

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

**Mittwoch, dem 12. Februar 2014, 17.00 Uhr,**  
**im Saal des Rathauses in Welver**

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. Barrierefreier Umbau des Bahnhaltepunktes Welver  
hier: Antrag der Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ vom 22.11.2012
2. Gründung eines Wirtschaftswegeverbandes für die Gemeinde Welver
3. Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Welver im Bereich Kirchwelver gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Ergänzungssatzung  
hier: Antrag der Planungsgesellschaft Schäper & Sander vom 04.11.2013

4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“ und 22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
hier: Vorstellung des Schallschutzgutachtens
  
5. 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver zur Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Dinker  
hier: 1. Ergebnis der landesplanerischen Anpassung gem. § 34 (1) LPlG  
2. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB  
3. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB  
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
  
6. 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“  
hier: 1. Ergebnis der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
2. Feststellungs- und Satzungsbeschluss
  
7. Neubenennung einer Straße im Zentralort Welver  
hier: Bereich Bebauungsplan Nr. 27 „Landwehrkamp II“
  
8. 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“, Ortsteil Schwefe  
hier: 1. Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB  
2. Feststellungsbeschluss zur 30. FNP-Änderung  
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 5
  
9. Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)  
hier: Beteiligung der öffentlichen Stellen
  
10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver  
hier: Umplanung von einzelnen Flächen im Bereich Borgeln, Schwefe und Welver
  
11. Errichtung eines grünen Weges zwischen Borgeln und Berwicke und einer Fußgängerbrücke im Bereich des Pumpwerkes Borgeln über den Soestbach  
hier: Antrag der Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ vom 06.11.2013
  
12. Ortsdurchfahrt L 747 Schwefe  
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 16.12.2013
  
13. Bericht über die bearbeiteten Bauanträge
  
14. Anfragen / Mitteilungen

## **B. Nichtöffentliche Sitzung**

1. Erschließung des Baugebietes B-Plan Nr. 27 „Landwehrkamp II“  
hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages
2. 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

<b>Gemeinde Welper</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-23-17/4	Sachbearbeiter: Herr Hückelheim Datum: 29.01.2014	

Bürgermeister	<i>f. 30/01/14</i>	Allg. Vertreter	<i>30/01/14</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>29/01/14</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	10	oef	13.02.2013	einstimmig			
BPU	1	oef	17.04.2013	einstimmig			
BPU	<b>1</b>	oef	12.02.2014				

## Barrierefreier Umbau des Bahnhofpunktes Welper

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

### Sachdarstellung zur Sitzung am 13.02.2013:

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

#### Anmerkungen der Verwaltung:

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

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

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

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

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

### **Beschluss des BPU vom 13.02.2013:**

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

### **Sachdarstellung zur Sitzung am 17.04.2013:**

Gemäß BPU-Beschluss vom 13.02.2013 wurde der ZRL zur Sitzung eingeladen und darum gebeten, zusammen mit dem Fachplaner über die Umgestaltung des Bahnhalt punktes Welver zu referieren. In der Einladung wurden zudem folgende mögliche Diskussionspunkte genannt:

- Wahl der Ausbauvariante gemäß Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2009,
- Machbarkeit speziell der Ausbauvariante „Außenbahnsteige“,
- Eingeschränkte Barrierefreiheit aufgrund der vorhandenen Bahnsteighöhe,
- Fördermöglichkeiten und Förderhöhen einer entsprechenden Umbaumaßnahme,
- Mögliche Zeithorizonte,
- Zur Verfügung stehende Kapazitäten an Fachplanern.

Der Vertreter des ZRL hat seine Teilnahme bereits zugesagt. Darüber hinaus wird auch ein Vertreter des Bahnhofsmanagements Dortmund der DB Station & Service AG für Ergänzungen und Fragen zur Verfügung stehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Da zunächst der Vortrag des Vertreters des ZRL abzuwarten bleibt, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.

**Beratung im BPU am 17.04.2013:**

Die Herren Dubbi und Seelmeyer informieren in ausführlichen Vorträgen über den Stand der augenblicklich laufenden Modernisierungsoffensive (MOF) und geben einen Ausblick hinsichtlich einer möglichen Berücksichtigung des Bahnhalt punktes Welver.

Die während des Vortrages von Herrn Dubbi verwendeten Folien sind als Anlage beigefügt.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beauftragt die Verwaltung einstimmig, die vom ZRL angekündigte Planung unter Berücksichtigung aller möglichen Varianten (inkl. Außenbahnsteige) gemeinsam abzustimmen.

**Sachdarstellung zur Sitzung am 12.02.2014:**

Der ZRL hat zwischenzeitlich ein Fachplanungsbüro mit der Untersuchung aller möglichen Varianten sowie mit der Vorentwurfsplanung der in Frage kommenden Varianten beauftragt. Nach zwischenzeitlichen Abstimmungsgesprächen mit dem Bürgermeister und der Verwaltung werden zurzeit die Planungsvarianten überarbeitet.

Der Vertreter des ZRL, Herr Dubbi, wird die Ergebnisse einschließlich Kostenschätzungen gemeinsam mit dem Fachplaner in der Sitzung vorstellen. Darüber hinaus wird auch wieder der Vertreter des Bahnhofsmanagements Dortmund der DB Station & Service AG, Herr Seelmeyer, für Ergänzungen und Fragen zur Verfügung stehen.

**Beschlussvorschlag:**

Da zunächst die Vorstellung der Planungsergebnisse abzuwarten bleibt, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 66-10-16/1	Sachbearbeiter: Herr Hückelheim Datum: 29.01.2014	

Bürgermeister	<i>30.01.14</i>	Allg. Vertreter	<i>30.01.14</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>29/01.14</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	<b>2</b>	oef	12.02.2014				
HFA							
RAT							

## Gründung eines Wirtschaftswegeverbandes für die Gemeinde Welver

### Sachdarstellung zur Sitzung am 12.02.2014:

Der gemeindliche Haushaltssanierungsplan (HSP) sieht als Konsolidierungsmaßnahme auch den Wirtschaftswegebau vor. So heißt es im HSP in der Erläuterung zu II. Nr. 3 unter anderem:

*„Das Volumen des Wegebauprogramms von zuletzt 70.000 Euro pro Jahr reicht bei weitem nicht aus, um den Unterhaltungsbedarf der gemeindlichen Straßen, Wege und Plätze für einen neuwertigen Zustand der zumeist asphaltierten Verkehrsflächen zu decken. Für einen sparsamen Umgang mit den Haushaltsmitteln ist es daher notwendig, zunächst ein ganzheitliches Wegekonzept zu entwickeln. Hierbei sollte auch überprüft werden, wie zukünftige Refinanzierungsmöglichkeiten aussehen können, z.B. durch eine verträgliche „Verschlankung“ des Wegenetzes i.V.m. Veräußerungserlösen oder durch Satzungsregelungen im Hinblick auf erweiterte Beitragserhebungen. (...)“*

Speziell das Wirtschaftswegenetz der Gemeinde Welver wurde verwaltungsseitig dahingehend umfassend untersucht. Weitergehend wurden die Refinanzierungsmöglichkeiten ausgelotet. Im Ergebnis erscheint aus Sicht der Verwaltung nur die Gründung eines Wirtschaftswegeverbandes analog zur Konstruktion des Wasser- und Bodenverbandes erfolgreich für die Akzeptanz einer Beitragserhebung für Wirtschaftswege.

Vor diesem Hintergrund wurden gemeinsam mit Vertretern des landwirtschaftlichen Ortsverbandes und Unterstützung des landwirtschaftlichen Kreisverbandes im WLW die Möglichkeiten eines solchen Verbandes sondiert. Denn nach Einschätzung der Verwaltung wäre nur ein Interessentenkreis aus den Reihen der örtlich ansässigen Landwirtschaft denkbar, einen gemeindlichen Wirtschaftswegeverband zu tragen.

So wurde schließlich bei einer Versammlung des landwirtschaftlichen Ortsverbandes am 15.01.2014 seitens der Verwaltung über dieses Thema referiert. Im Ergebnis beauftragte die Versammlung ihre Verbandsvertreter mit großer Mehrheit, die Arbeiten zur Gründung eines Wirtschaftswegeverbandes fortzusetzen.

Der verwaltungsseitige Vortrag wird nochmals in der Sitzung präsentiert. Für die anschließende Beratung stehen dann in der Sitzung auch die Vertreter des landwirtschaftlichen Ortsverbandes zur Verfügung.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, die Gründung eines Wirtschaftswegeverbandes für die Gemeinde Welper grundsätzlich zu befürworten und die Verwaltung zu beauftragen, die vorbereitenden Arbeiten dazu gemeinsam mit den Vertretern des landwirtschaftlichen Ortsverbandes durchzuführen.

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 29.01.2014

Bürgermeister	<i>30/01/14</i>	Allg. Vertreter	<i>30/01/14</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>29/01.14</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
HFA	13	oef	04.12.13	einstimmig			
BPU	<b>3</b>	oef	12.02.14				

**Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Welver im Bereich Kirchwelver gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Ergänzungssatzung**  
**hier: Antrag der Planungsgesellschaft Schäper & Sander vom 04.11.2013**  
 – hier eingegangen am 13.11.2013 -

### Sachdarstellung zur Sitzung am 04.12.2013:

Siehe beigefügten Antrag vom 04.11.2013!

Das antragsgegenständliche Flurstück 200 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und gleichzeitig als „schutzwürdiger städtebaulicher Bereich mit denkmalgeschützten Bauwerken“ dargestellt.

Bei der Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Jahre 1981 hat man sich an die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Gebäude orientiert, so dass das unbebaute Flurstück 200 nicht mit in die Satzung einbezogen wurde. Die Freifläche zwischen dem Gebäude „Klosterhof 14“ und dem östlich angrenzenden Friedhofsgelände liegt demnach im Außenbereich.

Zuletzt konnte durch die Sanierung des Pastorats und die Anlegung des Bibelgartens südlich des Heimathauses die Attraktivität des historischen Bereiches Kirchwelver weiter gesteigert werden. Die Gebäude „Klosterhof 14“ (ehem. Kurhaus) und „Klosterhof 16“ (ehem. Forstwirtschaftsgebäude) konnten jedoch bisher nicht entwickelt werden. Die Objekte befinden sich ohne erhebliche substantielle Sanierungsmaßnahmen im Endstadium einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung, wobei sich der Bereich insgesamt mit dem negativen Erscheinungsbild einer Brachfläche darstellt. Insofern sind die Planungen des Antragstellers aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen.

Neben der Überplanung des Gebäudebestandes ist ein Erweiterungsbau in östliche Richtung vorgesehen. Im Hinblick auf eine wirtschaftlich tragbare Nutzung ist die Notwendigkeit der Errichtung des Erweiterungsbaus nachvollziehbar. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung entspricht das Maß des geplanten Anbaus dem Einfügegebot nach § 34 BauGB.

Aus denkmalrechtlicher Sicht handelt es sich um eine bauliche Ergänzung, die die bauhistorischen Belange des ehemaligen Klosterbereiches nicht beeinträchtigt und daher grundsätzlich befürwortet wird.

Insgesamt entspricht die Planung einer geordneten baulichen Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung, so dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage der Erlass einer Ergänzungssatzung empfohlen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat, die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich Kirchweller/ Klosterhof wie beantragt zu beschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf zu erstellen und das Beteiligungsverfahren gem. § 34 Abs. 6 BauGB durchzuführen. Kosten, die im Zuge des Verfahrens durch Dritte entstehen, sind durch den Antragsteller zu tragen.

### **Beschluss des HFA vom 04.12.2013:**

Auf Antrag der SPD-Fraktion beschließt der Haupt- und Finanzausschuss einstimmig, den Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt zu verweisen und den Investor zur Sitzung einzuladen.

### **Sachdarstellung zur Sitzung des BPU am 12.02.2014:**

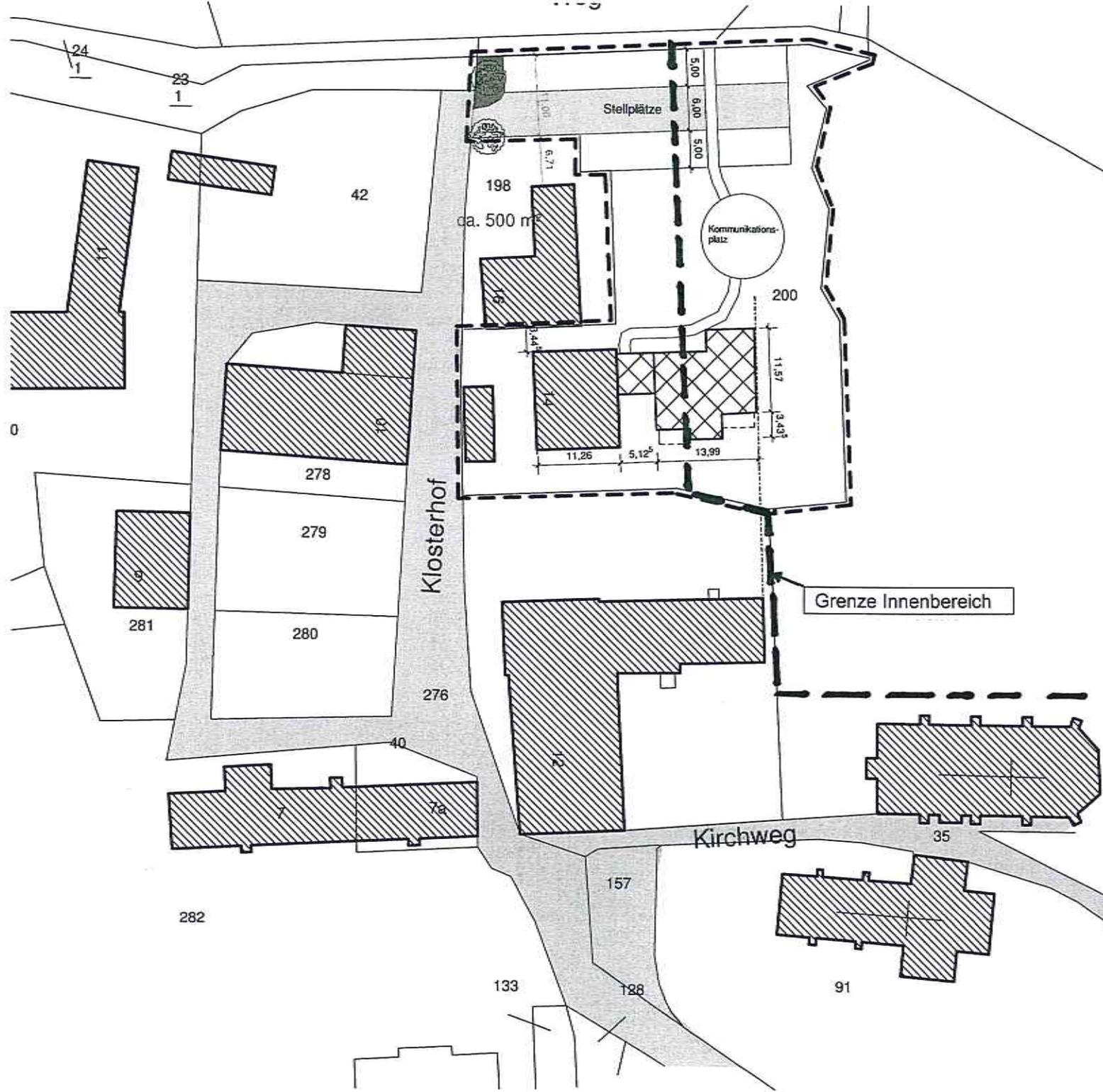
Die Planungsgesellschaft Schäper & Sander hat zwischenzeitlich eine geänderte Planung vorgelegt, die als Anlage beigefügt ist.

Danach wird der geplante Anbau soweit zurückgenommen, dass er mit dem südlich vorhandenen ehemaligen Klostergebäude eine Flucht bildet und sich somit gleichzeitig der Abstand zum östlichen Friedhofsbereich vergrößert. Unter Berücksichtigung der 1981 festgelegten Grenze der Innenbereichssatzung liegt zwar weiterhin ein Teil des neu geplanten Gebäudes außerhalb des Geltungsbereiches, aber in Übereinstimmung mit dem Kreis Soest könnte dieses Vorhaben ohne Ergänzung der Innenbereichssatzung realisiert werden. Durch die Einhaltung der Fluchtlinie ausgehend von dem vorprägenden Klostergebäude kann die Überschreitung der Innenbereichsgrenze gebilligt werden. Folglich ist nicht mehr über den Erlass einer Ergänzungssatzung zu entscheiden, sondern über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB.

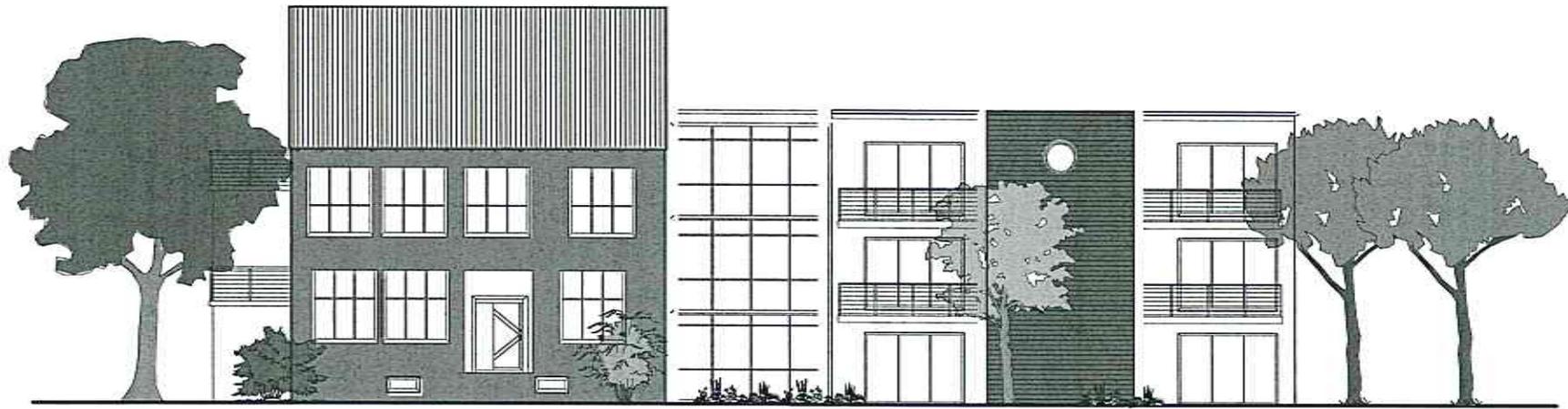
Herr Sander von der Planungsgesellschaft wird das Vorhaben in der Sitzung im Einzelnen vorstellen.

### **Beschlussvorschlag:**

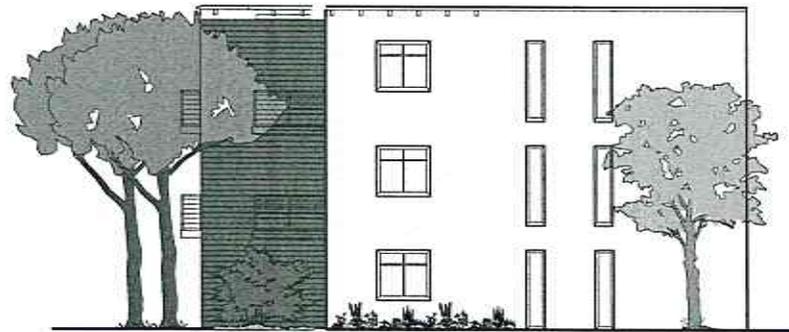
Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Baugesetzbuch zum Vorhaben „Umbau und Erweiterung des ehemaligen Kurhauses Klosterhof 14“.



Architekt: Planungsgesellschaft Schäper&Sander Hovestädter Straße 26 · 59510 Lippetal Tel 02923/652431 Fax 652466 Email w.sander@schaeper-sander.de		
Bauherr: Pöpsel/Bünnigmann/Acconci GBR Lippborger Straße 10a 59510 Lippetal		
Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung ehem. Kurhaus Klosterhof 14, 59514 Welver		
Maßstab:	1:500	
Nummer:	LAGEPLAN	Datum: 07.01.2014



SÜDEN

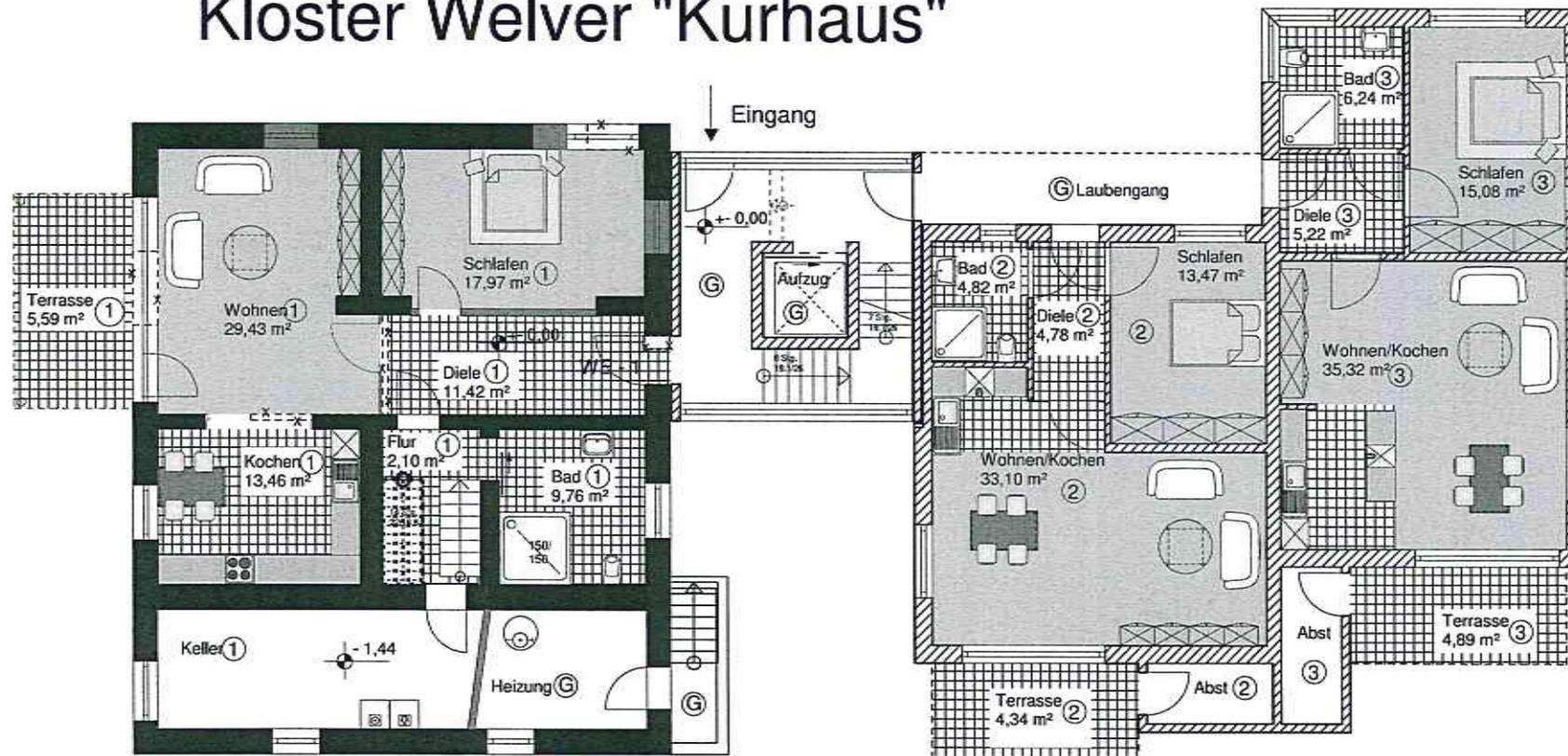


OSTEN

Architekt: Planungsgesellschaft Schäper&Sander Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal Tel 02923/652431 Fax 652466 Email w.sander@schaeper-sander.de		
Baufahrer: Pöpsel/Bünnigmann/Aconci GBR Lippborger Straße 10a 59510 Lippetal		
Bauverfasser: Umbau und Erweiterung ehem. Kurhaus Klosterhof 14, 59514 Welver		
Maßstab:	1:100	Blatt:
Titel:	ANSICHTEN	Datum:
		23.01.2014



# Kloster Welver "Kurhaus"



Wohnung 1 ca. 85,54 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 ca. 60,51 m<sup>2</sup>

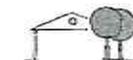
Wohnung 3 ca. 66,75 m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS

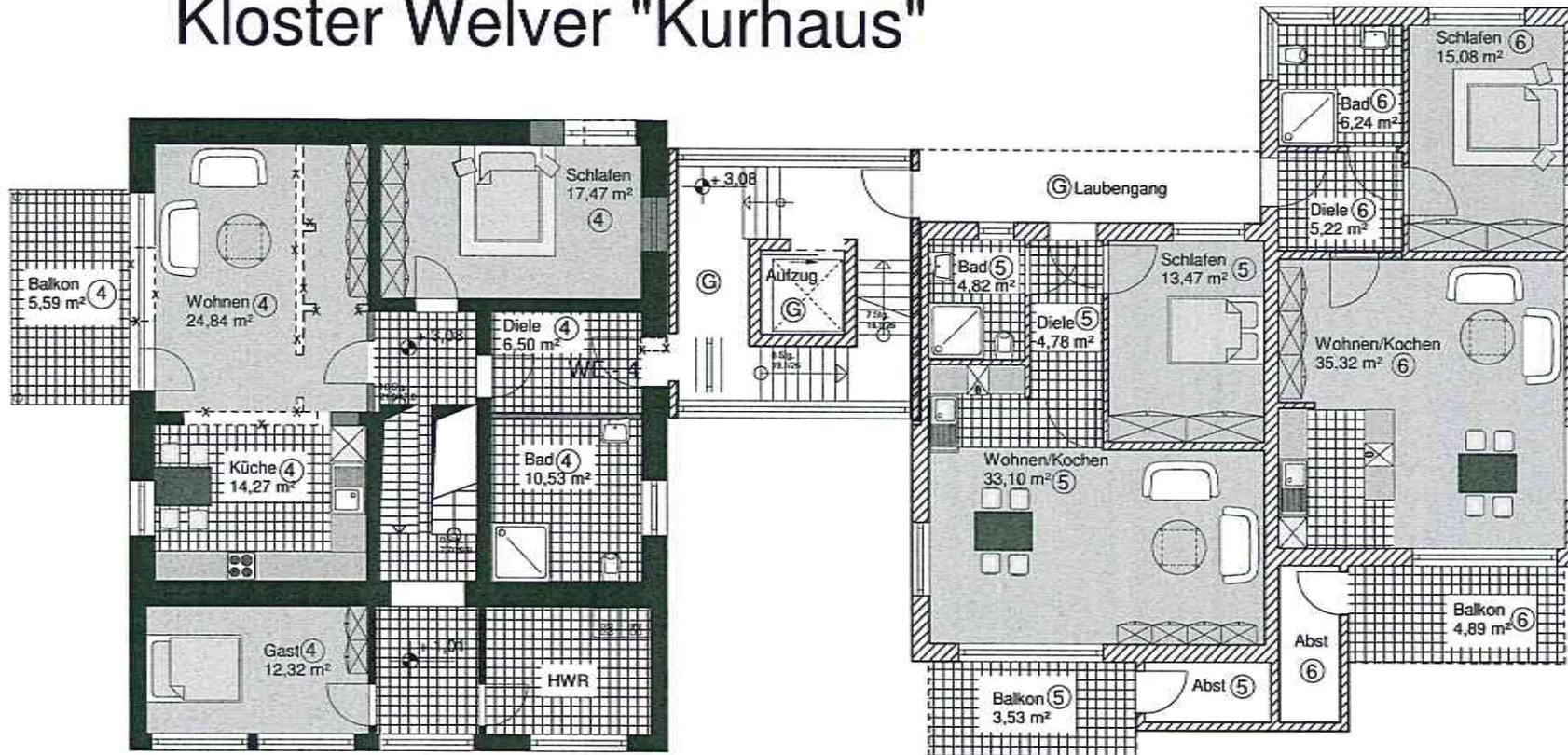
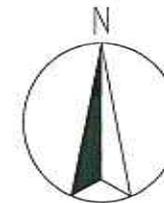
Planungsgesellschaft Schäper&Sander

Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal

Tel 02923/652431 Fax 652466 Email w.sander@schaeper-sander.de



# Kloster Welver "Kurhaus"



Wohnung 4 ca. 95,63 m<sup>2</sup>

Wohnung 5 ca. 60,51 m<sup>2</sup>

Wohnung 6 ca. 66,75 m<sup>2</sup>

OBERGESCHOSS

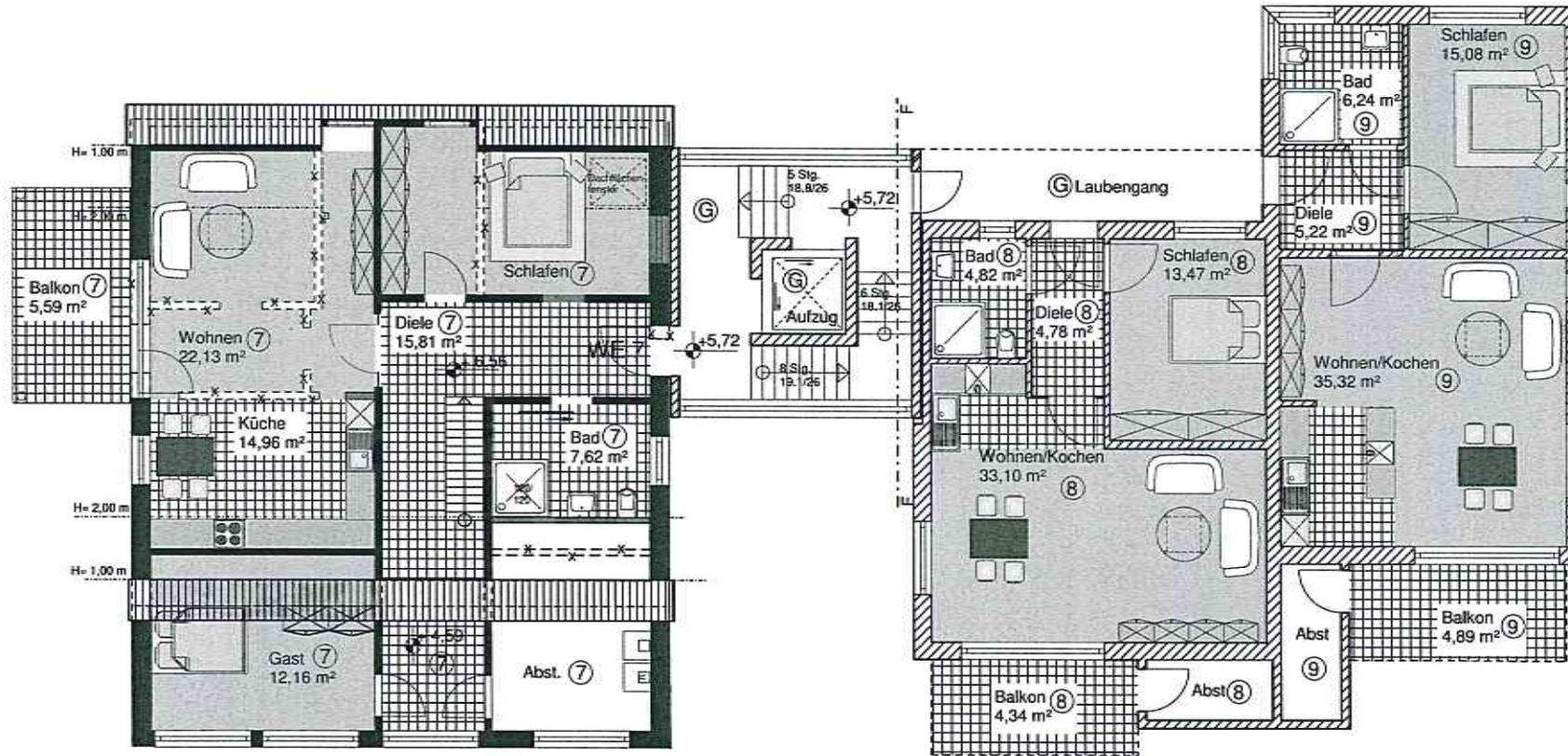
Planungsgesellschaft Schäper&Sander

Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal

Tel 02923/652431 Fax 652466 Email w.sander@schaeper-sander.de



# Kloster Welver "Kurhaus"



Wohnung 7 ca. 108,42 m<sup>2</sup>

Wohnung 8 ca. 60,51 m<sup>2</sup>

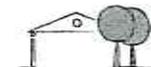
Wohnung 9 ca. 66,75 m<sup>2</sup>

DACHGESCHOSS

Planungsgesellschaft Schäper&Sander

Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal

Tel 02923/652431 Fax 652466 Email w.sander@schaeper-sander.de



<b>Gemeinde Welper</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/25	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Hückelheim 29.01.2014

Bürgermeister	<i>30/01/14</i>	Allg. Vertreter	<i>30/01/14</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>30/01/14</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	4	oef	14.09.11	einstimmig			
BPU	2	oef	30.05.12	einstimmig			
BPU	4	oef	12.02.14				

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“ und 22. Änderung des Flächennutzungsplanes hier: Vorstellung des Schallschutzgutachtens**

### **Sachdarstellung zur Sitzung am 14.09.2011 :**

Der Rat der Gemeinde Welper hat in seiner Sitzung am 23.02.2011 den Beschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“ gefasst.

