
Straßenseitenraum (Flst. 358)	452 m ²
unbebautes Grundstück (Flst. 362)	<u>3.428 m²</u>
Plangebiet / Geltungsbereich gesamt	7.077 m ²

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.

Wirtschaftsweg,
Blick zur Einmündung Soestweg

Der geradlinige Weg (Breite der asphaltierten Fläche ca. 3,5 m) wird häufig als 'Ausweichstrecke' von Richtung Einecke 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 Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG 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 Fahrtzeit etwa 15 Minuten. Hier besteht Anschluss an den regionalen und überregionalen Eisenbahnverkehr sowie verschiedene andere lokale und regionale Buslinien.

Die Planung ist hiervon 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 Fahrbahnmittellinie. Die Kanalsohle 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 Hinterlieger-Bebauung sind die bestehenden Netze auf Kosten der jeweiligen Bauhermschaft 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.

Die Westnetz GmbH hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erklärt, dass die von der RWE Deutschland als Eigentümerin und von der Westnetz GmbH als Pächterin im Gemeindegebiet von Welver betriebenen Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilanlagen sowie das Transportstromnetz von Amprion mit ausreichendem Abstand zum Plangebiet verlaufen und daher von der Planung nicht betroffen sind.

3.4. Natur und Umweltschutz

Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und der Auswertung vorhandener Unterlagen wird der derzeitige Zustand des Bearbeitungsgebietes in Bezug auf die Nutzung und die Naturpotenziale / Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Vegetation und Fauna sowie Landschaftsbild und Freiraum- und Erholungsnutzung beschrieben und bewertet. Auf die in Teilen detaillierteren Ausführungen des Umweltberichts wird an dieser Stelle verwiesen (vgl. Teil B).

Ein besonderes Augenmerk gerade im Hinblick auf die Bewertung der Planung hat in diesem Zusammenhang die Bedeutung des Vogelschutzgebietes 'Hellwegbörde'.

3.4.1 Naturräumliche Situation

Die das Flachland der „Westfälischen Bucht“ 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 km² großen Vogelschutzgebietes "Hellwegbörde" zwischen der Lippeaue im Norden und dem Ruhr-/Möhnetal im Süden. Das Vogelschutzgebiet "Hellwegbörde" erstreckt sich vom Kreis Unna im Westen über den Kreis Soest bis in 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 Bedeutung 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 offene, weitgehend baumfreie Lebensräume spezialisierte Vogelarten geeignete Brut- und Nahrungsgebiete oder Rastflächen. Insbesondere der sich in Ost-West-Richtung erstreckende, nahezu baumfreie Höhenzug des Haarstranges, an der Naturraumgrenze zum bewaldeten Mittelgebirge, stellt für den Vogelzug eine markante Leitlinie dar.

Die "Hellwegbörde" weist international bedeutende Brutbestände der Wiesen- und Rohrweihe sowie des Wachtelkönigs auf. Des Weiteren hat das Gebiet eine besondere Bedeutung als Rast- und Durchzugsquartier für den Mornell- und den Goldregenpfeifer sowie für die Komweihe 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 Wiesenweihe und der anderen Offenlandarten“ zur Sicherung des Charakters der "Hellwegbörde" und 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 weite 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-4415-401) "Hellwegbörde" ist durch Inkrafttreten der Novelle des Landschaftsgesetzes (§ 48 c Abs.5 LG NRW) mit seiner im Ministerialblatt aufgeführten Gebietsabgrenzung und den dort genannten gebietspezifischen 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 Wiesentäler, 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, Feldgehölzen, 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 Landschaftselemen-

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

Aus der generalisierenden Darstellungsweise resultierende Überlagerungen mit konkurrierenden Flächenansprüchen sind auf den nachgeordneten Planungsebenen zu bereinigen.

Notwendige 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 der Kreis, eine Kommune oder Private i.S.d. §§ 3 und 3a LG NRW auch ohne vertragliche Vereinbarungen tätig werden.

Topografie

Das Plangebiet liegt auf etwa 83 m üNNH. Der höchste Punkt liegt mit etwa 84,00 m üNNH an der Westspitze des Plangebietes und der niedrigste Punkt mit etwa 82,00 m üNNH 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die für den Bergbau zuständige Abteilung der Bezirksregierung Arnsberg darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld 'Saline Sassendorf' liegt. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich über den auf Kohlenwasserstoffen verliehenen Erlaubnisfeldern 'CBM-RWTH' (zu wissenschaftlichen Zwecken) und 'Falke-South' (zu gewerblichen Zwecken) liegt.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung - Feststellung des Vorhandenseins und der Ausdehnung - der entsprechenden Rohstoffe.

Die Zulässigkeit von konkreten Aufsuchungsmaßnahmen erfordert jedoch ein gesondertes Genehmigungsverfahren, so dass die zuvor benannten Rechte zunächst ohne weitere Auswirkungen auf die hier vorliegende Bauleitplanung sind.

Nach Auskunft der Bezirksregierung hat im Bereich des Plangebietes bisher kein Bergbau stattgefunden.

Im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Bereich des Plangebietes keine Alllastverdachtsfläche registriert. Auch darüber hinaus liegen keine Informationen zu Altstandorten und/oder Altablagerungen vor. Die Fläche wurde in der Vergangenheit nur landwirtschaftlich genutzt.

Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).

Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen.

Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz-BBodSchG).

Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).

Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen. (Tel: 02921 - 353 102).

Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodeponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

Das Plangebiet ist nur im bisher bebauten Teil versiegelt. Neben der Gebäudegrundfläche (auch Terrassen) sind hierfür insbesondere die großzünftig dimensionierten Zufahrten und Garagen verantwortlich. Hinzu kommen kleinteilig 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 unversiegelt.

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 senkrecht. 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 weiterer Entwässerungsgraben an, der insbesondere das 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 Grundwasserneubildungsrate.

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 / Biotopstrukturen

Teile des Geltungsbereiches werden bereits durch eine Wohnbebauung (Soestweg 28 und 30) beansprucht. Die zugehörigen Grundstücksflächen können als durchschnittliche Hausgärten

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 erhaltungswert. 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 naturmah, jedoch fast ohne Gehölzstrukturen im Uferand- 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 funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung in Bezug auf die besonderen Aspekte des Vogelschutzgebietes 'Hellwegbörde' hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Planungen und Projekten aufgrund der betroffenen Flächengrößen nicht geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein EG-Vogelschutzgebiet zu beeinträchtigen. Damit ist eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig (vgl. Teil B - Umweltbericht).

Diese Einschätzung wird durch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V. - ABU gestützt. Hier heißt es: „Da der Planfläche südwestlich schon Gebäude vorgelagert sind, gehen wir davon aus, dass in dem Planungsbereich errichtete Wohnhäuser gewöhnlicher Gebäudehöhen keine maßgeblichen Störwirkungen auf ansiedlungswillige Weihen im Brutgebiet westlich von Schwefe, welches im Vogelschutzgebiet Hellwegbörde liegt, ausgehen werden.“

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung im Hinblick auf andere Tierarten wird verzichtet, weil nach derzeitigem Kenntnisstand keine zu erwarten sind oder bereits nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der intensiven Beanspruchung und des relativ offenen Erscheinungsbildes augenscheinlich nur von geringer Bedeutung und hat allenfalls Wert als Verbindungsfläche ('Transitraum'). Deutlich attraktiver für Tiere scheinen die großen zusammenhängenden Flächen der umgebenden offenen Landwirtschaftsflächen. Der direkte Kontakt ist wegen der umlaufenden Verkehrsflächen (Soestweg und Wirtschaftsweg) stark eingeschränkt.

Dennoch kann bezogen auf das Plangebiet angenommen werden, dass verschiedene euryöke bzw. ubiquitäre Arten (Kleinsäuger, Vögel und Insekten) die Fläche nutzen, ohne dass sie grundsätzlich geeigneten Lebensraum im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch zur Nahrungsaufnahme bietet. Reptilien und Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen eher nicht zu erwarten.

Das Ergebnis der bisherigen Ortsbegehungen im Sommer / Herbst 2012 sowie im Frühjahr 2013 führt zu folgender Einschätzung:

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

Durch das Nichtvorhandensein der typischen Spuren (Maulwurfshügel) 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 (Eliomys quercinus) 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 Gebäudebestands (Altbauten auch in der näheren Umgebung) könnten zwar attraktiv für Winterquartiere und vor allem für Wochenstuben sein, die offene Pferdekoppel eignet sich aber nur bedingt als Jagdrevier. Daher kann das Vorkommen einzelner Arten (z.B. myotis myotis, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. 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 besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird.

Hinweise auf möglicherweise betroffene Arten wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von der ABU mitgeteilt. Danach wurden im Umkreis von etwa 1,5 km um das Bearbeitungsgebiet im Zeitraum von 1993 bis 2012 fünf Brutplätze beobachtet. Wiesenweihen brüteten jeweils mit einem Paar in den Jahren 2002 und 2003 rund 900 m bis 950 m westlich des Bearbeitungsraums, Rohrweihen brüteten jeweils mit einem Paar in den Jahren 2007 bis 2009 etwa 650 m bis 1100 m westlich des Bearbeitungsraums.

Für die zuvor beschriebenen konkreten Fälle und auch für die anderen im Zusammenhang mit der Schutzgebietsausweisung genannten Vogelarten wird in der Folge angenommen, dass das Plangebiet direkt kaum einen Wert für die Fortpflanzung (Brutgebiet von Wiesen- und Rohrweihen sowie des Wachtelkönigs) und für die Aufzucht hat (die Kernfläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt), sondern sich allenfalls als Quartier für die Nahrungssuche eignet (Rotmilan, Steinkauz). Darüber hinaus deutet nichts darauf hin, dass gerade das Plangebiet eine Bedeutung für Durchzügler-Arten (Mormel- und den Goldregenpfeifer sowie für die Kornweihe und den Rotmilan) hat.

Aufgrund der hervorragenden Bedingungen der unmittelbar angrenzenden offenen und zusammenhängenden Land(wirtschafts)flächen ist dieser Bereich für alle zuvor genannten Tierarten von ebenso großem Wert und daher als überwiegend geeigneter Ergänzungsraum und Ausweichfläche anzusehen. Die Standortbedingungen dieses Kompensationsraumes bieten 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 Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,

- dass funktionserhaltende 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 'Hellwegbörde' 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 Kleinsäuger) 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).

Landwirtschaft

Hinsichtlich landwirtschaftlicher Betriebe sind keine schädlichen Einwirkungen für das Plangebiet zu erwarten. Die Abstände zu den Betrieben sind ausreichend.

Dennoch erfolgt der Hinweis, dass Welver trotz des grundsätzlichen Strukturwandels in der Landwirtschaft weiterhin landwirtschaftlich geprägt ist und auch das Plangebiet im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzungen liegt. Insofern können trotz des ausreichenden Abstandes zu den entsprechenden Betrieben gelegentliche Lärm- und Geruchsbelästigungen für das Plangebiet nicht immer ausgeschlossen werden.

4. PLANUNGSZIELE UND KONZEPT

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

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

Der heutige Grundstückseigentümer beabsichtigt, die bisher unbebauten 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 unbebauten Flächen in drei Baugrundstücke aufzuteilen:

- Teilfläche 1 (TF 1) in Hinterlieger-Situation, ca. 1.490 m²
- Teilfläche 2 (TF 2), ca. 907 m²
- Teilfläche 3 (TF 3), ca. 908 m².

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 Doppelhaushälften. 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 öffentliche Grünfläche (Flst. 356) flächenmäßig ergänzen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung (Hecken-/Gebüschsaum) 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 m² - 100 m²) - 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 anzuordnen und damit die baulichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Grundstückseigentümer möglichst lange in der einmal erbauten Immobilie verbleiben können. Hierbei ist mit Grundflächen von 120 m² - 150 m² 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.

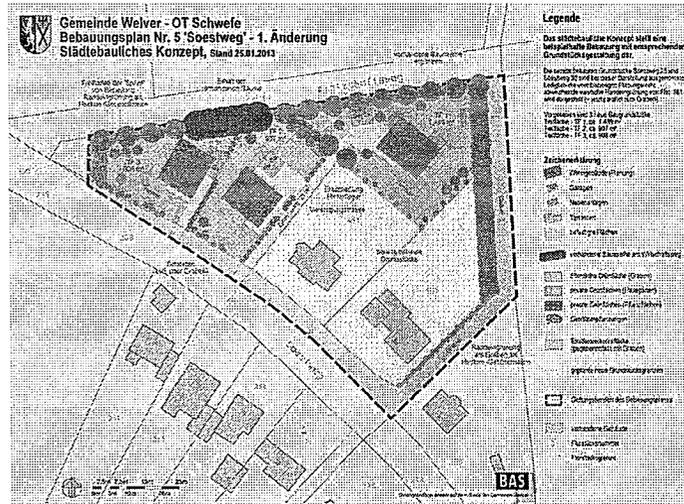


Abb.: Lageplan, Darstellung BAS

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 Brückenlösung 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 Zufahrtsweges beträgt dann ca. 45 m ab (heutigem) Fahrbahnrand. Vorgesehen ist eine wasser-durchlässige Befestigung (z.B. Rasenschotter).

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 Leitungsnetze im Soestweg angeschlossen werden kann. Durch die ergänzenden Neubauvorhaben bedingte Kapazitätsengpässe 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 Wasserver- und Entsorgung (Kanal) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen. Es wird weiter davon ausgegangen, dass die bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorverlegten Kanalstutzen genutzt werden können.

Die neue Zufahrt dient gleichzeitig als Trasse für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Hinterlieger-Bebauung. Der Anschluss des nordwestlichen Eckgrundstückes 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 Welver abzustimmen.

4.4. Freiflächen und Bepflanzung

Die Ausgangssituation kann in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter (vgl. Kap. 3.4 'Natur und Umweltschutz' sowie Teil B - Umweltbericht) 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 'Hellwegbörde' im Allgemeinen stehen, eine angemessene Gestaltung des Siedlungsrandbereiches von Schwefe aufnehmen und die standortbedingten Potenziale berücksichtigen.

Insbesondere können hierbei die vorhandenen Baumstandorte bei der Neubebauung berücksichtigt werden.

Konkret vorgesehen ist - übernommen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan - eine weitgehend geschlossene Hecken-/Gebüschaumkulisse an den äußeren Rändern. Die in Teilen bereits vorhandene beidseitige Bepflanzung des Wirtschaftsweges (Baumreihe) soll innerhalb des Geltungsbereiches weiter vervollständigt werden.

Die westliche Spitze des Plangebietes soll in dem Umfang, wie sie Teil des Vogelschutzgebietes ist, dauerhaft von Bebauung freigehalten werden und durch eine auf 5 m Breite erweiterte Gehölzpflanzung weiterhin vordergründig dem Vogelschutz dienen.

Bei allen Pflanzungen sollten heimische standortgerechte Arten vorzugsweise verwendet werden (vgl. folgende Artenliste), in Grabennähe bzw. im Uferbereich eher gewässertolerante Arten. Es wird empfohlen, bei Obstbaumpflanzungen auf alte Lokalsorten zurückzugreifen. Die im Folgenden jeweils angegebene Mindestqualität sollte berücksichtigt werden, um möglichst kurzfristig einen umweltschützenden Effekt durch die Bepflanzung zu erreichen.

Neue Gartenbereiche sollten aus Naturschutzgründen soweit es geht als Wiesenflächen angelegt werden.

Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht.

Artenliste 'Empfohlene Gehölze' (Bäume und Sträucher)

Laubbäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus coloma	Baumhasel	Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus x mordenensis	Weißdorn	Cornus sanguinera	Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Tilia cordata	Winterlinde	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus petraea	Traubeneiche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Quercus robur	Eiche	Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus campestris	Feld-Ulme	Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Holunder
		Sambucus racemosa	Traubenholunder
		Syringa vulgaris	Flieder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Schneeball

Mindestqualität:

Hochstamm, STU 8-10 cm

Mindestqualität:Heister der Sortierung 100/125 und
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

Baumanns Renette, Goldpamäne, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Klarapfel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Purpurroter Cousinot, Roter Eiserapfel, Schöner von Boskop

Bimensorten

Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Williams Christbirne

Kirschsornten

Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedefingers Riesenkirsche, Königskirsche, Kronprinz zu Hannover

Pflaumensorten

Hauszweitsche, Blaue Pflaume Strohsahl, Französische blaue Pflaume, Gelbe Eierpflaume.

Kletterpflanzen und Rankpflanzen für Fassadenbegrünung

Aristolochia duñor (Pfeifenwinde)
 Campsis tagliabuana oder Campsis radicans (Trompetenwinde)
 Clematis (Waldrebe, versch. Arten)
 Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 Lonicera (Geißblatt, versch. Arten)
 Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)
 Polygonum aubertii (Knöterich)

4.5. Flächenbilanz

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

Städtebauliche Kennziffern

Baugrundstücke gesamt, ca.	5.895 m ²
hiervon	
Baugrundstücksflächen bebaut ¹⁾ , ca.	2.280 m ²
Baugrundstücksflächen unbebaut, ca.	3.615 m ²

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

Verkehrsflächen, ca.	480 m ²
Grünflächen, ca.	695 m ²
hiervon	
- öffentlich (Graben), ca.	485 m ²
- privat (Vogelschutz), ca.	210 m ²
Größe Geltungsbereich	7.070 m ²

Zur Beurteilung der zusätzlichen baulichen Beanspruchung (auch im Hinblick auf die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, vgl. Teil B - Umweltbericht) wird die nachfolgende Aufstellung gegliedert nach Flächen, die durch den ursprünglichen Bebauungsplan bereits als Wohnbauland zu bewerten sind - Flst. 357 und 361 (teilweise) sowie die Teilfläche TF 2 - und Flächen, die mit der hier vorliegenden Änderung erst zu Wohnbauland werden.

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

	Wohngebiet	
	Bestand	Planung
Flächenanteil Baugrundstücke insgesamt, ca.	5.895 m ²	
hiervon		
im Geltungsbereich B-Plan Nr. 5 (Bestand), ca.	3.210 m ²	
zusätzliches Wohnbauland durch Änderung (Planung), ca.		2.685 m ²
GRZ	0,4	0,4
> Grundfläche maximal für Gebäude resultierend, ca.	1.285 m ²	1.075 m ²
hiervon		
- Gebäude Bestand, ca.	320 m ²	
- Gebäude Planung, ca.	140 m ²	280 m ²
Anzahl Vollgeschosse	II	II
GFZ (nur Vollgeschosse)	0,8	0,8
Geschossfläche maximal resultierend, ca.	2.570 m ²	2.150 m ²

Neben den Verkehrsflächen (Straße 480 m² + Erschließungsweg 120 m²) mit etwa 600 m² und außer den Gebäuden mit einer Grundfläche (Bestand 460 m² + Planung 280 m²) von zusammen etwa 740 m² werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts weitere etwa 700 m² (ebenfalls Bestand + Planung) - überwiegend durch bauliche Nebenanlagen (Garagen, Abstellräume) sowie als private Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze) versiegelt sein.

In der Summe (insgesamt 2.040 m²) wird demzufolge der tatsächliche Versiegelungsgrad deutlich unter der durch Festlegung einer GRZ von 0,4 planungsrechtlich ermöglichten baulichen Ausnutzung liegen (480 m² + 1.285 m² + 1.075 m² = 2.840 m²).

Die durch die hier vorliegende Planung vorbereitete zusätzliche Versiegelung wird maximal 1.075 m² 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. Teilfläche TF 2 bereits im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes enthalten war.

	Größe	überbaubare Fläche GRZ 0,4	Geschossfläche GFZ 0,8
Teilfläche 1	1.489 m ²	595,6 m ²	1.191,2 m ²
Teilfläche 2	907 m ²	362,8 m ²	725,6 m ²
Teilfläche 3	908 m ²	363,2 m ²	726,4 m ²
gesamt für die unbebauten Grundstücke	3.304 m ²	1.321,6 m ²	2.643,2 m ²

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 Gemarkung Schwefe, zusammen eine Fläche von ca. 7.000 m².

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 Straßenausbau auch planungsrechtlich entsprechend gesichert werden.

Die anderen drei Grundstücke 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, die 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 Teilflächen behalten ihre Gültigkeit.