Im Rahmen der nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte zur Aufstellung bzw. Änderung der v.g. Bauleitpläne erfolgt als erstes die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Parallel werden die Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Der vom Investor bereits vorgestellte Bebauungsplänenwurf und die Begründung wurden für die v.g. Beteiligungsverfahren entsprechend aufbereitet und um die Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen ergänzt. Die Unterlagen sind zur Kenntnisnahme beigelegt.

Entsprechend der Zuständigkeitsordnung ist der BPU für die Festlegung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zuständig. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung im Saal des Rathauses über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Der Termin wird verwaltungsseitig noch abgestimmt und den Fraktionen frühzeitig bekannt gegeben.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beschließt im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welper und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“, die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, nach der genauen Terminierung die Öffentlichkeit entsprechend zu dieser Versammlung einzuladen. Die Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt zeitlich parallel.

### **Beschluss des BPU vom 14.09.2011:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beschließt auf Antrag der SPD-Fraktion einstimmig, den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Für die weitere Beratung wird den Fraktionen das Lärmschutzgutachten zur Verfügung gestellt.

### **Sachdarstellung zur Sitzung des BPU am 30.05.2012:**

Nach Rücksprache mit dem Investor wurde das Schallschutzgutachten des Büros Uppenkamp und Partner, 48683 Ahaus, über die Schienenverkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Baugebiet vom 27.04.2011 an die Fraktionen per Mail am 31.10.2011 weitergeleitet.

In der Sitzung ist nunmehr eine Präsentation der Ergebnisse des Gutachtens durch einen Vertreter bzw. eine Vertreterin des bearbeitenden Gutachterbüros vorgesehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Da zunächst die Ausführungen des Sachverständigen abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.

### **Beratung im BPU am 30.05.2012:**

Frau Rohring, Büro Uppenkamp und Partner, 48683 Ahaus, stellt ihre Untersuchungen und Ergebnisse vor und beantwortet die Fragen zu dem Schallschutzgutachten. Im weiteren Verlauf der Diskussion treten Fragen zu dem sog. sekundären Luftschall auf. Frau Rohring kann zu diesem Themenkreis keine Auskunft geben, da es nicht ihr Fachgebiet ist. Im Ausschuss herrscht Einmütigkeit darüber, dass auch die Belastung durch den sekundären Luftschall auf das geplante Baugebiet weiter zu untersuchen ist.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beschließt auf Antrag der SPD-Fraktion einstimmig, den Planer, Herrn Grüttner, zur nächsten Sitzung am 05.09.2012 einzuladen, damit dieser oder ein Sachverständiger weiterführende Aussagen zum sekundären Luftschall trifft.

### **Sachdarstellung zur Sitzung des BPU am 12.02.2014:**

Der Investor hat zwischenzeitlich eine „Erschütterungstechnische Untersuchung“ in Auftrag gegeben, die auch die Einflüsse durch sekundären Luftschall umfasst. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

Der Investor wird das Ergebnis des Gutachtens und die Auswirkungen auf die Planung in der Sitzung vorstellen. Demnach muss der Mindestabstand vom Gleiskörper zu den Baufenstern unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalls um 15,00 m vergrößert werden. Darüber hinaus werden für die östlichen Gebäude der nördlichen Baureihe die nachfolgenden Minderungs-

maßnahmen zur Einhaltung der technischen Vorgaben an gesunde Lebensverhältnisse empfohlen:

- Einbringung einer mind. 50 cm starken Schotterschicht unter die Fundamente,
- Seitliche Entkoppelung der Fundamente und der Kellerwände durch elastische Geovlies- oder Drainagematten,
- Dimensionierung der Decken zur Anpassung der Deckeneigenfrequenz ( $>30$  Hz),
- Einbringung eines geeigneten schwimmenden Estrichs auf einer Trittschalldämmung (aus Komfortgründen).

Die Vergrößerung des Mindestabstandes um 15,00 m zur Bahn führt zur Verschiebung der Baufenster der nördlichen Baureihe. Dadurch begründet wurde durch den Investor eine Planänderung in den in der Anlage beigefügten Varianten V 12 und V 13 vorgelegt. Die Varianten unterscheiden sich lediglich in der Ausbildung des Wendehammers. So könnte bei der Variante V 12 kein Müllfahrzeug am Ende des Stichweges wenden, so dass hier die Mülltonnen bereits im Bereich der Einmündung zum Verbindungsweg aufzustellen seien.

#### **Beschlussvorschlag:**

Da zunächst die Ausführungen des Investors sowie die weitere Beratung im Ausschuss abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.

**Erschütterungstechnische Untersuchung zum  
 Bebauungsplan Nr. 25 „Zum Brandesch“  
 in Welver**  
 Bericht VL 6955-2 vom 21.06.2013

**Auftraggeber:** GrüPa-Entwicklungsgesellschaft UG  
 Robert-Hülsemann-Weg 2  
 59494 Soest

**Bericht-Nr.:** VL 6955-2  
**Datum:** 21.06.2013  
**Niederlassung:** Düsseldorf  
**Ref.:** MP / MB

Peutz Consult GmbH  
 Beratende Ingenieure VBI

Messstelle nach  
 § 26 BImSchG zur  
 Ermittlung der Emissionen  
 und Immissionen von  
 Geräuschen und  
 Erschütterungen

VMPA Güteprüfstelle  
 für den Schallschutz  
 im Hochbau

**Leitung:**

Dipl.-Phys. Axel Hübel  
 Dipl.-Ing. Helko Kremer  
 Staatlich anerkannter  
 Sachverständiger für  
 Schall- und Wärmeschutz  
 Dipl.-Ing. Mark Bless

**Anschriften:**

Koberger Straße 19  
 40599 Düsseldorf  
 Tel. +49 211 999 582 60  
 Fax +49 211 999 582 70  
 dus@peutz.de

Martener Straße 535  
 44379 Dortmund  
 Tel. +49 231 725 499 10  
 Fax +49 231 725 499 19  
 dortmund@peutz.de

Knesebeckstraße 3  
 10623 Berlin  
 Tel. +49 30 310 172 16  
 Fax +49 30 310 172 40  
 berlin@peutz.de

**Geschäftsführer:**

Dipl.-Ing. Gerard Pezquin  
 Dr. ir. Martijn Vercammen  
 Dipl.-Ing. Ferry Koopmans  
 AG Düsseldorf  
 HRB Nr. 22586  
 Ust-IdNr.: DE 119424700  
 Steuer-Nr.: 106/5721/1489

**Bankverbindungen:**

Stadt-Sparkasse Düsseldorf  
 Konto-Nr.: 220 241 94  
 BLZ 300 501 10  
 DE79 300501100022024194  
 BIC: DUSSEDD33XXX

**Niederlassungen:**

Mook / Nimeegen, NL  
 Zoetermeer / Den Haag, NL  
 Göttingen, NL  
 Paris, F  
 Lyon, F  
 Leuven, B  
 Sevilla, E

www.peutz.de

**Inhaltsverzeichnis**

1	Situation und Aufgabenstellung.....	3
2	Bearbeitungsgrundlagen, zitierte Normen und Richtlinien.....	4
3	Örtliche Gegebenheiten / Betriebsprogramm / Gebietsnutzungen.....	6
4	Beurteilungsgrundlagen für Erschütterungen .....	7
4.1	Allgemeines.....	7
4.2	Beurteilungsgrößen für Schienenverkehr.....	9
4.3	Sekundärluftschall.....	10
5	Ergebnisse der Messung am 28.08.2012.....	11
5.1	Ort und Zeit der Messungen.....	11
5.2	Betriebsbedingungen.....	11
5.3	Messgeräte .....	11
5.4	Messpositionen.....	12
5.5	Zusammenfassung der Messergebnisse .....	12
6	Ergebnisse der Messung am 08.05.2013.....	13
6.1	Ort und Zeit der Messungen.....	13
6.2	Betriebsbedingungen.....	13
6.3	Messgeräte .....	13
6.4	Messpositionen.....	14
6.5	Zusammenfassung der Messergebnisse .....	14
7	Prognose der Erschütterungen .....	14
7.1	Beschreibung der Methodik.....	14
7.2	Prognoseunsicherheit.....	16
7.3	Ergebnisse und Beurteilung der Erschütterungsprognose.....	16
7.4	Prognose des sekundären Luftschallpegels.....	18
8	Mögliche Minderungsmaßnahmen.....	19
9	Zusammenfassung.....	22

## 1 Situation und Aufgabenstellung

Die Firma GrüPa plant, auf dem brachliegenden ehemaligen gewerblich genutzten Gelände zwischen den Straßen „Osbusch“ und „Schwarzer Weg“ in Welver mehrere Wohnhäuser zu errichten (siehe Anlage A.2 (Planungsstand August 2012) und Anlage B.1 (Planungsstand Mai 2013)). Da sich das Gelände neben einer Schienenstrecke befindet, könnten relevante Erschütterungs- und sekundäre Luftschallimmissionen in den geplanten Wohnhäusern auftreten. Daher soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt werden.

Hierzu wurde am 28.08.2012 auf dem Gelände des Plangebietes ebenerdig eine Erschütterungsmessung sowie eine weitere Erschütterungsmessung am 08.05.2013 in ausgehobenen Gruben auf der vorgesehenen Gründungsebene durchgeführt. Darauf basierend wurden die zu erwartenden Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen prognostiziert. Die Ergebnisse der werden gemäß DIN 4150 Teil 2 [5] für die Erschütterungen und gemäß den Anforderungen gemäß 24. BImSchV [3] beurteilt. Bei Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 4150-2 oder den Anforderungen an die sekundären Luftschallimmissionen werden Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Ergebnisse dieser Messungen sowie der Prognose sind im nachfolgenden Bericht dargestellt.

## 2 Bearbeitungsgrundlagen, zitierte Normen und Richtlinien

Titel / Beschreibung / Bemerkung	Kat.	Datum
[1] BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz	G	Aktuelle Fassung
[2] Erschütterungserlass Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungs- immissionen	RdErl.	31.07.2000 und 04.11.2003
[3] 24. BImSchV 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz- gesetzes / Verkehrswege-Schall- schutzmaßnahmenverordnung	V	04.02.1997
[4] DIN 4150, Teil 1	N	Juni 2001
[5] DIN 4150, Teil 2	N	Juni 1999
[6] DIN 4150, Teil 3	N	Februar 1999
[7] DIN 45 669, Teil 1	N	Juni 1995 Entwurf: September 2008
[8] DIN 45 669, Teil 2	N	Juni 2005
[9] DIN 45 669, Teil 3	N	Juni 2006

Titel / Beschreibung / Bemerkung		Kat.	Datum
[10] DIN 45 672, Teil 1	Schwingungsmessung in der Umgebung von Schienenverkehrswegen - Messverfahren	N	Dezember 2009
[11] DIN 45 672, Teil 2	Schwingungsmessung in der Umgebung von Schienenverkehrswegen - Auswertverfahren	N	Juli 1995
[12] Taschenbuch der technischen Akustik	G. Müller, M. Möser	Lit.	2004
[13] Körperschall und Erschütterungsschutz, Leitfaden für den Planer, Beweissicherung, Prognose, Beurteilung und Schutzmaßnahmen	Landesumweltamt NRW	Lit.	1999
[14] Materialien Nr. 22, Erschütterungen und Körperschall des landgebundenen Verkehrs. Prognose und Schutzmaßnahmen	Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, Juli 1995, ISSN:0947-5206	Lit	Juli 1995
[15] DB Richtlinie 800.2502 „Erschütterung und sekundärer Luftschall, Messung und Prognose“	DB AG, Abt. Bautechnik, Leit-Signal- u. Telekommunikationstechnik, TZF 12	Lit.	November 2006
[16] Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) zum Ausbau einer Eisenbahnstrecke; Schutz gegen Erschütterungen und sekundären Luftschall	Aktenzeichen 7 A 14/09	Lit	21.12.2010
[17] Planunterlagen zum Bauvorhaben	Zur Verfügung gestellt durch GrüPa	P	Stand: Entwurf Bebauungsplan

Kategorien:

G	Gesetz	N	Norm
V	Verordnung	R/L	Richtlinie
W	Verwaltungsvorschrift	Lit	Buch, Aufsatz, Bericht
RdErl.	Runderlass	P	Planunterlagen / Betriebsangaben

### 3 Örtliche Gegebenheiten / Betriebsprogramm / Gebietsnutzungen

Das Baugebiet „Im Brandesch“ grenzt an die Strecke 2930 zwischen Hamm und Soest. Ein Übersichtslageplan des Plangebietes ist den Anlage A3 zu entnehmen. Der der ersten Erschütterungsmessung vom 28.08.2012 zugrunde liegende Entwurf für den Bebauungsplan ist in Anlage A.2 dargestellt; der aktuelle Entwurf (Stand Mai 2013) ist in Anlage B1 dargestellt.

Die Bebauung soll zwei Baureihen erfolgen. Im Vergleich zum Bebauungsplanentwurf von 2012 wurden die Gebäude der 1. Baureihe im Entwurf vom Mai 2013 von den Gleisen abgerückt. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Gegenüber dem östlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf der Bahnstrecke eine Weiche, welche bei Vorliegen von Weichenstößen stärkere Erschütterungsemissionen verursachen könnte als Gleise ohne Weichen oder Kreuzungen.

Die in der Erschütterungsprognose angenommene Streckenbelastung wird der DB-Prognose für das Jahr 2025 entnommen (siehe Tabelle 3.1).

Tabelle 3.1: Streckenbelastung 2025 für die Strecke 2930

Zugart	Geschwindigkeit [km/h]	Anzahl Vorbeifahrten	
		Tag (6 – 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
Güterzug	100	49	39
Regionalbahn (RB)	160	58	10
Regionalexpress (RE)	160	14	0
Intercity (IC)	160	15	1

Auf dem Gelände des Baugebietes hat sich zu einem früheren Zeitpunkt eine alte Gewerbeanlage befunden (gut sichtbar im Luftbild - Anlage A3), weshalb der Boden stark verdichtet und zum Teil mit allen Betonfundamenten durchsetzt ist. Bevor eine Bebauung mit Wohnhäusern hier stattfinden kann, ist teilweise ein Bodenaustausch geplant.

Die Ausbreitungsmessung vom 28.08.2012 fand auf diesem stark verdichteten und künstlichen Boden statt. Die bei der Ausbreitungsmessung vorgefundene Erschütterungsausbreitung (Transmission) ist deshalb etwas höher als die bei „gewachsenem“ Boden üblicherweise vorliegende Transmission.

Daher wurde am 08.05.2013 eine Messung in ausgehobenen Gruben auf der geplanten Gründungsebene durchgeführt. Der vorliegende natürliche Boden unter dem künstlichen Boden besteht aus einer Tonschicht geringer Korngröße, welche ebenfalls verhältnismäßig geringe Minderungen der Erschütterungen im Erdreich bewirkt.

## 4 Beurteilungsgrundlagen für Erschütterungen

### 4.1 Allgemeines

Die während einer Erschütterungsimmissionsmessung erfasste und registrierte Messgröße ist die Schwingschnelle  $v(t)$  in mm/s (das Schnellesignal). Diese Größe ist gemäß DIN 4150, Teil 3 [6] ohne jegliche Zeit- und Frequenzbewertung zur Beurteilung der Erschütterungseinwirkung auf Gebäude heranzuziehen.

Entsprechend der DIN 4150, Teil 2 [5] wird zur Beurteilung der Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Gebäuden als Beurteilungsgröße das frequenz- und zeitbewertete Erschütterungssignal, gemessen in Raummitte der am stärksten betroffenen Geschosdecke, herangezogen. Die Frequenzbewertung erfolgt dabei nach DIN 4150, Teil 2 [5] in Form der so genannten "KB-Bewertung". Das Ergebnis der Bewertung ist der gleitende Effektivwert des frequenzbewerteten Erschütterungssignals nach folgender Gleichung:

$$KB_{\tau}(t) = \sqrt{\frac{1}{\tau} \int_{t-\tau}^t e^{-\frac{t-\xi}{\tau}} \cdot KB^2(\xi) d\xi}$$

Als Zeitbewertung wird der gleitende Effektivwert mit einer Zeitkonstanten von  $\tau = 0,125$  s gebildet. Zur Konkretisierung der verwendeten Zeitkonstante wird, entsprechend der Norm, die bewertete Schwingstärke  $KB_{\tau}(t)$  genannt. Die während der Beurteilungszeit erfasste höchste bewertete Schwingstärke wird als Maximalwert  $KB_{Fmax}$  bezeichnet.

Da es sich bei Erschütterungsimmissionen nicht um gleichförmige Schwingungen, sondern um stochastische Einzelvorgänge handelt, kann gemäß DIN 4150, Teil 2, der Beginn eines jeden Ereignisses (Zugvorbeifahrt) an den Anfang eines Taktes gelegt werden. Durch dieses Verfahren wird die Anwendung des Takt-Maximal-Bewertungsverfahrens auf Erschütterungen aus oberirdischem Bahnverkehr deutlich vereinfacht. Dies bedeutet nämlich, dass jedem Maximalwert  $KB_F$  einer Zugvorbeifahrt bei üblicher Zuggeschwindigkeit und -länge jeweils ein Takt zugeordnet wird. Aus diesen ermittelten Taktmaximalwerten  $KB_{FTi}$  wird der Taktmaximal-Effektivwert  $KB_{FTw}$  nach nachfolgender Gleichung berechnet:

$$KB_{FTw} = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N KB_{FTi}^2}$$

Bei Anwendung dieser Gleichung sind alle Werte  $KB_{FTi} \leq 0,1$  zu Null zu setzen, jedoch gehen diese Takte in die Anzahl  $N$  ein und beeinflussen somit den Effektivwert.

Für die Beurteilung der Erschütterungsimmissionen werden zwei Beurteilungsgrößen herangezogen. Dies sind zum einen die maximal bewertete Schwingstärke  $KB_{Fmax}$  sowie, falls erforderlich, die Beurteilungsschwingstärke  $KB_{FTw}$ . Die Beurteilungs-Schwingstärke  $KB_{FTw}$  ist der Taktmaximal-Effektivwert über die Beurteilungszeit. Diese Beurteilungs-Schwingstärke wird nach DIN 4150, Teil 2 [5] mit folgender Gleichung berechnet:

$$KB_{FTw} = \sqrt{\frac{1}{T_r} \sum_i T_{e,i} \cdot KB_{FTw,i}^2}$$

$T_r$  = Beurteilungszeit (tags 16 h, nachts 8 h)  
 $T_{e,i}$  = Teileinwirkungszeiten  
 $KB_{FTw,i}$  = Taktmaximal-Effektivwerte die für die Teileinwirkungszeiten  $T_{e,i}$  repräsentativ sind

In die Beurteilungsschwingstärke  $KB_{FTw}$  geht also Art und Anzahl der Erschütterungsereignisse innerhalb der Beurteilungszeiten Tag und Nacht mit dem jeweiligen von der entsprechenden Erschütterungsquelle abhängigen Takt-Maximal-Effektivwert  $KB_{FTw}$  ein.

Die so ermittelten Beurteilungsgrößen  $KB_{Fmax}$  und  $KB_{FTw}$  werden mit den in der DIN 4150, Teil 2, angegebenen Anhaltswerten, unter Zugrundelegung verschiedener Gebietsnutzungen für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen, verglichen (siehe Tabelle 4.2).

Hierbei sind drei unterschiedliche Anhaltswerte  $A_u$ ,  $A_0$  und  $A_o$  angegeben.

Ist der ermittelte  $KB_{Fmax}$ -Wert kleiner oder gleich dem "unteren" Anhaltswert  $A_u$ , ist die Anforderung der DIN 4150, Teil 2, erfüllt.

Ist der ermittelte  $KB_{Fmax}$ -Wert größer als der "obere" Anhaltswert  $A_o$ , sind die Anforderungen der Norm nicht eingehalten.

Für Werte von  $A_o \geq KB_{Fmax} \geq A_u$  ist die Beurteilungsschwingstärke  $KB_{FTw}$  zu ermitteln und mit dem Anhaltswert  $A_o$  zu vergleichen. Ist  $KB_{FTw}$  kleiner bzw. gleich dem Anhaltswert  $A_o$ , so sind die Anforderungen der Norm eingehalten.

$KB$ -Werte  $\leq 0,1$  gehen gemäß Norm nicht in die Beurteilung mit ein. Ein solcher Wert kann als Maß für die Fühlschwelle herangezogen werden, wobei die Tatsache ob ein Erschütterungsereignis gespürt wird von vielen individuellen Faktoren und dem subjektiven Empfinden abhängt (siehe auch Tabelle 4.1).

Tabelle 4.1 Zusammenhang zwischen bewerteter Schwingstärke und subjektiver Wahrnehmung [12]

Bewertete Schwingstärke KB	Beschreibung der Wahrnehmung
< 0,1	nicht spürbar
0,1	Fühschwelle
0,1 – 0,4	gerade spürbar
0,4 – 1,6	gut spürbar
1,6 – 6,3	stark spürbar
> 6,3	sehr stark spürbar

#### 4.2 Beurteilungsgrößen für Schienenverkehr

Die Erschütterungsimmissionen durch Schienenverkehr sind nach Kapitel 4.1 zu beurteilen und mit den Anhaltswerten der Tabelle 1 der DIN 4150, Teil 2 (siehe hier Tabelle 4.2) zu vergleichen. Hierbei sind die Besonderheiten nach Punkt 6.5.3.1, 6.5.3.4 und 6.5.3.5. der DIN 4150, Teil 2 zu beachten, welche u.a. dem oberen Anhaltswert  $A_n$  eine neue Bedeutung verleihen (siehe Anmerkung \* Tabelle 4.2).

Zuschläge für Einwirkungen innerhalb der Ruhezeiten sind hierbei nicht anzuwenden (DIN 4150, Teil 2, Abschnitt 6.5.3.1).

Tabelle 4.2: Anhaltswerte A gemäß DIN 4150, Teil 2, Tabelle 1, Abschnitt 6.5.3.5.

Einwirkungsgrad		$A_n$		$A_n$		$A_n$	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Anhaltswerte A gemäß DIN 4150, Teil 2, Tabelle 1, mit Abschnitt 6.5.3.3 und 6.5.3.5.	Zeile 2 Δ GE	0,3	0,2	6	0,6*	0,15	0,1
	Zeile 3 Δ MIMK	0,2	0,15	5	0,6*	0,1	0,07
	Zeile 4 Δ WRWA	0,15	0,1	3	0,6*	0,07	0,05

\* Für Schienenverkehr hat der obere Anhaltswert  $A_n$  nachts nicht die Bedeutung, dass bei dessen seltener Überschreitung die Anforderungen der Norm als nicht eingehalten gelten. Liegen zum Nachtzeitraum einzelne Ereignisse über dem oberen Anhaltswert, so ist nach der Ursache bei der entsprechenden Zugeinheit zu forschen (z.B. Flachstelle an den Rädern) und diese möglichst rasch zu beheben. Diese hohen Werte sind jedoch bei der Berechnung der Beurteilungs-Schwingstärke  $KB_{1/3}$  zu berücksichtigen.

#### 4.3 Sekundärluftschall

Durch die durch den Schienenverkehr hervorgerufenen Erschütterungen innerhalb der Gebäude können durch die Anregung der Raumbegrenzungsflächen und der dadurch bedingten Schallabstrahlung Schallimmissionen in Form von Sekundärluftschall auftreten.

Bei oberirdisch geführten Strecken, wie es in der vorliegenden Situation der Fall ist, liegen die Anteile des Sekundärluftschalls in der Regel deutlich unterhalb der Immissionen durch direkt einfallenden Luftschall.

Innerhalb einer umfangreichen Studie [13] zum Sekundärluftschall wurde aus einer Vielzahl von Messungen ein empirischer Zusammenhang zwischen dem Schwingschnellepegel sowie dem Sekundärluftschalpegel ermittelt.

Dieser Zusammenhang ist im Wesentlichen abhängig von der jeweiligen Bauweise der Häuser. So ergaben sich z.B. für Häuser mit Betondecken andere Abhängigkeiten zwischen Sekundärluftschall und Erschütterungen als für den Fall von Häusern mit Holzbalkendecken.

Für die Beurteilung der Sekundärluftschalpegel aus Bahnbetrieb existieren keine verbindlichen Normen und Regelwerke. Eine aktuelle Rechtsverordnung, die sich mit zulässigen Innenraumpegeln im Zusammenhang mit der Dimensionierung von passiven Lärmschutzmaßnahmen beschäftigt, ist die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Aus den Regularien der 24. BImSchV lassen sich als Zumutbarkeitsschwelle mittlere Innenraumpegel von 40 dB(A) (tags) für Wohnräume und 30 dB(A) (nachts) für Schlafräume ableiten. Hierbei erfolgt keine Unterscheidung hinsichtlich der Gebietsnutzung. Das Bundesverwaltungsgericht legt in seinem Urteil vom 21.12.2010 [16] diese Vorgehensweise ebenfalls nahe: "Ein spezielles Regelwerk zur Bestimmung der Zumutbarkeit beim sekundären Luftschall gibt es bislang nicht. Zur Schließung dieser Lücke ist auf Regelwerke zurückzugreifen, die auf von der Immissionscharakteristik vergleichbare Sachlagen zugeschnitten sind. Dabei ist in erster Linie dem Umstand Rechnung zu tragen, dass es sich bei dem hier auftretenden sekundären Luftschall um einen verkehrsinduzierten Lärm handelt. Das legt eine Orientierung an den Vorgaben der auf öffentliche Verkehrsanlagen bezogenen 24. BImSchV .... nahe...".

Weiterhin heißt es in dem Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 21.12.2010 zum Schienenbonus: "Auch die Anwendung eines Schienenbonus, der in Höhe von 5 dB(A) vor dem Vergleich mit dem höchstzulässigen Innenpegel von den zu ermittelnden Luftschalpegel angesetzt wird .... ist von Rechtswegen nicht zu beanstanden".

## 5 Ergebnisse der Messung am 28.08.2012

### 5.1 Ort und Zeit der Messungen

Die Erschütterungsmessungen wurden auf dem Gelände an den bezeichneten Messorten (s. Anlage A.4 und A.5) am 28.08.2012 zwischen 10:30 Uhr und 15:00 Uhr durchgeführt.

### 5.2 Betriebsbedingungen

Während der Messungen wurden die Erschütterungsanregungen durch den regulären Bahnbetrieb registriert. Das befahrene Gleis, der Zugtyp, die Zuggeschwindigkeit sowie die Anzahl der Waggons wurde erfasst.

### 5.3 Messgeräte

Die Erschütterungsmessungen wurden entsprechend der DIN 4150, Teil 2, in Verbindung mit DIN 45669, Teil 1 [7] und Teil 2 [8] durchgeführt.

Die Ankopplung der Messaufnehmer am Boden erfolgte über Dreipunktlager und Erdspieße gemäß DIN 45669.

Die Lage der einzelnen Messorte ist in Anlage A4 dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle 5.1 ist die Art der Ankopplung (Winkel, Dreipunktlager, Erdspieß) wiedergegeben.

Tabelle 5.1: Messorte und Art der Ankopplung

Messpunkt: Nr.	Kanäle Messsystem:	Messort	Ankopplung
1	7	Bodenmesspunkt 16 m	Erdspieß
2	8	Bodenmesspunkt 30 m	Erdspieß
3	9	Bodenmesspunkt 45 / 61 m	Erdspieß
4	1-3	Bodenmesspunkt 21 m	Dreipunktlager auf Betonfundament
5	4-6	Bodenmesspunkt 28 m	Dreipunktlager auf Betonfundament

Die Erschütterungsimmissionen wurden mittels Geophonen (Schwingungsmesser nach DIN 45669 A3HV 315/1) mit einem computergestützten Messsystem der Firma M. Beitzer Messtechnik (System 9000) aufgezeichnet. Die eingesetzte Messkette ist im Datenanhang (siehe Anlage A6) dargestellt.

Die Frequenzanalysen erfolgten mittels der Auswertesoftware (System 9000) der Firma M. Beitzer Messtechnik. Die Zuggeschwindigkeiten wurden mit einem Radargerät erfasst.

## 5.4 Messpositionen

Eine Übersicht der Messorte ist in Anlage A.4 angegeben.

Der dem Gleis nächstgelegene Messpunkt 1 (Kanal 7) wurde in 16 m Entfernung zum Gleismittelpunkt des nächstgelegenen Gleises (hier als Gleis 1 bezeichnet) angebracht. Bei diesem Boden lag noch gewachsener Boden vor.

Der Messpunkt 2 (Kanal 8) repräsentiert den kürzesten im Bebauungsplanentwurf (Stand August 2012) vorgesehenen Abstand zwischen Gleis und Baugrenzen der 1. Baureihe (30 m). Messpunkt 2 befindet sich bereits im Bereich des künstlichen und verdichteten Bodens; es ist davon auszugehen, dass die Messung der Erschütterungen an Messpunkt 2 die tatsächlich auftretenden Erschütterungen nach Austausch der oberen Bodenschicht überschätzen wird.

Der Messpunkt 3 (Kanal 9) wurde zunächst in 45 m Entfernung von Gleis 1 auf das noch vorhandene Betonfundament gesetzt; aufgrund der Dämpfung beim Übergang von den Bodenschichten auf das Fundament waren die gemessenen Erschütterungen jedoch sehr gering. Daher wurde der Messpunkt 3 nach der Hälfte der Messzeit um weitere 16 m vom Gleis weg in den (verdichteten) Boden verlagert.

Die Messungen an Punkten 1-3 beschränken sich auf Messung der vertikalen Komponente der Schwingschnelle.

Informativ wurden an Messpunkt 4 in 21 m bzw. Messpunkt 5 in 28 m Entfernung von Gleis 1 auf dem Betonfundament mit den Kanälen K1-K3 bzw. K4-K6 alle drei Raumrichtungen der Schwingschnelle aufgenommen.

## 5.5 Zusammenfassung der Messergebnisse

Die Ergebnisse der Erschütterungsmessung sind in Anlagen A7 bis A9 aufgeführt.

Die höchsten registrierten Erschütterungen betragen 0,39 mm/s am Messpunkt K7 (Regionalexpress, Doppelstockwagen, Gleis 1). Die höchsten durch einen auf Gleis 2 verkehrenden Zug ausgelösten Erschütterungen betragen 0,27 mm/s für einen Güterzug.

Bei diesen Messergebnissen ist eine deutliche Erschütterungseinwirkung wahrzunehmen.

## 6 Ergebnisse der Messung am 08.05.2013

### 6.1 Ort und Zeit der Messungen

Die Erschütterungsmessungen wurden auf dem Gelände an den bezeichneten Messorten (s. Anlage B.2 und B.3) am 08.05.2013 zwischen 09:00 Uhr und 14:00 Uhr durchgeführt.

### 6.2 Betriebsbedingungen

Während der Messungen wurden die Erschütterungsanregungen durch den regulären Bahnbetrieb registriert. Das befahrene Gleis, der Zugtyp, die Zuggeschwindigkeit sowie die Anzahl der Waggon wurde erfasst.

### 6.3 Messgeräte

Die Erschütterungsmessungen wurden entsprechend der DIN 4150, Teil 2, in Verbindung mit DIN 45669, Teil 1 [7] und Teil 2 [8] durchgeführt.

Die Ankopplung der Messaufnehmer am Boden erfolgte über Dreipunktlager und Erdspieße gemäß DIN 45669.

Die Lage der einzelnen Messorte ist in Anlage B.2 dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle 6.1 ist die Art der Ankopplung (Winkel, Dreipunktlager, Erdspieß) wiedergegeben.

Tabelle 6.1: Messorte und Art der Ankopplung

Messpunkt: Nr.	Kanäle Messsystem:	Messort	Ankopplung
1	7	Bodenmesspunkt 39 m Ost	Erdspieß
2	8	Bodenmesspunkt 51 m Ost	Erdspieß
3	9	Bodenmesspunkt 39 m West	Erdspieß
4	1-3	Bodenmesspunkt 21 m	Dreipunktlager auf Betonfundament
5	4-6	Bodenmesspunkt 28 m	Dreipunktlager auf Betonfundament

Die Erschütterungsimmissionen wurden mittels Geophonen (Schwingungsmesser nach DIN 45669 A3HV 315/1) mit einem computergestützten Messsystem der Firma M. Beitzer Messtechnik (System 9000) aufgezeichnet. Die eingesetzte Messkette ist im Datenanhang (siehe Anlage A6) dargestellt.

Die Frequenzanalysen erfolgten mittels der Auswertesoftware (System 9000) der Firma M. Beitzer Messtechnik. Die Zuggeschwindigkeiten wurden mit einem Radargerät erfasst.

### 6.4 Messpositionen

Eine Übersicht der Messorte ist in Anlage B.2 angegeben.

Um eine Vergleichbarkeit mit der Messung am 28.08.2013 herzustellen, wurden für Kanal K1-K3 bzw. Kanal K4-K6 dieselben Messpositionen wie bei der Messung am 28.08.2013 auf dem vorhandenen Betonfundament gewählt.

Die Messungen an den drei anderen Punkten 1-3 beschränken sich wiederum auf Messung der vertikalen Komponente der Schwingschnelle. Alle drei Messpunkte befanden sich in ausgehobenen Gruben auf der geplanten Gründungsebene (siehe Anlage B.3).

Der Messpunkt 2 (Kanal 8) repräsentiert den kürzesten im Bebauungsplanentwurf (Stand Mai 2013) vorgesehenen Abstand zwischen Gleis und Baugrenzen der 1. Baureihe.

### 6.5 Zusammenfassung der Messergebnisse

Die Ergebnisse der Erschütterungsmessung sind in Anlagen B5. bis B11 aufgeführt.

Die höchsten registrierten Erschütterungen am 08.05. betragen 0,48 mm/s am Messpunkt K7 (Regionalexpress, Doppelstockwagen, Gleis 1). Die höchsten durch einen auf Gleis 2 verkehrenden Zug ausgelösten Erschütterungen betragen ebenfalls 0,49 mm/s für einen Regionalexpress.

Die an den Messpunkten 4 und 5 gemessenen Erschütterungen stimmen recht gut mit den Messergebnissen vom 28.08.2013 überein, sodass von vergleichbaren äußeren Messbedingungen (Zugverkehr) ausgegangen werden kann.

## 7 Prognose der Erschütterungen

### 7.1 Beschreibung der Methodik

Die Prognosen der Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen erfolgen auf Basis des vorliegenden aktualisierten Bebauungsplanentwurfes vom Mai 2013 [17] und den Messergebnissen vom 08.05.2013.

Im ersten Schritt wurden für die Zugvorbeifahrten Frequenzanalysen (Terz-F-max) durchgeführt und diese anschließend für jeden Zugtyp und jedes Gleis getrennt energetisch gemittelt. Diese gemittelten Terz-F-max Frequenzspektren für den Messpunkt 1 (Kanal 7) gehen als Eingangsdaten für den östlichen Teil des Plangebietes in die Prognosen ein (siehe Anlage (B) 12).

Durch die Verwendung von Terz-F-Max Spektren liegen die berechneten Prognosen auf der sicheren Seite, da für diese Spektren zu jeder Terz der während einer Vorbeifahrt maximal aufgetretene Messwert zugeordnet wird. Dies tritt so in der Realität allgemein nicht auf und führt daher bei der Prognose in der Regel zu höheren Werten.

Ausgehend von den gemessenen Immissionsspektren von Messpunkt 1 wurden mit Hilfe der gemessenen Ausbreitungsdämpfung zwischen Messpunkt 1 und 2 sowie mit Hilfe geeigneter Übertragungsfunktionen für den Übergang vom Erdboden auf die Rohdecken die in den geplanten Gebäuden der 1. Baureihe auf dem östlichen Teil des Plangebietes auftretenden Immissionen prognostiziert.

Die Ausbreitungsdämpfung gibt die Abschwächung der Erschütterungen im Erdboden bei größerer Entfernung zur Quelle an. Im vorliegenden Fall wurde die am 08.05.2013 gemessene Ausbreitungsdämpfung zugrunde gelegt, da sich hier die Messpunkte direkt auf der Gründungsebene im gewachsenen Boden befanden. Da der vorliegende Boden aus Ton mit geringer Korngröße bestand, ist die gemessene Ausbreitungsdämpfung vergleichsweise gering.

Die Übertragungsfunktionen für den Übergang vom Erdboden auf die Rohdecken wurden auf der Basis von eigenen Messwerten aus vergleichbaren Projekten und Literaturangaben [13] ermittelt und neigen (im konservativen Sinne) eher zur Überschätzung der Schwingungstransmission.

Des Weiteren wurde, falls notwendig, eine Geschwindigkeitskorrektur von der gemessenen auf die angegebene zugelassene Streckengeschwindigkeit durchgeführt.

Es wurden die Immissionen für Betondecken mit Deckeneigenfrequenzen von 25 bis 50 Hz (typischer Massivbauweise beim Wohnungsbau) berechnet. Bei der geplanten Bauweise sind niedrigere Eigenfrequenzen nicht zu erwarten.

Für die Prognose der zu erwartenden Immissionen in der 2. Baureihe wurde die gemessene Ausbreitungsdämpfung zwischen Messpunkt 1 und 2 auf eine Gleisentfernung von 80 m extrapoliert.

Für die Prognose der in der 1. Baureihe zu erwartenden Immissionen im westlichen Teil des Plangebietes werden die an Messpunkt 3 am 08.05.2013 gemessenen Immissionsspektren zugrunde gelegt und – analog zum Verfahren für das östliche Plangebiet – die gemessene Ausbreitungsdämpfung sowie Übertragungsfunktionen für den Übergang vom Erdboden auf die Rohdecken aus der Literatur herangezogen.

Es können sich in den detailliert dargestellten Berechnungen in den Anlagen (B) 12 -20 scheinbare Rechenfehler um 0,1 dB in den spektralen Darstellungen ergeben. Diese rühren aus der Tatsache, dass intern mit genaueren Zahlen gerechnet wurde, als in den auf eine Nachkommastelle gerundeten Werten, welche in den Anlagen dargestellt werden.

Weiterhin können sich durch das eingesetzte spektrale Prognoseverfahren Unterschiede in den berechneten Beurteilungsschwingstärken  $KB_{FT}$  für die Vorbelastung, also die rechnerische Nachbildung der Messsituation gegenüber der aus den Messwerten berechneten Beurteilungsschwingstärke  $KB_{FT}$  ergeben. Ursächlich hierfür ist der Einsatz von Terz-F-Max Spektren welche in der Regel eine Prognose auf der sicheren Seite ergeben (siehe oben).

In den nachfolgenden Kapiteln sind die zusammengefassten Ergebnisse der Erschütterungsmessungen und der Prognose jeweils für eine mögliche Deckeneigenfrequenz wiedergegeben. Die detaillierten Messergebnisse sind im Anlagensatz des Anhanges dokumentiert.

## 7.2 Prognoseunsicherheit

Die generelle messtechnische Unsicherheit bei der Ermittlung von  $KB_{FT}$ -Werten kann gemäß DIN 4150, Teil 2 [5] mit 15 % beziffert werden. Die zur Prognose herangezogenen Übertragungsfunktionen für die Transmission im Erdboden, den Übergang vom Fundament auf die Decken im Gebäude sowie die Geschwindigkeitskorrektur sind ebenfalls mit Unsicherheiten behaftet.

Durch die Verwendung der Terz-F-Max-Spektren werden erfahrungsgemäß die zukünftig zu erwartenden Erschütterungen tendenziell konservativ überschätzt. Zudem sind zumindest für die 2. Baureihe durch die geplante Errichtung einer Lärmschutzwand sowie den Aufbau der 1. Baureihe etwas geringere Erschütterungen als prognostiziert zu erwarten.

## 7.3 Ergebnisse und Beurteilung der Erschütterungsprognose

Die Ergebnisse der Berechnungen zur Prognose sind in den Anlagen (B) 12 - 20 dargestellt. Die Zusammenfassung ist für die geplante 1. Baureihe im Osten des Plangebietes in Tabelle 7.1 und für die geplante 2. Baureihe in Tabelle 7.2 angegeben. Die Ergebnisse für den westlichen Teil des Plangebietes sind in Tabelle 7.3 zusammengefasst.

Der Prognose nach kann in den Gebäuden der 1. Baureihe im östlichen Teil des Plangebietes nicht sicher davon ausgegangen werden, dass die Anhaltswerte für Erschütterungen nach DIN 4150, Teil 2 [5] im Nachtzeitraum eingehalten werden. Für den Tagzeitraum ist der Prognose zufolge jedoch von einer Einhaltung auszugehen.

Die prognostizierten Beurteilungsschwingstärken sind im Nachtzeitraum höher als im Tagzeitraum, da nachts eine höhere Taktrate für Güterzüge vorliegt, welche die stärksten Emissionen verursachen.

Ursache für die hohen Erschütterungsimmissionen ist zum einen der tonhaltige Untergrund, der für eine gute Weiterleitung von Erschütterungen bekannt ist, als auch eine Weiche an den Gleisen unmittelbar gegenüber der östlichen Seite des Plangebietes. Der Weichenstoß der vorbeifahrenden Züge ist auch gut hörbar.

So wurden im Westen des Plangebietes an Messpunkt 3 deutlich geringere Erschütterungsimmissionen gemessen als an Messpunkt 1 (bei ähnlicher Distanz zum Gleis), da hier keine Weiche vorliegt. Daher ist in den Gebäuden der 1. Baureihe der Prognose zufolge von keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 [5] auszugehen (Tabelle 7.3).

Die für die 1. Baureihe im Osten des Plangebietes prognostizierten Beurteilungsschwingstärken für den Nachtzeitraum von  $KB_{FTT} = 0,06$  liegen zwischen den Immissionsrichtwerten für Wohn- und Mischgebiete (siehe Abschnitt 4.2). Die prognostizierten Immissionen stellen somit keine generelle nicht hinnehmbare Einschränkung für Wohnnutzungen dar. Einzelne Vorbeifahrten sind jedoch sicher spürbar. Eine Minderung der Erschütterungsimmissionen in den Gebäuden der 1. Baureihe ist wünschenswert; mögliche Maßnahmen werden in Kapitel 8 diskutiert.

Für die 2. Baureihe ist den Berechnungen zufolge eine Einhaltung der Erschütterungsimmissionen zu erwarten (Tabelle 7.2). Einzelne Zugvorbeifahrten können jedoch spürbar sein bezogen auf den gesamten Beurteilungszeitraum findet aber keine Überschreitung der Anhaltswerte statt.

Tabelle 7.1: Ergebnisse der Berechnungen zur zukünftigen Erschütterungssituation in der 1. Baureihe (östlicher Teil des Plangebietes, siehe Anlage (B) 12- 14)

Deckeneigenfrequenz	$KB_{FTT}$		$A_{(DMA)}$		$KB_{FTT} \leq A_{(DMA)}$	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
25 Hz Betondecke	0,065	0,072	0,07	0,05	JA	NEIN
31,5 Hz Betondecke	0,053	0,059	0,07	0,05	JA	NEIN
40 Hz Betondecke	0,053	0,06	0,07	0,05	JA	NEIN
50 Hz Betondecke	0,053	0,06	0,07	0,05	JA	NEIN

Tabelle 7.2: Ergebnisse der Berechnungen zur zukünftigen Erschütterungssituation in der 2. Baureihe (östlicher Teil des Plangebietes, siehe Anlage (B) 18- 20)

Deckeneigenfrequenz	$KB_{FTT}$		$A_{(DMA)}$		$KB_{FTT} \leq A_{(DMA)}$	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
25 Hz Betondecke	0,031	0,035	0,07	0,05	JA	JA
31,5 Hz Betondecke	0,029	0,033	0,07	0,05	JA	JA
40 Hz Betondecke	0,03	0,034	0,07	0,05	JA	JA
50 Hz Betondecke	0,031	0,035	0,07	0,05	JA	JA

Tabelle 7.3: Ergebnisse der Berechnungen zur zukünftigen Erschütterungssituation in der 1. Baureihe (westlicher Teil des Plangebietes, siehe Anlage (B) 15- 17)

Deckeneigenfrequenz	$KB_{FTT}$		$A_{(DMA)}$		$KB_{FTT} \leq A_{(DMA)}$	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
25 Hz Betondecke	0,036	0,038	0,07	0,05	JA	JA
31,5 Hz Betondecke	0,034	0,037	0,07	0,05	JA	JA
40 Hz Betondecke	0,041	0,047	0,07	0,05	JA	JA
50 Hz Betondecke	0,042	0,047	0,07	0,05	JA	JA

#### 7.4 Prognose des sekundären Luftschallpegels

Durch Anwendung des in Abschnitt 4.3 erwähnten empirisch ermittelten Zusammenhangs zwischen auftretendem Schwingsschnellepegel und dem Sekundärluftschallpegel konnten die zu erwartenden sekundären Luftschallimmissionen prognostiziert werden (Anlagen (B) 14, (B) 17 und (B) 20 bzw. Tabellen 7.4, 7.5 und 7.6). Die Prognose zeigt, dass die Anforderungen an die sekundären Luftschallimmissionen für beide Baureihen voraussichtlich eingehalten werden. In den Tabellen ist der - zur Abschaffung vorgesehene - Schienenbonus nicht berücksichtigt.

Einzelne Vorbeifahrten sind jedoch voraussichtlich geeignet, maximale Schalldruckpegel für den sekundären Luftschall von über 40 dB(A) in der 1. Baureihe zu erzeugen (s. Anlage (B) 14).

Tabelle 7.4: Ergebnisse der Berechnungen zum sekundären Luftschall in Gebäuden der 1. Baureihe (östlicher Teil des Plangebietes, siehe Anlage (B) 12- 14)

Deckeneigen- frequenz	L [dB(A)]		Grenzwert [dB(A)]		Einhaltung	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Nacht	Nacht
25 Hz Betondecke	27	26	40	30	JA	JA
31,5 Hz Betondecke	28	28	40	30	JA	JA
40 Hz Betondecke	28	29	40	30	JA	JA
50 Hz Betondecke	29	30	40	30	JA	JA

Tabelle 7.5: Ergebnisse der Berechnungen zum sekundären Luftschall in Gebäuden der 2. Baureihe (östlicher Teil des Plangebietes, siehe Anlage (B) 18- 20)

Deckeneigen- frequenz	L [dB(A)]		Grenzwert [dB(A)]		Einhaltung	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Nacht	Nacht
25 Hz Betondecke	27	27	40	30	JA	JA
31,5 Hz Betondecke	27	28	40	30	JA	JA
40 Hz Betondecke	28	28	40	30	JA	JA
50 Hz Betondecke	28	29	40	30	JA	JA

Tabelle 7.6: Ergebnisse der Berechnungen zum sekundären Luftschall in Gebäuden der 1. Baureihe (westlicher Teil des Plangebietes, siehe Anlage (B) 15- 17)

Deckeneigen- frequenz	L [dB(A)]		Grenzwert [dB(A)]		Einhaltung	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Nacht	Nacht
25 Hz Betondecke	28	28	40	30	JA	JA
31,5 Hz Betondecke	28	29	40	30	JA	JA
40 Hz Betondecke	29	30	40	30	JA	JA
50 Hz Betondecke	30	30	40	30	JA	JA

## 8 Mögliche Minderungsmaßnahmen

Da nach der dargestellten Prognose nicht sicher davon auszugehen ist, dass die Erschütterungsimmissionen für die Gebäude der 1. Baureihe die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 [5] einhalten werden, werden Minderungsmaßnahmen empfohlen.

Durch elastische Gebäudelagerung auf Elastomerlagern kann der Übertrag der Erschütterungen vom Fundament auf die Wohnräume eines Gebäudes gedämpft werden. Die elastische Gebäudelagerung besitzt eine Eigenfrequenz (in Abhängigkeit der Materialeigenschaften des Elastomers und der Belastung durch das Gebäude); und dämpft nur die

Frequenzanteile der Erschütterungen die oberhalb des 1,4-fachen der Eigenfrequenz liegen. Im Bereich der Eigenfrequenz verstärkt die elastische Gebäudelagerung sogar die eintreffende Erschütterungswelle. Handelsübliche elastische Gebäudelagerungen können auf minimale Eigenfrequenzen bis etwa 8 Hz abgestimmt werden. In diesem Fall findet im Frequenzbereich bis 11 Hz eine Verstärkung der Erschütterungsschwingung statt. Da die höchsten zu erwartenden Erschütterungsimmissionen von vorbeifahrenden Güterzügen verursacht werden, welche insbesondere Erschütterungen im niederfrequenten Bereich (6 bis 12 Hz) erzeugen, ist der Einbau von elastischen Gebäudelagerungen nicht geeignet, die zu erwartenden Erschütterungsimmissionen wesentlich zu verringern. Auch eine Lagerung auf Stahlschraubenfedern wird einen vergleichbaren Effekt haben, obwohl die Eigenfrequenz dieses Systems noch geringer sein wird als die der Elastomerlagerung. Beide Maßnahmen sind mit relativ hohen Kosten verbunden, wenn auch die Kellerebene mit geschützt werden soll.

Die in der Prognoseberechnung für die 1. Baureihe im östlichen Teil des Plangebietes berechneten Beurteilungspegel überschreiten die Anhaltswerte für den Nachtzeitraum nur um einen geringen Betrag (20 %). Durch Anwendung verschiedener schwingungsmindernder Maßnahmen beim Bau der Gebäude, welche sich in der Vergangenheit sowohl praktikabel wie effektiv erwiesen haben, lassen sich die zu erwartenden Erschütterungsimmissionen weiter vermindern. Die Wirkung der Maßnahmen ist jedoch im Detail schwer quantitativ fassbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch diese Maßnahmen die Anforderungen der DIN 4150-2 auch im Nachtzeitraum in den geplanten Gebäuden der 1. Baureihe im östlichen Teil des Plangebietes eingehalten werden können.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Einbringung einer Schotterschicht (mind 0,5 m) unter das Gebäudefundament zur Dispersion der Erschütterungen. Aufgrund der hohen Belastung sollte harter Schotter wie z. B. Natursteinschotter (Korngröße etwa 30 – 60 mm) verwendet werden. Die Auslegung und Eignung des Unterbaus ist hier nur unter schwingungstechnischen Gesichtspunkten berücksichtigt worden, statische und andere Belange sind durch entsprechende Fachplaner zu berücksichtigen.
- Seitliche Entkoppelung des Fundamentes und der Kelleraußenwand vom Erdboden durch Einbringung einer elastischen Geovliesmatte oder elastischen Drainagematte mit hohen Lufteinschlüssen rund um die gesamte Außenfläche des Fundamentes und Kellers, welche mit dem Erdboden in Kontakt kommt. Bei sorgfältiger und lückenloser Verlegung um die gesamte Außenwand stellt die Geovliesmatte einen deutlichen Impedanzsprung dar und mindert so erfahrungsgemäß den Übergang von Erschütterungen vom Erdboden ins Fundament.
- Dimensionierung der Decken in den geplanten Gebäuden, sodass Deckeneigenfrequenzen von über 30 Hz vorliegen (siehe Tabelle 7.1). Die Deckeneigenfrequenz hängt von der freien Spannweite der Decke sowie der Deckendicke ab. Abbildung 1

stellt diesen Zusammenhang grafisch dar. So ist eine Deckeneigenfrequenz von über 30 Hz beispielsweise durch Verwendung von Deckendicken größer 20 cm und freien Spannweiten kleiner 5 m zu erreichen. Bei freien Spannweiten von 6 m müsste die Deckendicke hingegen schon 30 cm betragen.

- Aus Komfortgründen Einbringung eines geeigneten schwimmenden Estrichs (mindestens 5 cm dicker Estrich auf einer Trittschalldämmung mit dynamischer Steifigkeit  $\leq 20 \text{ MN/m}^2$ ) zur Verminderung des sekundären Luftschallpegels.

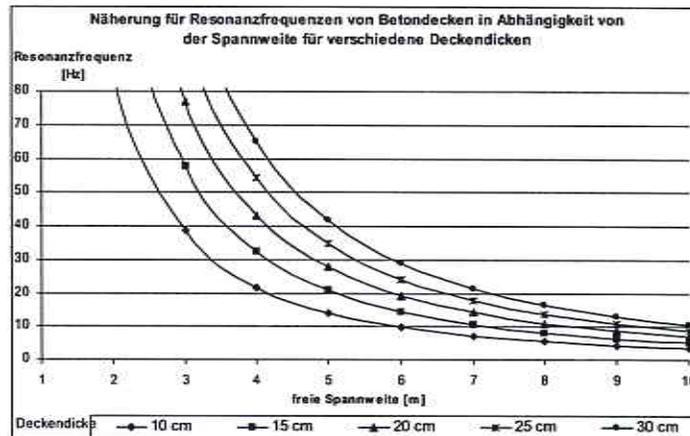


Abbildung 1: Näherungsweise Darstellung für die Abschätzung von Deckeneigenfrequenzen von Betondecken aus Dicke und Spannweite

## 9 Zusammenfassung

Auf der Grundlage des aktuellen Entwurfs vom Mai 2013 zu dem Bebauungsplan „Im Brandesch“ in Welver wurde eine Erschütterungsprognose für die dort geplanten Wohnhäuser durchgeführt. Hierzu wurden im Bereich des zukünftigen Bauvorhabens die durch den Schienenverkehr auf der nahe gelegenen Bahntrasse Hamm-Soest verursachten Erschütterungen in ausgehobenen Gruben auf der geplanten Gründungsebene gemessen und mit Hilfe von Boden- und Deckenübertragungsfunktionen die zu erwartenden Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen in den Neubauten für beide geplanten Baureihen ermittelt.

Den Ergebnissen der Prognoseberechnung zufolge ist bei der derzeitigen Entwurfsplanung in den geplanten Gebäuden der 1. Baureihe im Westen des Plangebietes sowie in der 2. Baureihe mit einer Einhaltung der Anhaltswerte aus DIN 4150-2 für die zulässigen Erschütterungsimmmissionen auszugehen.

Lediglich in den geplanten Gebäuden der 1. Baureihe im östlichen Teil des Plangebietes ist nicht sicher davon auszugehen, dass die Erschütterungsimmmissionen die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 [5] einhalten werden. Ursache hierfür ist die Überfahrt einer Weiche gegenüber dem östlichen Teil des Plangebietes in Kombination mit dem vorliegenden tonhaltigen Erdboden, welcher für eine gute Weiterleitung der Erschütterungen bekannt ist.

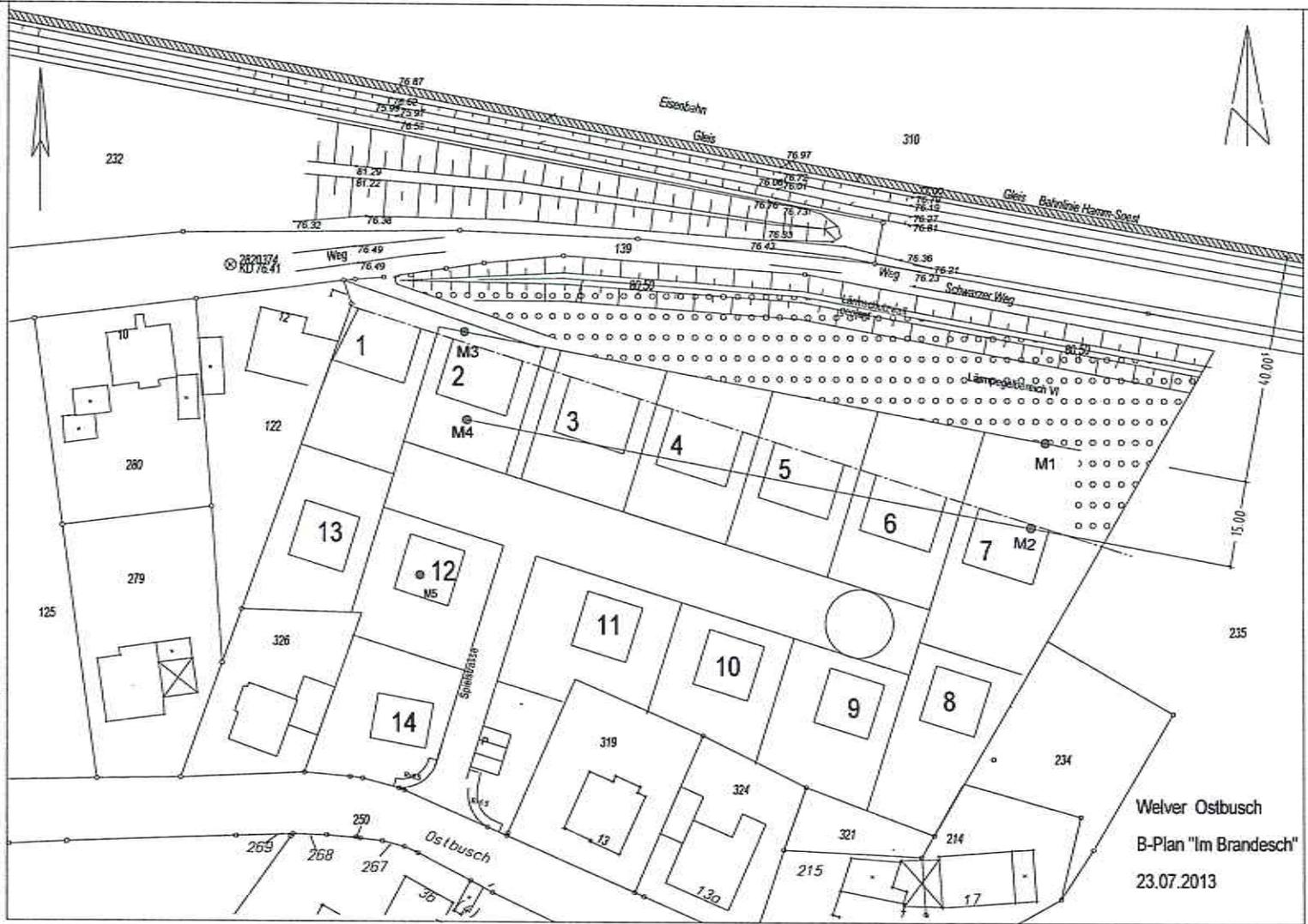
Werden beim Bau jedoch die in diesem Bericht vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen berücksichtigt, ist auch für die Gebäude der 1. Baureihe im östlichen Teil des Plangebietes mit einer Einhaltung der Anforderungen der DIN 4150, Teil 2 [5] zu rechnen.