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

Im Hinblick auf das naturschutzfachliche Kompensationserfordernis ist eine Erweiterung um externe Ausgleichsflächen nicht vorgesehen. Die Gemeinde Welver beabsichtigt, das rechnerisch ermittelte Defizit entsprechend den Grundsätzen des Kreises Soest durch eine Ersatzgeldzahlung abzulösen.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Der Standort ist für eine Wohnnutzung geeignet. Das Plangebiet befindet sich in einer Randsituation bezogen auf die Ortslage von Schwefe und ist dennoch als städtebaulich integrierter Standort zu bezeichnen. 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 wohngebietsverträglich, so dass negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Aus dem Katalog der ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als verträglich eingestuft und daher in den Bebauungsplan als zulässige 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 (Verkehrslärm, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) regelmäßig nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter des Wohngebietes 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 anstrebenwert. 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 und 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 versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, 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 - zur Begrenzung der Versiegelung und im Sinne des durch § 1a (2) BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Boden - 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 Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche 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 bemaßten 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 Baufenstern 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 Hauptfirstrichtung 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 unnötig eingeschränkt werden soll, wird lediglich deren Kubatur beschränkt. Zu diesem Zweck werden 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 Schwefe, der den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes betrifft, baulich zu verändern. Insbesondere sollen die auf der nördlichen Straßenseite von der Gemeinde erworbenen Flächenanteile (Flst 358) zur Anlage eines Entwässerungsgrabens in Verbindung mit einer Allee-Bepflanzung genutzt werden.

Konsequenterweise werden diese Flächen im Bebauungsplan bis zur südlichen Spitze 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 Ortseingangs 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 verkehrliche Erschließung hergestellt werden. Eine nennenswerte Veränderung von Verkehrsabläufen ist nicht zu erwarten.

Zur verkehrlichen Anbindung des Hinterlieger-Grundstücks ist jedoch eine neue private Zuwegung herzustellen. Diese kann bei Berücksichtigung des Gebäudebestands und dem Grundstückszuschnitt 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 Pflanzmaßnahmen sind daher mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

5.7. Grünordnung

Die grünordnerische Planung hat sich an den Zielaussagen des Landschaftsplanes (vgl. hierzu auch Kap. 2.3) und an den Vorgaben durch das Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' zu orientieren. Sie berücksichtigt auch die im Rahmen der Umweltprüfung formulierten Maßnahmenvorschläge (vgl. Teil B - Umweltbericht) und wirkt damit wiederum positiv auf die Beurteilung von Eingriff/Ausgleich im Sinne der Naturschutzgesetzgebung.

Die Maßnahmen - in erster Linie Definition von Flächenqualitäten und Festlegen eines Mindestmaßes an Bepflanzung - dienen der Minimierung des durch die zusätzliche Bebauung verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft.

Im Bebauungsplan sind folgende Flächenkategorien vorgesehen:

- öffentliche Grünfläche 'Entwässerungsgraben', gleichzeitig

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

zeichnerisch festgesetzt am südöstlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches

Die in Ansätzen vorhandene grabenbegleitende Bepflanzung soll durch entsprechende Pflege gesichert und standortgerecht auf den privaten Grundstücken weiterentwickelt werden. Um eine möglichst naturnahe Vegetation an den Grabenrändern zu erhalten und zu fördern, sollte dort, wo Platz dafür vorhanden ist, die Mahd nicht direkt am Rand erfolgen.

- private Grünfläche 'Vogelschutz'

zeichnerisch festgesetzt in der westliche Spitze des Geltungsbereiches

Mit der Festlegung einer unbebaubaren Fläche im Umfang und an der Stelle des durch die Planung betroffenen Anteils des 'Vogelschutzgebietes Hellwegbörde' soll den besonderen Belangen des Vogelschutzes Rechnung getragen werden. Mit der Fläche wird ein Übergangsbereich in die offene Feldflur gesichert. Dadurch wird die Fläche des Vogelschutzgebietes insgesamt nicht verkleinert.

Die festgesetzten Gehölzstrukturen und die entsprechende Zweckbestimmung sollen einen annähernd gleichwertigen Vogelschutz - vorzugsweise allerdings für andere Arten - sicherstellen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

durchgängige Randeingrünung am Siedlungsrand

zusätzlich übernommen aus dem ursprünglichen B-Plan zur internen Gliederung des Baugebietes

Die in unterschiedlicher Breite (2,5 m bzw. 5 m) festgesetzten Flächen fördern die landschaftliche Einbindung der Neubebauung.

Die bereits entlang des Wirtschaftsweges vorhandene Baumkulisse kann durch die festgesetzten ergänzenden Pflanzungen (10 Bäume) sinnvoll weitergeführt werden. Durch die Festlegung der Gehölz-/Heckenstrukturen an den Rändern sollen neue Vogelschutzqualitäten geschaffen werden.

Neuanpflanzung Gehölze

Um die durch die Baumaßnahme verursachte Reduzierung von Freifläche auszugleichen, wird zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches 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 einheimischer 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. Bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Gestaltung

Die geplante Wohnbebauung soll sich in das Umfeld einfügen. Die Neubauvorhaben sollen sowohl straßenbegleitend eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauung darstellen, sie soll 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 vorliegenden Fall dennoch 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 Neubauvorhaben im Geltungsbereich ihre Anwendung finden sollen. Das städtische Interesse in Bezug auf die architektonische und freiraumplanerische Gestaltung ergibt sich auch aufgrund der Lage an der Bebauungskante im Übergang zur offenen Landschaft (Landwirtschaft).

Gleichwohl sind bei der baulichen Weiterentwicklung gestalterische Spielräume offen zu halten, die eine zukunftsfähige 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 bauordnungsrechtlichen 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 (Hauptfirstrichtung) und einem weniger steilen Satteldach oder Walmdach. Die Drenpelhöhe beträgt meist nicht mehr als 0,50 m.

Diese Grundprinzipien 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
Dachneigung	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, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen abweichende Dachformen und Dachneigungen (z.B. Pultdächer, 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.

Grundstücksfreiflächen

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt - gerade im Einfamilienhausbau. Das Erscheinungsbild von Wohngebieten mit seinem Charakter wird neben den Gebäuden geprägt von den befestigten Freiflächen wie auch von den Grünstrukturen, die sowohl in ihrer Flächenhaftigkeit (Obstbaumwiesen, Anteil Nutzgartenflächen, Gestaltung der Vorgärten) wie auch als einzelne Elemente (Bäume, Hecken) verschiedene Akzente setzen können.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, Anforderungen der Feuerwehr, Rollstuhlgerechtigkeit) entsprechen. Ausnahmen sind dort möglich, wo aus bisher nicht erkennbaren Gründen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten wäre.

Durch den Einbau von wasser gebundenen Decken und/oder breitflügig verlegtem Pflaster passt sich die Materialwahl dem vorhandenen Erscheinungsbild der Umgebung an. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten werden kann, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

Wegen des höheren naturschutzfachlichen Wertes aufgrund größerer Artenvielfalt sollen neue Gartenflächen möglichst als Wiesenflächen (statt Rasen) angelegt werden. Dies ist an den Rändern (Übergang Gehölzstreifen) oft ohne Einschränkung der Nutzung möglich.

Einfriedigungen

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 Neuanlage von Einfriedigungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere an den Stellen, wo sich Einfriedigungen an öffentlichen Räumen unmittelbar auf das von der Allgemeinheit wahrzunehmende Erscheinungsbild auswirken.

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

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

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 1a Baugesetzbuch und § 8 BNatSchG sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung 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 Biototypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung enthält der Umweltbericht (vgl. Teil B).

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe werden die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen für die Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung so beschrieben:

- Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild

Durch den Bau zusätzlicher Wohngebäude wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Auflagen wie die vorgesehene Begrenzung der Baumassen (GRZ 0,4) und der Gebäudehöhe (max. 2 Geschosse), sowie Begrünungsmaßnahmen werden diese Beeinträchtigung jedoch teilweise wieder abmildern.

- Biotopstrukturen / Fauna

Mögliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen sind durch die Nähe zum Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' für das Schutzgut "Biotopstruktur / Fauna" als die gravierendsten einzuschätzen.

Die Fläche des Vogelschutzgebietes wird insgesamt nicht verkleinert, allerdings rückt die Bebauung durch die Maßnahme näher an das Vogelschutzgebiet. Die Beeinträchtigungen sind nicht so zu bewerten, dass die betroffenen Vogelarten dadurch in ihrem Bestand gefährdet würden.

Zusätzlich wird durch die ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Vogelschutz' ein Übergangsbereich in die offene Feldflur gesichert. Insgesamt sind die tatsächlichen Auswirkungen vor Ort damit als gering zu bewerten.

- Vegetation / Biotopstrukturen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit werden Lebensräume beeinflusst. Das Beseitigen der bestehenden Pferdekoppel stellt einen Eingriff in bestehende Strukturen dar. Durch Sicherung während der Bauphasen bleiben die vorhandenen Großgehölze erhalten. Neupflanzungen sorgen für einen teilweisen Ausgleich der Verluste durch die Baumaßnahme.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden insgesamt für den Bearbeitungsraum als gering bewertet.

- Boden

Durch das zukünftige Maß der Versiegelung von ca. 2.040 m² (davon ca. 1.075 m² zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bestehenden B-Plan) werden die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen beseitigt.

Im Hinblick auf eine Bebauung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Allerdings ist bei Bodenarbeiten anstehender Oberboden durch Zwischenlagerung zu schützen. Anfallender Oberboden sollte vor möglicher Vermischung und Verunreinigung geschützt werden.

Die verbleibende Beeinträchtigung ist als gering zu bewerten.

- Wasser

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen, wie insbesondere dem Bau von Wohngebäuden, wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Durch Begrenzung der bebaubaren Fläche (GRZ) wird der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken jedoch eingeschränkt bzw. überwiegende Teil der zukünftig aufgrund der hier vorliegenden Planung zu bebauenden Flächen ist bereits überbaut oder nach bestehendem Recht überbaubar.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen durch die Neubebauung werden als gering eingestuft.

- Luft, Klima

Durch den geplanten Neubau von Wohngebäuden wird Einfluss auf den horizontalen Luftaustausch genommen. Da es sich um maximal 2-geschossige Gebäude und große gebäudeumliegende Freiflächen handelt, wird die dadurch eintretende klimatische Beeinträchtigung als gering bewertet.

- Freiraumbezogene Erholung und sonstige Sach- und Kulturgüter

Die freiraumbezogene Erholung wird durch den Wegfall der Pferdekoppel beeinträchtigt. Die Herstellung eines grün gefassten Ortsrandes lässt dagegen eine leichte Verbesserung für die Freiraumnutzung insgesamt erwarten.

Eine Veränderung bei sonstigen Schutzgütern ist nur unwesentlich zu erwarten.

Unter einem besonderen Schutz stehende Kulturgüter (Denkmalwerte) sind nicht betroffen.

- Zusammenfassung

Die noch verbleibenden Beeinträchtigungen durch die hier vorliegende Planung sind insgesamt als eher gering zu bezeichnen.

Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben im Planungsgebiet voraussichtlich die folgenden nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Versiegelung von zusätzlicher Fläche durch Wohngebäude
- Verlust von sehr geringen Teilen des 'Vogelschutzgebietes Hellwegbörde'. Landschaftsteile, die dabei verloren gehen, waren bisher aufgrund ihres offenen Charakters mit der für das Gebiet typischen Ausprägung Teil des ausgewiesenen Vogelschutzgebietes. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Planungen und Projekten aufgrund der betroffenen Flächengrößen nicht geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein EG-Vogelschutzgebiet zu beeinträchtigen. Vorkommen von europäisch geschützten Vogelarten in der Umgebung des Bearbeitungsgebiets sind bekannt und zu erwarten.

Das geplante Bauvorhaben wird aber keine oder allenfalls nur sehr geringe negative Auswirkungen auf diese Arten haben. Damit ist eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Die Festlegung einer unbebaubaren Fläche gleichen Umfangs mit den geplanten Gehölzstrukturen und entsprechender Zweckbestimmung kann einen annähernd gleichwertigen Vogelschutz - vorzugsweise allerdings für andere Arten - sicherstellen.

Die qualitative Abwägung zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe für die Schutzgüter Boden, Flora, Wasser, Luft und Klima, Freiraum- und Erholungsnutzung sowie Kultur und sonstige Sachgüter annähernd ausgeglichen werden können.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Biotopstrukturen / Fauna sind Beeinträchtigungen gegeben, jedoch können diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan in ihren Auswirkungen abgemildert werden bzw. wirken sie durch ihren geringen Flächenanteil nur unwesentlich.

Zur Überprüfung der vorgenannten Einschätzungen wurde zur Bewertung der Eingriffe eine numerische Bewertung der Biotoptypen, wie sie für die Bauleitplanung in NRW durchgeführt wird, vorgenommen. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Minusdifferenz von 2.000 Punkten. Damit können auch rechnerisch die Eingriffe als nicht vollständig ausgeglichen bezeichnet werden.

Die Gemeinde Welver beabsichtigt, dieses rechnerisch ermittelte Defizit entsprechend den Grundsätzen des Kreises Soest durch eine Ersatzgeldzahlung abzulösen.

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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Welver, den	(...) 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 ausgelegen. Welver, den	(...) 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. Welver, den	(...) Bürgermeister
Satzungsbeschluss Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg', bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wurde auf der Grundlage des § 7 (1) der Gemeindeordnung gemäß § 10 (1) BauGB und gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 7 (4) der Gemeindeordnung durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom als Satzung beschlossen. Welver, den	(...) Bürgermeister
Rechtsverbindlichkeit Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' am gleichen Tage rechtsverbindlich geworden. 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. Welver, den	(...) Bürgermeister

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), 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. 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95).

Bundesimmissionsschutzgesetz (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 14.07.1996 (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 (Landeswassergesetz 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 Wohneinheiten zulässig. Zulässig sind auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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 Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Ausnahmsweise 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 m² 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 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Entwässerungsgraben' sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Vorhandene grabenbegleitende standortgerechte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Für Nachpflanzungen (Sträucher) sind vorzugsweise Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zu verwenden.

5.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Vogelschutz' sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Gehölzpflanzungen sind ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig. Die verbleibenden Flächen sind als offene Rasen-/Wiesenflächen herzurichten und dauerhaft zu erhalten.

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 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Die vorhandenen Bäume entlang der Wirtschaftsweges (Flst. 68) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend Satz 2 zu ersetzen.

Entlang der Wirtschaftsweges (Flst. 68) sind zur Ergänzung der vorhandenen Baumreihe 10 weitere hochstämmige standortgerechte, einheimische Laubbäume und /oder Obstbäume alter Lokalsorten - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 7.3 (Empfehlung) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 5 standortgerechte, einheimische Sträucher je 10 m² Fläche (Raster etwa 1,5 m x 1,5 m) - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 7.3 (Empfehlung) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Artenliste 'Empfohlene Gehölze' (Bäume und Sträucher)

Laubbäume	Feldahorn	Sträucher	Feldahorn
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel	Comus mas	Kornelkirsche
Crataegus x mordenensis	Weißdorn	Comus sanguinea	Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Tilia cordata	Winterlinde	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus petraea	Traubeneiche	Loniceria xylosteum	Heckenkirsche
Quercus robur	Eiche	Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus campestris	Feld-Ulme	Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Holunder
		Sambucus racemosa	Traubenholunder
		Syringa vulgaris	Flieder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Schneeball

Mindestqualität:

Hochstamm, STU 8-10 cm

Mindestqualität:

Heister der Sortierung 100/125 und 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

Baumanns Renette, Goldparmäne, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Klarapfel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Purpurroter Cousinot, Roter Eisapfel, Schöner von Boskop

Bimensorten

Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Williams Christbirne

Kirschenorten

Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedefingers Riesenkirsche, Königskirsche, Kronprinz zu Hannover

Pflaumensorten

Hauszweitsche, Blaue Pflaume Strohsahl, Französische blaue Pflaume, Gelbe Eierpflaume.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 86 BauO NRW**8. Gebäudekubatur, Dremmel, Sockel - § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW**

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

Als Dremmel (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) Nr. 1 BauO NRW

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

10. Grundstücksfreiflächen - § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW

- 10.1 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen wie Zufahrten, Stellplätze sind in wasser-durchlässiger Bauweise (Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teil-versiegelte Flächen herzustellen. Die Stellplatzflächen in Bauwerken und die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.
- 10.2 Neue Gartenflächen sind vorzugsweise als Wiesenflächen anzulegen.

11. Einfriedungen - § 86 (1) Nr. 5 BauO NRW

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

Hinweise**1. Bodeneingriffe, Bodenfunde und Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg'
der Gemeinde Welver**

**Teil B
Umweltbericht
gem. § 2a BauGB**

**- Entwurf -
(Stand 21.05.2013)**

Inhaltsverzeichnis

Teil B Umweltbericht

1.	Einleitung	49
1.1	Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	49
1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzung für das Plangebiet	49
1.2.1	Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	49
1.2.2	Sonstige Planungsvorgaben	50
2.	Erfassen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	52
2.1	Gegenwärtige Flächennutzung	52
2.1.1	Schutzgut Landschaftsbild	52
2.1.2	Schutzgut Biotopstruktur / Fauna	52
2.1.3	Schutzgut Boden	56
2.1.4	Schutzgut Wasser	56
2.1.5	Schutzgut Flora	56
2.1.6	Schutzgut Luft und Klima	57
2.1.7	Freiraumbezogene Erholung und sonstige Schutzgüter	57
3.	Zielkonzept	58
3.1	Anzustrebender Zustand	58
4.	Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung	60
4.1	Beschreibung der Planung	60
4.2	Auswirkungen	60
4.2.1	Landschaftsbild	60
4.2.2	Biotopstruktur / Fauna	60
4.2.3	Boden	60
4.2.4	Wasser	61
4.2.5	Luft und Klima	61
4.2.6	Vegetation / Biotopstrukturen	61
4.2.7	Freiraumbezogene Erholung und sonstige Schutzgüter	61
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen	61
4.4	Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter	62
5.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	63
6.	Zusammenfassung	64

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Welver hat zur planungsrechtlichen Absicherung gemäß § 2 BauGB am 12.12.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ sowie die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Ziel der Planung ist insbesondere die Sicherstellung der Verträglichkeit der zusätzlichen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Interessen, der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen, sowie der naturschutzfachlichen Aspekte.

Es ist vorgesehen, ein Bebauungsplanverfahren einschließlich Grünordnungsplan mit Eingriffsregelung und Umweltbericht nach § 2a BauGB (Fachbeitrag Umwelt + Grün) durchzuführen.

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzung für das Plangebiet

Gem. § 8 BNatSchG sind die Belange von Natur- und Landschaftsschutz bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der dazu erforderliche Grünordnungsplan soll integraler Bestandteil des Bebauungsplans sein. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von zu erwartenden Eingriffen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und der Auswertung vorhandener Unterlagen wird der derzeitige Zustand des Bearbeitungsgebietes in Bezug auf die Nutzung und die Naturpotenziale / Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Vegetation und Fauna sowie Landschaftsbild und Freiraum- und Erholungsnutzung beschrieben und bewertet.

Aus der Bewertung werden Planungsvorgaben und Ziele für den Schutz und die Entwicklung zu erhaltender Strukturen abgeleitet.

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu beschreiben und in ihren möglichen Auswirkungen auf die Naturpotenziale / Schutzgüter zu bewerten. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von negativen Auswirkungen werden vorgeschlagen und als Vorgaben festgelegt.

1.2.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Regionalplan Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, rechtswirksam seit März 2012, ist ein kleiner nordwestlicher Teil des Plangebietes im Freiraum „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ als Fläche mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit März 1980, weist eine Fläche parallel zum südlich angrenzenden Soestweg (L 747) als „Wohnbaufläche“ aus. Der verbleibende nordöstliche Teil des Plangebietes wird hier als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Darüber hinaus liegen Teile der bisher unbebauten Flächen des Bebauungsplans im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Die Gemeinde Welver strebt an, den Flächennutzungsplan parallel zum noch gültigen B-Plan „Soestweg“ ebenfalls zu ändern.

Im Entwurf des Landschaftsplans IV „Welver“ des Kreises Soest (Entwurf zur öffentlichen Auslegung 02. April bis 30. April 2013) werden die nach Westen an den OT Schwefe angrenzenden Flächen dem Schutzgebiet „Vogelschutzgebiet Hellwegbörde“ zugeordnet und mit dem Schutzzweck „Erhaltung und Entwicklung der durch Offenheit, Großräumigkeit, weitgehende Unzerschnittenheit und überwiegende ackerbauliche Nutzung geprägten Agrarlandschaft als

- Brutgebiet insbesondere für Wiesen- und Rohrweihe und Wachtelkönig
- Rast- und Durchzugsgebiet insbesondere für Goldregenpfeifer, Mornellregenpfeifer, Kornweihe und Rotmilan“

dargestellt.

Von der B-Planfläche selbst liegt entsprechend der zeichnerischen Darstellung nur ein kleiner westlicher Teilbereich von ca. 230 m² im Vogelschutzgebiet Hellwegbörde (DE-4415-401) welches insgesamt eine Fläche von ca. 49.000 ha hat und zum Europäischen ökologischen Netz „Natura 2000“ gehört, welches zum Schutz natürlicher Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen ausgewiesen wurde.

Die Hellwegbörde ist eine offene, großflächige Ackerlandschaft mit vorherrschendem Getreideanbau. Sie weist international bedeutende Brutbestände der Wiesenweihe, der Rohrweihe sowie des Wachtelkönigs auf. Sehr bedeutsam sind einzelne Brutpaare und größere Winteransammlungen der Kornweihe. Als Rast- und Durchzugsquartier weist das Gebiet eine besondere Bedeutung für den Mornellregenpfeifer und den Goldregenpfeifer, sowie für Rot- und Schwarzmilan auf. Das Vogelschutzgebiet hat eine hohe Bedeutung für weitere durchziehende und rastende Vogelarten offener Lebensräume wie Sumpfohreule, Kiebitz, Bachpieper und Wiesenpieper.

Ein westlicher Teilbereich des B-Plangebietes ist in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanentwurfs mit dem „Ziel 3 – Freiraumschutz“ gemäß § 18 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) versehen. Das Ziel 3 Freiraumschutz hat lt. Landschaftsplanentwurf als Entwicklungsziel den Erhalt des offenen, weitgehend unzersiedelten Charakters der Hellwegbörde mit besonderer landschaftskultureller und ökologischer Funktion.

Der äußere westliche Teil der B-Planfläche gehört außerdem lt. Entwicklungskarte des Landschaftsplanentwurfs zum großräumigen Festsetzungsraum 2.04. Diese Festsetzungsform ist im Landschaftsplan allerdings so festgelegt, dass sie an keine bestimmte Fläche gebunden wird; d. h. alle Maßnahmen können in ihrer Lage und in ihrem Umfang flexibel gestaltet werden.

Für den Landschaftsraum D 2.04 sind folgende Maßnahmen relevant:

- Punkt 1: entfällt (da kein Wald im Bearbeitungsgebiet),
- Punkt 2: Pflege, Ergänzung und Neuanlage von Obstbaumbeständen entlang der Wege, Gemeindewege und auf hof- und ortsnahen Flächen.
- Punkt 3: Pflege, Ergänzung und Neuanlage von extensiv genutzten Säumen an Gewässern, Wegen und Schlaggrenzen, von Hecken, (Kopf-) Baumreihen, Einzelgehölzen oder Sukzessionsstreifen.
- Punkt 4: Sicherung und Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes.
- Punkt 5: Naturnahe Unterhaltung und Gestaltung der Gräben und Wasserläufe.
- Punkt 6: Rückbau von asphaltierten Wirtschaftswegen zu unbefestigten „grünen Wegen“.

Biotope, Naturdenkmale (ND) oder Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) sind im Landschaftsplan für das Bearbeitungsgebiet nicht ausgewiesen.

1.2.2 Sonstige Planungsvorgaben

Für mehr als die Hälfte des zukünftigen Bebauungsplangebietes Nr. 5 „Soestweg“ existiert bereits seit April 1999 ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Bei Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Entsprechend § 44 ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Sind artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen, ist zunächst eine Vorprüfung (auch Voruntersuchung genannt) des entsprechenden Artenspektrums durchzuführen. Dabei ist der Frage nachzugehen, ob ein Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein EG-Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Für eine solche Vorprüfung (Stufe I) stehen das FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (Abfrage unter: Liste der geschützten Arten in NRW→Messfischblätter) sowie das FIS@LINFOS (Abfrage Layer: „Planungsrelevante Arten“) zur Verfügung.

Gutachten, insbesondere Angaben zum Vorkommen von Wiesenweihe, Rohrweihe und Wachtelkönig - wie sie sich aus dem Entwurf des Landschaftsplans erkennen lassen - liegen für das B-Plangebiet nicht vor. Eigene Beobachtungen bei Ortsterminen der Planbearbeiter im Sommer / Herbst 2012 und im Frühjahr 2013 lassen keine Rückschlüsse auf einen schützenswerten faunistischen Bestand zu.

Weitere Hinweise auf möglicherweise betroffene Arten können sich aus der Befragung der Landschaftsbehörden, von Biologischen Stationen oder Mitarbeitern des ehrenamtlichen Naturschutzes ergeben. So sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise von der ABU (Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V.) eingegangen. Danach wurden im Umkreis von etwa 1,5 km um das Bearbeitungsgebiet im Zeitraum von 1993 bis 2012 fünf Brutplätze beobachtet. Wiesenweihen brüteten jeweils mit einem Paar in den Jahren 2002 und 2003 rund 900 m bis 950 m westlich des Bearbeitungsraums, Rohrweihen brüteten jeweils mit einem Paar in den Jahren 2007 bis 2009 etwa 650 m bis 1100 m westlich des Bearbeitungsraums.

Weiter heißt es in der Stellungnahme der ABU: „Da der Planfläche südwestlich schon Gebäude vorgelagert sind, gehen wir davon aus, dass in dem Planungsbereich errichtete Wohnhäuser gewöhnlicher Gebäudehöhen keine maßgeblichen Störwirkungen auf ansiedlungswillige Weihen im Brutgebiet westlich von Schwefe, welches im Vogelschutzgebiet Hellwegbörde liegt, ausüben werden.“

Der fortschreitende Umbruch von Ackerbrachen, der vermehrte Anbau von Mais und das frühe Mähen von Grünroggen und Feldgras für Biogasanlagen, der fortschreitende Flächenverbrauch durch Siedlungs- und Straßenbau sowie die anhaltende allgemeine Intensivierung der Landwirtschaft sind als wesentliche Negativfaktoren in der Hellwegregion zu nennen, die langfristig vor allem die Nahrungsmenge und deren Erreichbarkeit für die Wiesenweihen verringern und das Brutplatzangebot reduzieren.

Zusätzlich weist die ABU darauf hin, dass der Planbereich mgw. einen (Teil-) Lebensraum für den Steinkauz darstellt. So wurde vor einigen Jahren lt. ABU-Schreiben vom 11.04.2013 von dem Verfasser des Schreibens zufällig in der Abenddämmerung ein Steinkauz am Straßenrand der L 747 beobachtet.

In einem Gebiet von Unna bis Paderborn werden die Getreidehorste der Weihen alljährlich ausfindig gemacht. Ist ein Getreidehorst gefunden, wird der Bewirtschafter des Feldes ausfindig gemacht und um Betretungserlaubnis gefragt. Dann wird der Horst kontrolliert. Aufgrund der dabei vorgenommenen Altersschätzung der jungen Weihen kann der voraussichtliche Ausflugsstermin der Jungvögel berechnet werden. Stellt sich heraus, dass die Jungen nicht vor dem voraussichtlichen Erntetermin ausfliegen werden, wird mit dem Bewirtschafter eine Entschädigungs-Vereinbarung getroffen, in der er sich verpflichtet, auf einer in der Regel 50 mal 50 m großen Fläche um den Horst das Getreide bis zum errechneten Ausflugsstermin der Jungvögel stehen zu lassen. Für den damit verbundenen Ernteausfall erhält der Bewirtschafter aus Landesmitteln eine Entschädigung.

Die oben gemachten Beschreibungen zeigen u. a., wie wertvoll und zugleich empfindlich die Hellwegbörde als Vogelschutzgebiet einzuschätzen ist. Gleichzeitig ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes jedoch nur dann anzunehmen, wenn sich die Größe oder das Verbreitungsgebiet der betroffenen Population deutlich verringert, wenn die Größe und Qualität ihres Habitats deutlich abnimmt oder wenn sich ihre Zukunftsaussichten deutlich verschlechtern. Sofern der Erhaltungszustand der Population günstig ist und sich durch das Vorhaben zumindest nicht verschlechtert, ist eine Veränderung in der biogeografischen Region wie im hier vorliegenden Fall (aufgrund der geringen Flächenbetroffenheit) möglich.

2. ERFASSEN UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.1 Gegenwärtige Flächennutzung

Das Bearbeitungsgebiet des B-Plans erstreckt sich über ca. 7.077 m². Das Gelände befindet sich überwiegend in privatem Besitz, ca. 965 m² davon sind öffentliche Flächen.

Die beiden Grundstücke 357 und 361 sind bereits jeweils mit einem freistehenden Wohngebäude bebaut (ca. 2.684 m²) und weisen Gartenbereiche auf, die überwiegend aus Rasenflächen mit Einzelgehölzen und randlichen Gehölzstreifen (entlang der Grenzen) bestehen. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet ein Graben (Flst. 78, ca. 513 m²) auf öffentlichem Grund. Außerdem ist eine Teilfläche des Bearbeitungsgebietes (Flst. 358, ca. 452 m²) im Südwesten entlang dem 'Soestweg' (L 747) dem öffentlichen Straßenseitenraum zuzuordnen. Die restlichen nördlich bzw. nordwestlich anschließenden Flächen (ca. 3.428 m²) bis zu einem Wirtschaftsweg sollen lt. B-Planentwurf überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden - ein kleinerer Teil im Westen auch als 'private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Vogelschutz'. Die dazu vorgesehenen Flächen werden heute als Pferdekoppel genutzt und bilden den Übergangsbereich vom Siedlungsbereich in den weiträumigen und offenen landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum.

2.1.1 Schutzgut Landschaftsbild

Das an den Planbereich heranreichende annähernd 500 km² große Vogelschutzgebiet der sog. 'Hellwegbörden' umfasst große Teile der Landschaft von Unna im Westen bis Salzkotten im Osten. Es handelt sich dabei um eine zusammenhängende, in Ost-West-Richtung orientierte Fläche zwischen der Lippeau im Norden und dem Ruhr-/Möhnetal im Süden. Eingestreut liegen darin zahlreiche kleine Weiler und Dörfer, die als Siedlungen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Welver liegen.

„Diese überwiegend offene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen (es dominieren traditionell Getreideäcker) geprägte Kulturlandschaft basiert auf den Lössböden und reichen Böden über den Plänerkalken der Oberkreide. Die Landschaft fällt von Nord nach Süd ab und wird in gleicher Ausrichtung durch sogenannte Schleddentäler (Karstgebiet) gegliedert.“
(Zit.: <http://www.naturschutzfachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-meldedok/de/start>)

2.1.2 Schutzgut Biotopstruktur / Fauna

Aus dem FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (Abfrage unter: Liste der geschützten Arten in NRW→Messfischblätter) sowie das FIS @LINFOS (Abfrage Layer: „Planungsrelevante Arten“) lassen sich zu dem im 'Vogelschutzgebiet Hellwegbörde' besonders geschützten Arten Rohrweihe, Wiesenweihe und Wachtelkönig die Angaben auf den folgenden Seiten finden.

Insbesondere für diese oben beschriebenen Vogelarten stellen die offenen Feldfluren einen idealen Lebensraum - vor allem als Brutgebiet - dar. Allerdings ist dieser Lebensraum nicht auf den Bearbeitungsraum des Bebauungsplans beschränkt, sondern eher im weiteren Umfeld zu suchen.

Die allgemeine Bedeutung der 'Hellwegbörde' als Rast- und Durchzugsgebiet für Goldregenpfeifer, Mornelregenpfeifer und Kornweihe ist aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung und der derzeitigen Pferdekoppel-Nutzung nicht auf das Plangebiet übertragbar. Es ist davon auszugehen, dass auf der dem Siedlungsgebiet zugewandten Seite auch die Wirkung der vorhandenen Baumreihe zusätzlich optische Reize schafft - die zu einer verringerten Habitatverfügbarkeit führt und die Attraktivität als Rast- und Durchzugsgebiet einschränkt.

ROHRWEIHE (CIRCUS AERUGINOSUS (L.))

EU-Code: A081

VS-Anh. I

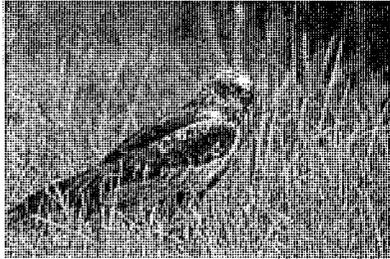
Rote Liste 2010 NRW: 3S

Rote Liste 1999 NRW: 2N

Rote Liste D: *

Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (ATL): U

Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (KON): U



Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)
© Foto: Martin Woike, Haan

Die Rohrweihe ist mit einer Körpergröße von 48-56 cm fast so groß wie ein Mäusebussard, sie ist jedoch etwas schlanker und schmalflügeliger. Ein gutes Unterscheidungsmerkmal ist der elegantere Weihenflug und die V-förmige Haltung der Flügel beim Segeln und Gleiten. Beim Männchen sind Schwanz und große Teile des Flügels hell blaugrau gefärbt, der Kopf ist ebenfalls hell. Die anderen Federpartien sind braun. Das Weibchen ist insgesamt dunkel-braun gefärbt, nur Kopf, Nacken und kleine Federpartien am Vorderflügelrand sind cremefarben gelb. Unausgefärbte Jungvögel ähneln den Weibchen. Der Ruf ist ein hohes, kiebitzartiges „qui-ä“.

Die Nahrung besteht aus Vögeln und Kleinsäugetern, die gewöhnlich im niedrigen Suchflug erbeutet werden.

Rohrweihen sind Zugvögel, die als Kurz- bis Langstreckenzieher von Südwesteuropa bis ins tropische Afrika überwintern. In Nordrhein-Westfalen kommen sie als seltene Brutvögel vor. Darüber hinaus erscheinen Rohrweihen der nordöstlichen Populationen als regelmäßige Durchzügler auf dem Herbstdurchzug im August/September sowie auf dem Frühjahrsdurchzug im März/April.

Die Rohrweihe besiedelt halboffene bis offene Landschaften und ist viel enger an Röhrichtbestände gebunden als die verwandte Wiesenweihe. Die Nahrungsflächen liegen meist in Agrarlandschaften mit stillgelegten Äckern, unbefestigten Wegen und Saumstrukturen. Jagdreviere können eine Größe zwischen 1-15 km² erreichen. Brutplätze liegen in den Verlandungszonen von Feuchtgebieten, an Seen, Teichen, in Flußauen und Rieselfeldern mit größeren Schilf- und Röhrichtgürteln (0,5-1 ha und größer). Das Nest wird im dichten Röhricht über Wasser angelegt. Seit den 1970er Jahren brüten Rohrweihen verstärkt auch auf Ackerflächen, wobei Getreidebruten ohne Schutzmaßnahmen oftmals nicht erfolgreich sind. Die Eiablage beginnt ab Mitte/Ende April, bis Anfang August sind alle Jungen flügge.

In Nordrhein-Westfalen kommt die Rohrweihe vor allem im Tiefland mit Verbreitungsschwerpunkten in der Hellwegbörde, der Lippeaue sowie im Münsterland vor. Der Gesamtbestand beträgt 110-120 Brutpaare (2000-2006).

WIESENWEIHE (CIRCUS PYGARGUS (L.))

EU-Code: A084

VS-Anh. I

Rote Liste 2010 NRW: 1S

Rote Liste 1999 NRW: 1N

Rote Liste D: 2

Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (ATL): S†

Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (KON): S†



Wiesenweihe (*Circus pygargus*)
© Foto: Martin Woike, Haan

Mit einer Körpergröße von 40-50 cm ist die Wiesenweihe etwas kleiner als Korn- und Rohrweihe. Wiesenweihen sind deutlich schlanker und wirken im Flug noch leichter und eleganter. Die Männchen sind überwiegend hell blaugrau gefärbt, die Flügelspitzen sind schwarz, der Bürzelbereich weiß. Durch die schwarzen Flügelspitzen sind die Männchen von Kornweihenmännchen zu unterscheiden. Weibchen und unausgefärbte Jungvögel sind dagegen braun gefärbt, der Bürzel ist ebenfalls weiß. Der Ruf ist ein schrilles „kek-kek-kek“. Die Nahrung besteht zu hohen Anteilen aus Kleinsäugetern (vor allem Feldmäuse), aber auch aus Kleinvögeln, Insekten und Reptilien. Die Beute wird meist aus niedrigem Suchflug am Boden überrascht, aufgescheuchte Kleinvögel werden zum Teil auch in der Luft gefangen.

Die Wiesenweihe ist ein Zugvogel, der als Langstreckenzieher in Afrika südlich der Sahara überwintert. In Nordrhein-Westfalen kommt sie als sehr seltener Brutvogel vor. Die Wiesenweihe besiedelt weiträumig offene, gehölzarme Agrarlandschaften mit Getreideanbau. Die ursprünglichen Bruthabitate waren Heiden, Moore sowie grünlandgeprägte Flussniederungen. Die Tiere haben einen großen Aktionsradius, die Nahrungsräume können bis zu 10 km vom Brutplatz entfernt liegen. Die aktuellen Brutplätze liegen meist in Wintergetreidefeldern, wo das Nest am Boden angelegt wird. Dabei sind störungsfreie Sitzwarten ein wichtiger Habitatbestandteil. Ab Mitte/Ende Mai beginnt die Eiablage, bis August werden die letzten Jungen flügge. Ohne Schutzmaßnahmen sind Getreidebruten meist nicht erfolgreich.

In Nordrhein-Westfalen brütet die Wiesenweihe vor allem in den großen Bördelandschaften, mit einem Verbreitungsschwerpunkt im Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“. Der Gesamtbestand beträgt etwa 30-40 Brutpaare (2000-2006).

WACHTELKÖNIG (CREX CREX (L.))

EU-Code: A122

VS-Anh. I

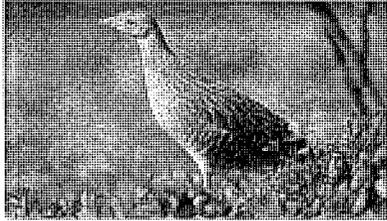
Rote Liste 2010 NRW: 1S

Rote Liste 1999 NRW: 1

Rote Liste D: 2

Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (ATL): S

Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (KON): S



Wachtelkönig (Crex crex)

Foto: www.klassewasser.de

Der Wachtelkönig ist ein mittelgroßer, langbeiniger Rallenvogel, der mit einer Körperlänge von 27 cm etwas größer als eine Wachtel ist. Die hellgraubraune Oberseite ist mit dunklen Flecken gezeichnet, die dunkle Längslinien bilden. Die Flügel sind rot bis kastanienbraun. Unterseits ist er gelbbraun, am Bauch eher weißlich. Die Flanken sind deutlich rostbraun gebändert. Zur Brutzeit sind die Kopf- und Halsseiten ausgedehnt grau gefärbt. Im Flug hängen die Beine herunter. Da die Art äußerst heimlich lebt und der Vogel nur selten beobachtet werden kann, dienen die Rufe oft als Nachweis zur Brutzeit. Der häufigste Ruf ist ein gutturales „crex-crex“, bei Störungen auch ein „kirreck“. Die Vögel sind besonders in der Dämmerung und nachts rufaktiv. Die Nahrung besteht vorwiegend aus Insekten, Würmern und Schnecken. Daneben werden Sämereien und andere Pflanzenteile aufgenommen.

Wachtelkönige sind Zugvögel, die als Langstreckenzieher im tropischen Afrika südlich der Sahara überwintern. In Nordrhein-Westfalen kommt er als seltener Brutvogel vor. Der Wachtelkönig besiedelt offene bis halboffene Niederungslandschaften der Fluss- und Talauen sowie Niedermoore und hochwüchsige Feuchtwiesen. Er ist aber auch in großräumigen Ackerbaugebieten in der Hellwegbörde als Brutvogel anzutreffen. Die Siedlungsdichte kann bis zu 1 Brutpaar auf 10 ha betragen. Das Nest wird in Bodenmulden an Standorten mit ausreichender Deckung angelegt. Das Brutgeschäft beginnt meist ab Mai/Juni, spätestens im August sind die Jungen flügge.