Durch die sekundären Luftschallimmissionen wird mit keiner negativen Beeinflussung der Gebäudenutzung beider Baureihen gerechnet.

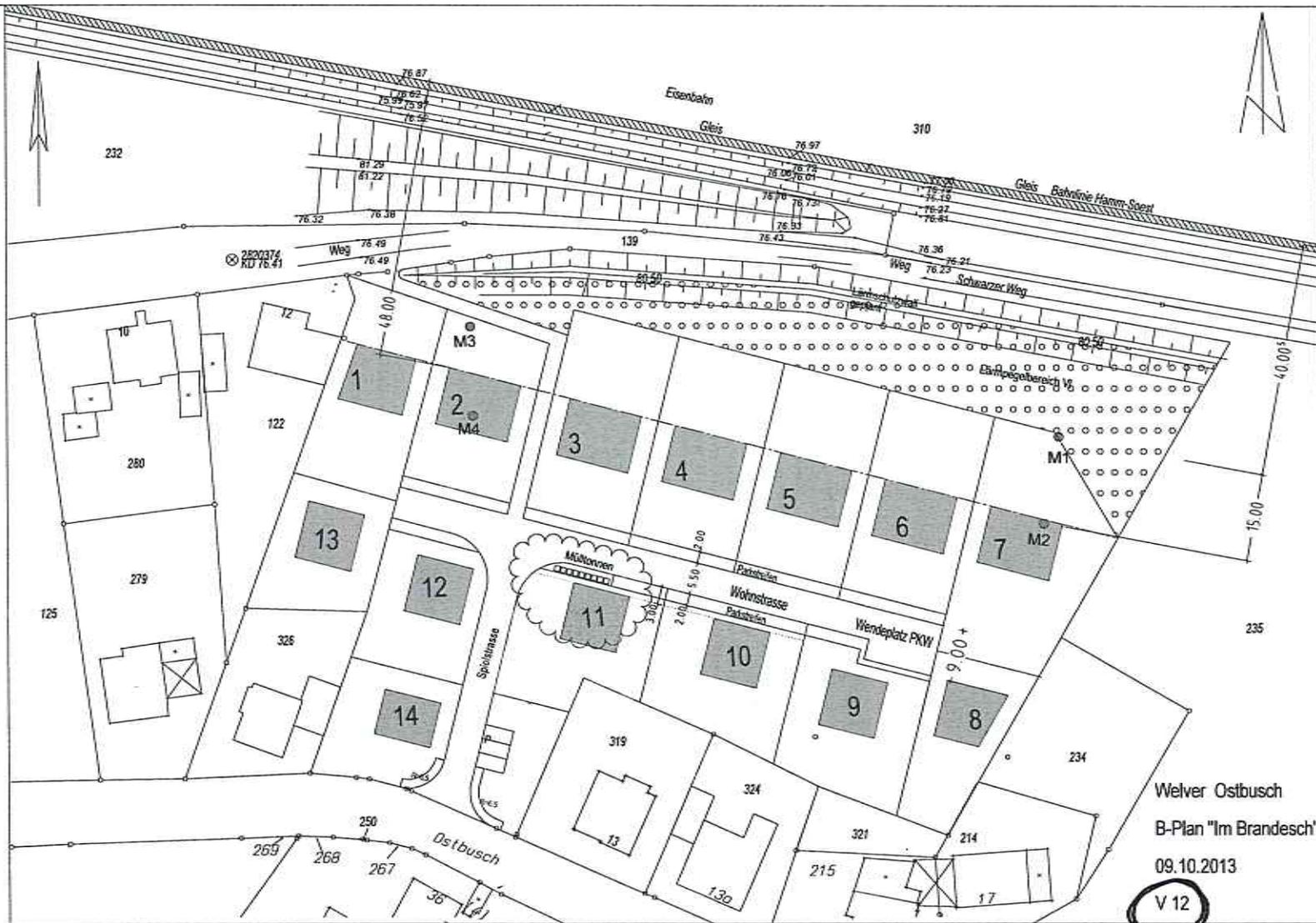
Dieser Bericht besteht aus 22 Seiten und 2 Anlagen.

Peutz Consult GmbH

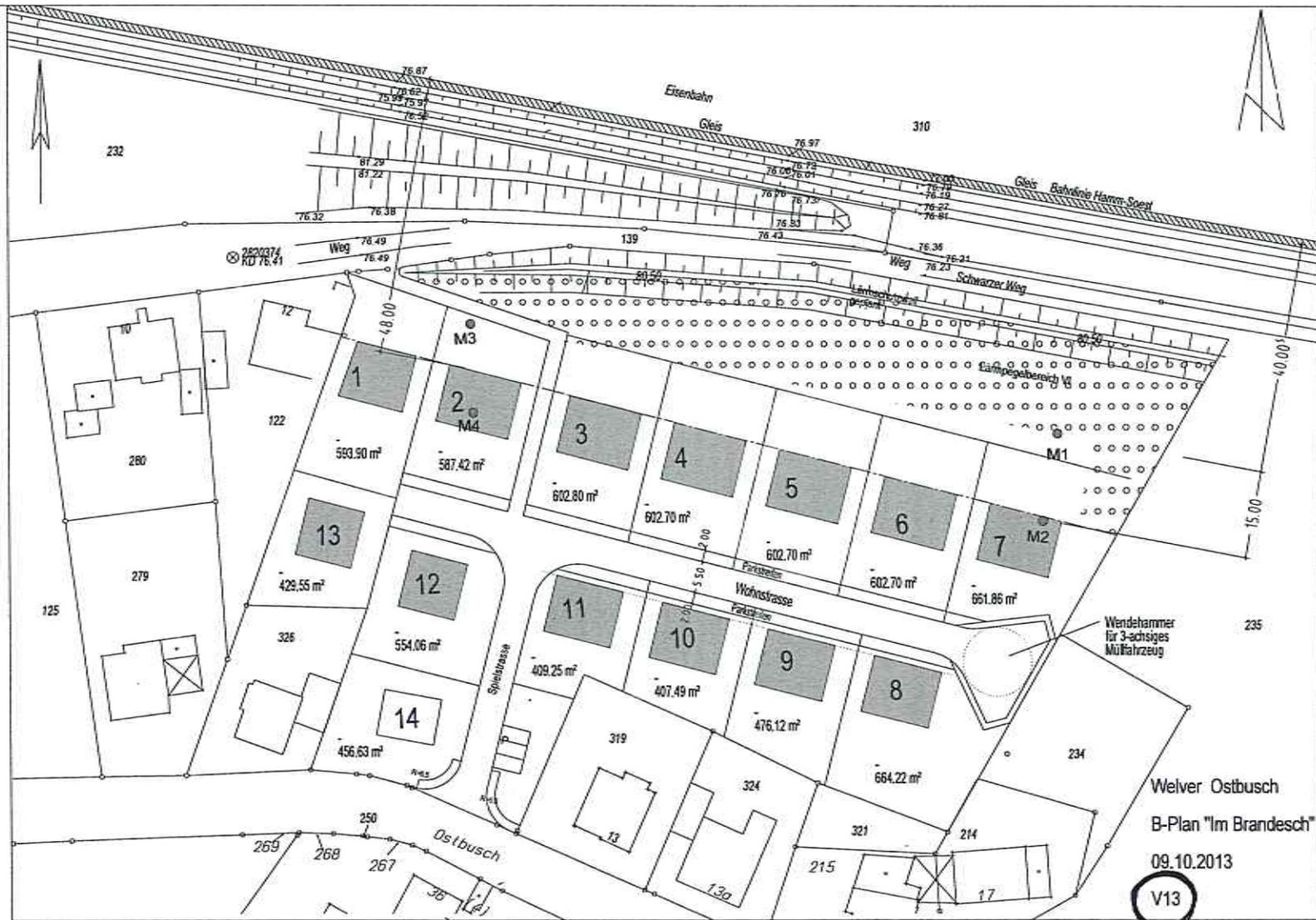
i.V. Dipl.-Ing. Mark Bless



Welver Ostbusch  
 B-Plan "Im Brandesch"  
 23.07.2013



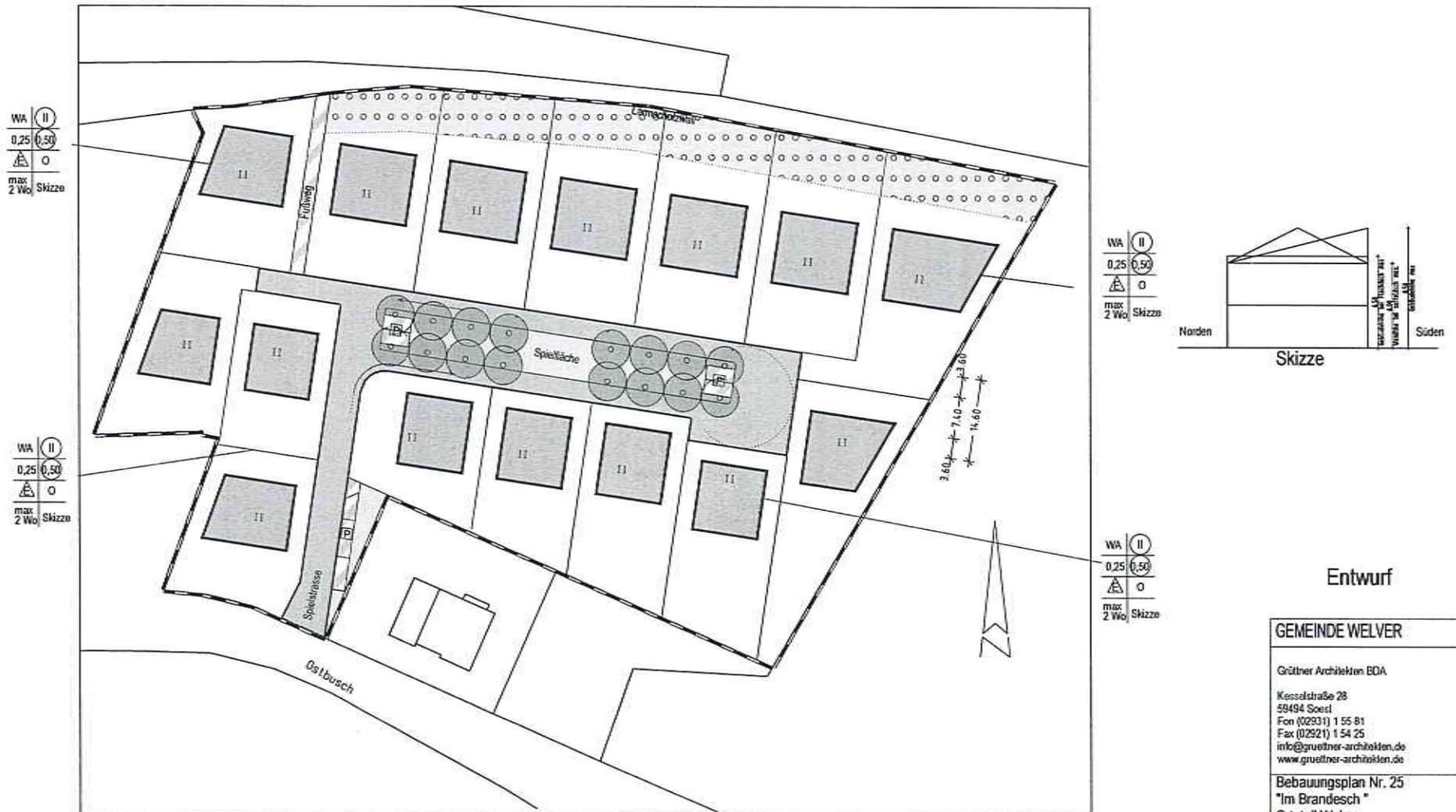
Welver Ostbusch  
 B-Plan "Im Brandesch"  
 09.10.2013  
 V 12



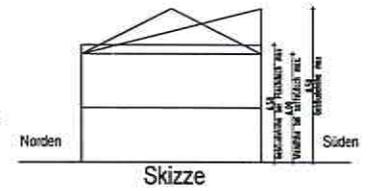
Weiver Ostbusch  
 B-Plan "Im Brandesch"  
 09.10.2013  
 V13

# Bebauungsplan Nr. 25 "Im Brandesch" Gemeinde Welver -Gemarkung Meyerich-

- ENTWURF BISHER -



WA II  
0,25 (0,50)  
max 2 Wo  
Skizze



Entwurf

## GEMEINDE WELVER

Grüthner Architekten BDA  
Kesselsstraße 28  
59494 Soest  
Fon (02931) 1 55 81  
Fax (02921) 1 54 25  
info@gruehner-architekten.de  
www.gruehner-architekten.de

Bebauungsplan Nr. 25  
"Im Brandesch"  
Ortsteil Welver

M 1:500  
Plan zur Entlopfung gem. §32 u. §42 BauGB  
19154 Welver, im Dezember 2010

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-20-03/31	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 30.01.2014

Bürgermeister	<i>+ 30.01.14</i>	Allg. Vertreter	<i>30.01.14</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>30.01.14</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	<b>5</b>	oef	12.02.14				
HFA							
Rat							

- 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver zur Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Dinker**  
hier: 1. Ergebnis der landesplanerischen Anpassung gem. § 34 (1) LPIG  
 2. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB  
 3. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB  
 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

**Sachdarstellung zur Sitzung am 12.02.2014:**

zu 1.:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 16.12.2013 die Verschiebung des Standortes für das neue Feuerwehrgerätehaus Dinker beschlossen. Auf der Grundlage dieser Planung wurde die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) erneut durchgeführt. Mit Verfügung vom 15.01.2014 teilt die Bezirksplanungsstelle nun mit, dass die FNP-Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

zu 2.:

Entsprechend der Beschlussfassung des Rates vom 16.12.2013 wurde im Zuge der 31. Änderung des FNP die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt. (Beteiligungsfrist 20.12.2013 – 31.01.2014). Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt. Ferner sind die während der erstmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Schreiben (P1 – P3) beigefügt. Die hier vorgetragenen Aussagen bezogen sich auf den ursprünglichen Standort östlich des Denkmals. Den Bedenken wurde durch den neu gewählten Standort insoweit Rechnung getragen. Die Privaten P 1 bis P 3 wurden von der geänderten Planung in Kenntnis gesetzt. Während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum neuen Standort keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Verfahren wurden nun durch die Anwohner des neuen Standortes Bedenken vorgetragen (Siehe beigefügtes Schreiben vom 16.01.2014, lfd.-Nr. P 5). Aufgrund dieser Stellungnahme wurde noch einmal Kontakt mit dem Grundstückseigentümer der Fläche am östlichen Ortsrand direkt an der Landesstraße (Flurstück 174, Standort 6) aufgenommen. Während der Standortsuche wurde von dem Eigentümer hier zunächst keine Bereitschaft hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit signalisiert. Nach der nochmaligen Erörterung der Angelegenheit erklärt sich der Grundstückseigentümer nun doch bereit, eine Teilfläche des Flurstückes 174 für die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses zur Verfügung stellen. Den Bedenken der Anwohner kann durch eine nochmalige Verschiebung des Standortes abgeholfen werden. Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat würde der Standort 6 im weiteren Verfahren (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) zu Grunde gelegt.

Der Standort 6 schließt direkt an die vorhandene Wohnbebauung am östlichen Ortsrand an und verfügt über eine direkte Anbindung an die L 670. Nach Vorgesprächen mit der Unteren Landschaftsbehörde wäre eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet mit Blick auf das öffentliche Interesse am Vorhaben denkbar.

zu 3.:

Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind ebenso als Anlage beigefügt. Sofern nach dem Versand der Einladung zur Ausschusssitzung noch Stellungnahmen eingehen, werden diese nachgereicht.

zu 4.:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.

### **Beschlussvorschlag:**

1.

Siehe Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!

2.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung zu beschließen.

**Gesehen!**

Soest, 21.01.14

**Bezirksregierung  
Arnsberg**



**Kreis Soest**  
Die Landrätin  
Regionale Entwicklung

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

**Gemeinde Welver**

Eing.: 23. JAN 2014

**Kreis Soest**

Eing. 20. JAN. 2014

FB: 1 2 3 4 5 6 Abl.

Datum: 15.01.2014  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
32.02.01.01-11.12/31Ä  
bei Antwort bitte angeben

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

Seibertzstraße 2  
59821 Arnsberg

**31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver  
im Ortsteil Dinker zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses**  
Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem.  
§ 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW

Ihr Bericht vom 18.12.2013; Eingang per E-Mail  
Arbeitsgespräch am 13.06.2013 in Arnsberg

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die o. a. Flächennutzungsplanänderung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

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

Ich bitte Sie, mir Ihre weitere Planung spätestens im Verfahren nach § 34 Abs. 5 LPIG vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Knepper)

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



482

48

45

468

174

49

544

335

40

542

543

45

469

177

östl. Ortsrand Dinker

ca. 3.500 m<sup>2</sup>

- ca. 50 m -

- ca. 65 m -

L 670 Nateln - Dinker



Wolter Hoppenberg | Postfach 2773 | 59017 Hamm



**P** PREMIUMADDRESS  
PLUS  
BRIEF

Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver

**Gemeinde Welver**  
Eing.: 14. JUN. 2013

*Zspr. FBL2/FBL3*

*Kopie zu FBL 3*



Hamm, 13.06.2013

Daniel Birkhölzer  
Rechtsanwalt

db/ LM /D74/617-13

Sekretariat: Andrea Neuperger

Telefon: 02381/92122-453

Telefax: 02381/92122-7014

birkhoelzer@wolter-hoppenberg.de

Unser Zeichen: 4238/12 DB17

(bitte immer angeben)

█/ Gem. Welver  
- Neuerrichtung Feuerwehrrätehaus -

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir Ihnen hiermit an, dass uns █  
█ mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine beglaubigte Kopie der uns legitimierenden Vollmacht haben wir diesem Schreiben als Anhang beigelegt.

Im Rahmen der derzeit stattfindenden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Bezug auf die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes nehmen wir hiermit namens und in Vollmacht unserer Mandantin zu der von Ihnen vorgelegten Entwurfsplanung im Folgenden näher Stellung und machen die nachfolgend aufgeführten Einwendungen geltend.

I.

Zunächst einmal verstößt die Änderung des Flächennutzungsplanes gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB.

Wie Sie in der Planbegründung unter Ziffer 3.2 richtigerweise ausführen, ist das Plangebiet im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis aus dem Jahr 2012 als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der überlagerten Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ ausgewiesen. Ausdrückliches raumordnerisches Ziel ist es dabei, in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern (vgl. Ziel Nr. 18 des Regionalplans). Gemäß der zusätzlich erfolgten Ausweisung als Bereich für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) ist die Nutzungsstruktur in den BSLE zum Schutz der ökologischen Funktionen und des Landschaftsbildes zudem in ihrer jetzigen Ausprägung zu erhalten und raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen können, sind nach dem Regionalplan zu unterlassen.

Diesen Vorgaben des Regionalplans wird die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gerecht. Ihre Planung greift massiv in das Landschaftsbild ein und schließt eine Fortführung der bisherigen Nutzung des Plangebiets als intensiv landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzten Agrarbereich vollkommen aus. Wir können daher nicht erkennen, dass Ihre Planung mit den vorstehend genannten Zielen der Raumordnung in Einklang steht, und gehen davon aus, dass die Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPlG keine Übereinstimmung Ihrer gemeindlichen Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung annehmen wird.

Auch lässt sich der bestehende Widerspruch Ihrer Planung zu den Vorgaben des Regionalplans nicht allein mit der Begründung aus der Welt räumen, dass die beabsichtigte Änderung nach bisherigem Kenntnisstand keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährden und dass die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende soweit erkennbar nicht beeinträchtigt wird. Hierbei lassen Sie die Funktion des Plange-



biets als Teil eines zusammenhängenden, unzerschnittenen und verkehrsarmen Freiraums vollkommen außer Acht. Festzustellen ist, dass Sie sich insoweit mit in Ziffer 17 des Regionalplanes enthaltenen Zielen der Raumordnung nicht beschäftigt haben. Dort ist vorgesehen, dass die bestehenden Freiräume wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Landschaftsbildqualität, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktionen und ihrer Funktionen als Lebensräume für Pflanzen und Tier zu erhalten und zu entwickeln sind und dass die noch vorhandenen großen, unzerschnittenen Freiräume vor Zerschneidung und Fragmentierung zu bewahren sind. Genau diese Zerschneidung bzw. Fragmentierung würde jedoch erfolgen, falls die geplante Neuausweisung des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wirksam würde.

## II.

Darüber hinaus erweist sich Ihre Planung in zahlreichen Punkten als abwägungsfehlerhaft und verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.

### 1.

Dies betrifft zunächst die Gewichtung des Aspekts der Bodenversiegelung und der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme. Hierzu führen Sie unter Ziffer 4.5 der Planbegründung aus, dass die Belange des Bodenschutzes aufgrund der bereits vorhandenen Beeinträchtigungen des Plangebiets (intensiver Ackerbau, angrenzende Landesstraße) zurückgestellt und dass insoweit dem Aspekt, dass die mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichte Nutzung der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und des Zivilschutzes dient, und dem Aspekt, dass das Plangebiet als Standort für das geplante Feuerwehrgerätehaus Lagevorteile hinsichtlich der schnellen Erreichbarkeit aufweist, Vorrang eingeräumt wird.

Diese Gewichtung ist aus unserer Sicht fehlerhaft und verkennt die Bedeutung des Bodenschutzes. Wie Sie selbst einräumen, wäre mit dem Bau des Feuerwehrstützpunktes

einschließlich der erforderlichen baulichen Anlagen eine weitgehende Versiegelung und damit lokal der vollständige Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel sowie als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung verbunden. Zudem weisen Sie unter Ziffer 3.4 der Planbegründung darauf hin, dass nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen das Plangebiet Teil eines Bereichs mit Böden ist, die aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion und ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig (Stufe 1) eingestuft wurden. Angesichts dieser hohen Schutzwürdigkeit ist nicht nachvollziehbar, warum Sie gleichwohl anderen Belangen in der Abwägung den Vorrang einräumen. Dies stellt nach unserer Einschätzung als Abwägungsfehler dar.

Nicht schlüssig sind zudem die von Ihnen eingeführten Gründe für eine Zurückstellung der Belange des Bodenschutzes. Sie berufen sich letztlich allein auf das Argument, dass die im Plangebiet liegenden Flächen bereits durch den intensiven Ackerbau und die vorhandene Landstraße beeinträchtigt werden, und verkennen, dass die Nutzung des Plangebiets als Ackerflächen zum einen dem Nutzungszweck entspricht, den sowohl die Regionalplanung als auch die bisherige Ausweisung diesen Flächen im Flächennutzungsplan zugedacht haben. Vor diesem Hintergrund kann keine Rede davon sein, dass in irgendeiner Art und Weise eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen besteht. Zum anderen ist es ein Unterschied hinsichtlich des Grades der Beeinträchtigung, ob ein Boden landwirtschaftlich genutzt wird (in diesem Fall wird die Fläche im Plangebiet sogar von einem Biolandwirt bewirtschaftet) oder ob er durch die Errichtung baulicher Anlagen bzw. Stellplätze nahezu vollständig versiegelt wird. Es verbietet sich daher, diese beiden Nutzungsarten unter dem Aspekt der Bodenversiegelung gleichzusetzen.

Soweit Sie darüber hinaus auf die Lagevorteile des Standorts für das geplante Feuerwehrgerätehaus abstellen, messen Sie diesen Vorteilen eine Bedeutung bei, die ihrem wahren Gewicht nicht gerecht wird, denn die Lagevorteile dieses Standortes sind bei weitem nicht

so groß, wie Sie sie darstellen, da auch bei einer Verlagerung des Standortes für das Feuerwehrgerätehaus in das Dorf Dinker nach unserer Einschätzung noch immer eine hinreichend gute Erreichbarkeit sichergestellt wäre.

Im Übrigen können wir nicht erkennen, dass eine ausreichende Prüfung möglicher Alternativstandorte stattgefunden hat. Die Planbegründung begnügt sich insoweit mit der schlichten Feststellung, dass „die Gemeinde nicht über geeignete innerörtliche Flächenalternativen verfügt“. Diese Aussage ist jedoch unzutreffend. Aus unserer Sicht sind mehrere Standorte unter Berücksichtigung der von Ihnen für wichtig erachteten Kriterien (Lage/Erreichbarkeit, Flächengröße und Flächenverfügbarkeit) mindestens genauso gut geeignet wie der Standort im Plangebiet, z.B. das Grundstück an der Schützenhalle zwischen ehemals [REDACTED] und [REDACTED] oder die Weide östlich der Schützenhalle/Lippestraße, das Flurstück 48 (oberhalb der Bebauung am Hellweg), die Freifläche im Mühlenweg im Westen der Ortschaft Dinker.

An allen genannten Standorten wäre die schnelle Erreichbarkeit in gleicher Weise sichergestellt und auch diese Flächen stellen sich für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses als ausreichend groß dar. Warum Sie diese Flächen nicht in Betracht gezogen haben oder andere von uns nicht benannte Flächen ausgeschlossen wurden, erschließt sich uns nicht.

2.

Darüber hinaus übersehen Sie die mit Ihrer Planung verbundenen Verkehrsprobleme. In der Planbegründung stellen sie unter Ziffer 4.1 allein darauf ab, dass angesichts der nur insgesamt zwei Einsatzfahrzeuge am Standort davon ausgegangen wird, dass dieser Standort hinsichtlich der möglichen Verkehrsanbindung entwickelbar ist.

Diese Einschätzung erweist sich aus unserer Sicht als unzutreffend. Da eine getrennte Zufahrt zum Grundstück für Pkws und die Einsatzfahrzeuge gewährleistet sein muss, bedarf es unseres Erachtens neben der Nutzung des Hellwegs (L 670) zwingend auch der

Benutzung des nördlich gelegenen Wirtschaftsweges. Dieser Weg ist aktuell jedoch in keiner Weise befestigt und somit überhaupt nicht für eine Benutzung durch Pkws bzw. Einsatzfahrzeuge ausgelegt. Zudem verkennen Sie in Ihrer Betrachtung, dass der Hellweg als Gefahrenstrecke eingestuft ist, weil dort eine Geschwindigkeit von bis zu 100 km/h erlaubt ist und von vielen Motorradfahrern entsprechend als Raserstrecke genutzt wird.

Wir haben daher unsere Zweifel, ob die in Rede stehende Verkehrsanbindung tatsächlich entwickelbar ist. Angesichts dieser Bedenken hätte es einer vertieften Auseinandersetzung mit diesem Aspekt bedurft, was bislang nicht geschehen ist. Wir halten es jedenfalls für unzulässig, die Lösung dieses Problems auf die Genehmigungsebene zu verlagern und darauf zu vertrauen, dass das Problem im Genehmigungsverfahren schon bewältigt werden wird. Dies stellt aus unserer Sicht keine ausreichende Konfliktbewältigung dar.

3.

Auch vermögen wir nicht zu erkennen, dass Sie sich weitergehende Gedanken in Bezug auf die Erschließung des Plangebiets gemacht haben. Da das geplante Feuerwehrgerätehaus über einen Strom- sowie einen Wasser-/Abwasseranschluss verfügen muss und die hierfür notwendigen Leitungen bzw. Kanäle bislang noch nicht vorhanden sind, ist es zwingend notwendig, diese Anschlüsse zunächst einmal zu verlegen, was angesichts der Entfernung des Plangebiets zur nächstgelegenen Bebauung einen ganz erheblichen Aufwand erfordern wird, auch in finanzieller Hinsicht.

Gerade die Notwendigkeit der noch erforderlichen Erschließung hätte im Rahmen der Prüfung möglicher Alternativstandorte jedoch Berücksichtigung finden müssen und begründet somit ebenfalls einen Abwägungsfehler, da Sie im Rahmen der Abwägung von einer fehlerhaften Auswahlentscheidung ausgegangen sind.

Darüber hinaus bezweifeln wir zudem grundsätzlich die Sinnhaftigkeit der beabsichtigten Neustrukturierung der Freiwilligen Feuerwehr im Gemeindegebiet. Sie betonen die Not-



wendigkeit der Verringerung der Anzahl der Standorte der Feuerwehr im Gemeindegebiet und führen aus, warum Plangebiet hierfür am besten geeignet ist. Allerdings finden sich in Ihrer Begründung keinerlei Ausführungen dazu, inwieweit durch den vorgesehenen neuen Standort die sog. Hilfsfrist (Zeit zwischen Beginn der Notrufabfrage in der Leitstelle bis zum Eintreffen adäquater Hilfe am Einsatzort) eingehalten wird. Hierbei handelt es sich um eine Vorgabe, an der sich konkrete Organisationsplanungen entsprechend auszurichten haben.

Wir haben erhebliche Bedenken, ob die von Ihnen beabsichtigte Zentrierung bzw. Zusammenführung mehrerer Standorte zu einem Standort vor diesem Hintergrund überhaupt tragbar bzw. umsetzbar ist. Zumindest stellt es aus unserer Sicht einen Abwägungsfehler dar, dass der Aspekt der Hilfsfrist in der Abwägung bislang überhaupt keine Berücksichtigung gefunden hat.

4.

Wir weisen weiterhin darauf hin, dass unsere Mandantin das Flurstück 176, das nur ca. 150 Meter zum Plangebiet entfernt ist, als Pferdewiese angrenzend zur Reitanlage nutzt und dort regelmäßig etwa 10 Pferde hält.

Da Pferde bekanntermaßen Fluchttiere sind und entsprechend die Flucht ergreifen, sobald sie Gefahr wittern, befürchtet unsere Mandantin berechtigterweise eine Beeinträchtigung der Nutzung der Pferdewiese durch das Feuerwehrgerätehaus, da nicht auszuschließen ist, dass die Pferde im Falle des Ertönens der Sirenen panisch werden und zu fliehen versuchen. Die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses verträgt sich somit nicht mit der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen, besonders sensiblen Pferdehaltung unserer Mandantin.

5.

Ferner ist uns bei Durchsicht der Planbegründung aufgefallen, dass diese die auf dem Grundstück Sengerhof 5 vorhandene Wohnnutzung überhaupt nicht beachtet hat. So erwähnen Sie unter Ziffer 3.1 lediglich das in etwa 300 m Entfernung gelegene denkmalgeschützte ehemalige Rittergut (Sengerhof) und gehen mit keinem Wort darauf ein, dass das Wohngebäude Sengerhof 5 sogar noch viel näher zum Plangebiet gelegen ist und nur eine Entfernung von ca. 200 Metern aufweist.

6.

Abschließend erlauben wir uns noch den Hinweis, dass Sie zwar derzeit offensichtlich davon ausgehen, dass in dem geplanten Feuerwehrgerätehaus nur zwei Einsatzfahrzeuge untergebracht werden sollen und dass entsprechend eine Fläche von etwa 2.500 qm als ausreichend angesehen wird. Da jedoch im Flächennutzungsplan keine Festschreibung der Anzahl der dort bereitzuhaltenden Einsatzfahrzeuge möglich ist, sondern der Flächennutzungsplan diese Fläche nur allgemein als „Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung: Feuerwehr“ ausweisen kann, ist nicht gewährleistet, dass am Ende tatsächlich nur ein Feuerwehrgerätehaus für zwei Fahrzeuge errichtet wird.

Darüber hinaus stellt die Flächennutzungsplanänderung aus unserer Sicht den Beginn eines Zersiedlungsprozesses im Plangebiet dar, da das geplante Feuerwehrgerätehaus als Vorbild für weitere Bebauungen in diesem Bereich bzw. der näheren Umgebung zum Plangebiet erhalten könnte und die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses geeignet ist, eine negative Vorbildwirkung für weitere Vorhaben zu entfalten. Dies gilt es aus unserer Sicht zum Schutz des Bodens und der Landschaft zwingend zu verhindern.



III.

Angesichts der vorstehend genannten Mängel kann Ihre vorgelegte Planung demnach keinen Bestand haben. Wir dürfen daher davon ausgehen, dass das Bauleitplanverfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner jetzigen Form von Ihnen nicht fortgeführt werden wird.

Bitte bestätigen Sie uns kurz den fristgerechten Eingang unseres Einwendungsschreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Birkhölzer  
Rechtsanwalt

Zu P 1:

Den Anregungen und Bedenken wird gefolgt.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Verschiebung des Standortes, so dass eine Realisierung des Feuerwehrgerätehauses direkt im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Dinker (Flurstück 174. tlw., Flur 3, Gemarkung Dinker) an der Landesstraße L 670 erfolgt.

Abstimmung:

BPU: \_\_\_\_\_

HFA: \_\_\_\_\_

Rat: \_\_\_\_\_



Dinker, 27.06.2012

An die  
Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver

Gemeinde Welver  
Eing.: 27. JUNI 2013

Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung zur 31. Änderung des  
Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

im vergangenen Jahr haben wir (72/74 Jahre) unser Haus in Hamm  
Stadtmitte verkauft um unseren Lebensabend bewusst auf dem Land zu  
verbringen.

Wir konnten am Sengerhof ( Hausnr. 5) einen sehr ruhig und  
ländlich gelegenen Bungalow finden und haben diesen bezogen.  
Nun soll eine an der Hauptverkehrsstraße eine Feuerwehr errichtet  
werden.

Wir möchten nicht gegen die Feuerwehr an sich sprechen. Diese ist  
wichtig !

Aber über den derzeitig geplanten Standort möchten wir gerne  
Stellung nehmen bzw. Einwendungen erheben.

Unser Bungalow ist überhaupt nicht bedacht worden in dem  
Flächennutzungsplan. Unser Zuhause liegt unter 200m Luftlinie  
entfernt von der geplanten Feuerwehr.

Auch beobachten wir sehr gern die Pferde von unsern Nachbarn,  
welche auf der Wiese direkt an der Hauptverkehrsstraße und gut  
150m entfernt vom Planungsgrundstück weiden. Im vergangen Jahr gab  
es einen Unfall und ein Krankenwagen mit Sirene fuhr auf den  
Sengerhof. Die Pferde haben aus unserer Sicht sehr panisch auf  
das Martinshorn reagiert und rannten weg von dem Geräusch.  
Was passiert bei einem Einsatz? Die Pferde könnten in Panik auf  
die Hauptstraße rennen.

Ist dieses in der Planung des Standortes bedacht worden?

Des weiteren finden wir es auch für unsere Feuerwehrleute doch  
sehr gefährlich an der Hauptverkehrsstraße. Sowohl bei Tag als  
auch in der Nacht.

Für Menschen die ehrenamtlich uns in der Not helfen, sollte doch  
alles für deren Sicherheit getan werden. Aus Erzählungen der  
Dinkeraner ist die Strecke sehr unfallträchtig. Unübersichtlich  
und nicht beleuchtet ist Sie auch.

Dieses scheint auch behördlich bekannt, denn nicht umsonst ist die  
Strecke mit einem Warnschild durch Straßen- NRW ausgewiesen.

Und nach weiteren Gesprächen in der Umgebung:  
Mitten in der Landschaft soll ein gutes Stück Ackerland bebaut  
werden. Ist dieses sinnvoll?

Liegt dort schon Strom, Wasser, Kanal?

Sind diese Kostenpunkte bedacht worden? Wenn wir es richtig  
verstanden haben, geht es unserer neuen Gemeinde finanziell nicht  
gut und daher wäre ein schon erschlossenes Grundstück doch  
bestimmt besser.

Auch aus der Verbindung mit der Dorfgemeinschaft wäre aus unserer  
Sicht ein näher gelegenes Grundstück sinnvoller.

Gibt es nicht vielleicht auch noch andere Grundstücke welcher  
näher am /im Dorf liegen?

Wir möchten nochmals betonen das wir auf gar keinen Fall gegen  
einen Neubau der Feuerwehr sind. Wir sind froh das es die  
Freiwilligen Feuerwehrleute noch gibt. Und diese sollte gefördert  
werden.

Daher gehen wir davon aus das durch die öffentliche Beteiligung  
viele Anregungen und Fragen geklärt werden können und Sie als  
Vertreter der Bürger nach bestem Wissen und Gewissen in unserer  
Gemeinde planen.

Wäre es vielleicht möglich eine schriftliche Stellungnahme zu  
unseren Fragen zu bekommen?

Wir verbleiben mit freundlichen Grüßen

#### Zu P 2:

Den Anregungen und Bedenken wird gefolgt.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Verschiebung des Standortes, so dass eine Realisierung  
des Feuerwehrgerätehauses direkt im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung am  
östlichen Ortsrand von Dinker (Flurstück 174. tlw., Flur 3, Gemarkung Dinker) an der  
Landesstraße L 670 erfolgt.

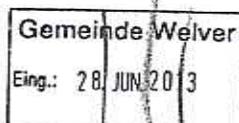
Abstimmung:

BPU: \_\_\_\_\_

HFA: \_\_\_\_\_

Rat: \_\_\_\_\_

Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver



Dinker, 27.06.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,  
da ich aktiver Feuerwehrmann seit 1989 in Dinker bin, möchte ich zu der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes zwecks Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses östlich von Dinker meine Einwendungen erheben und Anregungen vorbringen.

#### Sicherheitsaspekte

Verkehrssicheres An- und Abrücken der Kameraden, privat oder im Einsatzfahrzeug, kann auf Grund der Lage an der L670 nicht gewährleistet werden. Für ihr Gefahrenpotenzial ist die Straße bekannt!

- Geschwindigkeit zu hoch
- Radwege nicht vorhanden
- Beleuchtung fehlt
- Einsehbarkeit des Verkehrs nicht gegeben

Der Gefährdung des fließenden Verkehrs ist hier noch nicht berücksichtigt!

Dieses gilt für Einsätze als auch für die Übungsabende. Letztere werden in der Regel von den Kameraden mit dem Fahrrad besucht.

Gibt es da schon konkrete Lösungen?

#### Gebäudesicherung

Abgelegenes Grundstück begünstigt:

(da nachbarschaftliche Gebäudebeobachtung nicht möglich ist)

- Vandalismus
- Müllentsorgung
- Einbruch
- Diebstahl
- Sabotage der Fahrzeuge und Gebäude

Beispiel: Adler am Denkmal (Schlacht Vellinghausen) des öfteren entwendet!

#### Umweltbedenken

- Flächenversiegelung von sehr gutem Ackerland zu Bauland
- Lückenbebauung Innerorts/ Ortsnähe wurde diese berücksichtigt?
- Willkommensbild aus östlicher Einfahrt wird verunstaltet

#### Zu P 3:

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Verschiebung des Standortes, so dass eine Realisierung des Feuerwehrgerätehauses direkt im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Dinker (Flurstück 174. tlw., Flur 3, Gemarkung Dinker) an der Landesstraße L 670 erfolgt.

Die vom Einwender angesprochenen verkehrlichen Sicherheitsaspekte und Bedenken hinsichtlich der Gebäudesicherheit werden insofern berücksichtigt, da der Standort nun unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung anschließt.

Im Zuge der Neustrukturierung der Feuerwehr sollen die Löschruppen Dinker, Dorfwelver und Nateln an einem strategisch günstig gelegenen und langfristig tragfähigen Standort im Ortsteil Dinker zusammengeführt werden. Der bestehende Standort im Ortskern von Dinker eignet sich aufgrund seiner Größe und der hier zur Verfügung stehenden entwickelbaren Flächen nicht für einen bedarfsgerechten Umbau zu einem langfristig tragbaren Standort. Über andere geeignete innerörtliche Flächenalternativen verfügt die Gemeinde nicht. Durch den neuen Standort erfolgt zwar eine weitgehende Versiegelung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen, grundsätzlich ist die Gemeinde Welver jedoch bestrebt, die Flächeninanspruchnahme soweit wie möglich zu begrenzen. Die geplante Nutzung dient der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und des Zivilschutzes. Diesbezüglich weist der Standort insbesondere Lagevorteile hinsichtlich der schnellen Erreichbarkeit auf – zum einen aller abzudeckenden Ortsteile im Gemeindegebiet sowie zum anderen der Feuerwache selbst für die einrückenden Kräfte der Feuerwehr im Alarmfall. Vor diesem Hintergrund werden die Belange des Bodenschutzes hier begründet zurückgestellt.

Abstimmung:

BPU: \_\_\_\_\_

HFA: \_\_\_\_\_

Rat: \_\_\_\_\_



#### Alternativen zum Standortwechsel

Bestandsschutz des aktuellen Feuerwehrgerätehauses in Dinker ermöglicht einen Umbau. Bei vorhandener Eigeninitiative der Kameraden gibt es folgende Möglichkeit: Da das Gebäude eine Betondecke hat (zur Zeit abgehängt) die Sozialräume (Küche) in die 2. Etage zu verlegen. Und ein neuer Dachstuhl wäre nötig aber möglich und ebenso ein Umbau für ein größeres Tor. Somit würden jetzt und langfristig Kosten gespart!

#### Finanzieller Mehraufwand

für Neuerrichtung gegenüber wesentlich niedrigeren Umbaukosten des bestehenden Feuerwehrgerätehauses.

- Baukosten
- Erschließungskosten
- Betriebskosten
- Außerordentliche Aufwendungen (z.B. Vandalismus)

Die derzeitigen anderen Feuerwehrgerätehäuser, werden der Gemeinde auch weiter finanziell zur Last fallen, da sie Dorfgemeinschaftshäuser sind und weiter öffentlich genutzt werden.

Welche alternativen Grundstücke waren in Erwägung gezogen worden und warum wurden diese verworfen? Welche sind noch nicht berücksichtigt worden?

Ich bitte um schriftliche Bestätigung über den Eingang meines Schreibens und Stellungnahme zu meinen Einwendungen und Anregungen.

Mit freundlich- konstruktiven Grüßen

Gemeinde Welver  
Der Bürgermeister  
Postfach 47  
59511 Welver



Gemeinde Welver

Eing.: 17. JAN 2014

*U  
el. Jela*

13.01.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Planverfahren der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Welver.

Ich bin Eigentümerin des Grundstücks, welches südlich direkt an den Geltungsbereich der Änderung für den geplanten Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses angrenzt.

Wie Ihnen bekannt ist, beabsichtige ich seit längerer Zeit die Bebauung meines Grundstücks mit einem Wohnhaus. Meine Anfragen wurden bisher mit Verweis auf die hier geltende Außenbereichsgesetzgebung gemäß § 35 BauGB abgelehnt.

Für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses, welches nördlich angrenzend an mein Grundstück im heutigen Außenbereich errichtet werden soll, soll nun der Flächennutzungsplan geändert werden.

Ich rege an, in diesem Zusammenhang die beabsichtigte Bebauung meines Grundstücks in der Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen und die Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit zu schaffen. Hierzu wäre für mein Grundstück die Darstellung von „gemischten Bauflächen“ oder „Wohnbauflächen“ erforderlich. Eine derartige Darstellung würde auch die Integration des Feuerwehrgeräteshauses in den Siedlungsbereich unterstützen.

Des Weiteren rege ich an, im Rahmen der Herstellung der Erschließung des Feuerwehrgrundstücks die Erschließung meines direkt an die geplante Zufahrt angrenzenden Grundstück zu berücksichtigen.

Mit einer solchen Darstellung und einer gesicherten Erschließung könnte auf Basis des § 35 (2) BauGB ein Vorhaben zugelassen werden, da dieses als ein „sonstiges Vorhaben“ dann keine öffentlichen Belange gemäß § 35 (3) BauGB beeinträchtigt und (s. o.) die gesicherte Erschließung gegeben wäre.

Alternativ könnte entsprechendes Baurecht sowohl für das geplante Feuerwehrgerätehaus wie auch für eine Bebauung auf meinem Grundstück über einen Bebauungsplan geschaffen werden. Dies ist aber nach meinem Kenntnisstand aktuell nicht vorgesehen.

Ich bitte um Beteiligung in den weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

#### Zu P 4:

Unter Berücksichtigung der von den Anwohnern des geplanten Feuerwehrstandortes geäußerten Bedenken wird eine erneute Verschiebung des Standortes vorgenommen.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Realisierung des Feuerwehrgerätehauses direkt im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Dinker (Flurstück 174. tlw., Flur 3, Gemarkung Dinker) an der Landesstraße L 670.

Dadurch ergibt sich auch eine neue Situation bei der Betrachtung des Einwendergrundstückes (Flst. 49). Eine bauliche Nutzung ist bislang aufgrund der Lage im Außenbereich (Hinterland) und der fehlenden gesicherten Erschließung nicht möglich. An dieser Situation wird durch die vorliegende FNP-Änderung nichts geändert. Ziel der 31. FNP-Änderung ist ausschließlich die Änderung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Weitergehende Ziele werden mit der vorliegenden Planung nicht verfolgt, hieran soll auch künftig festgehalten werden. Der Anregung, das Einwender-Grundstück bei der Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt.

Abstimmung:

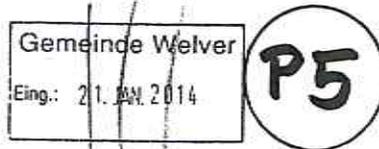
BPU: \_\_\_\_\_

HFA: \_\_\_\_\_

Rat: \_\_\_\_\_

Enschreiben mit Rückschein  
Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung  
Herr Große  
Zimmer EG 6

59514 Welver



Dinker, 16.01.14

Ihr Schreiben v. 18.12.2013: 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver)  
hier: Widerspruch gegen die Standortwahl für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses am Standort 2, „Hinterland Dinker“, Flur 5, Flurstück 45, in zweiter Baureihe

Sehr geehrter Herr Große,

hiermit erklären wir fristgemäß unseren Widerspruch gegen den geplanten Standort für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in zweiter Baureihe (Standort 2, „Hinterland Dinker“, Flur 5, Flurstück 45).

Begründung:

Bei der Auswahl dieses Standortes nimmt der Kreis durch die Bebauung in zweiter Reihe wesentliche Wertminderungen der vorgebauten, anliegenden Wohngrundstücke und damit erhebliche finanzielle Nachteile für die privaten Eigentümer in Kauf. Im Rahmen der Planungen sind aber öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies hat für diesen Standort offensichtlich nicht stattgefunden.

Bezogen auf die zu erwartenden zusätzlichen Immissionen bleiben Sie in Ihrer Begründung (4.2.) unsachlich vage und schöngeredet. Dort wird von *überschaubarer Lärmbelastung* geschrieben, die die anschließende Wohnnutzung *nicht übermäßig* betreffen wird. Zählt man aber die angegebene Anzahl von voraussichtlichen 50 Einsätzen (teilweise natürlich auch innerhalb der Nachtruhe zwischen 22.00 und 6:00 Uhr), den wöchentlichen Übungen (wöchentlich, also 52 Übungen) sowie den regelmäßigen Wartungsarbeiten und auch gelegentlichen geselligen Zusammenkünften der Feuerwehrleute, zusammen, wird man am geplanten Standort auf einen durchaus regen Geschäftsbetrieb kommen, der sehr wohl dazu geeignet sein wird, die angrenzende Wohnnutzung zusätzlich zu belasten. Bedenken Sie bitte, dass sich die Anwohner aufgrund der stark befahrenen Landstraße vor den Haus baulich in Ihren Häusern so eingerichtet haben, dass die Schlaf- und Wohnzimmer in der Regel nach hinten liegen, wo sich auch die Gärten und Terrassen befinden. Entgegen Ihrer Darstellung ist somit eine nähere (gutachterliche) Untersuchung bezgl. des Immissionsschutzes erkennbar und notwendig, damit geklärt werden kann, welchen realen zusätzlichen Immissionen die Anwohner ausgesetzt würden und ob, zusätzliche Immissionen überhaupt noch hinnehmbar wären.

Zu P 5:

Den Anregungen und Bedenken wird gefolgt.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Verschiebung des Standortes, so dass eine Realisierung des Feuerwehrgerätehauses direkt im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Dinker (Flurstück 174. tlw., Flur 3, Gemarkung Dinker) an der Landesstraße L 670 erfolgt.

Abstimmung:

BPU: \_\_\_\_\_

HFA: \_\_\_\_\_

Rat: \_\_\_\_\_

Die geplante Lage des Feuerwehrgerätehauses auf 4500 qm in zweiter Baureihe erscheint zudem wie ein Fremdkörper auf landwirtschaftlicher Fläche. Auf westlicher Seite verbleibt eine schmale und 50 Meter lange Restfläche, die für eine landwirtschaftliche Nutzung kaum noch geeignet ist. Auf der östlichen Seite ist eine 50,5 Meter lange 18,0 Meter breite Zufahrt notwendig, um das Feuerwehrgerätehaus überhaupt erst zu erreichen.

#### Fazit:

Grundsätzlich widersprechen wir nicht dem Neubau eines Feuerwehrgerätehauses am östlichen Ortsrand von Dinker, die Bebauung in zweiter Reihe (Standort 2, „Hinterland Dinker“, Flur 5, Flurstück 45), lehnen wir aber aus den v.g. Gründen kategorisch ab.

Aus logischer Sicht wäre der Standort 6 (Hellweg am östlichen Ortsrand Flur 3, Flurstück 174 teilw.) allseits eine verträgliche und vernünftige Wahl. Eine lange Zufahrt und entsprechende Verlegung von Ver- und Entsorgung ins Hinterland könnte eingespart werden und die Anwohner werden durch die seitliche Lage deutlich weniger beeinträchtigt. Da auch schon für Standort 2 ein Teil aus dem Landschaftsschutz entlassen werden müsste, kann dies ebenfalls für den Standort 6 geschehen. Im Ergebnis wäre aber die verbleibende landwirtschaftliche Fläche zusammenhängend und weiterhin gut als solche nutzbar.

Abschließend möchten wir darum bitten, über das laufende Verfahren regelmäßig informiert zu werden und signalisieren ausdrücklich unsere Gesprächsbereitschaft, insbesondere in einem Ortstermin, damit eine juristische Auseinandersetzung vermieden werden und eine gute Lösung für die Bürger und Steuerzahler der Gemeinde gefunden werden kann.

mit freundlichen Grüßen

**31. Änderung des FNP**  
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Stand 28.01.2014

Nr.	TöB	Datum Stellungnahme	Anregungen		keine Stellungnahme
			mit	ohne	
1	ABU im Kreis Soest				x
2	Bezirksregierung -Bergbau	06.01.2014	x		
3	BUND				x
4	Bezirksregierung - Dez. 35	15.01.2014		x	
5	Bezirksregierung - Agrarstruktur	21.01.2014		x	
6	Bezirksregierung - Immission	10.01.2014		x	
7	Deutsche Post				x
8	Deutsche Telekom				x
9	Finanzamt Soest				x
10	Landesbetrieb Wald und Holz	23.12.2013		x	
11	Gelsenwasser	19.12.2013		x	
12	Handwerkskammer				x
13	IHK	21.01.2014		x	
14	Kreis Soest				x
15	Straßen NRW				x
16	Westf. Amt f. Denkmalpflege				x
17	Landwirtschaftskammer	07.01.2014	x		
18	Lippeverband				x
19	LWL-Archäologie f. Westfalen	22.01.2014	x		
20	Westnetz				x
21	Thyssengas	09.01.2014		x	
22	Saline Bad Sassendorf				x
23	Staatl. Amt f. Arbeitsschutz				x
24	Ev. Kirche von Westfalen	20.01.2014		x	



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Gemeinde Welver  
Postfach 47  
59 511 Welver

Gemeinde Welver  
Eing.: 07. JAN 2014

Datum: 06.01.2014  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
Zu 65.52.1 - 2013 - 294  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Thomas Rützel  
thomas.ruetzel@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3946  
Fax: 02931/82-45122

Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

zu T 2 - Bezirksregierung Arnsberg/Abteilung Bergbau -

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Hinweise zu den Erlaubnisfeldern „CBM-RWTH“ und „Nordrhein-Westfalen Nord“ sowie zum Bergwerksfeld „Saline Sassendorf“ ergänzt. Dies dient der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit. Weitere Maßnahmen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden nicht erforderlich.

Abstimmung:

BPU: \_\_\_\_\_

HFA: \_\_\_\_\_

Rat: \_\_\_\_\_

**31. Änderung des FNP der Gemeinde Welver  
Ihr Schreiben vom 18.12.2013**

Sehr geehrter Herr Große,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM – RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken) und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Nordrhein – Westfalen Nord“ (zu gewerblichen Zwecken). Ebenfalls befindet sich das Plangebiet über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Saline Sassendorf“. Inhaberin der Erlaubnis „CBM – RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllerstraße 2 in 52062 Aachen. Inhaberin der Erlaubnis „Nordrhein – Westfalen Nord“ ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in 20355 Hamburg. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Saline Sassendorf“ ist die Saline Bad Sassendorf GmbH, Moor- und Solebad, Bismarckstraße 2 in 59505 Bad Sassendorf.

**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 Düs-  
seldorf bei der Landesbank  
Hessen-Thüringen:  
4008017  
BLZ 30050000  
IBAN: DE27 3005 0000 0004  
0080 17  
BIC: WELADED  
Umsatzsteuer ID:



Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (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 mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch den o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.



Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Thomas Rützel)



Kreisstelle Soest · Ordinghausen (Haus Düsse) · 59505 Bad Sassendorf

Gemeinde Welver  
-Gemeindeentwicklung-  
Postfach 47

59511 Welver

Gemeinde Welver  
Eing.: 09. JAN. 2014

**Kreisstelle Soest**

Ostinghausen (Haus Düsse)  
59505 Bad Sassendorf  
Tel.: 02945 989-4, Fax -533  
Mail: soest@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Franke  
Durchwahl: (0 29 45) 9 89 - 5 30  
Fax: (0 29 45) 9 89 - 5 33  
Mail: elisabeth.franke@lwk.nrw.de  
Ihr Schreiben: 61-20-03/31  
vom: 18.12.2013  
Telefax: 21...  
Bad Sassendorf 07.01.2014

**31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver**

Zu Ihrem Amtshilfersuchen in der o. a. Angelegenheit nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen sowie eines durchgeführten Ortstermins als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.

Die Gemeinde Welver plant die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses am Ortsrand von Dinker. Nordwestlich des neuen Standortes liegt die landwirtschaftliche Hofstelle Korsmann. Auf der Hofstelle Korsmann erfolgt eine Milchviehhaltung und Bullenmast. Nordöstlich liegt die landwirtschaftliche Hofstelle Sengerhof, welche von der Firma Heckmann bewirtschaftet wird. Auf der Hofstelle Heckmann wird eine intensive Pferdehaltung mit 9 Pferden, teils Zuchtpferden, teils Reitpferden, betrieben. Die Pferdehaltung sowie Rindviehhaltung reagiert in der Regel schreckhaft auf enorme Lärmeinflüsse.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem neuen Standort, wenn sichergestellt wird, dass nicht mit „Martinshorn“ von dem neuen Feuerwehrgerätehaus los gefahren wird.

Im Auftrag

(Franke)

**zu T 17 - Landwirtschaftskammer -**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Hofstellen liegen ca. 100 m nordwestlich und ca. 150 m nordöstlich vom Plangebiet entfernt. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden lediglich die planungsrechtlichen Grundzüge für eine künftige Nutzung als Feuerwehrstandort geschaffen. Die konkrete Ausgestaltung des Feuerwehrstützpunkts hinsichtlich Gebäudestellung, Zuwegungen, Anbindung an die L 670 etc. erfolgt im Rahmen der Umsetzung. Somit können auf dieser vorbereitenden Planungsebene keine Aussagen zum Einsatz des Martinshorns getroffen werden.

Ein ggf. erforderlicher Einsatz des Martinshorns im öffentlichen Verkehrsraum kann auch im Zuge der Umsetzung nicht geregelt werden. Unabhängig von der vorliegenden Planung ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Landesstraße L 670 aber auch heute schon mit derartigen Geräuschen zu rechnen. Im Hinblick auf eine ggf. mögliche Genehmigung des Bauvorhabens auf Grundlage des § 35 BauGB werden die vorgetragenen Hinweise aber zur umfassenden Information im Zuge der Projektplanung und -umsetzung in die Begründung aufgenommen. Konkrete Regelungen können dort sofern erforderlich zumindest für das Anlagengelände selbst berücksichtigt werden. Darüber hinaus gehende Regelungen können im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht getroffen werden.

Abstimmung:

BPU: \_\_\_\_\_

HFA: \_\_\_\_\_

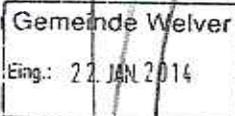
Rat: \_\_\_\_\_



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

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

Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung  
Bau / Planung / Umwelt  
Am Markt 4



59514 Welver

Ansprechpartnerin:  
Melanie Röring B.A.

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

Az.: 128rö14.eml

Olpe, 22.01.2014

### 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver

Ihr Schreiben vom 18.12.2013 / Ihr Zeichen 61.20.03/31

Nach meinem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der o.g. Planung nicht berührt.

Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:

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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Im Auftrag  
gez.  
Prof. Dr. Michael Baales  
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.  
M. Röring B.A.

### Zu T 19 - LWL Archäologie -

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Hinweis wird zur Beachtung im Rahmen der Umsetzung in die Begründung aufgenommen. Dies dient der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit. Weitere Maßnahmen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden nicht erforderlich.

Abstimmung:

BPU: \_\_\_\_\_

HFA: \_\_\_\_\_

Rat: \_\_\_\_\_

<b>Gemeinde Welper</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/27	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 28.01.2014

Bürgermeister	+ 30/01/14	Allg. Vertreter	30/01/14
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	30/01/14

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	6	oef	12.02.14				
HFA							
Rat							

### 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“, Zentralort Welper

- hier:**
1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
  2. Feststellungsbeschluss zur 32. FNP-Änderung
  3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 27

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 12.02.2014:

Die o.g. Bauleitpläne wurden im Rahmen des Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB für einen Monat öffentlich ausgelegt. Die Auslegungsfrist endet am 03.02.2014. Die bisher eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt. Konkrete Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen. Sollten bis zum Ablauf der Frist noch weitere Stellungnahmen eingehen, werden diese nachgereicht.

Zum Abschluss der Verfahren ist der Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss zu fassen.

#### Beschlussvorschlag:

1.  
Siehe beigefügte Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!
2.  
Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Entwurf zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich des Umweltberichts förmlich zu beschließen (Feststellungsbeschluss).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB bei der Höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen und die Änderung anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

3.  
Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 27 „Landwehrkamp II“ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die Begründung einschließlich Umweltbericht zu beschließen.



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Bezirksregierung  
Arnsberg



Zu T 1 – Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35 –

Keine Beschlussfassung erforderlich.

Gemeinde Welver  
Der Bürgermeister  
Bau / Planung / Umwelt  
Am Markt 4  
59514 Welver

Gemeinde Welver  
Eing.: 21. JAN 2014

Datum: 17. Januar 2014  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
35.2.1-1.4-SO-26/13  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Keul  
franz-josef.keul@bezreg-  
arnsberg.nrw  
Telefon: 02931/82-3414  
Fax: 02931/82-40139

Seibertstraße 2  
59821 Arnsberg

**32. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Welver  
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Landwehrkamp II“**  
Städtebauliche Vorprüfung im Rahmen der Beteiligung der Behörden  
und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 19.12.2013; Az.: 61-26-21/27

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach derzeitigem Verfahrensstand und unbeschadet der späteren  
Entscheidung im Genehmigungsverfahren gem. § 6 BauGB bestehen  
aus planungsrechtlicher Sicht gegen die beabsichtigte 32. Änderung des  
Flächennutzungsplans der Gemeinde Welver grundsätzlich keine  
Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Fröhlich*  
(Fröhlich)

Hauptsitz:  
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

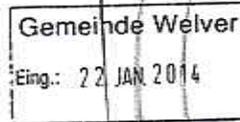
poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

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



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach 1152 • 59471 Soest  
Gemeinde Welver  
Gemeindentwicklung  
Postfach 47  
59511 Welver



Bezirksregierung  
Arnsberg



Datum: 21. Januar 2014  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
5207  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Heller  
rolf.heller@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-5118  
Fax: 02931/82-5190

Stiftstraße 53  
59494 Soest

Zu T 2 – Bezirksregierung Arnsberg, Landeskultur/Agrarstruktur -

Keine Beschlussfassung erforderlich.

**32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“  
Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Schreiben vom 19.12.2013 – 61-26-21/27

Zu den o.a. Entwürfen sind aus der Sicht der allgemeinen Landeskul-  
tur/Agrarstruktur und Landentwicklung keine Anregungen und Bedenken  
vorzutragen.