In Nordrhein-Westfalen kommt der Wachtelkönig nur sehr lokal vor. Die bedeutendsten Brutvorkommen liegen in den Vogelschutzgebieten „Hellwegbörde“ und „Lippeaue mit Ahwiesen“ sowie am Unteren Niederrhein (von Duisburg bis Kleve). Der Gesamtbestand wird auf 100-200 Brutpaare geschätzt (2000-2006).

Umgekehrt sind es genau diese Voraussetzungen, die die Fläche als Jagdrevier für andere Vögel interessant macht. Greifvögel wie z. B. der Rotmilan (*Milvus milvus* (L.)), EU-Code: A074, VS-Anh. I, Rote Liste 2010 NRW: 3, Rote Liste 1999 NRW: 2N, Rote Liste D: V, Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (ATL): S, Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (KON): U - Quelle: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/kurzbeschreibung/103013>) bevorzugen Lebensräume wie die für die 'Hellwegbörde' typische offene Agrarlandschaft (abgeerntete oder gerade umgepflügte Ackerflächen, aber auch Grasland und Viehweiden), durchsetzt mit kleinen und größeren Gehölzen. Eine Beeinträchtigung der grundsätzlich geeigneten Voraussetzungen für einzelne Populationen, die die Fläche potenziell als Jagdrevier nutzen könnten, ist aufgrund der unverändert sehr guten Bedingungen im Umfeld des Plangebietes auszuschließen.

Hinweise auf mögliche Steinkauzvorkommen (vgl. Stellungnahme ABU, Kap. 1.2.2) konnten durch aktuelle Begehungen des Plangebiets nicht bestätigt werden.

Auch der Steinkauz (*Athene noctua* (Scop., 1769)), EU-Code: A218, Rote Liste 2010 NRW: 3S, Rote Liste 1999 NRW: 3N, Rote Liste D: 2, Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (ATL): G, Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (KON): U - Quelle: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/kurzbeschreibung/102974>) bevorzugt als Lebensraum offene, reich strukturierte mit Bäumen bestandene Landschaften mit einem großen Angebot an Bruthöhlen, Tagesverstecken und Sitzwarten und einer möglichst ganzjährig niedrigen kurzen Vegetation für seine Bodenjagd. Als Ausgangspunkt für die Jagd nutzt der Steinkauz vor allem Masten und Pfähle, die sich in der anthropogen geprägten Agrarlandschaft vielfach finden lassen. Gute Jagd-Voraussetzungen sind folglich im Plangebiet prinzipiell gegeben - die umgebenden Flächen würden jedoch auch dem Steinkauz ausreichende Ausweichmöglichkeiten bieten. Typische Steinkauzhabitate finden sich u. a. in alten Bäumen, so dass die etwas weiter östlich - außerhalb des Geltungsbereiches - liegenden Kopfweidenbestände am Wirtschaftsweg hierfür ideal erscheinen. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

Stenöke, also nur auf einen Lebensraum innerhalb des Plangebiets angewiesene Vogel- oder sonstige Tierarten sind im Bereich des B-Plans nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Andere Bereiche mit Strauch- und Heckenbewuchs im Bearbeitungsgebiet dienen den buschbrütenden Vogelarten als Lebensraum. Alle heimischen Brutvögel fallen unter den allgemeinen Schutz der Bundesartenschutzverordnung und unterliegen damit einem Störverbot. Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest ist im Planungsbereich keine Altlastenverdachtsfläche registriert.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer. Ein bestehender Entwässerungsgraben führt nur zeitweilig Wasser. Die unbefestigten Flächen im B-Planbereich weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf.

2.1.5 Schutzgut Flora

Ein Teil der nicht überbauten Flächen des Bearbeitungsgebietes innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes (Flst. 357 und 361) ist als Gartenfläche mit Rasen, an den Rändern auch mit Gehölzen bewachsen. Im nördlichen und westlichen Bereich befindet sich eine Pferdekoppel mit artenarmen Bewuchs. Am nördlich gelegenen Wirtschaftsweg stehen schützenswerte Eichen, Ahorn und Eschenbäume mit einem Kronendurchmesser von ca. 6 - 7 m.

2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Durch die aufgelockerte Bebauung und die weiten anschließenden Feldfluren ist das Gebiet gut durchlüftet. Die vorhandene Bebauung und Vegetation stellt kein großes Hindernis für den Luftaustausch dar.

2.1.7 Freiraumbezogene Erholung und sonstige Schutzgüter

Für weitere potentielle Schutzgüter wie Erholung und Freizeit oder Sach- und Kulturgüter stellt die Umsetzung des geplanten Vorhabens keinen ernstzunehmenden Eingriff dar. Hinweise, dass diese Schutzgüter im Rahmen dieses Umweltberichts bzw. einer Artenschutzprüfung weiter bearbeitet werden sollten, liegen uns nicht vor.

3. ZIELKONZEPT

3.1 Anzustrebender Zustand

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Landschaftsbild, Boden, Wasser, Flora sowie insbesondere Eingriffe beim Schutzgut Biotopstruktur / Fauna zu erwarten.

Ausgehend von der Bestandsbeschreibung und Bewertung wurden im Hinblick auf die Planungsabsichten zur Minimierung der Eingriffe und um eine ökologisch vertretbare Entwicklung des Plangebietes zu erzielen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende landchafts- und freiraumplanerische Zielsetzungen formuliert:

Entwicklungsziele:

- Sicherung und Neuanlage vorhandener Landschaftsstrukturen
 - Beachtung der Vogelschutzgebietsausweisung
 - Erhalt und Sicherung bestehender Vegetationsstrukturen
 - Ausweisung von Grünflächen unter Beachtung der Zweckbestimmung „Vogelschutz“
 - Herstellen eines neuen Siedlungsrandes
 - Ergänzung bestehender Randsäume
 - Herstellen eines Übergangsbereichs von der bebauten zur offenen Landschaft
 - Ortstypische Begrünung der gebäudenahen Freiflächen
 - Erhalt und Ergänzung der das Landschaftsbild prägenden linearen Baumkulisse (Baumreihe am nördlichen Wirtschaftsweg)
 - Bebauung
 - Begrenzung der Neubebauung
 - Einhalten der Maßstäblichkeit bei Neubebauungen
 - Bepflanzung
 - Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen, Obstbäumen und Gehölzen
 - Erhöhung der Schadstoff- und Staubbindung durch Neupflanzungen
 - Gewässer
 - Versickerung von Oberflächenwasser
 - Klima
 - Berücksichtigung der Klimadynamik bei weiteren Bauvorhaben
 - Schaffung eines gesunden Kleinklimas durch Entseelung und Beschattung
 - Schutzgut Boden
 - Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) bei der Zufahrt und den Stellplätzen
 - Sicherung und Wiederverwendung des im Gebiet bei Bautätigkeit anfallenden Oberbodens
 - Fachgerechte Zwischenlagerung von Oberboden in begrünten Bodenmieten
- Zusätzlich werden hier noch solche Ziele aufgeführt, die für das 'Vogelschutzgebiet Hellwegbörde' insgesamt von großer Bedeutung sind; jedoch im Gebiet des B-Plans 'Soestweg' aufgrund seiner im Verhältnis dazu sehr geringen Größe mit der Planung tatsächlich nur in äußerst geringem Maße oder auch gar nicht umzusetzen sind:
- Schutzgut Landschaftsbild
 - Sicherung der großräumigen, offen strukturierten Bördelandschaft
 - Vermeidung von Störungen an den Brutplätzen von April bis August

- Schutzgut Fauna
 - Schutzziele und Maßnahmen für Wiesenweihe, Rohrweihe, Kornweihe und Rotmilan (nach Natura 2000-Nr.: DE-4415-4019):
 - Erhalt eines Systems von Brachflächen (ohne Biozidanwendung) und von Säumen als wichtige Nahrungshabitate
 - Sicherung der Getreidebruten vor Zerstörung bei der Ernte durch Schutzbereiche um das Nest (ca. 50 x 50 m)
 - Verbesserung des Nahrungsangebots durch Maßnahmen im Rahmen des Vertragsnaturschutzes:
 - Einsaat eines Saatgemenges mit hoher Luzerneanteil
 - Ein- bis mehrjährige Ackersukzessionsflächen
 - Stoppelacker zwischen August und März
 - Anbau von Winter- und Sommergetreide
 - Anlage von Lerchenfenstern
 - Schutzziele und Maßnahmen für Wachtelkönig:
 - Vermeidung / Reduzierung der Vogelverluste bei der Ernte durch:
 - Beerntung der Flächen von einer Seite her
 - Höheres Ansetzen der Erntemaschine (längere Stoppel)
 - Belassen von Randstreifen (12 bis 18 m Breite) als geschützter Rückzugsraum von Juni bis Mitte August

4. ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Beschreibung der Planung

Der heutige Grundstückseigentümer beabsichtigt, die bisher unbebauten Flächen des Plangebietes auf der Grundlage eines entsprechenden Planungsrechts als Wohnbauland zu entwickeln. Die Planung lässt die beiden Möglichkeiten der Nachverdichtung durch drei freistehende Wohngebäude oder in Fortführung des bisherigen Planungsrechts auch durch drei Doppelhaushälften zu.

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 aus der Bebauung herausgenommene westliche Spitze des Plangebietes soll weiterhin als unbebaute Fläche - zukünftig Hausgarten - erhalten bleiben und die anschließende kleine öffentliche Grünfläche (Flst. 356) flächenmäßig ergänzen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Randeingrünungen (Hecken-/Gebüschaum) sollen 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 hintere Bebauung geplant.

4.2 Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter folgende Beeinträchtigungen festgestellt:

4.2.1 Landschaftsbild

Durch den Bau zusätzlicher Wohngebäude wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Auflagen wie die vorgesehene Begrenzung der Baumassen (GRZ 0,4) und der Gebäudehöhe (max. 2 Geschosse), sowie Begrünungsmaßnahmen werden diese Beeinträchtigung jedoch teilweise wieder abmildern.

4.2.2 Biotopstruktur / Fauna

Mögliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen sind durch die Nähe zum „Vogelschutzgebiet Hellwegbörde“ für das Schutzgut „Biotopstruktur / Fauna“ als die gravierendsten einzuschätzen. Die Fläche des Vogelschutzgebietes wird insgesamt nicht verkleinert, allerdings rückt die Bebauung durch die Maßnahme näher an das Vogelschutzgebiet. Die Beeinträchtigungen sind nicht so zu bewerten, dass die betroffenen Vogelarten dadurch in ihrem Bestand gefährdet würden. Zusätzlich wird durch die ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Vogelschutz' ein Übergangsbereich in die offene Feldflur gesichert. Insgesamt sind die tatsächlichen Auswirkungen vor Ort damit als gering zu bewerten.

4.2.3 Boden

Durch das zukünftige Maß der Versiegelung von ca. 2.040 m² (davon ca. 1.075 m² zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bestehenden B-Plan) werden die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen beseitigt.

Im Hinblick auf eine Bebauung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Allerdings ist bei Bodenarbeiten anstehender Oberboden durch Zwischenlagerung zu schützen. Anfallender Oberboden sollte vor möglicher Vermischung und Verunreinigung geschützt werden.

Die verbleibende Beeinträchtigung ist als gering zu bewerten.

4.2.4 Wasser

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen, wie insbesondere dem Bau von Wohngebäuden, wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Durch Begrenzung der bebaubaren Fläche (GRZ) wird der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken jedoch eingeschränkt bzw. der überwiegende Teil der zukünftig aufgrund der hier vorliegenden Planung zu bebauenden Flächen ist bereits überbaut oder nach bestehendem Recht überbaubar.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen durch die Neubebauung werden als gering eingestuft.

4.2.5 Luft und Klima

Durch den geplanten Neubau von Wohngebäuden wird Einfluss auf den horizontalen Luftaustausch genommen. Da es sich um maximal 2-geschossige Gebäude und große gebäudeumliegende Freiflächen handelt, wird die dadurch eintretende klimatische Beeinträchtigung als gering bewertet.

4.2.6 Vegetation / Biotopstrukturen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit werden Lebensräume beeinflusst. Das Beseitigen der bestehenden Pferdekoppel stellt einen Eingriff in bestehende Strukturen dar. Durch Sicherung während der Bauphasen bleiben die vorhandenen Großgehölze erhalten. Neupflanzungen sorgen für einen teilweisen Ausgleich der Verluste durch die Baumaßnahme.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden insgesamt für den Bearbeitungsraum als gering bewertet.

4.2.7 Freiraumbezogene Erholung und sonstige Schutzgüter

Die freiraumbezogene Erholung wird durch den Wegfall der Pferdekoppel beeinträchtigt. Die Herstellung eines grün gefassten Ortsrandes lässt dagegen eine leichte Verbesserung für die Freiraumnutzung insgesamt erwarten. Eine Veränderung bei sonstigen Schutzgütern ist nur unwesentlich zu erwarten.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Landschaftsbild
 - Berücksichtigung des Geländereiefs bei allen Bauvorhaben
 - Begrenzung der Baumasse und Gebäudehöhe bei Neubauten
 - Einbindung der Neubauten durch ortstypische Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten
 - Schaffung eines grünen Übergangsbereichs vom Siedlungsraum in die offene Agrarlandschaft
 - Herstellen einer Grünfläche als 'Vogelschutzfläche' im westlichen Planungsbereich
- Sicherung und Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen
 - Herstellen von Baum- und Strauchflächen als gliedernde Vogelschutzgehölze an den Rändern
 - Erhalt und Ergänzung der Baumpflanzung am nördlichen Wirtschaftsweg (Kulisse)
 - Rasen und Wiesen: Neue Gartenbereiche sollten aus Naturschutzgründen soweit es geht als Wiesenflächen angelegt werden
 - Anlage von Gehölzstreifen zur Randeingrünung des Siedlungsbereichs

- Befestigte Flächen
 - Erstellung von wassergebundenen oder großflügig gepflasterten Flächen
- Gewässer
 - Durchführen von Pflegemaßnahmen an Entwässerungsgräben
 - Um eine naturnahe Vegetation an den Grabenrändern zu erhalten und zu fördern, sollte dort, wo Platz dafür vorhanden ist, die Mahd nicht direkt am Rand erfolgen
- Boden
 - Sicherung und Wiederverwendung des bei Bauvorhaben anfallenden Oberbodens
- Klima
 - Berücksichtigung der Klimadynamik bei Bauvorhaben. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird die klimatische Beeinträchtigung begrenzt.

4.4 Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben im Planungsgebiet voraussichtlich die folgenden nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Verlust von sehr geringen Teilen des 'Vogelschutzgebiets Hellwegbörde'. Landschaftsteile, die dabei verloren gehen, waren bisher aufgrund ihres offenen Charakters mit der für das Gebiet typischen Ausprägung Teil des ausgewiesenen Vogelschutzgebiets.
Die Festlegung einer unbebaubaren Fläche gleichen Umfangs mit den geplanten Gehölzstrukturen und entsprechender Zweckbestimmung kann einen annähernd gleichwertigen Vogelschutz - vorzugsweise allerdings für andere Arten - sicherstellen.
- Versiegelung von zusätzlicher Fläche durch Wohngebäude

Die noch verbleibenden Beeinträchtigungen durch den B-Plan sind insgesamt als eher gering zu bezeichnen. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat zum Ergebnis, dass der B-Plan im Zusammenwirken mit anderen Planungen und Projekten aufgrund der betroffenen Flächengrößen nicht geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein EG-Vogelschutzgebiet zu beeinträchtigen. Damit ist eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

In seiner Stellungnahme hat der Kreis Soest, Koordinierungsstelle Regionalentwicklung, mit Schreiben vom 27.03.2013 bestätigt, dass bei Realisierung der beantragten Maßnahme nicht ersichtlich ist, dass artenschutzrechtliche Verbotbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz für geschützte Tier- und Pflanzenarten berührt werden.

Weiter heißt es in dem Schreiben: „Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren“. (Schreiben Kreis Soest vom 27.03.2013 an die Gemeinde Welver)

5. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Es werden die Flächen berücksichtigt, die gegenüber dem gültigen B-Plan eine Veränderung erfahren, insgesamt 2.685 m² zusätzliches Wohnbauland. Weiterhin wird angenommen, dass sich von 40 % überbaubaren Flächen (GRZ 0,4) rund 60 % vollständig versiegelt anzunehmen sind und rund 40 % als teilversiegelte Fläche eingerechnet werden.

Fläche in m ²	BT vorher	GW	KF	Gesamt wert	BT nachher	Wert nachher	Differenz	WP
645 (1.075 x 60%)	3.4 Intensivweide artenarm	3	1	3	1.1 Gebäude, versiegelte Fläche	0	3	1.935
430 (1.075 x 40%)	3.4 Intensivweide artenarm	3	1	3	1.2 Weg/Hof, versiegelt mit nachgeschalteter Versickerung	0,5	2,5	1.075
1.105	3.4 Intensivweide artenarm	3	1	3	4.4 Zier- und Nutz- garten mit > 50 % heimischen Gehölzen	3	0	0
Biotopwertpunkteverlust durch Eingriff gesamt :								3.010

Fläche in m ²	BT vorher	GW	BT nachher	GW	Aufwertung	WP
505	3.4 Intensivweide artenarm	3	7.4 und 7.2 Baumreihe mit lebens- raumtypischen Arten > 50 % und Hecke, Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Ge- hölzanteilen > 50 %	5	2	1.010
Biotopwertpunkte durch Ausgleich gesamt :						1.010

Abkürzungen

BT: Biotoptyp

GW: Grundwert

KF: Korrekturfaktor

WP: Biotopwertpunkte

6. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 'Soestweg' werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum am Ortsrand von Schwefe in der Gemeinde Welver geschaffen. Damit geht eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grünflächen einher und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes werden beeinträchtigt. Es werden gem. § 18 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner Funktion und Leistung untersucht, bewertet und der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Bauleitplanung dargestellt. Durch die stellenweise Neubebauung des Gebiets finden Eingriffe insbesondere in den Landschaftsraum und damit zu einem kleineren Teil auch in das bestehende 'Vogelschutzgebiet Hellwegbörde' statt.

Die qualitative Abwägung zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe für die Schutzgüter Boden, Flora, Wasser, Luft und Klima, Freiraum- und Erholungsnutzung sowie Kultur und sonstige Sachgüter annähernd ausgeglichen werden können.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Biotopstrukturen / Fauna sind Beeinträchtigungen gegeben, jedoch können diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan in ihren Auswirkungen abgemildert werden bzw. wirken sie durch ihren geringen Flächenanteil nur unwesentlich.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Vorkommen von europäisch geschützten Vogelarten in der Umgebung des Bearbeitungsgebiets bekannt und zu erwarten sind und dass das geplante Bauvorhaben aber keine oder allenfalls nur sehr geringe negative Auswirkungen auf diese Arten hat.

Zur Überprüfung der vorgenannten Einschätzungen wurde zur Bewertung der Eingriffe eine numerische Bewertung der Biotoptypen, wie sie für die Bauleitplanung in NRW durchgeführt wird, vorgenommen. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Minusdifferenz von 2.000 Punkten.

Damit können auch rechnerisch die Eingriffe als nicht vollständig ausgeglichen bezeichnet werden.

Aufgestellt, PLF
Kassel im Mai 2013



Dipl. Ing. Hartmut Seyfarth
Landschaftsarchitekt

Artenliste 'Empfohlene Gehölze' (Bäume und Sträucher)**Laubbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier arborea	Felsenbire
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x mordenensis	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Eiche
Ulmus campestris	Feld-Ulme

Mindestqualität: Hochstamm, STU 8-10 cm

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinera	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

Mindestqualität:

Heister der Sortierung 100/125 und
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

Baumanns Renette, Goldparmäne, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Klarapfel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Purpurroter Cousinot, Roter Eiserapfel, Schöner von Boskop

Bimensorten

Gellerts Butterbime, Gute Luise, Williams Christbime

Kirschsornten

Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedefingers Riesenkirsche, Königskirsche, Kronprinz zu Hannover

Pflaumensorten

Hauszwetsche, Blaue Pflaume Strohsahl, Französische blaue Pflaume, Gelbe Eierpflaume.

Kletterpflanzen und Rankpflanzen für Fassadenbegrünung

Aristolochia duñor (Pfeifenwinde)
Campsis tagliabuana oder Campsis radicans (Trompetenwinde)
Clematis (Waldrebe, versch. Arten)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera (Geißblatt, versch. Arten)
Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Knöterich)

Quellenverzeichnis:

- Gemeinde Welver, OT Schwefe, Begründung Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg', 1. Änderung Entwurf vom 14.04.2013, BAS Büro für Architektur und Stadtplanung, Kassel
- Kreis Soest, Landschaftsplan IV „Welver“ mit Umweltbericht, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (02. April bis 30. April 2013)
- <http://www.naturschutzfachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-melDEDok/de/start>

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg'
der Gemeinde Welper**

**Teil B
Umweltbericht
gem. § 2a BauGB**

**- Entwurf -
(Stand 21.05.2013)**

Inhaltsverzeichnis

Teil B Umweltbericht

- 1. EINLEITUNG**
 - 1.1 Anlass, Inhalt und Ziele der Planung
 - 1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzung für das Plangebiet
 - 1.2.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
 - 1.2.2 Sonstige Planungsvorgaben
- 2. ERFASSEN UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES**
 - 2.1 Gegenwärtige Flächennutzung
 - 2.1.1 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.1.2 Schutzgut Biotopstruktur / Fauna
 - 2.1.3 Schutzgut Boden
 - 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5 Schutzgut Flora
 - 2.1.6 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.1.7 Freiraumbezogene Erholung und sonstige Schutzgüter
- 3. ZIELKONZEPT**
 - 3.1 Anzustrebender Zustand
- 4. ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**
 - 4.1 Beschreibung der Planung
 - 4.2 Auswirkungen
 - 4.2.1 Landschaftsbild
 - 4.2.2 Biotopstruktur / Fauna
 - 4.2.3 Boden
 - 4.2.4 Wasser
 - 4.2.5 Luft und Klima
 - 4.2.6 Vegetation / Biotopstrukturen
 - 4.2.7 Freiraumbezogene Erholung und sonstige Schutzgüter
 - 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen
 - 4.4 Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter
- 5. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG**
- 6. ZUSAMMENFASSUNG**

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Welver hat zur planungsrechtlichen Absicherung gemäß § 2 BauGB am 12.12.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ sowie die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Ziel der Planung ist insbesondere die Sicherstellung der Verträglichkeit der zusätzlichen Wohnbebauung unter Berücksichtigung aller nachbarschaftlichen Interessen, der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen, sowie der naturschutzfachlichen Aspekte.

Es ist vorgesehen, ein Bebauungsplanverfahren einschließlich Grünordnungsplan mit Eingriffsregelung und Umweltbericht nach § 2a BauGB (Fachbeitrag Umwelt + Grün) durchzuführen.

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzung für das Plangebiet

Gem. § 8 BNatSchG sind die Belange von Natur- und Landschaftsschutz bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der dazu erforderliche Grünordnungsplan soll integraler Bestandteil des Bebauungsplans sein. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von zu erwartenden Eingriffen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und der Auswertung vorhandener Unterlagen wird der derzeitige Zustand des Bearbeitungsgebietes in Bezug auf die Nutzung und die Naturpotenziale / Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Vegetation und Fauna sowie Landschaftsbild und Freiraum- und Erholungsnutzung beschrieben und bewertet.

Aus der Bewertung werden Planungsvorgaben und Ziele für den Schutz und die Entwicklung zu erhaltender Strukturen abgeleitet.

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu beschreiben und in ihren möglichen Auswirkungen auf die Naturpotenziale / Schutzgüter zu bewerten. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von negativen Auswirkungen werden vorgeschlagen und als Vorgaben festgelegt.

1.2.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Regionalplan Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, rechtswirksam seit März 2012, ist ein kleiner nordwestlicher Teil des Plangebietes im Freiraum „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ als Fläche mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit März 1980, weist eine Fläche parallel zum südlich angrenzenden Soestweg (L 747) als „Wohnbaufläche“ aus. Der verbleibende nordöstliche Teil des Plangebietes wird hier als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Darüber hinaus liegen Teile der bisher unbebauten Flächen des Bebauungsplans im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Die Gemeinde Welver strebt an, den Flächennutzungsplan parallel zum noch gültigen B-Plan „Soestweg“ ebenfalls zu ändern.

Im Entwurf des Landschaftsplans IV „Wolver“ des Kreises Soest (Entwurf zur öffentlichen Auslegung 02. April bis 30. April 2013) werden die nach Westen an den OT Schwefe angrenzenden Flächen dem Schutzgebiet „Vogelschutzgebiet Hellwegbörde“ zugeordnet und mit dem Schutzzweck „Erhaltung und Entwicklung der durch Offenheit, Großräumigkeit, weitgehende Unzerschnittenheit und überwiegende ackerbauliche Nutzung geprägten Agrarlandschaft als

- Brutgebiet insbesondere für Wiesen- und Rohrweihe und Wachtelkönig
- Rast- und Durchzugsgebiet insbesondere für Goldregenpfeifer, Mommelregenpfeifer, Kornweihe und Rotmilan

dargestellt.

Von der B-Planfläche selbst liegt entsprechend der zeichnerischen Darstellung nur ein kleiner westlicher Teilbereich von ca. 230 m² im Vogelschutzgebiet Hellwegbörde (DE-4415-401) welches insgesamt eine Fläche von ca. 49.000 ha hat und zum Europäischen ökologischen Netz „Natura 2000“ gehört, welches zum Schutz natürlicher Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen ausgewiesen wurde.

Die Hellwegbörde ist eine offene, großflächige Ackerlandschaft mit vorherrschendem Getreideanbau. Sie weist international bedeutende Brutbestände der Wiesenweihe, der Rohrweihe sowie des Wachtelkönigs auf. Sehr bedeutsam sind einzelne Brutpaare und größere Winteransammlungen der Kornweihe. Als Rast- und Durchzugsquartier weist das Gebiet eine besondere Bedeutung für den Mommelregenpfeifer und den Goldregenpfeifer, sowie für Rot- und Schwarzmilan auf. Das Vogelschutzgebiet hat eine hohe Bedeutung für weitere durchziehende und rastende Vogelarten offener Lebensräume wie Sumpfohreule, Kiebitz, Bachpieper und Wiesenpieper.

Ein westlicher Teilbereich des B-Plangebietes ist in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanentwurfs mit dem „Ziel 3 – Freiraumschutz“ gemäß § 18 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) versehen. Das Ziel 3 Freiraumschutz hat lt. Landschaftsplanentwurf als Entwicklungsziel den Erhalt des offenen, weitgehend unzersiedelten Charakters der Hellwegbörde mit besonderer landschaftskultureller und ökologischer Funktion.

Der äußere westliche Teil der B-Planfläche gehört außerdem lt. Entwicklungskarte des Landschaftsplanentwurfs zum großräumigen Festsetzungsraum 2.04. Diese Festsetzungsform ist im Landschaftsplan allerdings so festgelegt, dass sie an keine bestimmte Fläche gebunden wird; d. h. alle Maßnahmen können in ihrer Lage und in ihrem Umfang flexibel gestaltet werden.

Für den Landschaftsraum D 2.04 sind folgende Maßnahmen relevant:

- Punkt 1: entfällt (da kein Wald im Bearbeitungsgebiet).
- Punkt 2: Pflege, Ergänzung und Neuanlage von Obstbaumbeständen entlang der Wege, Gemeindewege und auf hof- und ortsnahen Flächen.
- Punkt 3: Pflege, Ergänzung und Neuanlage von extensiv genutzten Säumen an Gewässern, Wegen und Schlaggrenzen, von Hecken, (Kopf-) Baumreihen, Einzelgehölzen oder Sukzessionsstreifen.
- Punkt 4: Sicherung und Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes.
- Punkt 5: Naturnahe Unterhaltung und Gestaltung der Gräben und Wasserläufe.
- Punkt 6: Rückbau von asphaltierten Wirtschaftswegen zu unbefestigten „grünen Wegen“.

Biotope, Naturdenkmale (ND) oder Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) sind im Landschaftsplan für das Bearbeitungsgebiet nicht ausgewiesen.

1.2.2 Sonstige Planungsvorgaben

Für mehr als die Hälfte des zukünftigen Bebauungsplangebietes Nr. 5 „Soestweg“ existiert bereits seit April 1999 ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Bei Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Entsprechend § 44 ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Sind artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen, ist zunächst eine Vorprüfung (auch Voruntersuchung genannt) des entsprechenden Artenspektrums durchzuführen. Dabei ist der Frage nachzugehen, ob ein Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein EG-Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Für eine solche Vorprüfung (Stufe I) stehen das FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (Abfrage unter: Liste der geschützten Arten in NRW→Messtischblätter) sowie das FIS@LINFOS (Abfrage Layer: „Planungsrelevante Arten“) zur Verfügung.

Gutachten, insbesondere Angaben zum Vorkommen von Wiesenweihe, Rohrweihe und Wachtelkönig - wie sie sich aus dem Entwurf des Landschaftsplans erkennen lassen - liegen für das B-Plangebiet nicht vor. Eigene Beobachtungen bei Ortsterminen der Planbearbeiter im Sommer / Herbst 2012 und im Frühjahr 2013 lassen keine Rückschlüsse auf einen schützenswerten faunistischen Bestand zu.

Weitere Hinweise auf möglicherweise betroffene Arten können sich aus der Befragung der Landschaftsbehörden, von Biologischen Stationen oder Mitarbeitern des ehrenamtlichen Naturschutzes ergeben. So sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise von der ABU (Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V.) eingegangen. Danach wurden im Umkreis von etwa 1,5 km um das Bearbeitungsgebiet im Zeitraum von 1993 bis 2012 fünf Brutplätze beobachtet. Wiesenweihen brüteten jeweils mit einem Paar in den Jahren 2002 und 2003 rund 900 m bis 950 m westlich des Bearbeitungsraums, Rohrweihen brüteten jeweils mit einem Paar in den Jahren 2007 bis 2009 etwa 650 m bis 1100 m westlich des Bearbeitungsraums.

Weiter heißt es in der Stellungnahme der ABU: „Da der Planfläche südwestlich schon Gebäude vorgelagert sind, gehen wir davon aus, dass in dem Planungsbereich errichtete Wohnhäuser gewöhnlicher Gebäudehöhen keine maßgeblichen Störwirkungen auf ansiedlungswillige Weihen im Brutgebiet westlich von Schwefe, welches im Vogelschutzgebiet Hellwegbörde liegt, ausgehen werden.“

Der fortschreitende Umbruch von Ackerbrachen, der vermehrte Anbau von Mais und das frühe Mähen von Grünroggen und Feldgras für Biogasanlagen, der fortschreitende Flächenverbrauch durch Siedlungs- und Straßenbau sowie die anhaltende allgemeine Intensivierung der Landwirtschaft sind als wesentliche Negativfaktoren in der Hellwegregion zu nennen, die langfristig vor allem die Nahrungsmenge und deren Erreichbarkeit für die Wiesenweihen vermindern und das Brutplatzangebot reduzieren.

Zusätzlich weist die ABU darauf hin, dass der Planbereich mglw. einen (Teil-) Lebensraum für den Steinkauz darstellt. So wurde vor einigen Jahren lt. ABU-Schreiben vom 11.04.2013 von dem Verfasser des Schreibens zufällig in der Abenddämmerung ein Steinkauz am Straßenrand der L 747 beobachtet.

In einem Gebiet von Unna bis Paderborn werden die Getreidehorste der Weihen alljährlich ausfindig gemacht. Ist ein Getreidehorst gefunden, wird der Bewirtschafter des Feldes ausfindig gemacht und um Betretungserlaubnis gefragt. Dann wird der Horst kontrolliert. Aufgrund der dabei vorgenommenen Altersschätzung der jungen Weihen kann der voraussichtliche Ausflugsstermin der Jungvögel berechnet werden. Stellt sich heraus, dass die Jungen nicht vor dem voraussichtlichen Emtestermin ausfliegen werden, wird mit dem Bewirtschafter eine Entschädigungs-Vereinbarung getroffen, in der er sich verpflichtet, auf einer in der Regel 50 mal 50 m großen Fläche um den Horst das Getreide bis zum errechneten Ausflugsstermin der Jungvögel stehen zu lassen. Für den damit verbundenen Ernteausfall erhält der Bewirtschafter aus Landesmitteln eine Entschädigung.

Die oben gemachten Beschreibungen zeigen u. a., wie wertvoll und zugleich empfindlich die Hellwegbörde als Vogelschutzgebiet einzuschätzen ist. Gleichzeitig ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes jedoch nur dann anzunehmen, wenn sich die Größe oder das Verbreitungsgebiet der betroffenen Population deutlich verringert, wenn die Größe und Qualität ihres Habitats deutlich abnimmt oder wenn sich ihre Zukunftsaussichten deutlich verschlechtern. Sofern der Erhaltungszustand der Population günstig ist und sich durch das Vorhaben zumindest nicht verschlechtert, ist eine Veränderung in der biogeografischen Region wie im hier vorliegenden Fall (aufgrund der geringen Flächenbetroffenheit) möglich.

2. ERFASSEN UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.1 Gegenwärtige Flächennutzung

Das Bearbeitungsgebiet des B-Plans erstreckt sich über ca. 7.077 m². Das Gelände befindet sich überwiegend in privatem Besitz, ca. 965 m² davon sind öffentliche Flächen.

Die beiden Grundstücke 357 und 361 sind bereits jeweils mit einem freistehenden Wohngebäude bebaut (ca. 2.684 m²) und weisen Gartenbereiche auf, die überwiegend aus Rasenflächen mit Einzelgehölzen und randlichen Gehölzstreifen (entlang der Grenzen) bestehen. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet ein Graben (Flst. 78, ca. 513 m²) auf öffentlichem Grund. Außerdem ist eine Teilfläche des Bearbeitungsgebietes (Flst. 358, ca. 452 m²) im Südwesten entlang dem 'Soestweg' (L 747) dem öffentlichen Straßenseitenraum zuzuordnen.

Die restlichen nördlich bzw. nordwestlich anschließenden Flächen (ca. 3.428 m²) bis zu einem Wirtschaftsweg sollen lt. B-Planentwurf überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden - ein kleinerer Teil im Westen auch als 'private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Vogelschutz'. Die dazu vorgesehenen Flächen werden heute als Pferdekoppel genutzt und bilden den Übergangsbereich vom Siedlungsbereich in den weiträumigen und offenen landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum.

2.1.1 Schutzgut Landschaftsbild

Das an den Planbereich heranreichende annähernd 500 km² große Vogelschutzgebiet der sog. 'Hellwegbörden' umfasst große Teile der Landschaft von Unna im Westen bis Salzkotten im Osten. Es handelt sich dabei um eine zusammenhängende, in Ost-West-Richtung orientierte Fläche zwischen der Lippeaue im Norden und dem Ruhr-/Möhnetal im Süden. Eingestreut liegen darin zahlreiche kleine Weiler und Dörfer, die als Siedlungen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Welver liegen.

„Diese überwiegend offene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen (es dominieren traditionell Getreideäcker) geprägte Kulturlandschaft basiert auf den Lößböden und reichen Böden über den Plänerkalken der Oberkreide. Die Landschaft fällt von Nord nach Süd ab und wird in gleicher Ausrichtung durch sogenannte Schleddentäler (Karstgebiet) gegliedert.“

(Zit.: <http://www.naturschutzfachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-meldedok/de/start>)

2.1.2 Schutzgut Biotopstruktur / Fauna

Aus dem FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (Abfrage unter: Liste der geschützten Arten in NRW→Messtischblätter) sowie das FIS @LINFOS (Abfrage Layer: „Planungsrelevante Arten“) lassen sich zu den im 'Vogelschutzgebiet Hellwegbörde' besonders geschützten Arten Rohrweihe, Wiesenweihe und Wachtelkönig die Angaben auf den folgenden Seiten finden.

Insbesondere für diese oben beschriebenen Vogelarten stellen die offenen Feldfluren einen idealen Lebensraum - vor allem als Brutgebiet - dar. Allerdings ist dieser Lebensraum nicht auf den Bearbeitungsraum des Bebauungsplans beschränkt, sondern eher im weiteren Umfeld zu suchen.

Die allgemeine Bedeutung der 'Hellwegbörde' als Rast- und Durchzugsgebiet für Goldregenpfeifer, Mornellregenpfeifer und Kornweihe ist aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung und der derzeitigen Pferdekoppel-Nutzung nicht auf das Plangebiet übertragbar. Es ist davon auszugehen, dass auf der dem Siedlungsgebiet zugewandten Seite auch die Wirkung der vorhandenen Baumreihe zusätzlich optische Reize schafft - die zu einer verringerten Habitatverfügbarkeit führt und die Attraktivität als Rast- und Durchzugsgebiet einschränkt.

ROHRWEIHE (CIRCUS AERUGINOSUS (L.))

EU-Code: A081

VS-Anh. I

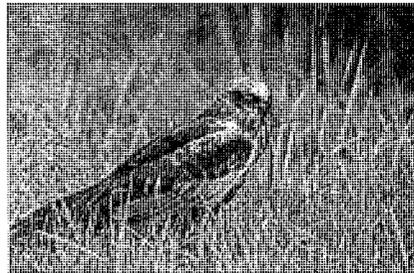
Rote Liste 2010 NRW: 3S

Rote Liste 1999 NRW: 2N

Rote Liste D: *

Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (ATL): U

Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (KON): U



Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)
© Foto: Martin Woike, Haan

Die Rohrweihe ist mit einer Körpergröße von 48-56 cm fast so groß wie ein Mäusebussard, sie ist jedoch etwas schlanker und schmalflügeliger. Ein gutes Unterscheidungsmerkmal ist der elegantere Weihenflug und die V-förmige Haltung der Flügel beim Segeln und Gleiten. Beim Männchen sind Schwanz und große Teile des Flügels hell blaugrau gefärbt, der Kopf ist ebenfalls hell. Die anderen Federpartien sind braun. Das Weibchen ist insgesamt dunkel-braun gefärbt, nur Kopf, Nacken und kleine Federpartien am Vorderflügelrand sind cremefarben gelb. Unausgefärbte Jungvögel ähneln den Weibchen. Der Ruf ist ein hohes, kiebitzartiges „qui-ä“. Die Nahrung besteht aus Vögeln und Kleinsäugetern, die gewöhnlich im niedrigen Suchflug erbeutet werden.

Rohrweihen sind Zugvögel, die als Kurz- bis Langstreckenzieher von Südwesteuropa bis ins tropische Afrika überwintern. In Nordrhein-Westfalen kommen sie als seltene Brutvögel vor. Darüber hinaus erscheinen Rohrweihen der nordöstlichen Populationen als regelmäßige Durchzügler auf dem Herbstdurchzug im August/September sowie auf dem Frühjahrsdurchzug im März/April.

Die Rohrweihe besiedelt halboffene bis offene Landschaften und ist viel enger an Röhrichtbestände gebunden als die verwandte Wiesenweihe. Die Nahrungsflächen liegen meist in Agrarlandschaften mit stillgelegten Äckern, unbefestigten Wegen und Saumstrukturen. Jagdreviere können eine Größe zwischen 1-15 km² erreichen. Brutplätze liegen in den Verlandungszonen von Feuchtgebieten, an Seen, Teichen, in Flußauen und Rieselfeldern mit größeren Schilf- und Röhrichtgürteln (0,5-1 ha und größer). Das Nest wird im dichten Röhricht über Wasser angelegt. Seit den 1970er Jahren brüten Rohrweihen verstärkt auch auf Ackerflächen, wobei Getreidebruten ohne Schutzmaßnahmen oftmals nicht erfolgreich sind. Die Eiablage beginnt ab Mitte/Ende April, bis Anfang August sind alle Jungen flügge.

In Nordrhein-Westfalen kommt die Rohrweihe vor allem im Tiefland mit Verbreitungsschwerpunkten in der Hellwegbörde, der Lippeaue sowie im Münsterland vor. Der Gesamtbestand beträgt 110-120 Brutpaare (2000-2006).

WIESENWEIHE (CIRCUS PYGARGUS (L.))