Im Auftrag

Heller

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 Düs-  
seldorf bei der Landesbank  
Hessen-Thüringen:  
4008017  
BLZ 30050000  
IBAN: DE27 3005 0000 0004  
0080 17  
BIC: WELADED  
Umsatzsteuer ID:



Keine Beschlussfassung erforderlich.

GELSENWASSER AG - Postfach 14 53 - 59404 Unna

Gemeinde Welver  
Fachbereich 3  
Gemeindeentwicklung  
Postfach 47  
59511 Welver

Gemeinde Welver  
Eing.: 24. DEZ. 2013

Ihr Zeichen: 61-26-21/27  
Ihre Nachricht: 19.12.2013

Unser Zeichen: but-kra-k  
Name: Herr Krampe  
Telefon: 02303 204-224  
Telefax: 02303 204-244  
E-Mail: [norbert.krampe@gelsenwasser.de](mailto:norbert.krampe@gelsenwasser.de)

Datum: 20.12.2013

**32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver  
Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Benachrichtigung über die o. g. Vorhaben danken wir.

Anregungen dazu haben wir nicht.

Mit freundlichen Grüßen

GELSENWASSER AG

**GELSENWASSER AG**

Betriebsdirektion  
Viktoriastraße 34  
59425 Unna  
Telefon: 02303 204-0  
Telefax: 02303 204-244  
E-Mail: [info@gelsenwasser.de](mailto:info@gelsenwasser.de)  
Internet: [www.gelsenwasser.de](http://www.gelsenwasser.de)

Sitz der Hauptverwaltung:  
Gelsenkirchen  
Amtsgericht:  
Gelsenkirchen HRB 165  
USt-IdNr.: DE 124976719

Sparkasse Gelsenkirchen  
(BLZ 420 500 01) 101 067 054  
IBAN DE55 4205 0001 0101 0670 54  
SWIFT-BIC: WELADED13GK  
Commerzbank Gelsenkirchen  
(BLZ 420 400 40) 4 345 179  
IBAN DE51 4204 0040 0434 5179 00  
SWIFT-BIC: COBADE33

Aufsichtsrat:  
Dr. Ottilie Scholz  
Vorsitzende

Vorstand:  
Hannig R. Deters  
Vorsitzender  
Dr.-Ing. Dirk Walder



Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung  
Am Markt 4  
59514 Welver

Gemeinde Welver  
Eing.: 23. JAN 2014

Ihr Zeichen 61-26-21/27  
Ihre Nachricht vom 19.12.13  
Ihr Ansprechpartner  
Franziska Fretter  
E-Mail [fretter@arnsberg.ihk.de](mailto:fretter@arnsberg.ihk.de)  
Tel. 02931/878-162  
Fax. 02931/878-8162

21. Januar 2014

Zu T 4 – Industrie- und Handelskammer -

Keine Beschlussfassung erforderlich.

**32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver sowie  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur der oben genannten Planung haben wir weiterhin weder Anregungen noch Bedenken.

Freundliche Grüße

Franziska Fretter

T5

Landesbetrieb Wald und Holz  
Nordrhein-Westfalen



Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Am Markt 10, 59602 Rütten

An die  
Gemeinde Welver  
- Gemeindeentwicklung -  
Am Markt 4

59514 Welver

Gemeinde Welver  
Eing.: 07. JAN 2014

3. Januar 2014  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen  
310-11-11/12.WEL  
bei Antwort bitte angeben

Herr Heiß  
Hoheit  
Telefon 02952 / 9735 - 32  
Mobil 0171 / 58720 - 22  
Telefax 02952 / 9735 - 85  
ulrich.heiss@wald-und-  
holz.nrw.de

#### Bauleitplanung

**32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver  
und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“**

**Schreiben der Gemeinde Welver vom 19.12.13, Az. 61-26-21/27**

Zu der geplanten 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver und der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“ nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, handelnd durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung.

Von dem Vorhaben werden forstliche Belange nicht betroffen.  
Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Im Auftrag

Heiß

Bankverbindung  
Helaba  
Konto :4 011 912  
BLZ :300 500 00  
IBAN: DE10 3005 0000 0004  
0119 12  
BIC/SWIFT: WELA DE DD

USt.-Id.-Nr. DE 814373933  
Steuer-Nr. 337/5914/3348

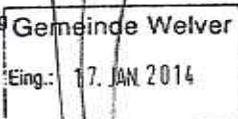
Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Regionalforstamt Soest -  
Sauerland  
Am Markt 10  
59602 Rütten

Telefon 02952 / 9735 - 0  
Telefax 02952 / 9735 - 85  
Soest-Sauerland@wald-und-  
holz.nrw.de  
www.wald-und-holz.nrw.de

Zu T 5 – Landesbetrieb Wald und Holz –

Keine Beschlussfassung erforderlich.

Gemeinde Welver  
- Gemeindeentwicklung  
Am Markt 4  
59514 Welver



Regionalzentrum Arnsberg

Ihre Zeichen 61-26-21/27  
Ihre Nachricht 19.12.13  
Unsere Zeichen DRW-Z-AP-N-Re/0  
Name Hans-Werner Rech  
Telefon 02931 84-2595  
Telefax 02931 84-2067  
E-Mail hans-werner.rech@westnetz.de

Arnsberg, 14. Januar 2014

**32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Landwehrkamp II"  
- Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 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
- Gas- und Strom-Verteilnetzanlagen.

Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Gas und Strom der Westnetz GmbH.

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

Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet: Thyssengas GmbH, 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](mailto:leitungsauskunft@thyssengas.com).

**Zu T 6 – Westnetz -**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Anregung wurde zusätzlich die Thyssengas GmbH beteiligt. Eine Stellungnahme seitens der Thyssengas GmbH wurde nicht abgegeben.

Abstimmung:	
BPU:	_____
HFA:	_____
Rat:	_____



Westnetz GmbH  
Hellefelder Straße 8  
59821 Arnsberg  
T +49 2931 84-0  
F +49 2931 84-2110  
I [www.westnetz.de](http://www.westnetz.de)

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:  
Heinz Büchel  
Dr. Gabriëll Clemens  
Dr. Stefan Klippers  
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:  
Dortmund  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr.  
HR B 25719

Bankverbindung:  
Commerzbank Essen  
BIC COBADEFF360  
IBAN DE02 3604 0039  
0142 0934 00

Güßbiger-IdNr.  
DE05ZZ00000109489  
USt-IdNr. DE 8137 98 535

T6

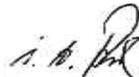
Seite 2

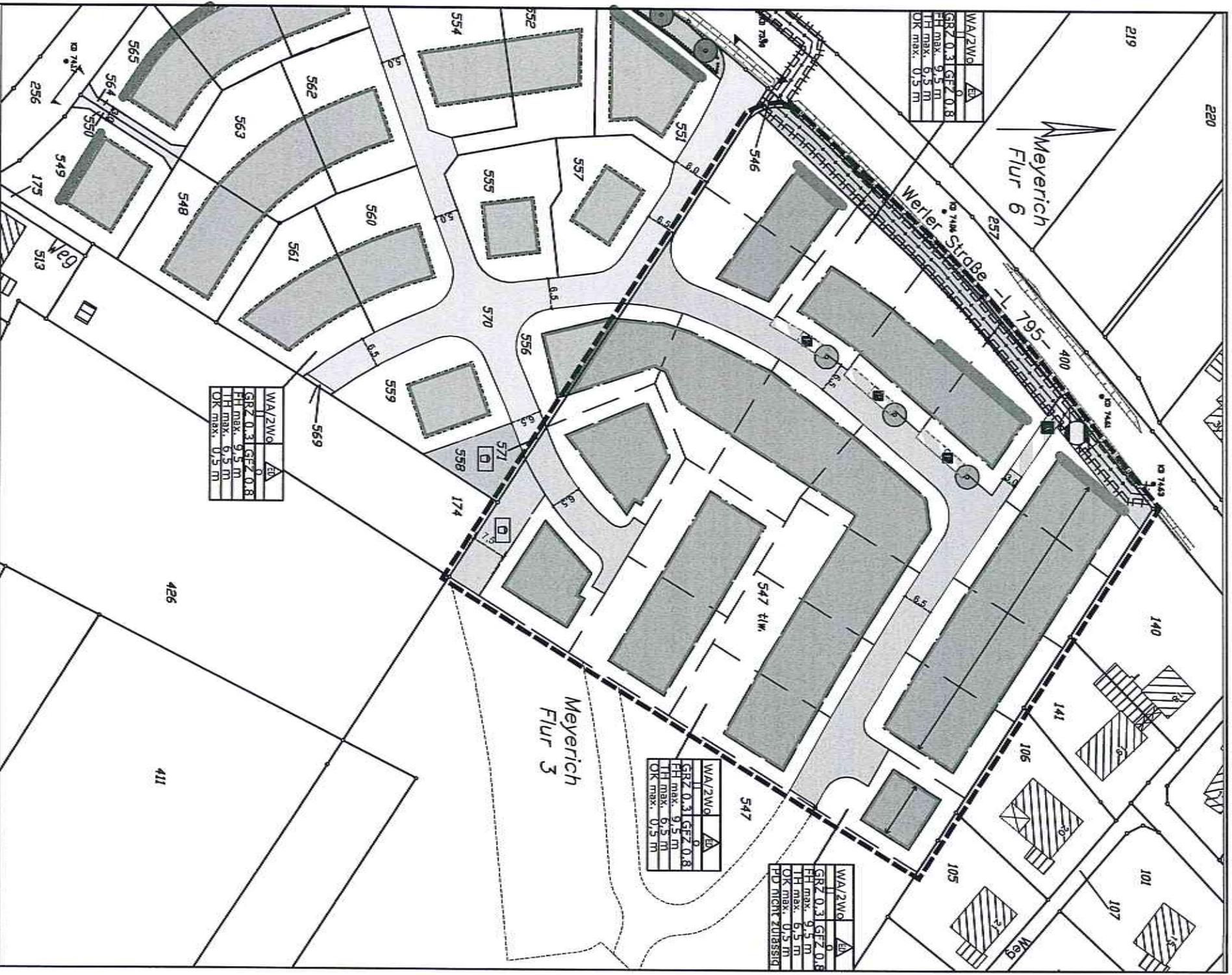
Ob unsere Anlagen von der externen Kompensation betroffen sind, ist aus der derzeitigen Datenlage nicht ersichtlich. Bezüglich der Ausgleichsflächen bitten wir Sie uns weiter zu beteiligen, falls die Maßnahmen noch nicht ausgeführt wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

  
I. A. Kerchen

  
I. A. Rech



WA/2WG	0	EA
GRZ	0.31	GEZ 0.8
FH max.	9.5 m	
TH max.	6.5 m	
OK max.	0.5 m	

WA/2WG	0	EA
GRZ	0.31	GEZ 0.8
FH max.	9.5 m	
TH max.	6.5 m	
OK max.	0.5 m	

WA/2WG	0	EA
GRZ	0.31	GEZ 0.8
FH max.	9.5 m	
TH max.	6.5 m	
OK max.	0.5 m	
PD	NICHT ZUBESSID	

WA/2WG	0	EA
GRZ	0.31	GEZ 0.8
FH max.	9.5 m	
TH max.	6.5 m	
OK max.	0.5 m	



**GEMEINDE WELVER** Ortsteil Meyerich  
 Bebauungsplan Nr.27  
 "Landwehrkamp II"  
 M 1: 1000

090333-006

30.10.2013



**Ludwig und Schwefer**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Feldmühlentweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.lis-soest.de  
 59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@lis-soest.de

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Stand 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S.380)

## FESTSETZUNGEN:

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

■■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
- Wohngebäude -
  - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe -
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke -
- Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 (3) BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes -
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe -
  - Anlagen für Verwaltungen -
  - Gartenbaubetriebe -
- Nicht zulässig sind gem. § 4 (3) BauNVO:
- Tankstellen -
- 2Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

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

- II** Zahl der Vollgeschosse. (§§ 16 und 20 BauNVO) .
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl, hier: 0,3 (§§ 16 und 19 BauNVO) .
- GFZ 0,8** Geschossflächenzahl, hier: 0,8 (§§ 16 und 20 BauNVO) .
- FH max. 9,5 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenmitte ( § 16 (2) BauNVO)
- TH max. 6,5 m** Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenmitte ( § 16 (2) BauNVO)
- OK max. 0,5 m** maximale Höhe des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens über Straßenmitte ( § 16 (2) BauNVO)

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

- O** offene Bauweise
-  Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  überbaubare Grundstücksfläche
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Stellplätze und Zuwege im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind, soweit wasser technisch möglich, mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.  
(Porensteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke , o.ä.)

**Verkehrsflächen :**  
( § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB )

-  Straßenverkehrsflächen
-  Fuß- und Radweg
-  Öffentliche Parkfläche

**Flächen für Versorgungsanlagen :**  
( § 9 (1) Nr. 12 BauGB )

-  Fläche für Gasversorgung (Gasregelstation).

**Versorgungsleitungen :**  
( § 9 (1) Nr. 13 BauGB )

-  Unterirdische Gasfernleitung L07419 der Thyssengas GmbH. Das Merkblatt 60.6 und die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH sind zu beachten.

**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**  
( § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB )



private Grünfläche

Die als private Grünfläche dargestellten Flächen sind nur mit Rasen zu begrünen, da darunter eine Ferngasleitung liegt.

Pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Quercus robur, Tilia platyphyllos, Carpinus betulus, Acer platanoides, Sorbus aucuparia). Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen, insgesamt sind jedoch min. 8 Bäume zu pflanzen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.



Anzupflanzender Baum

**Sonstige Planzeichen :**



Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers belasteter Schutzstreifen mit einer Breite von 4,0 m ( § 9 (1) Nr.21 BauGB )



Spielplatz



In den gekennzeichneten Bereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen. Sollten Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ausschließlich Fenster in mit dem LPB III gekennzeichneten Fassadenabschnitten aufweisen, so sind diese mit einem schallgedämpften Lüftungssystem auszurüsten.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 (4) BauNVO

**Gestaltungsfestsetzungen**

( § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW )

**PD**

**nicht zulässig** Pultdächer sind nicht zulässig



Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Festsetzung auszuführen.

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN:**

*Meyerich* Gemarkung

*Flur 3* Flurbezeichnung

Landwehrkamp Straßennamen

379 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

Flurgrenze

Wohngebäude, vorhanden

Sonstiges Gebäude

6.5 Bemaßung

Vorhandene Mauer

KD 73.75 Kanaldeckel mit Höhe

Geplante Grenzen ( Aufteilung unverbindlich )

Vorhandene Böschung ( Graben )

Geplante Straßen / Abgrenzung ( weiteres Entwicklungskonzept )



Nachrichtlich hinterlegte Darstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“

## **HINWEISE:**

1. Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
2. 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 02761/2466) 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 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)
3. Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass in der Hauptfortpflanzungszeit der Vögel und Fledermäuse vom 1. März bis 31. Oktober die Gehölze nicht entfernt, das Grünland nicht umgebrochen und die Gebäude nicht abgerissen werden dürfen.

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 27 "Landwehrkamp II"

Begründung

1. Anlass der Planaufstellung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungsrechtliche Situation	3
4. Festsetzung des Bebauungsplanes	3
5. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege	6
6. Belange des Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG	9
7. Altlasten	11
8. Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
9. Ver- und Entsorgung	13
10. Immissionsschutz	13
11. Schallschutz	13
12. Verkehrliche Erschließung	14
13. Kosten	15

1. Anlass der Planaufstellung

Ein zentrales Anliegen der Gemeinden ist es die städtebauliche Entwicklung zu lenken und zu steuern und in diesem Rahmen Bauland zu erschließen. Zur Verfolgung dieser Zielsetzung stellt der Gesetzgeber den Gemeinden als wichtigste Möglichkeit die Bauleitplanung zur Verfügung.

Aufgabe der Bauleitplanung als Grundmodell städtebaulicher Planung ist es die Städtebauliche Entwicklung über planerische Festsetzungen zu ordnen und zu lenken und auf diese Weise Baurechte zu schaffen.

Das in Frage stehende Gebiet liegt im Süden des Ortsteils Welver und ist ca. 1,28 Hektar groß. Der Investor beabsichtigt auf dieser Fläche eine Wohnnutzung zu entwickeln. Im östlich angrenzenden Bereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, dem in Verbindung mit dieser Planung und einer späteren Erweiterung dieser Fläche und der anschließenden Vermarktung die Aussiedlung ermöglicht werden kann.

Das Plangebiet im weiteren Sinne ist bereits heute dreiseitig von Wohnbebauung umgeben und vermittelt zwischen dem Siedlungsbereich Meyerich und dem nördlichen Wohngebiet Kreggenfeld. Südlich vom jetzigen Plangebiet ist bereits ein Teilgebiet mit dem Bebauungsplan Nr. 26 „Landwehrkamp“ erschlossen. Das jetzige Baugebiet stellt eine Erweiterung dieses Gebietes da.

Damit stellt die beabsichtigte bauliche Nutzung der Fläche keine weitere Zersiedlung des Landschaftsraumes dar. Vielmehr werden durch ein Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich die betroffenen Grundstücke einer Bebauung zugeführt und auf diese Weise die vorhandene Bebauung arrondiert und komplettiert. Sie eignet sich auch aufgrund der geringen Entfernung zum Ortskern Welver als guter Wohnstandort.

Der Investor hat am 03.04.2013 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet gestellt. In der Sitzung des Rates der Gemeinde Welver am 12.06.2013 wurden dann die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages unter Berücksichtigung des Wohnbaulandentwicklungskonzeptes für das im Antrag dargestellte Gebiet beschlossen.

Im Zentralort der Gemeinde Welver sind fast alle Baugrundstücke vergeben. Um den nun wieder ansteigenden Bedarf an Baugrundstücken zu befriedigen, soll ein begrenzter Anteil neuer Baugrundstücke ausgewiesen werden. Das jetzige Konzept ist so ausgelegt, dass die angrenzenden unbebauten Grundstücke im Osten in ein großes Entwicklungskonzept einbezogen werden können.

Die städtebauliche Entwicklung kann so von der Gemeinde Welver über mehrere Jahre nachhaltig gesteuert werden. Zum jetzigen Zeitpunkt sollen ca. 21 Bauplätze erschlossen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des bebauten Siedlungsgebietes Meyerich. Es wird im westlichen Bereich durch die „Werfer Straße“ L795 und im südlichen Bereich durch das Gebiet des Bebauungsplan Nr. 26 „Landwehrkamp“ begrenzt. Östlich des Gebietes liegen noch Freiflächen, die für ein weiteres Entwicklungskonzept vorgesehen sind.

Der Geltungsbereich erstreckt sich teilweise über das Flurstück 547 der Flur 3 in der Gemarkung Meyerich. Die Planungsfläche beträgt ca. 1,28 Hektar.

## 3. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt kein rechtgültiger Bebauungsplan vor. Der Bereich liegt auch nicht innerhalb der Grenzen einer Satzung nach § 34(4) BauGB. Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver legt für den zu überplanenden Bereich, einschließlich des östlichen Bereiches, eine nicht überplante landwirtschaftliche Fläche fest.

Im östlichen Bereich siedelt ein Landwirt, dessen Flächen langfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen. Der Landwirt beabsichtigt auf lange Sicht seinen östlich gelegenen Hof aufzugeben und an geeigneter Stelle, außerhalb der Ortslage, neu anzusiedeln.

Durch die künftige Bebauung werden die Bereiche Meyerich und Kreggenfeld ineinander geführt, so dass eine zusammenhängende Siedlungsfläche entsteht. Im Bereich der Gemeinde Welver gibt es kein vergleichbar günstiges Gebiet, das sich auf diese Weise für eine Wohnbebauung eignet.

Hier kommen 2 Faktoren zusammen. Als erstes gibt es einen Investor der bereit ist, diese Flächen zu erschließen und zum anderen stellt der Eigentümer diese Fläche für eine Bebauung zur Verfügung.

Die Gemeinde hat diese Entwicklung aufgenommen und will den Flächennutzungsplan in einem Parallellverfahren der städtebaulichen Entwicklung anpassen.

## 4. Festsetzung des Bebauungsplanes

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer geeigneten und verträglichen Nutzung der Grundstücke zu schaffen.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist geplant das Gebiet als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Im Planbereich sollen Wohnhäuser in offener ein- und zweigeschossige Bauweise errichtet werden. Zugelassen werden nur Einzel und Doppelhäuser.

Jedes Haus darf nur mit 2 Wohneinheiten errichtet werden.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Dieses Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgelegt. Wir befinden uns hier im ländlichen Raum, so dass eine zu starke Einschränkung nicht erforderlich ist. Die zur Versorgung des Gebietes nötigen Läden und handwerkliche Betriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hier nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO

- a) die Grundflächenzahl
- b) die Geschößflächenzahl
- c) die Firsthöhe
- d) die Traufhöhe
- e) die Erdgeschoßfußbodenhöhe

festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgelegt, damit das Gebiet nicht zu dicht bebaut werden kann. Es sollen auf den Grundstücken genügend Freiflächen erhalten werden, damit sich auch junge Familien mit Kindern wohl fühlen können. Die Geschößflächenzahl wird mit 0,8 festgelegt. Mit diesem Maß kann ein eventuell überkragendes Obergeschoß erstellt werden.

Die Firsthöhe wird auf 9,5 m über Mitte Straße und die Traufhöhe auf 6,5 m über Mitte Straße begrenzt, damit die Gebäude sich in die Umgebung einfügen und nicht überproportional mächtig werden. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 beschränkt.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Die Anzahl der Wohneinheiten, für jedes Haus, wird auf 2 begrenzt, damit nicht übergroße Häuser entstehen. Somit sind Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen.

Im westlichen Bereich sind zwei Grünflächen festgesetzt, die durch einen Fuß- und Radweg getrennt sind. Diese Festsetzung dient der Absicherung und zum Schutz vor dem Verkehr auf der Werler Straße.

Unter den Grünflächen befindet sich die Ferngasleitung L07419 der Thyssengas GmbH, so dass darauf keine Bäume gepflanzt werden können. Der Schutzstreifen für die Gasleitung hat eine Breite von 4,00 m und liegt in der Grünfläche. Bei Bauarbeiten ist das Merkblatt 60.6 und die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitung der Thyssengas GmbH zu beachten.

Im Bereich der geplanten Parkflächen ist die Anpflanzung von 3 Bäumen festgesetzt. In den Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20m ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Standort wird nach der Detailplanung auf die örtliche Situation abgestimmt.

Das Niederschlagswasser wird überwiegend auf den Grundstücken versickert. Das von den Dachflächen abgeleitete Wasser wird durch einen gesonderten Regenwasserkanal abgeleitet.

Im süd-westlichen Bereich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“ ist ein Regenrückhaltebecken gebaut. Dieses Becken ist so groß bemessen, dass es den Wasserabfluss des jetzigen Plangebietes mit aufnehmen kann.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Planungsgebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind als parallele Linien dargestellt, damit der Bauherr die für ihn bestmögliche Stellung seines Gebäudes auf dem Grundstück verwirklichen kann.

Im Süd-Osten ist eine Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes vorgesehen. Der Spielplatz hat eine solche Größe, das er für die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 26 „Landwehrkamp“ und Nr. 27 „Landwehrkamp II“ ausreicht. Eine spätere Erweiterungsmöglichkeit ist über das Flurstück 174 gegeben.

Neben der vegetationsmäßigen Bepflanzung sind diverse altersgerechte Spielgeräte und Anlagen vorgesehen. Es wird empfohlen, die erweiterte Ausstattung nach Bezug der Wohnhäuser in einer Anwohnerbeteiligung zu erfragen und festzulegen.

Die Flächenbilanz des Baugebietes ergibt folgende Aufstellung:  
Die gesamte überplanbare Fläche aus dem Teilflurstück 547 ergibt ca. 12.784 m<sup>2</sup>. Davon sind 21 Bauplätze ausgewiesen, mit einer Gesamtfläche von ca. 11.056 m<sup>2</sup>.

Die in Anspruch genommene Straßenfläche, einschließlich des Fuß- und Radweges, sowie der Parkflächen, beträgt ca. 1.522 m<sup>2</sup>. Von der Gesamtfläche von ca. 12.784 m<sup>2</sup> werden 11,9 % als Straßenfläche verbaut. 86,5 % des Landes sind Wohnfläche. Von dieser Wohnfläche sind als überbaubare Grundfläche 48,2 % festgesetzt. Obwohl die überbaubaren Flächen als parallele Bänder festgelegt worden sind, ergibt sich hier nur eine sehr lockere Aufstellung. Die Grünfläche und der Spielplatz sind mit einer Fläche von ca. 777,0 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Fläche der Grünflächen und des Spielplatzes entsprechen einem Anteil von 6,1 % an der Gesamtfläche.

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

Die zu überplanende Fläche wird bisher als Acker genutzt. Für die Fläche ist ein detaillierter Umweltbericht mit integriertem landschaftsökologischem Fachbeitrag (Eingriffsregelung) erstellt worden. Dieser Bericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gemäß BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen.

Die Umweltziele betrachten die Auswirkungen auf:

- a) Menschen
- b) Arten- und Biotopschutz
- c) Biologische Vielfalt
- d) Boden
- e) Wasser
- f) Luft- und Klimaschutz
- g) Landschaft
- h) Kultur- und Sachgüter

##### a) Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“

Baubedingte Beeinträchtigung die über die üblichen Lärmbelastungen hinaus gehen, sind nicht zu erwarten. Erhöhte Lärm oder Geruchsimmissionen werden durch die Planung nicht vorbereitet. Die neue Wohnnutzung wird durch entsprechende Schutzabstände vor Immissionen der Hofstellen geschützt. Unter Einhaltung des Immissionsschutzes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten

**b) Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten- und Biotopschutz“**

Entsprechend der vorliegenden Biotoptypen ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als überwiegend artenarm einzustufen. Geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 20 BNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet. FFH- und FSG-Gebiete sind ebenfalls nicht im Plangebiet und im eingriffsrelevanten Umfeld anzutreffen.

Mit der Umsetzung der Planung werden keine Lebensstätten und essenzielle Nahrungsräume gemäß § 44 BNatSchG zerstört. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote ist im Rahmen der Plungen folgende Vorgabe einzuhalten:

- Baufeldräumung und Beginn der Bautätigkeiten sollten möglichst zwischen Ende August und Anfang März beginnen. Sollte diese Zeit nicht eingehalten werden können, ist durch einen avifaunistischen Gutachter etwa 1-2 Wochen vor Baubeginn eine Begehung durchführen und bei Erforderlichkeit entsprechende Maßnahmen abzustimmen.

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden mit der Planung keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände vorbereitet.

**c) Auswirkungen auf das Schutzgut „Biologische Vielfalt“**

Die Flächen im Plangebiet unterliegen der intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerflächen. Mit der Planung werden Biotoptypen geringer Bedeutung in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung ist die Artenanzahl als überwiegend artenarm einzustufen.

Unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und dem damit einhergehenden Ausgleich Biotopwertverluste werden mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

**d) Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“**

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Gley-Parabraunerden, aus Löss über Sande. Die in Anspruchnahme der schützenswerten Gley-Parabraunerde erfolgt im Randbereich des Verbreitungsgebietes. Zudem liegt dieser Bodentyp großflächig im Gemeindegebiet vor.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen, mit denen in der Regel auch eine Aufwertung des Bodens einhergeht,

verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden.

**e) Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die geplanten Nutzungen führen zu einer Teilversiegelung des Gebietes. Das Niederschlagswasser wird jedoch zu einem großen Teil als Dachflächenwasser aufgefangen und gedrosselt durch das Regenrückhaltebecken in die Rossbiecke und damit in den Salzbach abgeleitet.

Der Salzbach befindet sich im selben Grundwasserkörper wie das Plangebiet. Deshalb ist mit keiner wesentlichen Minderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Mit der Planung werden keine erheblichen Umwelteinwirkungen vorbereitet.

**f) Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft- und Klimaschutz“**

Die Flächen des Plangebietes fungieren als Kaltluftproduzenten. Aufgrund der Lage (Windrichtung) besteht eine direkte Funktion im Lufthygienischen Austausch für die angrenzenden Wohngebiete.

Eine wesentliche Änderung der klimatischen und lufthygienischen Situation ist aufgrund der dominierenden Wirkung der umliegenden Freiflächen nicht zu erwarten. Mit der Planung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

**g) Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“**

Mit der vorliegenden Planung wird im Umfeld bereits bestehender Wohnbebauung die Ansiedlung weiterer Wohnnutzungen ermöglicht. Der Blick in die freie Landschaft wird nicht verbaut, da er auch vorher nicht vorhanden bzw. stark eingeschränkt war.

Die neue Bebauung passt sich in Art und Maß, an die bestehende Bebauung an. Mit der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorhanden.

**h) Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“**

Nach dem derzeitigen Sachstand befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder der näheren Umgebung. Mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet verbunden.

### Zusammenfassung des Umweltberichtes

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden und künftigen Wohnbebauung werden nicht hervorgerufen. Der Immissionsschutz für die bestehende und künftige Wohnnutzung bleibt gewahrt.
- Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund städtebaulicher Ziele nicht.
- Ökologisch wertvolle Biotoptypen werden nicht beansprucht oder in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt. Der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird geldlich an den Kreis Soest ausgeglichen
- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden unter Berücksichtigung der Bauzeitenbeschränkung nicht ausgelöst.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertdefizit des Landes Nordrhein-Westfalen angewendet. Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betreffenden Flächengröße des Biotops multipliziert wird. Die Summe der ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Die Differenz von Bestand zu Planung ergibt das Biotopwertdefizit. Die Gesamtpunktzahl des Ausgangszustandes des Plangebietes ergibt die Summe von 25.580 Punkten. Der Zielzustand ergibt eine Summe von 17.059,25 Punkten. Mit der Realisierung der Planung entsteht somit eine Defizit von 8.520,75 Punkten. Die Differenz von rund 8.520 Biotopwertpunkten ist somit auszugleichen.

Mit dem Kreis Soest ist abgesprochen worden, dass diese 8.520 Biotopwertpunkte in Geld dem Kreis zur Verfügung gestellt werden.

## 6 Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Für die Belange des Artenschutzes wird auf die erstellte artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen. Diese Artenschutzuntersuchung wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Nach nationalem und internationalem Recht werden 3 verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden.

besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie)

strengen geschützte Arten (national) inkl. der FFH - Anhang IV - Arten (europäisch)  
europäische Vogelarten (europäisch)

gemäß § 44 BNatSchG sind nur die national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich damit auf die europäischen FFH - Anhang IV - Arten und die europäischen Vogelarten. Eine Artenschutzprüfung lässt sich in 3 Teile unterteilen.