EU-Code: A084

VS-Anh. I

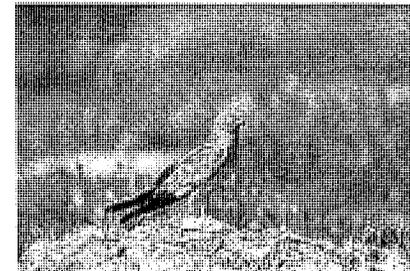
Rote Liste 2010 NRW: 1S

Rote Liste 1999 NRW: 1N

Rote Liste D: 2

Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (ATL): S†

Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (KON): S†



Wiesenweihe (*Circus pygargus*)
© Foto: Martin Woike, Haan

Mit einer Körpergröße von 40-50 cm ist die Wiesenweihe etwas kleiner als Korn- und Rohrweihe. Wiesenweihen sind deutlich schlanker und wirken im Flug noch leichter und eleganter. Die Männchen sind überwiegend hell blaugrau gefärbt, die Flügelspitzen sind schwarz, der Bürzelbereich weiß. Durch die schwarzen Flügelbänder sind die Männchen von Kornweihenmännchen zu unterscheiden. Weibchen und unausgefärbte Jungvögel sind dagegen braun gefärbt, der Bürzel ist ebenfalls weiß. Der Ruf ist ein schrilles „kek-kek-kek“. Die Nahrung besteht zu hohen Anteilen aus Kleinsäugetern (vor allem Feldmäuse), aber auch aus Kleinvögeln, Insekten und Reptilien. Die Beute wird meist aus niedrigem Suchflug am Boden überrascht, aufgeschuchte Kleinvögel werden zum Teil auch in der Luft gefangen.

Die Wiesenweihe ist ein Zugvogel, der als Langstreckenzieher in Afrika südlich der Sahara überwintert. In Nordrhein-Westfalen kommt sie als sehr seltener Brutvogel vor. Die Wiesenweihe besiedelt weiträumig offene, gehölzarme Agrarlandschaften mit Getreideanbau. Die ursprünglichen Bruthabitate waren Heiden, Moore sowie grünlandgeprägte Flussniederungen. Die Tiere haben einen großen Aktionsradius, die Nahrungsräume können bis zu 10 km vom Brutplatz entfernt liegen. Die aktuellen Brutplätze liegen meist in Wintergetreidefeldern, wo das Nest am Boden angelegt wird. Dabei sind störungsfreie Sitzwarten ein wichtiger Habitatbestandteil. Ab Mitte/Ende Mai beginnt die Eiablage, bis August werden die letzten Jungen flügge. Ohne Schutzmaßnahmen sind Getreidebruten meist nicht erfolgreich.

In Nordrhein-Westfalen brütet die Wiesenweihe vor allem in den großen Bördelandschaften, mit einem Verbreitungsschwerpunkt im Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“. Der Gesamtbestand beträgt etwa 30-40 Brutpaare (2000-2006).

WACHTELKÖNIG (CREX CREX (L.))

EU-Code: A122

VS-Anh. I

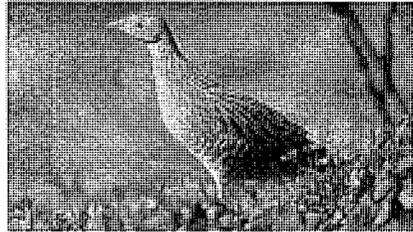
Rote Liste 2010 NRW: 1S

Rote Liste 1999 NRW: 1

Rote Liste D: 2

Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (ATL): S

Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (KON): S



Wachtelkönig (Crex crex)
Foto: www.klassewasser.de

Der Wachtelkönig ist ein mittelgroßer, langbeiniger Rallenvogel, der mit einer Körperlänge von 27 cm etwas größer als eine Wachtel ist. Die hellgraubraune Oberseite ist mit dunklen Flecken gezeichnet, die dunkle Längslinien bilden. Die Flügel sind rot bis kastanienbraun. Unterseits ist er gelbbraun, am Bauch eher weißlich. Die Flanken sind deutlich rostbraun gebändert. Zur Brutzeit sind die Kopf- und Halsseiten ausgedehnt grau gefärbt. Im Flug hängen die Beine herunter. Da die Art äußerst heimlich lebt und der Vogel nur selten beobachtet werden kann, dienen die Rufe oft als Nachweis zur Brutzeit. Der häufigste Ruf ist ein gutturales „crex-crex“, bei Störungen auch ein „kirreck“. Die Vögel sind besonders in der Dämmerung und nachts ruftaktiv. Die Nahrung besteht vorwiegend aus Insekten, Würmern und Schnecken. Daneben werden Sämereien und andere Pflanzenteile aufgenommen.

Wachtelkönige sind Zugvögel, die als Langstreckenzieher im tropischen Afrika südlich der Sahara überwintern. In Nordrhein-Westfalen kommt er als seltener Brutvogel vor. Der Wachtelkönig besiedelt offene bis halboffene Niederungslandschaften der Fluss- und Talauen sowie Niedermoore und hochwüchsige Feuchtwiesen. Er ist aber auch in großräumigen Ackerbaugebieten in der Hellwegbörde als Brutvogel anzutreffen. Die Siedlungsdichte kann bis zu 1 Brutpaar auf 10 ha betragen. Das Nest wird in Bodenmulden an Standorten mit ausreichender Deckung angelegt. Das Brutgeschäft beginnt meist ab Mai/Juni, spätestens im August sind die Jungen flügge.

In Nordrhein-Westfalen kommt der Wachtelkönig nur sehr lokal vor. Die bedeutendsten Brutvorkommen liegen in den Vogelschutzgebieten „Hellwegbörde“ und „Lippeaue mit Ahsewiesen“ sowie am Unteren Niederrhein (von Duisburg bis Kleve). Der Gesamtbestand wird auf 100-200 Brutpaare geschätzt (2000-2006).

Umgekehrt sind es genau diese Voraussetzungen, die die Fläche als Jagdrevier für andere Vögel interessant macht. Greifvögel wie z. B. der Rotmilan (*Milvus milvus* (L.)), EU-Code: A074, VS-Anh. I, Rote Liste 2010 NRW: 3, Rote Liste 1999 NRW: 2N, Rote Liste D: V, Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (ATL): S, Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (KON): U - Quelle: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/kurzbeschreibung/103013>) bevorzugen Lebensräume wie die für die 'Hellwegbörde' typische offene Agrarlandschaft (abgeerntete oder gerade umgepflügte Ackerflächen, aber auch Grasland und Viehweiden), durchsetzt mit kleinen und größeren Gehölzen. Eine Beeinträchtigung der grundsätzlich geeigneten Voraussetzungen für einzelne Populationen, die die Fläche potenziell als Jagdrevier nutzen könnten, ist aufgrund der unverändert sehr guten Bedingungen im Umfeld des Plangebietes auszuschließen.

Hinweise auf mögliche Steinkauzvorkommen (vgl. Stellungnahme ABU, Kap. 1.2.2) konnten durch aktuelle Begehungen des Plangebiets nicht bestätigt werden.

Auch der Steinkauz (*Athene noctua* (Scop., 1769)), EU-Code: A218, Rote Liste 2010 NRW: 3S, Rote Liste 1999 NRW: 3N, Rote Liste D: 2, Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (ATL): G, Status in NRW: B; Erhaltungszustand in NRW (KON): U - Quelle: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/kurzbeschreibung/102974>) bevorzugt als Lebensraum offene, reich strukturierte mit Bäumen bestandene Landschaften mit einem großen Angebot an Bruthöhlen, Tagesverstecken und Sitzwarten und einer möglichst ganzjährig niedrigen kurzen Vegetation für seine Bodenjagd. Als Ausgangspunkt für die Jagd nutzt der Steinkauz vor allem Masten und Pfähle, die sich in der anthropogen geprägten Agrarlandschaft vielfach finden lassen. Gute Jagd-Voraussetzungen sind folglich im Plangebiet prinzipiell gegeben - die umgebenden Flächen würden jedoch auch dem Steinkauz ausreichende Ausweichmöglichkeiten bieten. Typische Steinkauzhabitats finden sich u. a. in alten Bäumen, so dass die etwas weiter östlich - außerhalb des Geltungsbereiches - liegenden Kopfwaldenbestände am Wirtschaftsweg hierfür ideal erscheinen. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

Stenöke, also nur auf einen Lebensraum innerhalb des Plangebiets angewiesene Vogel- oder sonstige Tierarten sind im Bereich des B-Plans nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Andere Bereiche mit Strauch- und Heckenbewuchs im Bearbeitungsgebiet dienen den buschbrütenden Vogelarten als Lebensraum. Alle heimischen Brutvögel fallen unter den allgemeinen Schutz der Bundesartenschutzverordnung und unterliegen damit einem Störverbot. Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Im Kataster über Alttablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest ist im Planungsbereich keine Altlastenverdachtsfläche registriert.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer. Ein bestehender Entwässerungsgraben führt nur zeitweilig Wasser. Die unbefestigten Flächen im B-Planbereich weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf.

2.1.5 Schutzgut Flora

Ein Teil der nicht überbauten Flächen des Bearbeitungsgebietes innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes (Flst. 357 und 361) ist als Gartenfläche mit Rasen, an den Rändern auch mit Gehölzen bewachsen. Im nördlichen und westlichen Bereich befindet sich eine Pferdekoppel mit artenarmen Bewuchs. Am nördlich gelegenen Wirtschaftsweg stehen schützenswerte Eichen, Ahorn und Eschenbäume mit einem Kronendurchmesser von ca. 6 – 7 m.

2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Durch die aufgelockerte Bebauung und die weiten anschließenden Feldfluren ist das Gebiet gut durchlüftet. Die vorhandene Bebauung und Vegetation stellt kein großes Hindernis für den Luftaustausch dar.

2.1.7 Freiraumbezogene Erholung und sonstige Schutzgüter

Für weitere potentielle Schutzgüter wie Erholung und Freizeit oder Sach- und Kulturgüter stellt die Umsetzung des geplanten Vorhabens keinen ernstzunehmenden Eingriff dar. Hinweise, dass diese Schutzgüter im Rahmen dieses Umweltberichts bzw. einer Artenschutzprüfung weiter bearbeitet werden sollten, liegen uns nicht vor.

3. ZIELKONZEPT

3.1 Anzustrebender Zustand

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Landschaftsbild, Boden, Wasser, Flora sowie insbesondere Eingriffe beim Schutzgut Biotopstruktur / Fauna zu erwarten.

Ausgehend von der Bestandsbeschreibung und Bewertung wurden im Hinblick auf die Planungsabsichten zur Minimierung der Eingriffe und um eine ökologisch vertretbare Entwicklung des Plangebietes zu erzielen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende landschafts- und freiraumplanerische Zielsetzungen formuliert:

Entwicklungsziele:

- Sicherung und Neuanlage vorhandener Landschaftsstrukturen
 - Beachtung der Vogelschutzgebietsausweisung
 - Erhalt und Sicherung bestehender Vegetationsstrukturen
 - Ausweisung von Grünflächen unter Beachtung der Zweckbestimmung „Vogelschutz“
 - Herstellen eines neuen Siedlungsrandes
 - Ergänzung bestehender Randsäume
 - Herstellen eines Übergangsbereichs von der bebauten zur offenen Landschaft
 - Ortstypische Begrünung der gebäudenahen Freiflächen
 - Erhalt und Ergänzung der das Landschaftsbild prägenden linearen Baumkulisse (Baumreihe am nördlichen Wirtschaftsweg)
- Bebauung
 - Begrenzung der Neubebauung
 - Einhalten der Maßstäblichkeit bei Neubebauungen
- Bepflanzung
 - Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen, Obstbäumen und Gehölzen
 - Erhöhung der Schadstoff- und Staubbindung durch Neupflanzungen
- Gewässer
 - Versickerung von Oberflächenwasser
- Klima
 - Berücksichtigung der Klimadynamik bei weiteren Bauvorhaben
 - Schaffung eines gesunden Kleinklimas durch Entsiegelung und Beschattung
- Schutzgut Boden
 - Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) bei der Zufahrt und den Stellplätzen
 - Sicherung und Wiederverwendung des im Gebiet bei Bautätigkeit anfallenden Oberbodens
 - Fachgerechte Zwischenlagerung von Oberboden in begrüntem Bodenmieten

Zusätzlich werden hier noch solche Ziele aufgeführt, die für das 'Vogelschutzgebiet Hellwegbörde' insgesamt von großer Bedeutung sind; jedoch im Gebiet des B-Plans 'Soestweg' aufgrund seiner im Verhältnis dazu sehr geringen Größe mit der Planung tatsächlich nur in äußerst geringem Maße oder auch gar nicht umzusetzen sind:

- Schutzgut Landschaftsbild
 - Sicherung der großräumigen, offen strukturierten Bördelandschaft
 - Vermeidung von Störungen an den Brutplätzen von April bis August

- Schutzgut Fauna
 - Schutzziele und Maßnahmen für Wiesenweihe, Rohrweihe, Kornweihe und Rotmilan (nach Natura 2000-Nr.: DE-4415-4019):
 - Erhalt eines Systems von Brachflächen (ohne Biozidanwendung) und von Säumen als wichtige Nahrungshabitate
 - Sicherung der Getreidebruten vor Zerstörung bei der Ernte durch Schutzbereiche um das Nest (ca. 50 x 50 m)
 - Verbesserung des Nahrungsangebots durch Maßnahmen im Rahmen des Vertragsnaturschutzes:
 - Einsaat eines Saatgemenges mit hoher Luzemeanteil
 - Ein- bis mehrjährige Ackersukzessionsflächen
 - Stoppelacker zwischen August und März
 - Anbau von Winter- und Sommergetreide
 - Anlage von Lerchenfenstern
 - Schutzziele und Maßnahmen für Wachtelkönig:
 - Vermeidung / Reduzierung der Vogelverluste bei der Ernte durch:
 - Beerntung der Flächen von einer Seite her
 - Höheres Ansetzen der Erntemaschine (längere Stoppel)
 - Belassen von Randstreifen (12 bis 18 m Breite) als geschützter Rückzugsraum von Juni bis Mitte August

4. ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Beschreibung der Planung

Der heutige Grundstückseigentümer beabsichtigt, die bisher unbebauten Flächen des Plangebietes auf der Grundlage eines entsprechenden Planungsrechts als Wohnbauland zu entwickeln. Die Planung lässt die beiden Möglichkeiten der Nachverdichtung durch drei freistehende Wohngebäude oder in Fortführung des bisherigen Planungsrechts auch durch drei Doppelhaushälften zu.

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 aus der Bebauung herausgenommene westliche Spitze des Plangebietes soll weiterhin als unbebaute Fläche - zukünftig Hausgarten - erhalten bleiben und die anschließende kleine öffentliche Grünfläche (Flst. 356) flächenmäßig ergänzen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Randeingrünungen (Hecken-/Gebüschsaum) sollen 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 hintere Bebauung geplant.

4.2 Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter folgende Beeinträchtigungen festgestellt:

4.2.1 Landschaftsbild

Durch den Bau zusätzlicher Wohngebäude wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Auflagen wie die vorgesehene Begrenzung der Baumassen (GRZ 0,4) und der Gebäudehöhe (max. 2 Geschosse), sowie Begrünungsmaßnahmen werden diese Beeinträchtigung jedoch teilweise wieder abmildern.

4.2.2 Biotopstruktur / Fauna

Mögliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen sind durch die Nähe zum „Vogelschutzgebiet Hellwegbörde“ für das Schutzgut „Biotopstruktur / Fauna“ als die gravierendsten einzuschätzen. Die Fläche des Vogelschutzgebietes wird insgesamt nicht verkleinert, allerdings rückt die Bebauung durch die Maßnahme näher an das Vogelschutzgebiet. Die Beeinträchtigungen sind nicht so zu bewerten, dass die betroffenen Vogelarten dadurch in ihrem Bestand gefährdet würden. Zusätzlich wird durch die ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Vogelschutz' ein Übergangsbereich in die offene Feldflur gesichert. Insgesamt sind die tatsächlichen Auswirkungen vor Ort damit als gering zu bewerten.

4.2.3 Boden

Durch das zukünftige Maß der Versiegelung von ca. 2.040 m² (davon ca. 1.075 m² zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bestehenden B-Plan) werden die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen beseitigt.

Im Hinblick auf eine Bebauung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Allerdings ist bei Bodenarbeiten anstehender Oberboden durch Zwischenlagerung zu schützen. Anfallender Oberboden sollte vor möglicher Vermischung und Verunreinigung geschützt werden.

Die verbleibende Beeinträchtigung ist als gering zu bewerten.

4.2.4 Wasser

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen, wie insbesondere dem Bau von Wohngebäuden, wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Durch Begrenzung der bebaubaren Fläche (GRZ) wird der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken jedoch eingeschränkt bzw. der überwiegende Teil der zukünftig aufgrund der hier vorliegenden Planung zu bebauenden Flächen ist bereits überbaut oder nach bestehendem Recht überbaubar.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen durch die Neubebauung werden als gering eingestuft.

4.2.5 Luft und Klima

Durch den geplanten Neubau von Wohngebäuden wird Einfluss auf den horizontalen Luftaustausch genommen. Da es sich um maximal 2-geschossige Gebäude und große gebäudeumliegende Freiflächen handelt, wird die dadurch eintretende klimatische Beeinträchtigung als gering bewertet.

4.2.6 Vegetation / Biotopstrukturen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit werden Lebensräume beeinflusst. Das Beseitigen der bestehenden Pferdekoppel stellt einen Eingriff in bestehende Strukturen dar. Durch Sicherung während der Bauphasen bleiben die vorhandenen Großgehölze erhalten. Neupflanzungen sorgen für einen teilweisen Ausgleich der Verluste durch die Baumaßnahme.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden insgesamt für den Bearbeitungsraum als gering bewertet.

4.2.7 Freiraumbezogene Erholung und sonstige Schutzgüter

Die freiraumbezogene Erholung wird durch den Wegfall der Pferdekoppel beeinträchtigt. Die Herstellung eines grün gefassten Ortsrandes lässt dagegen eine leichte Verbesserung für die Freiraumnutzung insgesamt erwarten. Eine Veränderung bei sonstigen Schutzgütern ist nur unwesentlich zu erwarten.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Landschaftsbild
 - Berücksichtigung des Geländereiefs bei allen Bauvorhaben
 - Begrenzung der Baumasse und Gebäudehöhe bei Neubauten
 - Einbindung der Neubauten durch ortstypische Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten
 - Schaffung eines grünen Übergangsbereichs vom Siedlungsraum in die offene Agrarlandschaft
 - Herstellen einer Grünfläche als 'Vogelschutzfläche' im westlichen Planungsbereich
- Sicherung und Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen
 - Herstellen von Baum- und Strauchflächen als gliedernde Vogelschutzgehölze an den Rändern
 - Erhalt und Ergänzung der Baumpflanzung am nördlichen Wirtschaftsweg (Kuisse)
 - Rasen und Wiesen: Neue Gartenbereiche sollten aus Naturschutzgründen soweit es geht als Wiesenflächen angelegt werden
 - Anlage von Gehölzstreifen zur Randeingrünung des Siedlungsbereichs

- Befestigte Flächen
 - Erstellung von wassergebundenen oder großflügig gepflasterten Flächen
- Gewässer
 - Durchführen von Pflegemaßnahmen an Entwässerungsgräben
 - Um eine naturnahe Vegetation an den Grabenrändern zu erhalten und zu fördern, sollte dort, wo Platz dafür vorhanden ist, die Mahd nicht direkt am Rand erfolgen
- Boden
 - Sicherung und Wiederverwendung des bei Bauvorhaben anfallenden Oberbodens
- Klima
 - Berücksichtigung der Klimadynamik bei Bauvorhaben. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird die klimatische Beeinträchtigung begrenzt.

4.4 Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben im Planungsgebiet voraussichtlich die folgenden nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Verlust von sehr geringen Teilen des 'Vogelschutzgebiets Hellwegbörde'. Landschaftsteile, die dabei verloren gehen, waren bisher aufgrund ihres offenen Charakters mit der für das Gebiet typischen Ausprägung Teil des ausgewiesenen Vogelschutzgebiets. Die Festlegung einer unbebaubaren Fläche gleichen Umfangs mit den geplanten Gehölzstrukturen und entsprechender Zweckbestimmung kann einen annähernd gleichwertigen Vogelschutz - vorzugsweise allerdings für andere Arten - sicherstellen.
- Versiegelung von zusätzlicher Fläche durch Wohngebäude

Die noch verbleibenden Beeinträchtigungen durch den B-Plan sind insgesamt als eher gering zu bezeichnen. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat zum Ergebnis, dass der B-Plan im Zusammenwirken mit anderen Planungen und Projekten aufgrund der betroffenen Flächengrößen nicht geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein EG-Vogelschutzgebiet zu beeinträchtigen. Damit ist eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

In seiner Stellungnahme hat der Kreis Soest, Koordinierungsstelle Regionalentwicklung, mit Schreiben vom 27.03.2013 bestätigt, dass bei Realisierung der beantragten Maßnahme nicht ersichtlich ist, dass artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz für geschützte Tier- und Pflanzenarten berührt werden.

Weiter heißt es in dem Schreiben: „Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren“. (Schreiben Kreis Soest vom 27.03.2013 an die Gemeinde Welver)

5. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Es werden die Flächen berücksichtigt, die gegenüber dem gültigen B-Plan eine Veränderung erfahren, insgesamt 2.685 m² zusätzliches Wohnbauland. Weiterhin wird angenommen, dass sich von 40 % überbaubaren Flächen (GRZ 0,4) rund 60 % vollständig versiegelt anzunehmen sind und rund 40 % als teilversiegelte Fläche eingerechnet werden.

Fläche in m ²	BT vorher	G W	K F	Gesamtwert	BT nachher	Wert nachher	Differenz	WP
645 (1.075 x 60%)	3.4 Intensivweide artenarm	3	1	3	1.1 Gebäude, versiegelte Fläche	0	3	1.935
430 (1.075 x 40%)	3.4 Intensivweide artenarm	3	1	3	1.2 Weg/Hof, versiegelt mit nachgeschalteter Versickerung	0,5	2,5	1.075
1.105	3.4 Intensivweide artenarm	3	1	3	4.4 Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölzen	3	0	0
Biotopwertpunkterverlust durch Eingriff gesamt :								3.010

Fläche in m ²	BT vorher	GW	BT nachher	GW	Aufwertung	WP
505	3.4 Intensivweide artenarm	3	7.4 und 7.2 Baumreihe mit lebensraumtypischen Arten > 50 % und Hecke, Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %	5	2	1.010
Biotopwertpunkte durch Ausgleich gesamt :						1.010

Abkürzungen

BT: Biotoptyp
GW: Grundwert
KF: Korrekturfaktor
WP: Biotopwertpunkte

6. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 'Soestweg' werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum am Ortsrand von Schwefe in der Gemeinde Welver geschaffen. Damit geht eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grünflächen einher und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes werden beeinträchtigt. Es werden gem. § 18 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner Funktion und Leistung untersucht, bewertet und der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Bauleitplanung dargestellt. Durch die stufenweise Neubebauung des Gebiets finden Eingriffe insbesondere in den Landschaftsraum und damit zu einem kleineren Teil auch in das bestehende 'Vogelschutzgebiet Hellwegbörde' statt.

Die qualitative Abwägung zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe für die Schutzgüter Boden, Flora, Wasser, Luft und Klima, Freiraum- und Erholungsnutzung sowie Kultur und sonstige Sachgüter annähernd ausgeglichen werden können.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Biotopstrukturen / Fauna sind Beeinträchtigungen gegeben, jedoch können diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan in ihren Auswirkungen abgemildert werden bzw. wirken sie durch ihren geringen Flächenanteil nur unwesentlich.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Vorkommen von europäisch geschützten Vogelarten in der Umgebung des Bearbeitungsgebiets bekannt und zu erwarten sind und dass das geplante Bauvorhaben aber keine oder allenfalls nur sehr geringe negative Auswirkungen auf diese Arten hat.

Zur Überprüfung der vorgenannten Einschätzungen wurde zur Bewertung der Eingriffe eine numerische Bewertung der Biotoptypen, wie sie für die Bauleitplanung in NRW durchgeführt wird, vorgenommen. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Minusdifferenz von 2.000 Punkten.

Damit können auch rechnerisch die Eingriffe als nicht vollständig ausgeglichen bezeichnet werden.

Aufgestellt, PLF
Kassel im Mai 2013



Dipl. Ing. Hartmut Seyfarth
Landschaftsarchitekt

Artenliste 'Empfohlene Gehölze' (Bäume und Sträucher)**Laubbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x mordenensis	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Eiche
Ulmus campestris	Feld-Ulme

Mindestqualität: Hochstamm, STU 8-10 cm

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinera	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

Mindestqualität:

Heister der Sortierung 100/125 und
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

Baumanns Renette, Goldparmäne, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Klarapfel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Purpurroter Cousinot, Roter Eiseraffel, Schöner von Boskop

Bimensorten

Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Williams Christbirne

Kirschsornten

Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedefingers Riesenkirsche, Königskirsche, Kronprinz zu Hannover

Pflaumensorten

Hauszwetsche, Blaue Pflaume Strohsahl, Französische blaue Pflaume, Gelbe Eierpflaume.

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 (Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Knöterich)

Quellenverzeichnis:

- Gemeinde Welver, OT Schwefe, Begründung Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg', 1. Änderung Entwurf vom 14.04.2013, BAS Büro für Architektur und Stadtplanung, Kassel
- Kreis Soest, Landschaftsplan IV „Welver“ mit Umweltbericht, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (02. April bis 30. April 2013)
- <http://www.naturschutzfachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-melddok/de/start>

30. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Welver

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

1. Anlass der Planung

Am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Schwefe erstreckt sich beidseitig entlang der Straße „Soestweg“ der Bebauungsplan Nr. 5. Es ist beabsichtigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig zu erweitern, um zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Letztendlich sollen zwei ergänzende Baufenster entstehen.

Die Wohnbaulanderweiterung entspricht 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.

Geeignete 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 kleinteilige 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 bescheidene Umfang korrespondiert mit dem tatsächlichen Bedarf. Die Schaffung von Eigenheimoptionen in Schwefe dient aber auch der langfristigen Stabilität der ortsansässigen Bevölkerung und unterstützt daher ebenso das Gemeinwohl.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

2. Übergeordnete Planung

Regionalplan-Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis:

Aus der zeichnerischen Darstellung sind folgende planerischen Aussagen zu entnehmen:

Der Ortsteil Schwefe liegt - im Gegensatz zum Zentralort Welver 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.

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.

3. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Nordwesten des Ortsteiles Schwefe an der Straße „Soestweg“. Betroffen sind die Grundstücke der Gemarkung Schwefe, Flur 2, Flurstücke 361 tlw. und 362.

4. Inhalt der Änderung

Der in Rede stehende Bereich ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung wird zu Gunsten einer Ausweisung als „Wohnbaufläche“ geändert.

5. Erläuterungen zum Planbereich:

Das Kernziel 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 Randsituation bezogen auf die Ortslage von Schwefe und ist dennoch als städtebaulich integrierter Standort zu bezeichnen. 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.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Geplant ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet als planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung von ein- und zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern.

6. Erschließung

a) Verkehr

Das Plangebiet ist an den Soestweg angebunden. Der Soestweg ist eine klassifizierte Landesstraße (L 747). 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.

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Netze.

Der derzeitige Endschacht als möglicher Anschlusspunkt an den Kanal befindet sich hier etwa in der Fahrbahnmitte. Die Kanalsohle liegt etwa 2,30 m bis 2,40 m unter der Fahrbahn (GOK). Das letzte Teilstück des Kanals wurde als DN 300 B ausgeführt. Die geplante ergänzende Bebauung kann hier angebunden werden. Für eine bauliche Entwicklung auf der nordwestlichen Teilfläche sowie im hinteren nördlichen Grundstücksbereich als Hinterlieger-Bebauung sind die bestehenden Netze auf Kosten der jeweiligen Bauherrenschaft zu erwei-

tern. Hierzu sind gegebenenfalls noch entsprechende Flächen auf dem Grundstück zu sichern.

Die Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze ist ausreichend. Dies betrifft alle Systeme der Ver- und Entsorgung:

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Telekommunikation.

7. Eingriff in Natur und Landschaft/ umweltschützende Belange

Das Plangebiet berührt keine gesetzlich geschützten Biotope (nach § 30 BNatSchG) und keine Landschaftsschutzgebiete. Der Ortsteil Schwefe liegt jedoch eingebettet in das großräumig festgelegte „Vogelschutzgebiet Hellwegbörde“. Von der flächenmäßigen Ausweisung wird auch der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung tangiert. (siehe weiter unter lfd.-Nr. 8!)

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz und den Bestimmungen des § 1 a BauGB sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch ausgleichende Maßnahmen im Bauleitplanverfahren zu regeln und abzuwägen. Die zu überplanenden Flächen werden bisher intensiv für die Pferdebeweidung genutzt. Für die Flächen wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens eine ökologische Bilanzierung erfolgen und notwendige Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Eine Einschätzung unter Berücksichtigung der örtlichen Situation ergibt, dass die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden und mit der Überplanung insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet werden.

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 senkrecht. 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 weiterer Entwässerungsgraben an, der insbesondere das 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 Grundwasserneubildungsrate.

8. Belange des Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG

Wie unter Punkt 7 bereits erwähnt ist der Ortsteil Schwefe umgeben vom großräumig festgelegten „Vogelschutzgebiet Hellwegbörde“. Von der Ausweisung ist auch der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen.

Zum Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' wird im Landschaftsplan (Entwurf) folgendes Entwicklungsziel formuliert:

- "Erhalt und Entwicklung der durch Offenheit, Großräumigkeit, weitgehende Unzerschnittenheit und überwiegend ackerbauliche Nutzung geprägten Agrarlandschaft als
- Brutgebiet insbesondere für Wiesen- und Rohrweihe und Wachtelkönig

- Rast- und Durchzugsgebiet insbesondere für Goldregenpfeifer, Mornellregenpfeifer, Komweihe und Rotmilan".

Die exakte Abgrenzung des Vogelschutzgebietes im Bereich des Plangebietes ist aufgrund des Darstellungsmaßstabs nicht parzellenscharf. 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.

Auch wenn ein planerischer Konflikt mit den als Vogelschutzgebiet ausgewiesenen Flächen der Hellwegbörde formal entsteht, wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass aufgrund des geringen Umfangs der Bauländerweiterung weder große zusammenhängende Freiraumsysteme noch die Qualitäten der umgebenden Kulturlandschaft gestört werden. Diese Einschätzung basiert auf der bereits jetzt vorhandenen Nutzung und der damit einhergehenden örtlichen Situation.

9. Immissionen

a) Verkehr

Eine grundsätzlich der Planung entgegenstehende Geräuscheinwirkung durch die südlich verlaufende Landesstraße L 747 ist aufgrund des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens nicht gegeben. Es wird 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. Eine geplante Verlegung des Ortseingangsschildes mit der Folge deutlich reduzierter Fahrgeschwindigkeiten im betroffenen Bereich, wird sich in jedem Falle positiv auswirken. Die Festlegung der Ortsdurchfahrt nach § 5 Abs. 2 des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG NRW) bleibt unverändert.

b) Landwirtschaft

Hinsichtlich landwirtschaftlicher Betriebe sind keine schädlichen Einwirkungen für das Plangebiet zu erwarten. Die Abstände zu den Betrieben sind ausreichend. Dennoch erfolgt der Hinweis, dass Welper trotz des grundsätzlichen Strukturwandels in der Landwirtschaft weiterhin landwirtschaftlich geprägt ist und auch das Plangebiet im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzungen liegt. Insofern können trotz des ausreichenden Abstandes zu den entsprechenden Betrieben gelegentliche Lärm- und Geruchsbelästigungen für das Plangebiet nicht immer ausgeschlossen werden.

10. Altlasten

Im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Bereich des Plangebietes keine Altlastverdachtsfläche registriert. Die Fläche wurde in der Vergangenheit nur landwirtschaftlich genutzt.

- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).

- Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).
- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
- Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.

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

- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.
Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Denkmalrechtliche Belange sind somit nicht betroffen.

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon 0276 1/9375-0, Fax: 0271/2466, E-Mail: lwl-archaeologie-olpe(at)lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Hückelheim 27.05.2013

Bürgermeister	<i>H. Hückelheim</i>	Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>19/05.13 Hü</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	5	oef	17.04.13	mit Mehrheit	9	6	-
BPU	5	oef	12.06.13				
HFA							
RAT							

**Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in
Welver-Meyerich – Bereich Im Wiesengrund –**

hier: Antrag vom 02.04.2013

Sachdarstellung zur Sitzung am 17.04.2013:

- Siehe beigefügten Antrag vom 02.04.2013 (Anlage 1)! -

Bestehendes Planungsrecht:

Die antragsgegenständliche Teilfläche des Flurstücks 140 in der Gemarkung Meyerich, Flur 5, ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und dem Außenbereich gem. § 35 BauGB planungsrechtlich zugeordnet. Die Fläche umfasst grob 4.500 m² und liegt östlich des Weges „Im Wiesengrund“. Dieser Weg bildet auch die östliche Grenze des planungsrechtlichen Innenbereiches gem. § 34 BauGB von Meyerich ab. Die Grenzen des Innenbereichs sind in der Anlage 2 dargestellt.

Bedarf:

Die Gemeinden sind angehalten, unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, zurückhaltend bei der zukünftigen Ausweisung von Bauland zu agieren. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen die Entwicklungsmöglichkeiten von Flächen im Hinblick auf Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Im südlichen Teil von Welver bieten sich zwar Flächen zur Innenentwicklung an, die jedoch tatsächlich kaum von den jeweiligen Eigentümern zur Verfügung gestellt werden. Lediglich der geplante zweite Bauabschnitt des Baugebietes „Landwehrkamp“ bildet hier eine Ausnahme. Durch die relativ geringe Anzahl von lediglich fünf Bauplätzen ist die Ausweitung in den Außenbereich noch vertretbar und die Bedarfsverträglichkeit sollte auch bei zeitgleicher Realisierung des zweiten Bauabschnittes des Baugebietes „Landwehrkamp“ noch verträglich sein.

Erschließung:

Der Weg „Im Wiesengrund“ ist in seinem nördlichen Abschnitt entlang der antragsgegenständlichen Fläche auf einer Breite von ca. 3,0 m asphaltiert und die Straßenparzelle weist eine Gesamtbreite von ca. 4,0 m auf. Somit ist auch im Aufbau von der Bauweise eines Wirtschaftsweges auszugehen. Für eine beidseitig bebaute Anliegerstraße erscheint die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche damit zu schmal und ggf. auch zu instabil.

Die antragsgegenständliche Fläche grenzt südlich an das Gewässer „Rossbieke“. Zwecks Gewässerunterhaltung sollte darauf geachtet werden, einen Streifen von mindestens 3 m Breite zwischen dem südlichen Baugrundstück und dem Gewässerrand zur Unterhaltung freizuhalten.

Die Kanalisation wurde in dem Weg „Im Wiesengrund“ im Jahr 2005 als eine Kanalleitung DN 250 in Steinzeug verlegt. Sie ist Teil des modifizierten Mischsystems. Für die Grundstücke westlich des Wiesengrundes war bislang nur eine Schmutzwasserableitung notwendig, da das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Grundstücken allesamt direkt in die angrenzenden Vorfluter eingeleitet wird. Es wäre daher zu überdenken, ob für die beantragten Baugrundstücke eine separate Niederschlagswasserleitung mit Einleitung in die Rossbieke eingesetzt werden sollte.

Da etwaige Erschließungsarbeiten nicht zu Lasten der Gemeinde Welper gehen sollten, empfiehlt sich hier zunächst eine Abstimmung mit dem Antragsteller im Hinblick auf die Bereitschaft zum Abschluss eines Erschließungsvertrages.

Es ergeht daher folgender

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich östlich des Weges „Im Wiesengrund“ sowie nördlich des Gewässers „Rossbieke“ in Welper-Meyerich zu beschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur Ergänzungssatzung zu erstellen. Bei der Erstellung des Satzungsentwurfs sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

- zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser,
- höchstzulässig sind 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude,
- das Höchstmaß für alle baulichen Anlagen beträgt 9,50 m in der Höhe.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller die Erfordernisse zur Anpassung der Erschließung im Hinblick auf einen späteren Erschließungsvertrag abzustimmen.

Dem Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt sind der Satzungsentwurf und die Ergebnisse aus der Abstimmung zur Erschließung in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beratung vorzulegen.

Kosten, die im Zuge des Verfahrens durch Dritte entstehen, sind durch den Antragsteller zu tragen.

Beschluss des BPU vom 17.04.2013:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beschließt auf Antrag der BG-Fraktion mit

9 Ja-Stimmen und
6 Nein-Stimmen,

den Tagesordnungspunkt gem. § 13 Abs. 1 der Geschäftsordnung zu vertagen.

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 27.05.2013

Bürgermeister	<i>f. J. 1105/13</i>	Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>29/05.13</i> <i>[Signature]</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	6	oef	12.06.13				
HFA							
Rat							

**Wohnbauliche Entwicklung der Freifläche südlich der Bördestraße zwischen Grundschule und Oststraße im Ortsteil Borgeln
hier: Antrag vom 15.04.2013**

Sachdarstellung zur Sitzung am 12.06.2013:

Siehe beigefügten Antrag vom 15.04.2013!

Hinweis:

Die im Antrag genannte Flurstücksnummer ist falsch. Es muss richtig heißen: Flurstück 350

1. planungsrechtlicher Ist-Zustand

Für den Ortsteil Borgeln besteht seit 1981 eine rechtskräftige Satzung gem. § 34 BauGB über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich). Zusammen mit den Bebauungsplänen Nr. 3 „Osterbrei“ und Nr. 4 „Bördestraße“ liegt dieser Siedlungsbe-
 reich westlich der Jahnstraße bzw. westlich des Friedhofes. Des Weiteren besteht für den
 Bereich „Borgeler Linde“ seit 1992 eine Außenbereichssatzung.

Die Flächen zwischen Jahnstraße und Oststraße einschließlich der Grundschule liegen im
 Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das Flurstück 350 der Gemarkung Borgeln, Flur 6, südlich
 der Bördestraße ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

2. Planungen aus dem Jahre 1999

Wie vom Antragsteller dargelegt, hat es im Jahre 1999 Bestrebungen gegeben, die Flächen
 ausgehend vom Friedhof bis zur Oststraße einschließlich des vorhandenen Sportplatzes
 durch den Erlass einer Ergänzungssatzung in den Innenbereich einzubeziehen, um so eine
 einzeilige wohnbauliche Entwicklung der Freifläche zwischen der Besitzung „Bördestraße 82“
 und der Oststraße zu ermöglichen (vier Bauplätze).

Dabei sollten direkte Zufahrten von der Bördestraße auf die einzelnen Grundstücke ausge-
 schlossen werden, um den offenen Graben und den vorhandenen Gehölzstreifen erhalten zu
 können. Die Erschließung sollte über den parallel zur Kreisstraße verlaufenden Wirtschaftsweg
 (Flurstück 63) erfolgen. Der Rat hat letztendlich mit Mehrheit entschieden, dass Verfah-
 ren nicht bis zum Abschluss durchzuführen, so dass die Planung keine Rechtskraft erlangt
 hat.

3. Antrag auf Ergänzung - aktuell -

Wie bereits zuletzt im Zusammenhang mit der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Nehlerheide ausführlich dargelegt, ist eine Erweiterung vorhandener Außenbereichssatzungen nicht möglich. Gleichzeitig würde hier durch den Lückenschluss eine unzulässige Verbindung zwischen der bestehenden Innen- und der Außenbereichssatzungen erfolgen.

Sofern also dem Antrag gefolgt würde, müssten die Parzellen der Außenbereichssatzung mit überplant werden, so dass sich der Geltungsbereich einer möglichen Ergänzungssatzung ausgehend vom Friedhofsgelände in östliche Richtung bis einschließlich der vorhandenen Bebauung „Borgeler Linde“ erstrecken würde. Ob bei der dann zu Grunde zu legenden Größe des Geltungsbereiches noch das planungsrechtliche Instrument der Ergänzungssatzung angewendet werden kann, ist fraglich. Des Weiteren müssten durch die Integration des Schulbereiches und durch die Nähe zur Schützenhalle evtl. Nutzungskonflikte in einem Planverfahren abgearbeitet werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe, dass sich eine Anbindung an die Kreisstraße ausschließt, wäre zwar eine Erschließung des antragsgegenständlichen Grundstückes über die Parzelle 63 denkbar; hierbei handelt es sich jedoch um eine nicht ausgebaute öffentliche Fläche, die im Kataster als Wirtschaftsweg deklariert ist, aber derzeit nicht als solcher genutzt wird. Die Erschließung kann also nur durch einen entsprechenden Ausbau sichergestellt werden.