### Stufe 1: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe 2 erforderlich.

### Stufe 2: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Hier werden Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist gegebenenfalls ein spezielles Artenschutz-Gutachten einzuholen.

### Stufe 3: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmeveroraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG gelten grundsätzlich für alle europäisch geschützten Arten. Das LANUV hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP zu bearbeiten sind (Planungsrelevante Arten). Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden grundsätzlich nicht näher betrachtet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass einige Fledermaus- und Vogelarten, z. B. Steinkautz und Schleiereule, das Plangebiet als Teilnahrungshabitat nutzen könnten. Das Nahrungshabitat wird jedoch unter

Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen inner- und außerhalb des Plangebietes als nicht essenziell für die jeweiligen Arten eingestuft. Lebensstätten von Fledermaus- und Vogelarten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Ein großer Teil wird künftig jedoch als Gartenfläche unversiegelt bleiben und durch die dort vorhandenen Strukturen für einen Teil der Arten weiterhin als Nahrungshabitat zur Verfügung stehen. Der Wegfall von Nahrungshabitaten führt nur dann zur Erfüllung der Verbotstatbestände, wenn der Verlust der Nahrungsgrundlage mit hoher Wahrscheinlichkeit den Tod des Nachwuchses herbeiführt, oder sich durch die Störung der Hauptfortpflanzungszeit der Erhaltungszustand der Population verschlechtert.

Davon ist bei der vorliegenden Planung nicht auszugehen, wenn die Entfernung der Nahrungshabiten außerhalb der Hauptfortpflanzungszeiten erfolgt. Als Ergebnis kann folgende Aussage getroffen werden.

#### **Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung**

Das Vorkommen europäisch geschützter Arten ist nicht auszuschließen. Durch das Einhalten der Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitbeschränkung (Baufeldräumung von Ende August bis Anfang März) können die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG abgewendet werden.

## **7 Altlasten**

Im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest, 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.

## **8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

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 02761/9375-0, 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). Ein Vermerk hierüber, wurde in den Bebauungsplan übernommen.

## 9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Energie und Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Für Regen- und Schmutzwasser wird im Plangebiet ein modifiziertes Mischsystem errichtet. Die Dachflächenentwässerung erfolgt in einen separaten Kanal und das Regenwasser der Straßen wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Das Dachflächenwasser wird in den vorhandenen Kanal des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“, zum Regenrückhaltebecken geführt und von dort geregelt in den Regenwasserkanal in der Straße Landwehrkamp abgeführt.

Von dort aus läuft das Dachflächenwasser über den vorhandenen Kanal in den offenen Vorfluter, die Rossbiecke. Das Schmutzwasser wird nicht über die Werler Straße abgeführt. Es wird über den Schmutzwasserkanal des südlich gelegenen Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“, in den Kanal in der Straße Landwehrkamp eingeleitet.

Die Befestigung der Stellplätze und der Zuwege im Bereich der nicht überbaubaren Flächen ist mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen, damit das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann.

## 10 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes liegt ein Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt und ein Schreiben des Kreises Soest, Abteilung Bauen, Wohnen und Immissionsschutz, vor.

Das Staatliche Umweltamt Lippstadt hat in seinem Schreiben vom 25.10.2006 erklärt, dass zwischen einer geplanten Wohnnutzung und den Hofstellen ausreichende Abstände verbleiben. Diese Abstände wurden in dem Lageplan, der dem Schreiben beiliegt, vermerkt.

Der Kreis Soest teilt in seinem Schreiben vom 19.07.2010 mit, dass sich seit dem Jahre 2006 nichts grundlegend geändert habe und somit die Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes noch gültig und für das Jahr 2010 übertragbar ist. Seit 2010 haben sich in dem geplanten Bereich keine Änderungen ergeben, so dass davon auszugehen ist, dass diese Stellungnahmen weiterhin Gültigkeit haben.

## 11 Schallschutz

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Werler Straße ein. Nach Angaben des Landesbetriebes Straßen NRW vom 22.08.2013 liegt auf der Werler Straße ein Verkehrsaufkommen von 2018 Kfz / 24 h, davon 39 Lkw, vor. Der Schwerlastverkehrsanteil ist bei 1,9 % sehr niedrig.

Zur Ermittlung des Schallschutzes, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“, wurde 2010 ein Gutachten erstellt. In diesem Gutachten wurde die Geräuschartentwicklung der am Plangebiet vorbeiführenden Werler Straße berechnet. Die daraus resultierenden Anforderungen des Schallschutzes wurden ermittelt.

Aus den Berechnungsergebnissen folgte maximal die Ausweisung des Lärmpegelbereiches III. Der Lärmpegelbereich III, sowie der Lärmpegelbereich II, erfordert in der Regel keine erhöhten Anforderungen an die Bauausführung, da die nach der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster in der Regel bereits ausreichend hohe Schalldämm-Maße aufweisen. Da die schalldämmende Wirkung von Fenstern den geschlossenen Zustand voraussetzt, kann zur ausreichenden Lüftung von Schlafräumen der Einbau von Fenstersystemen mit integrierten schalldämpften Lüftungen in Betracht gezogen werden.

Sollten Schlafräume lediglich Fenster in einem mit dem Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich aufweisen, sind solche Lüftungssysteme vorzusehen. Zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen ist für die Bereiche mit dem Lärmpegelbereich III eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Das damalige Gutachten ging von einem Verkehrsaufkommen von 2578 Kfz / 24 h, davon 118 Lkw, aus. Die letzte Verkehrszählung von 2010 ergab eine Verringerung des Verkehrsaufkommens von 21,7 %. Daraus ergibt sich das die Ergebnisse des alten Gutachtens bedenkenlos anwendbar sind.

## 12 Verkehrliche Erschließung

Die neue Erschließungsstraße mündet in die Erschließungsstraße des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“ und wird durch diese erschlossen.

Die Straße ist nach den Grundsätzen des Mischverkehrsprinzips gem. den Anforderungen als verkehrsberuhigter Bereich definiert und soll gem. STVO mit den Zeichen 325/326 - Wohnbereich- beschildert werden. Entsprechend werden die Entwurfs-elemente nicht nach fahrdynamischen, sondern ausschließlich nach fahrgeometrischen Anforderungen gewählt.

Auf die vorhandenen Randbedingungen der Grundstücke (Zugänge, Zufahrten, Stellplätze) wird besonders Rücksicht genommen.

Aufgrund der Festsetzungen im B-Plan für Fahrbahnbreiten u. a. ergeben sich keine Alternativen bei der Trassenführung und Einbauten in der Fahrbahn. Die festgesetzten Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum werden in den Seitenbereichen in Längsaufstellung angeordnet. Aus raumoptischen Gründen sollen die Stellplätze mit Baumsscheiben gegliedert werden.

Die Grundbreite der Verkehrsfläche beträgt 6,50 m.

Die Wendemöglichkeit im nord-östlichen Bereich ist so groß bemessen das ein 3-Achsiges Müllfahrzeug, durch Vor und Zurücksetzen, wenden kann. Im süd-östlichen Bereich wird der vorhandene Stichweg erweitert, um die Erschließung von 4 Baugrundstücken zu sichern.

### 13 Kosten

Die Kosten für die Planung und Aufstellung des Bebauungsplans werden durch den Investor getragen. Sollten sich durch die Planung und die Aufstellung notwendige Maßnahmen ergeben, gehen dieses Kosen zu Lasten des Investors und werden von Ihm getragen.

Für die Erschließung des Plangebietes wird die Gemeinde mit dem Investor einen Erschließungsvertrag abschließen Das ausgebaute Wegenetz wird der Gemeinde kostenlos übertragen.

Soest, den 30.10.2013

Ludwig und Schwefer  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

# Gemeinde Welper 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

## INHALT DER ÄNDERUNG

Anstatt der Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ erfolgt die Darstellung „Wohnbaufläche“ für einen Bereich im Zentralort Welper östlich der „Werfer Straße“ / nördlich der Straße „Meyericher Kirchfeld“

----- Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich wird gleichzeitig gekennzeichnet als Fläche gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB, die über dem Bergwerkseigentum der Saline Sassendorf liegt.

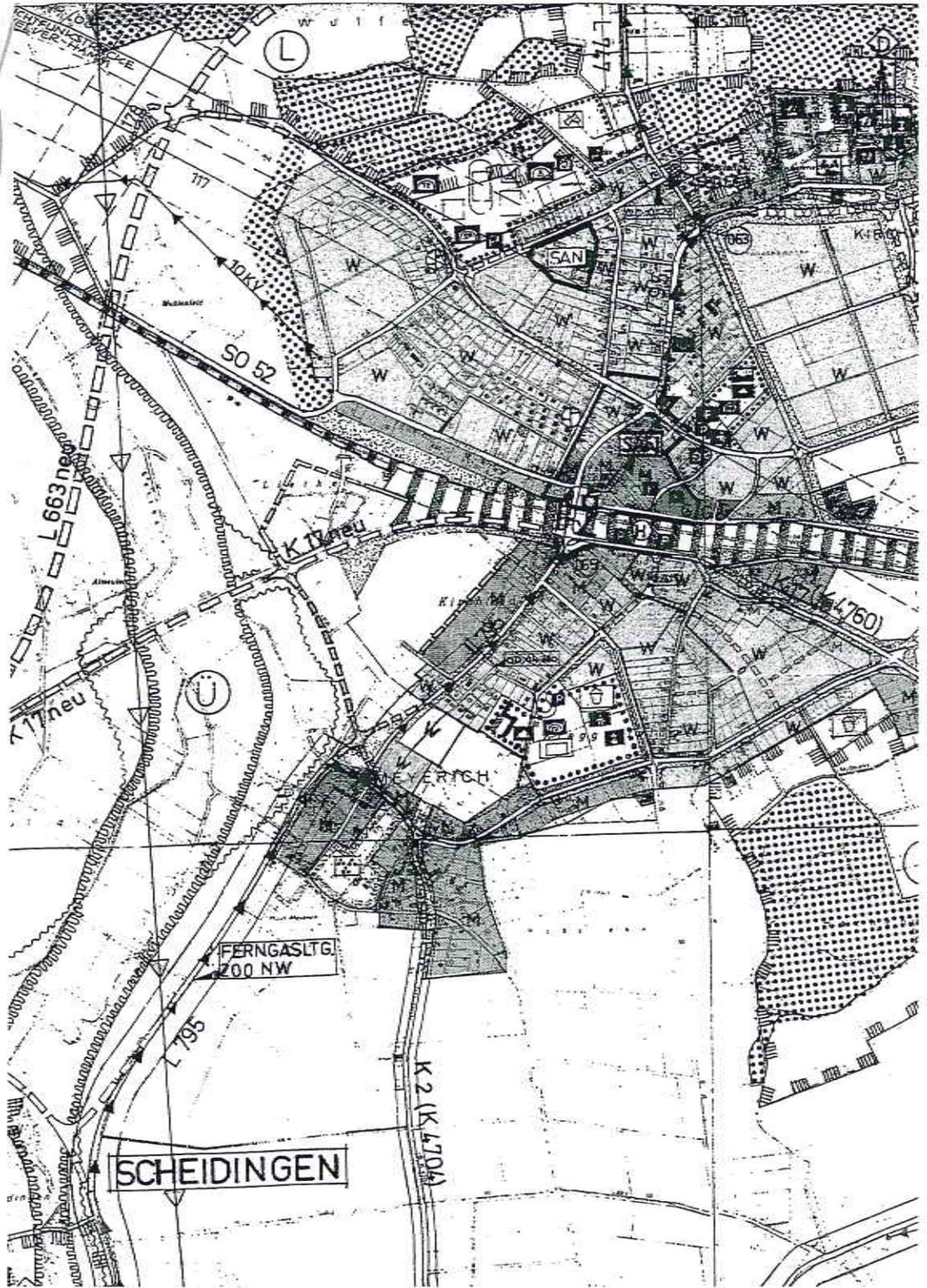
## ZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- W WOHNBAUFLÄCHE
- M GEMISCHTE BAUFLÄCHE
- G GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

### FÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT



## 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Welver

### Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

#### 1. Allgemein

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 22.05.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“ (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Bei den v.g. Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Fortsetzung der wohnbaulichen Erschließung eines integrierten Freibereiches im südlichen Teil des Siedlungsschwerpunktes Welver. Ein erster Teilbereich von rd. 13.000 m<sup>2</sup> war im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“ überplant worden (Rechtskraft 01.06.2011). Nun soll die bauliche Entwicklung in nördliche Richtung fortgesetzt werden, so dass hier die Lücke zwischen dem Bebauungsplan Nr. 26 und dem vorhandenen Siedlungsbereich „Im Kreggenfeld“ geschlossen wird.

#### 2. Umfang und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Süden des Zentralortes Welver, östlich der „Werler Straße“ und nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. 26 „Landwehrkamp“ mit den Straßen „Meyericher Kirchfeld“ und „Auf dem Büll“. Betroffen ist das Grundstück der Gemarkung Meyerich, Flur 3, Flurstück 547 tw. Die Planungsfläche beträgt ca. 12.800 m<sup>2</sup>.

#### 3. Inhalt der Änderung

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

#### 4. Anlass der Änderung

Die Gemeinde Welver hatte zuletzt im Jahre 2002 ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der wohnbaulichen Entwicklung zum Abschluss gebracht. In den Folgejahren wurde mehr darauf hingewirkt, die vorhandenen Planbereiche - insbesondere vorhandene Baulücken - bei Neubauvorhaben zu berücksichtigen. Trotz der rückläufigen Zahlen bei der Realisierung von Wohngebäuden haben Nachfragen in der jüngsten Vergangenheit gezeigt, dass grundsätzlich ein entsprechender Bedarf für wohnbaulich genutzte Neubauvorhaben besteht. In diesem Zusammenhang hat sich auch gezeigt, dass bereits überplante Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen aufgrund der fehlenden Bereitschaft von Grundstückseigentümern derzeit nicht erschlossen werden können. Des Weiteren werden noch vorhandene Baulücken im Innenbereich von den Eigentümern für den Eigenbedarf vorgehalten und stehen somit nicht auf dem Markt zur Verfügung.

Somit war eine Situation im Zentralort Welver als Siedlungsschwerpunkt entstanden, die eine wohnbauliche Entwicklung trotz vorhandener Nachfrage faktisch nahezu auf Null reduzierte.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen für eine bauliche Entwicklung war zu berücksichtigen, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine weitere Überplanung von Flächen nördlich der Bahnstrecke nicht erfolgen konnte. Welver grenzt dort an die östlich und nördlich des Zentralortes bestehenden Landschaftsschutzgebiete. Die Flächensondierung konzentrierte sich daher auf Bereiche südlich der den Ort durchquerenden Bahnlinie.

Im Zentralort Welver befinden sich innerhalb der südlichen Ortslage mehrere - nach einer ersten städtebaulichen Einschätzung - geeignete Freiflächen für eine wohnbauliche Entwicklung. Letztendlich sollte der Freibereich nördlich der Straße „Landwehrkamp“ / östlich der „Werler Straße“ / südlich der vorhandenen Bebauung „Im Kreggenfeld“ überplant werden. Diese Fläche hatte neben der städtebaulichen Präferenz den Vorteil der Verfügbarkeit, so dass die notwendige Entwicklung auch tatsächlich kurzfristig umgesetzt werden konnte.

Es wurde ein Rahmenplan für die wohnbauliche Entwicklung des Freibereiches erarbeitet. Auf dieser Grundlage soll die Entwicklung des Gesamtbereiches je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Als erster Abschnitt wurde für einen Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 26 „Landwehrkamp“ (parallel zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes) aufgestellt.

Die Arbeiten im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes Nr. 26 sind einschließlich der Kanalisierung und der Errichtung der Baustraße erfolgt. Derzeit werden die einzelnen Wohngebäude durch die privaten Bauherren realisiert. Bis auf wenige Randparzellen sind die Grundstücke vermarktet. Gegenstand der aktuellen 32. Flächennutzungsplanänderung ist nun die Darstellung einer Wohnbaufläche nördlich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“ als städtebaulich sinnvolle Ergänzung der 2011 begonnenen baulichen Entwicklung in diesem Bereich.

#### 5. Übergeordnete Planung / Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der überplante Bereich liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes Arnberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis und ist als Fläche für den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Auswertung des Siedlungsflächen-Monitorings hat ergeben, dass die Gemeinde Welver auf der Ebene des Flächennutzungsplanes über Wohnbauflächen-Reserven (incl. Baulücken) verfügt, die den rechnerischen Bedarf an Wohnbauflächen übersteigen. Danach beträgt im Siedlungsschwerpunkt „Zentralort Welver“ ein Wohnbauflächen-Reserve-Überhang von 8,7 ha.

Unter dem Punkt 4 „Anlass der Änderung“ wurde die Präferenz für den geplanten Bereich dargelegt. Um diese Planung unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnbauflächen-überhangs dennoch weiter verfolgen zu können, soll eine Umplanung von Reserveflächen erfolgen. Die bauplanerisch im FNP gesicherten Flächenreserven, die absehbar nicht einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden, werden in Freiraum umgeplant. Hierbei sind vorrangig Flächen außerhalb des ASB – also in Ortsteilen <2.000 EW - zu berücksichtigen.

Als Umplanungsfläche werden Bereiche berücksichtigt, die im FNP als Baufläche dargestellt sind, aber bisher nicht durch einen Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung weiterentwickelt wurden:

Umplanungsfläche 1:

Ortsteil Borgeln - Bereich südlich des Sportplatzes/ östlich der Jahnstraße  
Südlich des Sportplatzes im Ortsteil Borgeln ist im FNP der Gemeinde Welver ein 2,48 ha großer Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurde bisher nicht entwickelt. Es ist vorgesehen, eine Teilfläche von 1,75 ha in Freiraum umzuplanen.

Gründe:

- Nähe zum Sportplatz (Immissionskonflikt)
- zuletzt wurden vorrangig andere Flächen im Ortsteil für eine bauliche Entwicklung diskutiert

Es verbleibt eine 0,73 ha große Fläche entlang der vorhandenen Jahnstraße mit einer einzeiligen Bautiefe für eine spätere beidseitige Bebauung entlang der vorhandenen Straße.

Im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings wird diese Fläche unter der Nr. 05 00 09 geführt.

Umplanungsfläche 2:

Zentralort Welver – Kreuzungsbereich „Wolter-v.-Plettenberg-Str./ Hachenstr.“  
Die in Rede stehende Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“ und ist hier als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Eine wohnbauliche Entwicklung der 0,27 großen Fläche ist somit nicht möglich und drängt sich daher für eine Umplanung auf.

Im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings wird diese Fläche unter der Nr. 21 10 03 geführt.

In den als Anlage zu dieser Begründung beigefügten Karten sind die Reserveflächen dargestellt.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 einen verbindlichen Beschluss mit Benennung der Umplanungsflächen gefasst. Der Beschluss im Wortlaut:

*Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Wohnbauflächen östlich der Werler Straße im Zentralort Welver (32. Änderung des FNP und Aufstellung B-Plan Nr. 27 „Landwehrkamp II“) beschließt der Rat verbindlich, die im Zuge des Siedlungsflächen-Monitorings aufgeführten Reserveflächen*

- a) 05 00 09 im Ortsteil Borgeln mit einer Teilfläche von 1,75 ha in Freiraum (Fläche für die Landwirtschaft) und
- b) 21 10 03 im Zentralort Welver mit 0,27 ha in eine „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“

umzuwandeln.

Es erfolgt eine Berücksichtigung in einer der folgenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan.

Damit kann sichergestellt werden, dass die 32. Änderung des FNP einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entspricht und eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist.

6. Erschließung

## a) Verkehr

Die abschnittsweise Entwicklung des Gesamtgebietes ist so ausgelegt, dass eine kleingliedrige, bedarfsorientierte Bereitstellung von Bauland praktiziert werden kann. Dabei können die Folgeabschnitte an die bereits errichteten Erschließungsanlagen angeschlossen werden.

Der parallel zur 32. Änderung des FNP geplante Bebauungsplan Nr. 27 „Landwehrkamp II“ wird verkehrsmäßig an die gerade neu erstellte Straße „Meyericher Kirchfeld“ angeschlossen, die wiederum an die westlich angrenzende Landesstraße L 795 (Werler Straße) angebunden ist. Eine zusätzliche Anbindung an die L 795 für den neuen Bebauungsplan Nr. 27 erfolgt nicht.

## b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Netze. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Transportnetzanlagen der RWE sowie der Amprion GmbH (Transportnetz Strom) verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen. Im nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Gasferlleitung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei den Erschließungs- und Straßenbaumaßnahmen entsprechend berücksichtigt wird. Das Merkblatt der Thyssengas GmbH zur „Berücksichtigung von unterirdischen Gasferlleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Anschluss der noch zu verlegenden inneren Leitungen an die bestehende Kanalisation abgeführt und in der Zentralkläranlage gereinigt. Bei der Erschließung des Baugebietes Nr. 26 wurde die Dimensionierung der Kanalisation einschl. des Regenrückhaltebeckens so gewählt, dass ein späterer Anschluss des B-Planes Nr. 27 „Landwehrkamp II“ erfolgen kann. Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in das vorhandene, entsprechend groß dimensionierte Regenrückhaltebecken (Lage: Werler Straße/ Ecke Landwehrkamp) geleitet und danach geregelt in die „Roßbieke“ abgeführt.

7. Hinweis zum verbindlichen Bauleitplan:

Auf der ca. 12.800 m<sup>2</sup> großen Fläche sollen im Zuge des auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“ 21 neue Baugrundstücke entstehen. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet als planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung von ein- und zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern.

8. Eingriff in Natur und Landschaft/ umweltschützende Belange

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 überplanende Fläche wird bisher ackerbaulich genutzt. Für die Fläche ist ein detaillierter Umweltbericht mit integriertem landschaftsökologischem Fachbeitrag (Eingriffsregelung) erstellt worden. Dieser für den Bebauungsplan Nr. 27 erstellte Bericht ist als gesonder-

ter Bestandteil dieser Begründung beigefügt (gemeinsamer Umweltbericht für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan).

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden. Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden und künftigen Wohnbebauung werden nicht hervorgerufen. Der Immissionsschutz für die bestehende und künftige Wohnnutzung bleibt gewahrt. Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten, die städtebauliche oder ökologische Vorteile gegenüber der vorliegenden Planung aufweisen, bestehen nicht. Ökologisch wertvolle Biotoptypen werden nicht beansprucht oder in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt. Insgesamt werden keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Realisierung der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 8.520 Biotopwertpunkten entsteht, die plangebietsextern ausgeglichen werden sollen. Hierzu erfolgt eine Ersatzgeldzahlung an den Kreis Soest, der die Mittel für geeignete ökologische Maßnahmen im Bereich der Gemeinde Welver verwenden wird.

## 9. Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG

Für die Belange des Artenschutzes ist eine „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ erstellt worden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Vorkommen europäisch geschützter Arten nicht auszuschließen ist. Durch das Einhalten der Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitenbeschränkung – Baufeldräumung und Beginn der Bautätigkeiten möglichst Ende August und Anfang März. Sollte diese Zeit nicht eingehalten werden können, ist durch einen avifaunischen Gutachter etwa 1-2 Wochen vor Baubeginn eine Begehung durchführen und bei Erforderlichkeit entsprechende Maßnahmen abzustimmen. – werden durch die Planung keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet.

## 10. Immissionen

### a) Verkehr

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der L 795 (Werler Straße) ein. Nach Angaben des Landesbetriebes Straße NRW vom 22.08.2013 liegt auf der Werler Straße ein Verkehrsaufkommen von 2.018/ Kfz/ 24 h, davon 39 Lkw, vor. Der Schwerlastverkehrsanteil ist bei 1,9 % sehr niedrig.

Zur Ermittlung des Schallschutzes für das südlich angrenzende Baugebiet Nr. 26 wurde 2010 ein Gutachten erstellt. In diesem Gutachten wurde die Geräuschemwicklung der am Plangebiet vorbeiführenden Landesstraße berechnet. Die daraus resultierenden Anforderungen wurden ermittelt.

Aus den Berechnungsergebnissen folgt maximal die Ausweisung des Lärmpegelbereiches III. Der Lärmpegelbereich III sowie der Lärmpegelbereich II erfordern in der Regel keine erhöhten Anforderungen an die Bauausführung, da die nach der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster grundsätzlich bereits ausreichend hohe Schalldämm-Maße aufweisen. Da die schalldämmende Wirkung von Fenstern den geschlossenen Zustand voraussetzt, kann zur ausreichenden Lüftung von Schlafräumen der Einbau von Fenstersystemen mit integrierten schalldämmenden Lüftungen in Betracht gezogen werden.

Sollten Schlafräume lediglich Fenster in einem mit dem Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich aufweisen, sind solche Lüftungssysteme vorzusehen. Zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen ist für die Bereiche mit dem Lärmpegelbereich III eine textliche Festsetzung in den verbindlichen Bauleitplan übernommen.

Das damalige Gutachten ging von einem Verkehrsaufkommen von 2.578 Kfz/ 24 h (davon 118 Lkw) aus. Die letzte Verkehrszählung aus dem Jahre 2010 ergab eine Verringerung des Verkehrsaufkommens von 21,7 %. Daraus ergibt sich, dass die Ergebnisse des alten Gutachtens zu Grunde gelegt werden können.

### b) Landwirtschaft

Das Nebeneinander von emittierender landwirtschaftlicher Nutzung einerseits und immissionsempfindlicher Wohnnutzung andererseits ist grundsätzlich als konfliktträchtig einzustufen. Wechselseitige Beeinträchtigungen können jedoch in der Regel mit der Einplanung ausreichend dimensionierter Schutzabstände vermieden werden.

Das Staatliche Umweltamt Lippstadt hatte im Jahre 2006 im Rahmen einer immissionschutzrechtlichen Vorprüfung zu den damaligen Entwicklungsabsichten an gleicher Stelle mitgeteilt, dass erhebliche Belästigungen und somit schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden können, da der Planbereich außerhalb des erforderlichen Schutzabstandes liegt. Der Kreis Soest bestätigte in einer Stellungnahme vom 19.07.2010, dass Bauvorhaben mit immissionsschutzrechtlicher Relevanz seit dem Jahre 2006 in der Nachbarschaft des Erschließungsgebietes „Landwehrkamp“ nicht realisiert worden sind. Da sich auch seit 2010 keine Veränderungen in dem geplanten Bereich ergeben haben, ist davon auszugehen, dass die Stellungnahme aus dem Jahre 2006 weiterhin gültig und für das Jahr 2013 übertragbar ist.

### Fazit:

Hinsichtlich der umliegend noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind keine schädlichen Einwirkungen für das Plangebiet zu erwarten. Die Abstände zu den Betrieben sind ausreichend.

Dennoch erfolgt der allgemeine 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.

## 11. 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 schad-

losen 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).