Da die antragsgemäße Bebauung nicht ohne einen größeren Planungs- und Infrastrukturaufwand erfolgen kann, ergeht verwaltungsseitig folgender

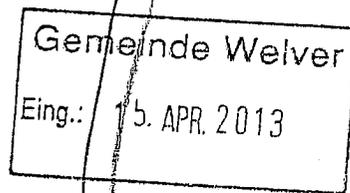
Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag auf bauliche Entwicklung südlich der Bördestraße/ östlich der Grundschule abzulehnen.

Welver, den 15.04.2013

An die
Gemeinde Welper
Am Markt 4

59514 Welper



Antrag auf Ausweisung einer Wohnbaufläche in Borgeln, Flur 6, Flurstück 320,
Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Vater _____ ist Besitzer des o.g. Flurstücks, welches schon länger nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird.

Im Jahre 1999 hatte er bereits einen Antrag auf den Weg gebracht, der weniger an planungsrechtlichen, als an parteipolitischen Aspekten in dieser Zeit gescheitert war. Aus dieser Zeit liegen der Gemeinde die Pläne meines Vaters noch vor, die ich so mit seinem Einverständnis übernehmen möchte.

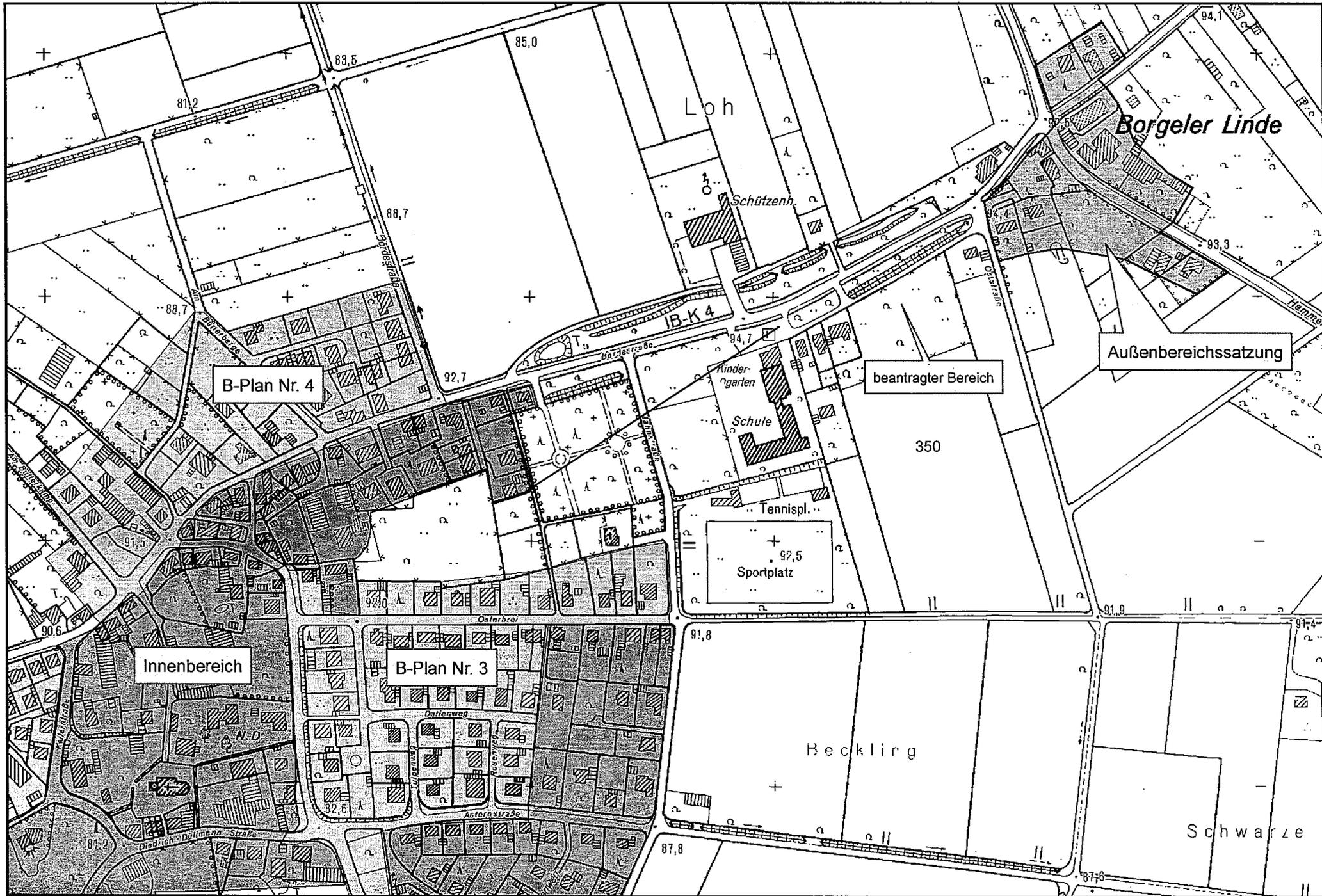
Nach einem persönlichen Gespräch mit Herrn Große am 10.04.2013, der mir die Flächensituation in Borgeln darlegte, begründe ich den Antrag wie folgt:

Für den Bereich „Borgelner Linde“ liegt eine Außenbereichssituation vor, die man ändern könnte und so einen harmonischen Lückenschluss zwischen der Oststraße und dem Grundstück ~~Bördestr. 82~~ bilden würde. Im Vergleich zu anderen, größeren ausgewiesenen Borgelner Bauflächen, handelt es sich meines Erachtens hierbei um eine zum Dorfbild passende übersichtliche Fläche, die eine homogene Einheit zwischen der Borgelner Linde (Oststraße) und Schulbereich bilden würde. Desweiteren strebe ich eine Wohn-(Bau-) Möglichkeit für meine Kinder an.

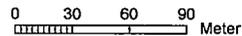
Hinsichtlich der Umsetzung einer Bebauung dürften aufgrund der Überschaubarkeit und der vorhandenen Möglichkeiten der Erschließung von der Bördestraße keine Probleme zu erwarten sein.

Ich möchte Sie bitten, meinen Antrag den zuständigen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Mit freundlichem Gruß



Maßstab 1:4.000

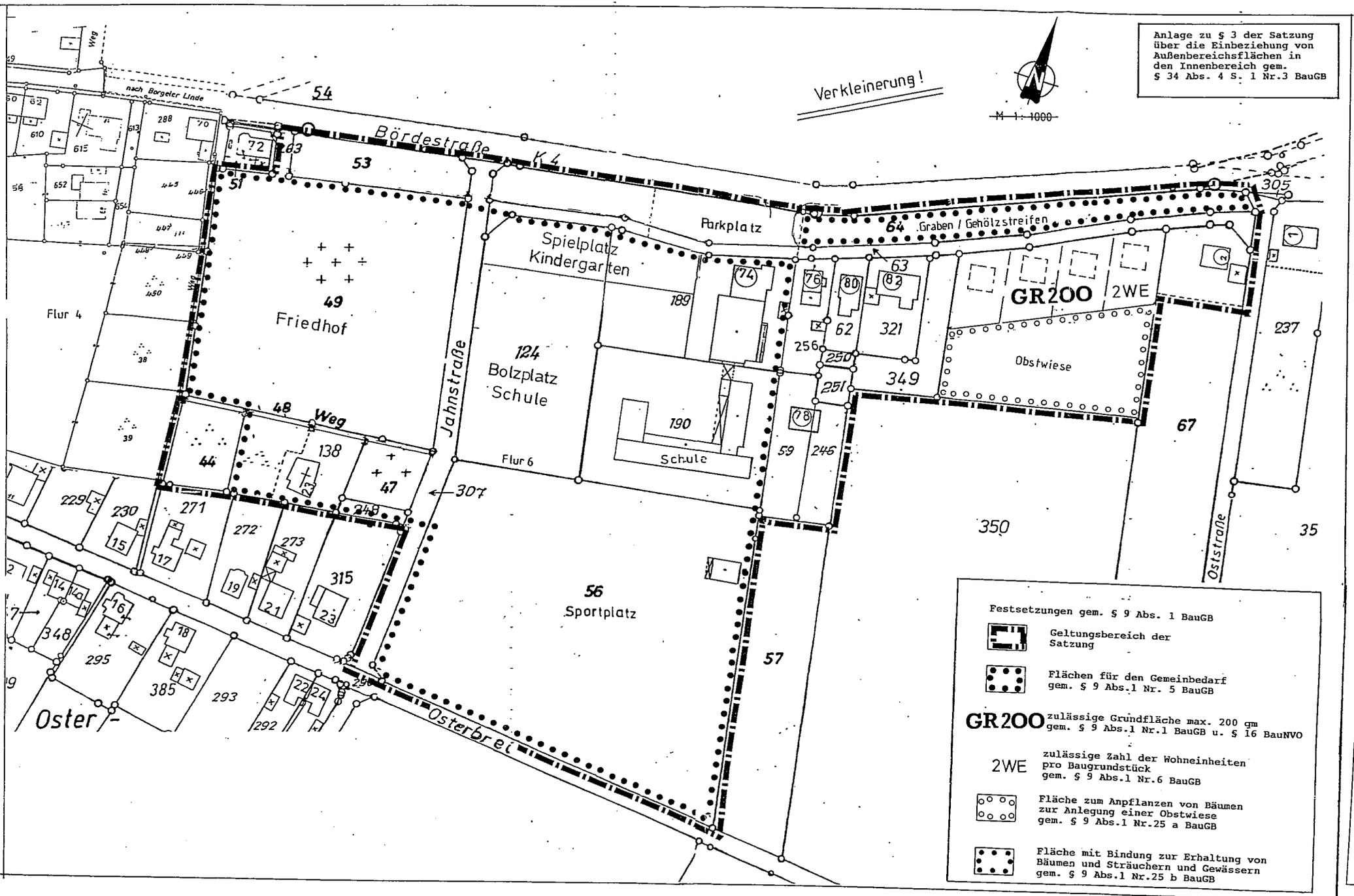


Anlage zu § 3 der Satzung
über die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in
den Innenbereich gem.
§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr.3 BauGB



M 1:1000

Verkleinerung!



Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB
- GR200** zulässige Grundfläche max. 200 qm gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 16 BauNVO
- 2WE** zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Baugrundstück gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen zur Anlage einer Obstwiese gem. § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB
-  Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern gem. § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

Planung 1999

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 28.05.2013

Bürgermeister	<i>31.05.13</i>	Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>29/05.13</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	7	oef	12.06.13				
HFA							
Rat							

**Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Zentralortes Welver im Bereich nördlich der Straße „Ostbusch“
hier: Antrag vom 29.04.2013**

Sachdarstellung zur Sitzung am 12.06.2013:

Siehe beigefügten Antrag vom 29.04.2013!

Für den Zentralort Welver besteht seit 1982 eine rechtskräftige Satzung gem. § 34 BauGB über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich). Der Geltungsbereich dieser Satzung wurde unter Berücksichtigung der damals vorhandenen Bebauung festgelegt. Im Zuge der Straßen „Pferdekamp“ und „Ostbusch“ wurden die Parzellen entsprechend ihrer Bebauung einzellig aufgenommen. Dabei blieben die Besitzungen „Ostbusch 27 und 29“ (Flst. 14 und 15) sowie der Freibereich - Flurstücke 194 und 195 - bis zur Besitzung „Ostbusch 37“ (Flst. 192) unberücksichtigt, so dass die antragsgegenständlichen Flurstücke bis heute dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet sind.

Zwischenzeitlich hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (Ergänzungssatzung). Bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung „Ostbusch 27 und 29“ wären hier die Voraussetzungen für die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Ergänzungssatzung grundsätzlich gegeben.

Fraglich ist jedoch, ob eine solch kleinräumige bauliche Entwicklung befürwortet werden sollte, ohne dass für den hier insgesamt vorhandenen Freibereich zwischen den Straßen „Ostbusch / Pferdekamp / Schwarzer Weg“ eine ganzheitliche Rahmenplanung zugrunde liegt.

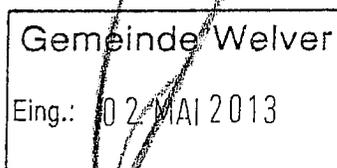
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist des Weiteren ausgehend vom Bahnübergang „Pferdekamp“ eine neue Straßenführung der L 747 dargestellt. Seinerzeit sollte der südliche Teil des *Pferdekamps* in einem leichten Bogen auf die Straße „Ostbusch“ geführt werden, so dass eine Kreuzung mit der Straße „Am Hachenbruch“ entsteht. Danach läge das Flurstück 195 in dem Ausbaubereich der neuen Straße. Es ist sicherlich unter Berücksichtigung der heutigen Ausgangslage zu bezweifeln, ob eine derartige Straßenführung noch zukünftig realisiert wird. Die Thematik „Neuplanung des Verlaufs qualifizierter Straßen“ um und durch den Siedlungsschwerpunkt Welver müsste im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes grundlegend überarbeitet werden.

Letztendlich fehlen für den v.g. Freibereich aktuelle straßenplanerische sowie grundsätzlichen Aussagen im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (Rahmenplanung). Auch eine bedarfsbegründete zwingende Notwendigkeit im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Bauland besteht derzeit nicht, daher ergeht folgender:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag auf Ergänzung des Innenbereiches abzulehnen.

Gemeinde Welver
Bauamt
Am Markt 4
59514 Welver



29. April 2013

Betr.: Antrag auf Ergänzung des Innenbereiches

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen die Ergänzung des Innenbereiches für die Flurstücke 194 und 195 in Welver, Ostbusch, Gemarkung Meyerich.

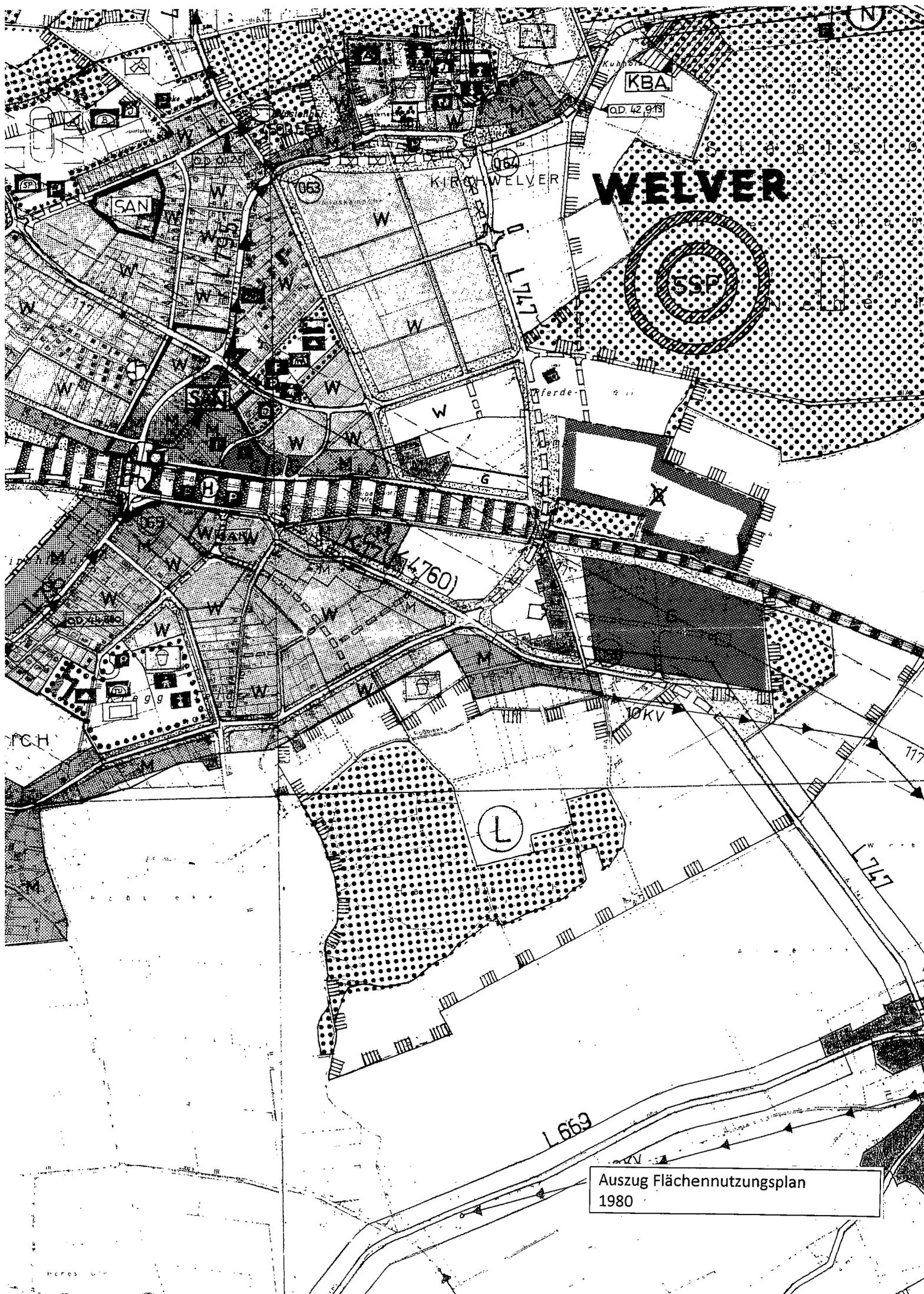
Da die Infrastruktur, d. h. Straße, Kanalisation und auch die Bebauung links und rechts und auch gegenüber der genannten Flurstücke bereits vorhanden ist, wäre eine Schließung dieser Baulücke doch sinnvoll, zumal dieses für die Gemeinde Welver eine kostenneutrale Aktion wäre.

Das Flurstück 202, das sowohl an den Pferdekamp als auch an den Ostbusch grenzt, wurde ebenfalls von Ihnen in den Innenbereich einbezogen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie dieses in Ihrer nächsten Ratssitzung erörtern würden und mit einem für uns positiven Ergebnis versehen.

Mit freundlichen Grüßen





Auszug Flächennutzungsplan
1980

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 63-10-01	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 28.05.2013

Bürgermeister	<i>f. J. 21105/13</i>	Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>29/05.13</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	8	oef	12.06.13				

Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

Sachdarstellung zur Sitzung am 12.06.2013:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Landwehrkamp 5, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Carports, Köhner Weg 7, Ortsteil Vellinghausen
- + Errichtung eines Fahrsilos mit Vorgrube, Recklingser Str. 7, Ortsteil Recklingsen
- + Errichtung eines Gartenhauses, Scheidinger Str. 20, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung einer Garage mit Gerätehaus, Bördestr. 33, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung eines Anbaus, Winkelweg 10, Ortsteil Dinker
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Auf dem Bült 2, Zentralort Welver
- + Erweiterung und Umbau des Wohnhauses, Postweg 1, Ortsteil Vellinghausen
- + Errichtung eines Gartengerätehauses, Zwischen den Hölzern 15, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Gartengerätehauses, Am Hachenbruch 32, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Carports mit Geräteraum, Zur Königslauben 1, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung einer Scheune zur Durchführung der Schützenfeste 2013 bis 2015, Recklingser Str. 1, Ortsteil Recklingsen
- + Nutzungsänderung/ Umbau von bader- und physiotherapeutischer Abteilungen zur Tagespflege, Im Klostergarten 10, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Am Heidewald 12, Ortsteil Flerke
- + Errichtung eines Balkons, Im Bruch 25, Zentralort Welver

- + Errichtung/ Wiederaufbau einer Gerätehalle, Am Hügel 1, Ortsteil Schwefe
- + Nutzungsänderung eines ehem. landwirtschaftl. Betriebes in eine Arztpraxis und Wohnung, Recklingser Str. 9, Ortsteil Recklingsen (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Carports mit Geräteraum, Klosterhof 7, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Carports, Ketziner Str. 2, Zentralort Welper
- + Nutzungsänderung Halle 6 und 6a von Sauna und Massage zu Wohnen, Birkenhof 1, Zentralort Welper
- + Nutzungsänderung Halle 2a von der derzeit genehmigten Nutzung als Jugendcafé zu einer Nutzung als Lager-/ Hobbyraum, Birkenhof 1, Zentralort Welper
- + Nutzungsänderung Halle 2b von der derzeit genehmigten Nutzung als Imbiss/ Pizzeria zu einer Nutzung als Lager-/ Hobbyraum, Birkenhof 1, Zentralort Welper

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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