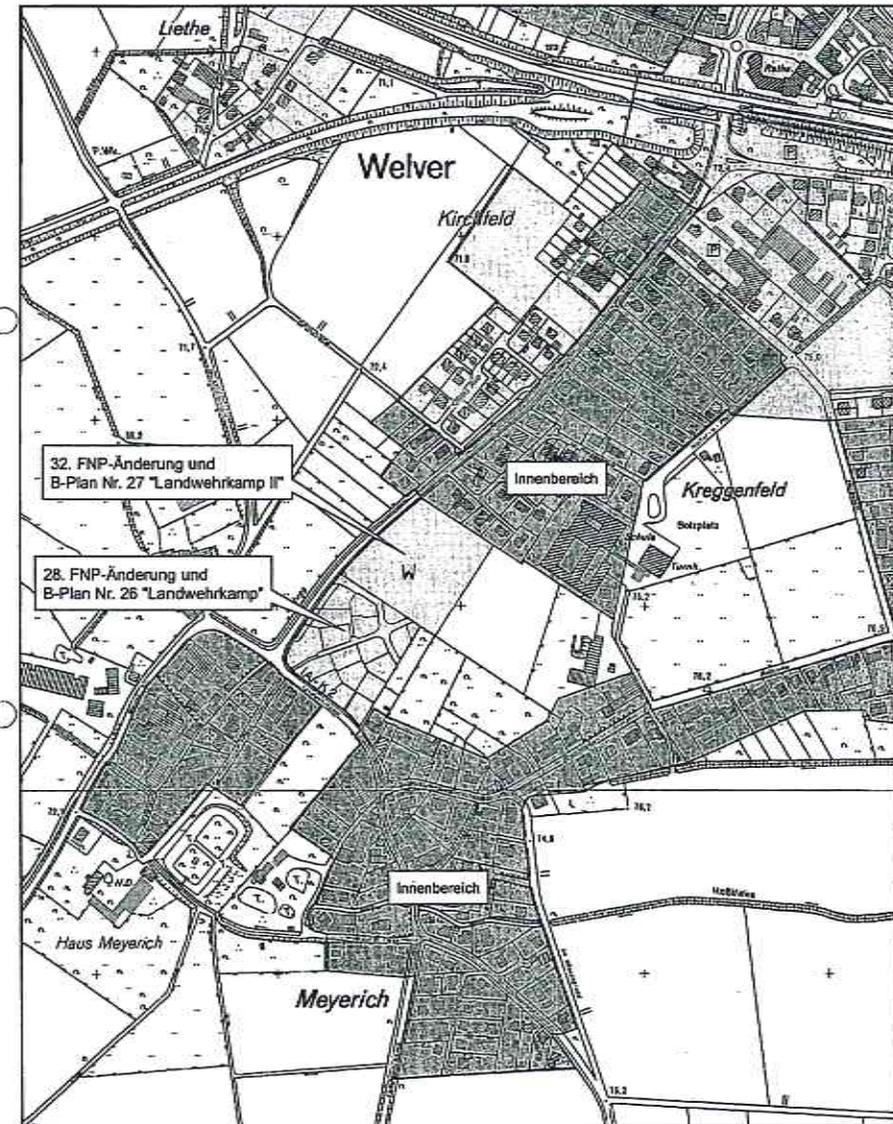
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis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

## 12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

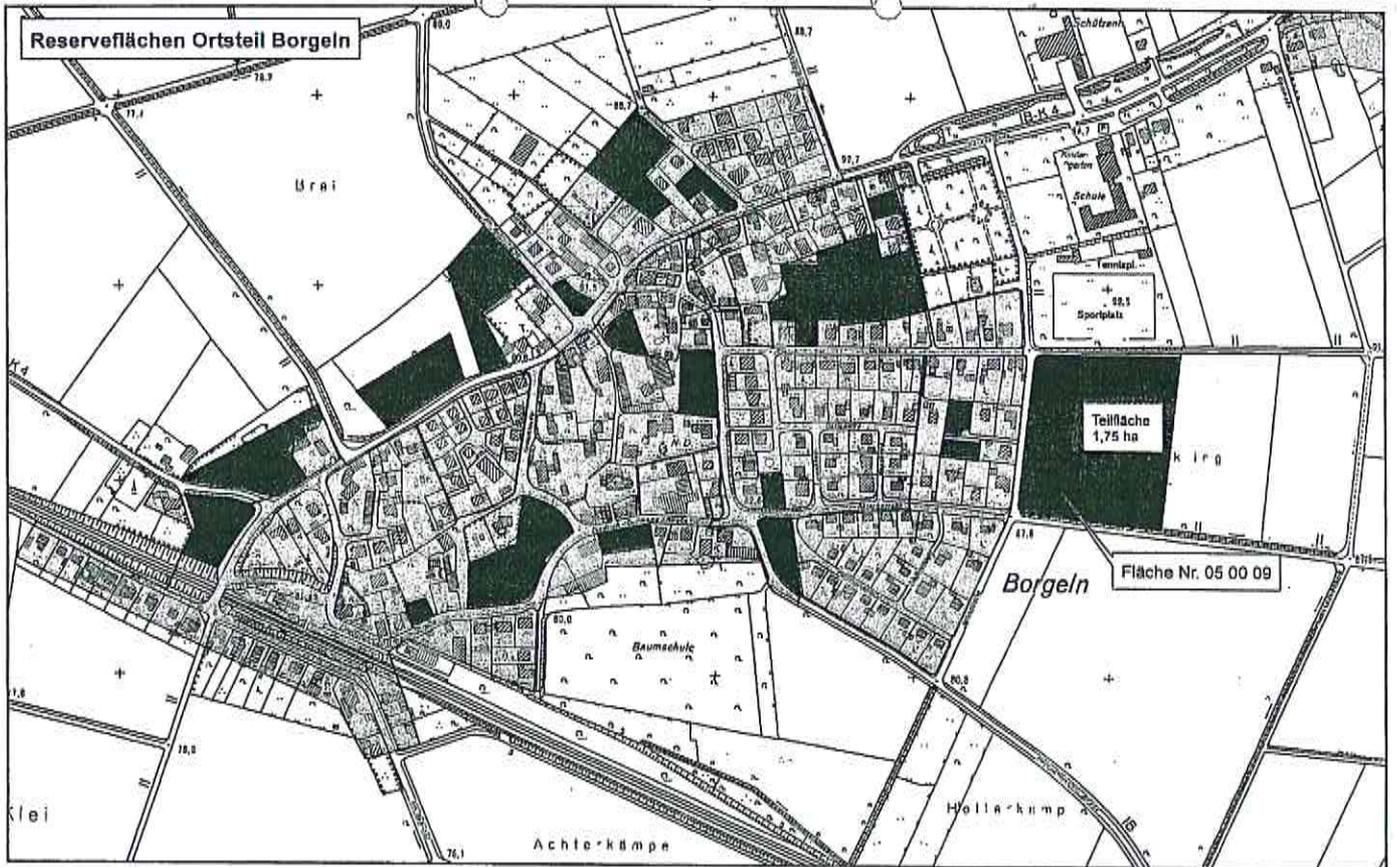
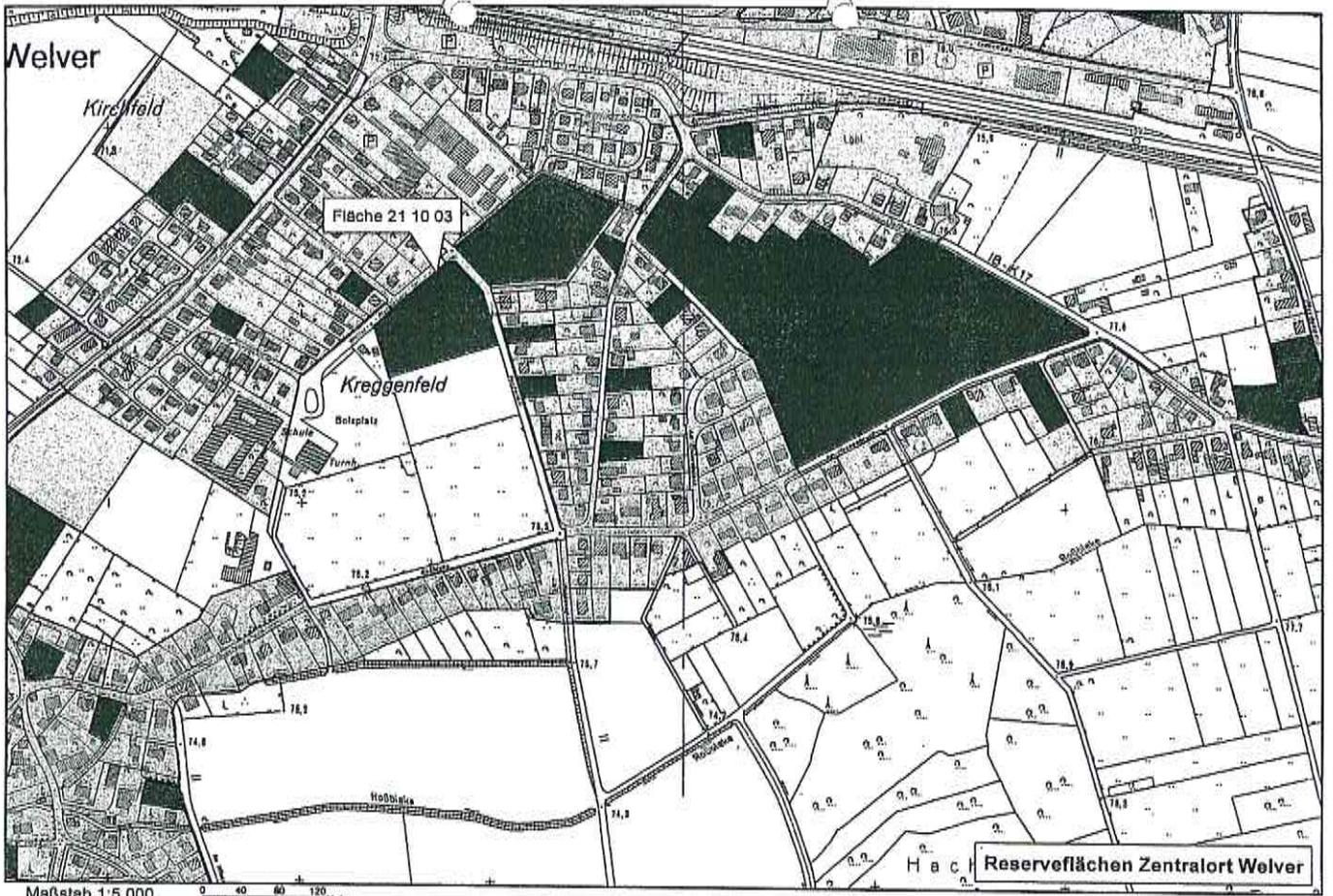
Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 027161/937520) 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 Übersichtskarte zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes



Maßstab 1:5.000





## M E R K B L A T T

### Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

Die Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und bei den sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Gasfernleitungen sind im Allgemeinen mit einer Erdüberdeckung von etwa 0,8 - 1,2 m verlegt. In vielen Fällen verläuft ein Fernmeldekabel parallel zu den Leitungen in unterschiedlichen Abständen und geringer Überdeckung. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt.

Die Leitungen und Kabel liegen innerhalb eines Schutzstreifens, der 2 bis 15 m breit sein kann. Leitungsverlauf, zutreffende Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus unseren Betriebsplänen.

Leistungsrechte für unsere Gasfernleitungen bestehen grundsätzlich in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in schuldrechtlichen Verträgen.

Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich aus Ihnen ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, bitten wir, folgende Punkte zu beachten:

- 1 Der Verlauf der Gasfernleitung ist mit entsprechender Signatur in den Bebauungsplan zu übernehmen. Lagepläne - wenn erforderlich mit Einmessungszahlen - werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, -oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert.

In der Legende des Planes, oder an sonst geeigneter Stelle, ist auf die jeweilige Schutzstreifenbreite hinzuweisen.

- 2 Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens
  - die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen. Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material.
  - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

- 3 Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit unserer besonderen Zustimmung vorgenommen werden.
- 4 Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem, die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit uns abzustimmen.
- 5 Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb des Schutzstreifens - bitten wir, uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Örtlichkeit angezeigt werden können (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).
- 6 Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Baumstandorte sind gemäß DVGW-Hinweis 125 so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaußenkante ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird.
- 7 Wir bitten, uns - im beiderseitigen Interesse - bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können. Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

### Thyssengas GmbH

Integrity Management und Dokumentation  
 Netzdokumentation und Netzauskunft  
 Kampstraße 49  
 44137 Dortmund

Telefon: 0231 91291-2277

Fax: 0231 91291-2266

E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com

Internet: www.thyssengas.com

**Gemeinde Welver**  
**32. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Bebauungsplan Nr. 27 „Landwehrkamp II“**

**Umweltbericht**

---

Umweltbericht  
BP Nr. 27 „Landwehrkamp II“  
Gemeinde Welver

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>5</b>
3.1	Schutzgut Mensch	5
3.2	Schutzgut Biotop, Biologische Vielfalt	6
3.3	Schutzgut Arten- und Biotopschutz	6
3.4	Schutzgut Boden	7
3.5	Schutzgut Wasser	9
3.6	Schutzgut Luft und Klimaschutz	9
3.7	Schutzgut Landschaft	10
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
3.9	Wechselwirkungen	10
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>11</b>
5.1	Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien	11
5.2	Eingriffsregelung	11
5.3	Artenschutz	12
5.4	NATURA 2000	12
<b>6</b>	<b>Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>14</b>

**Anhang**

- Eingriffsbilanzierung

## 1 Einleitung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

## 2 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

### • Vorhaben

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, benötigt die Gemeinde Welver neue Wohngebiete. Hierfür ist im Südwesten der Ortslage Kreggenfeld ein Wohnbauentwicklungskonzept erstellt worden, das nun bedarfsangepasst realisiert wird. In einem ersten Teilabschnitt erfolgte südlich bereits 2010 die planungsrechtliche Sicherung des I. Teilstückes (BP „Landwehrkamp“ - 1,3 ha).

Mit der vorliegenden Planung „Landwehrkamp II“ soll das Wohngebiet entsprechend des o.g. Konzeptes um weitere 1,28 ha erweitert.

Die Erschließung dieses Abschnittes erfolgt über das bereits realisierte Wohngebiet im Süden, welches schwerpunktmäßig über die Landstraße L795 (Werler Straße) angebunden ist. In nordöstliche Richtung wird über das Straßennetz eine Erweiterung in östliche Richtung offen gehalten.

Zur Werler Straße ist eine ca. 5m breite Grünfläche entlang des Wohngebietes vorgesehen. Pflanzbindungen können hier aufgrund der unterliegenden Gasleitung nicht getroffen werden.

Eine weitere Grünfläche ist ein im Südosten vorgesehener Spielplatz, der eine Ergänzung des Spielplatzes im BP „Landwehrkamp“ darstellt.

Anfallendes Niederschlagswasser wird über das im Südwesten des angrenzenden Bebauungsplanes „Landwehrkamp“ vorhandene, naturnah gestaltete und für den gesamten Entwicklungsbereich ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird dann gedrosselt in die Roßbleke weitergeleitet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 erlaubt gem. §19 BauNVO eine maximale Versiegelung der Grundstücksflächen inklusive der Überschreitung für Nebenanlagen von 45%.

Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Werler Straße oder landwirtschaftlicher Emissionen westlich der Werler Straße oder östlich des Plangebietes werden nicht notwendig (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

### • Umweltschutzziele

Die auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Blototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klimaschutz</b>	Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a(5) BauGB). Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbildes ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

Der Landschaftsplan Welver befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren und trifft keine Festsetzungen für das Plangebiet.

### 3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### 3.1 Schutzgut Mensch

##### Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes findet keine Wohnnutzung statt. Südlich grenzen unmittelbar die neu entwickelten Siedlungsbereiche des BP „Landwehrkamp“ und der Ortslage Meyerich an.

Im Norden schließt das Plangebiet direkt an die Wohnbebauung der Ortslage Kreggenfeld an. Darüber hinaus befindet sich 50 m östlich die Ganztags Hauptschule Welver.

Da die Flächen ackerbaulich genutzt werden und Wegeverbindungen weder im Plangebiet noch in der direkten Umgebunt bestehen, übernimmt die Fläche keine Funktion für die Naherholung.

Lärmemissionen ergeben sich durch verkehrliche Nutzung entlang der Werler Straße, die aber mit einem Schwerlastverkehr von 39 LKW (1,9%) sehr gering ist.

Geruchsemissionen können sich durch die Hofstelle Berns-Müller und Nölle-Pier westlich des Plangebietes sowie der Hofstelle Franke im Nordosten ergeben.

##### Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen, die über die befristeten üblichen (Lärm-) Belastungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Das Wohnraumangebot in der Gemeinde Welver wird durch die Planung erhöht. Die Erholungsnutzung durch die angrenzenden Siedlungsbereiche wird durch die Veränderung des Landschaftsbildes geringfügig eingeschränkt (vgl. Punkt 2.7).

Erhöhte Lärm- oder Geruchsemissionen werden durch die Planung nicht vorbereitet. Die neue Wohnnutzung wird durch entsprechende Schutzabstände vor Emissionen der Hofstellen geschützt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sowie den hieraus resultierenden Vorgaben (Lärmschutzfenster, Belüftungsvorgaben) werden durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf bestehende oder neue Wohnnutzungen vorbereitet.

Bei der weiteren Entwicklung des Baugebietes in östliche Richtung ist auch eine fußläufige Anbindung an die Schule vorgesehen.

##### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Lärmpegelbereiche sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### 3.2 Schutzgut Biotope, Biologische Vielfalt

##### Beschreibung:

Die Flächen im Plangebiet unterliegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerflächen, die auch östlich außerhalb des Plangebietes bis zu einer Hofstelle mit umgebender Lagerfläche weiterreichen. Im Norden grenzen Zier- und Nutzgärten an das Plangebiet an. Im Westen wird das Plangebiet durch die relativ stark befahrene Straße „Werler Straße“ eingefasst. Westlich der Werler Straße erstrecken sich intensiv genutzte Pferdeweiden.

Die Landschaft um Welver herum ist insgesamt stark von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Der Schwerpunkt liegt in der intensiven Ackerwirtschaft.

##### Auswirkungen:

Mit der Planung werden Biotoptypen geringer Bedeutung für Flora und Fauna in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung ist die Artenanzahl als überwiegend artenarm einzustufen.

##### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Eingriffregelung und dem damit einhergehenden Ausgleich der Biotopwertverluste werden mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

#### 3.3 Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift „Artenschutz“ durchgeführt.\*\*

##### Beschreibung:

Entsprechend der vorliegenden Biotoptypen ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als überwiegend artenarm einzustufen.

Anhaltspunkte für ein Vorkommen von Lebensstätten und essenzieller Nahrungshabitats besonders geschützter Arten i.S.d. § 10 BNatSchG können im Plangebiet überwiegend ausgeschlossen werden.

Lediglich für einzelne „Siedlungsfledermäuse“, Greife und Eulen könnte das Plangebiet als Jahgdhabitat fungieren. Aber aufgrund der geringen Strukturierung ist keine essenzielle Funktion anzunehmen. Des Weiteren kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch Offenlandarten – z.B. der Kiebitz – auf der Fläche befinden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 Abs.1 BNatSchG ist im Rahmen der Planung daher folgende Vorgabe einzuhalten:

\* VV-Artenschutz, 13.04.2010, III 4-616.06.01.17  
\*\* Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gemeinde Welver, Bebauungsplan Nr. 26 „Landwehrkamp“, Wolter Partner, Coesfeld, 2010

Baufeldräumung und Beginn der Bautätigkeiten sollten möglichst zwischen Ende August und Anfang März beginnen. Sollte diese Zeit nicht eingehalten werden können, ist durch einen avifaunistischen Gutachter etwa 1-2 Wochen vor Baubeginn eine Begehung durchzuführen und bei Erforderlichkeit entsprechende Maßnahmen abzustimmen.

Geschützte Teile von Natur- und Landschaft gem. §20 ff BNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet.

FFH- und VSG-Gebiete sind ebenfalls nicht im Plangebiet und im eingriffsrelevanten Umfeld anzutreffen.

Ca. 380 m südwestlich des Plangebietes fließt der Salzbach, welcher mit seinen angrenzenden Flächen im Biotopkataster des LANUV als NSG-würdig eingestuft wird.

#### Auswirkungen:

Mit der Umsetzung der Planung werden unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung zum Schutz potenziell bodenbrütender Arten keine Lebensstätten und essenzielle Nahrungsräume gem. § 44 Abs.1 BNatSchG zerstört.

Geschützte Teile von Natur- und Landschaft gem. §20 ff BNatSchG, sowie FFH- und VSG-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

#### Ergebnis:

Mit der Planung werden artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet, sofern die Bauzeitenregelungen beachtet werden.

### 3.4 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Gley-Parabraunerden (pseudovergleyt) aus Löß über Sande. Der Bodentyp zeichnet sich durch eine hohe Sorptionsfähigkeit und mittlere Wasserdurchlässigkeit aus. Er ist empfindlich gegen Bodendruck und leicht verschlämmbar. Aufgrund seiner Fruchtbarkeit ist er als schutzwürdiger Boden der Stufe 1 (von insgesamt 3 Schutzstufen) eingestuft.\*

Dieser Bodentyp und sowie weitere mit ähnlichen Bodeneigenschaften finden sich großflächig auch außerhalb der Plangebietes. Vor allem die Böden im Bereich des Salzbaches sind zum großen Teil als schutzwürdig eingestuft (S. Abb. 1).

\* Karte der schutzwürdigen Böden, 2005, Kieve.

Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, 1981, Krefeld.



Abb. 1: Schutzwürdige Böden im Umfeld des Plangebietes.\*

#### Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert, Oberboden zwischengelagert und ggf. abgefahren. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen und Zufahrten kann bis zu 50 % der Gesamtfläche künftig dauerhaft versiegelt werden. Die natürliche Bodenentwicklung wird dadurch dauerhaft unterbunden.

Durch die Nutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen. Nährstoffeinträge werden durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung verringert. Die Schadstoffbelastungen entlang der Verkehrswege wird geringfügig erhöht.

Die Inanspruchnahme der schützenswerten Gley-Parabraunerde erfolgt im Randbereich des Verbreitungsgebietes. Zudem liegt dieser Bodentyp großflächig im Gemeindegebiet vor.

#### Ergebnis:

Mit der Versiegelung wird die natürliche Bodenentwicklung unwiderruflich unterbrochen und ein schützenswerter Boden in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, mit denen in der Regel auch eine Aufwertung des Bodens einhergeht, verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden.

### 3.5 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser steht mit 13 bis 20 dm unter Flur sehr tief an. Aufgrund der mittleren Wasserdurchlässigkeit und der unversiegelten Flächen ist mit einer mittleren Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Einträge in das Grundwasser bestehen derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Schadstoffbelastung entlang der Kreis- und Landstraße. Außerhalb des Plangebietes sind westlich der Salzbach (Entfernung 430 m) und südlich die Roßbieke (Entfernung 340 m) als Oberflächengewässer zu nennen.



Abb. 2: Umgebende Gewässer

#### Auswirkungen:

Die geplanten Nutzungen führen zu einer Teilversiegelung des Gebietes. Das Niederschlagswasser wird jedoch zu einem großen Teil (Dachflächenwasser) aufgefangen und gedrosselt durch das RRB in die Roßbieke, die im Weiteren in den Salzbach entwässert. Der Salzbach befindet sich gemäß Fachinformationssystem ELWAS im selben Grundwasserkörper wie das Plangebiet.

Aufgrund dessen ist mit keiner wesentlichen Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Die Gefahr eines Schadstoffeintrags in das Grundwasser ist mit der emissionsarmen geplanten Nutzung nicht gegeben.

#### Ergebnis:

Mit der Planung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

### 3.6 Schutzgut Luft und Klimaschutz

#### Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes fungieren als Kaltluftproduzenten. Aufgrund der Lage (Windrichtung) besteht eine direkte Funktion im lufthygienischen Austausch für die angrenzenden Wohngebiete. Auch die weiter im Westen vorhandenen Freiflächen übernehmen eine entsprechende Funktion.

#### Auswirkungen:

Eine wesentliche Änderung der klimatischen und lufthygienischen Situation ist aufgrund der dominierenden Wirkung der umliegenden klimatisch und lufthygienisch positiv wirkenden Freiflächen nicht zu erwarten. Mikroklimatisch negative Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen werden mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen gemindert.

#### Ergebnis:

Mit der Planung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

### 3.7 Schutzgut Landschaft

#### Beschreibung:

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen Meyerich und Kreggenfeld. Es ist somit durch die Wohnbebauung der Siedlungsbereiche bereits vorgeprägt. Besondere Sichtbeziehungen bestehen nicht. Derzeit stellt das Plangebiet eine räumliche Trennung zwischen dem eher dörflich geprägten Meyerich und den Siedlungsbereichen von Kreggenfeld dar.

#### Auswirkungen:

Mit der vorliegenden Planung wird im Umfeld bereits bestehender Wohnbebauung die Ansiedlung weiterer Wohnnutzungen ermöglicht. Der Blick in die freie Landschaft wird nicht verbaut, da er auch vorher an dieser Stelle nicht vorhanden bzw. stark eingeschränkt war. Die neue Bebauung passt sich in Art und Maß der Bebauung an die bestehende Bebauung an.

#### Ergebnis:

Mit der Planung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden.

### 3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder unmittelbaren Umgebung.

#### Auswirkungen:

Derartige Schutzgüter sind nicht betroffen, da diese nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden sind.

#### Ergebnis:

Mit der Planung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut verbunden.

### 3.9 Wechselwirkungen

#### Beschreibung:

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen

auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).

#### **Auswirkungen:**

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge hinausgehen, sind nicht betroffen.

#### **Ergebnis:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.

#### **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt.

#### **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### **5.1 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die überwiegende West- / Südwestausrichtung der geplanten Gebäude bietet energetisch eingeschränkte Voraussetzungen für die solarenergetische Nutzung.

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

##### **5.2 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Hiernach ist zu prüfen, ob Eingriffe vermieden oder bei Unvermeidbarkeit in ihrer Intensität verringert werden können. Nicht ausgleichbare Eingriffe sind auszugleichen – d.h. in Abhängigkeit zur Intensität und Größe des Eingriffs sind plangebietsintern / -extern Ausgleichsmaßnahmen zu benennen.

Aufgrund der ausschließlich intensiven Nutzung im Plangebiet kommen keine erhaltenswerten Strukturen vor.

Zum plangebietsinternen Ausgleich tragen die Ergänzungen der Gehölzstrukturen bei. Dafür ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 20 m ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (*Quercus robur*, *Tilia platyphyllos*, *Carpinus betulus*, *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*). Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar. Insgesamt sind jedoch mind. 8 Bäume anzupflanzen, die somit bei der Eingriffsbewertung berücksichtigt werden.

Mit den internen Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen lässt sich nicht der komplette Biotopwertverlust kompensieren (vgl. Anhang, Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung). Das verbleibende Biotopwertdefizit muss plangebietsextern ausgeglichen werden.

Hierzu erfolgt eine vertragliche Regelung mit dem Kreis Soest zum Ausgleich im kreiseigenen Ökopoool oder für eine Ersatzzahlung an den Kreis Soest.

##### **5.3 Artenschutz**

Das Vorkommen europäisch geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Durch das Einhalten der Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitenbeschränkung

- Baufeldräumung und Beginn der Bautätigkeiten möglichst zwischen Ende August und Anfang März. Sollte diese Zeit nicht eingehalten werden können, ist durch einen avifaunistischen Gutachter etwa 1-2 Wochen vor Baubeginn eine Begehung durchführen und bei Erforderlichkeit entsprechende Maßnahmen abzustimmen.

kann sichergestellt werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet werden.

Grundsätzlich ist aber auch im Rahmen der künftigen Nutzung zu beachten, dass durch z.B. Gehölzrodung oder Gebäudeausbau die Vorgaben der Artenschutzes eingehalten werden. Entsprechend sollten Gehölze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09.) gerodet werden.

##### **5.4 NATURA 2000**

Das Planvorhaben hat keinen Einfluss auf ein FFH- oder Vogelschutzgebiet.

## 6 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden und künftigen Wohnbebauung nicht hervorgerufen werden und der Immissionschutz für die bestehende und künftige Wohnnutzung gewahrt bleibt,
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird.
- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, sofern eine Bauzeitenregelung beachtet wird.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

## 7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es stehen der Gemeinde keine Flächen zur Verfügung, mit der vergleichbare städtebauliche Ziele verfolgt werden können.

Die Fläche des Plangebietes und der angedachten Erweiterung erlaubt den städtebaulichen Lückenschluss zwischen bereits bestehenden Wohnbebauungen. Zudem bietet sie die Nähe zu Schulen und zum öffentlichen Personennahverkehr. Die verkehrliche Anbindung inklusive Geh- und Radweg sowie die Anbindung an das bestehende Kanalnetz ist ebenfalls gegeben.

Da zudem durch die Planung lediglich ökologisch geringwertige Biotoptypen überplant werden, bestehen keine Alternativen, die städtebauliche oder ökologische Vorteile gegenüber der vorliegenden Planvariante aufweisen.

## 8 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands der Umgebung. Die Bestandskartierung erfolgte im September 2010.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheb-

lichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB

## 9 Zusammenfassung

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, benötigt die Gemeinde Welver neue Wohngebiete. Hierfür ist im Südwesten der Ortslage Kreggenfeld ein Wohnbauentwicklungskonzept erstellt worden, das nun bedarfsangepasst realisiert wird. In einem ersten Teilabschnitt erfolgte südlich bereits 2010 die planungsrechtliche Sicherung des I. Teilstückes (BP „Landwehrkamp“ - 1,3 ha).

Mit der vorliegenden Planung „Landwehrkamp II“ soll das Wohngebiet entsprechend des o.g. Konzeptes um weitere 1,28 ha erweitert.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden und künftigen Wohnbebauung werden nicht hervorgerufen. Der Immissionschutz für die bestehende und künftige Wohnnutzung bleibt gewahrt.
- Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten, die städtebauliche oder ökologische Vorteile gegenüber der vorliegenden Planvariante aufweisen, bestehen nicht.
- Ökologisch wertvolle Biotoptypen werden nicht beansprucht oder in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt. Der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird plangebietsextern ausgeglichen.

Das Vorkommen europäisch geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Durch das Einhalten der Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitenbeschränkung werden durch die Planung keine Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet:

- Baufeldräumung und Beginn der Bautätigkeiten möglichst zwischen Ende August und Anfang März, um bodenbrütende Arten wie den Kiebitz nicht zu schädigen. Sollte diese Zeit

nicht eingehalten werden können, ist durch einen avifaunistischen Gutachter etwa 1-2 Wochen vor Baubeginn eine Begehung durchführen und bei Erforderlichkeit entsprechende Maßnahmen abzustimmen.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt/Gemeinde  
Coesfeld, im August 2013

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

#### Anhang Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen\* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotops multipliziert wird. Die Summe der ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

\* LANUV (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes						
Kürzel	Beschreibung	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzel-flächenwert
			Grundwert	Korrektur-faktor	Gesamtwert	
HAD	Ackerfläche	12.790,00	2,00	1,00	2,00	25.580,00
Summe Bestand G1		12.790,00				25.580,00

Tab.2: Zielzustand des Plangebietes						
Code	Beschreibung	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzel-flächenwert
			Wertfaktor	Korrektur-faktor	Gesamtwert	
Wohnbauflächen (0,45 GRZ)						
1.2	Versiegelte Fläche*	4.720,50	0,50	1,00	0,50	2.360,25
4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	5.769,50	2,00	1,00	2,00	11.539,00
Verkehrsflächen						
1.1	Erschließungsstraße	1.200,00	0,00	1,00	0,00	0,00
7.4	Straßenbäume**	320,00	5,00	1,00	5,00	1.600,00
Grünflächen						
4.3	Grünfläche West (ohne Pflanzvorgabe)	570,00	2,00	1,00	2,00	1.140,00
4.5	Spielplatz	210,00	2,00	1,00	2,00	420,00
Summe Planung G2		12.790,00				17.059,25

\* Wertfaktor 0,5 aufgrund der Rückhaltung des Dachflächenwassers vor Ort, bzw. im selben Grundwasserkörper.

\*\* Im Bebauungsplan ist die Anpflanzung von mind. 8 großkronigen Laubbäumen festgesetzt

Tab.3: Gesamtbilanz						
Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)			17.059,25	-25.580,00	=	-8.520,75
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund				-8.520,00 Biotopwertpunkten.		

Die Differenz von Bestand zu Planung ergibt das Biotopwertdefizit.

**Gemeinde Welver**  
**32. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Bebauungsplan Nr. 27 „Landwehrkamp II“**

**Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

1	Anlass der Prüfung	3	Inhaltsverzeichnis
2	Rechtliche Grundlage	3	
3	Beschreibung des Vorhabens	5	
4	Beschreibung des Plangebietes und Abschätzung der Wertigkeit aus Sicht des Artenschutzes	6	
5	Vorprüfung des Artenspektrums	6	
6	Vorprüfung der Wirkfaktoren	12	
7	Ergebnis	13	

## 1 Anlass der Prüfung

In der Gemeinde Welver ist im Südwesten der Ortslage Kreggenfeld die Entwicklung eines Wohngebietes geplant. Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Landwehrkamp II“ wird die Umsetzung planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung muss nachgewiesen werden, dass durch die Planung keine artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## 2 Rechtliche Grundlage

Die **Notwendigkeit** zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung oder bei Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69ff BNatSchG. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Ermittlungspflicht nach Umweltschadensgesetz i.V.m. § 19 BNatSchG hinzuweisen. Demnach ist eine Freistellung von der Umwelthaftung nur möglich, wenn die nachteiligen Auswirkungen zuvor ausreichend ermittelt wurden.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt.

Der Prüfungsumfang einer ASP beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind für die europäisch geschützten Arten die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten **Zugriffsverbote** zu beachten.

Demnach ist es verboten:

- Verbot Nr. 1: Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**),

- Verbot Nr. 2: Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (**Störungsverbot**),
- Verbot Nr. 3: Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Schutz der Lebensstätten**),
- Verbot Nr. 4: Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (**Schutz der Pflanzenarten**).

Vorhaben in diesem Zusammenhang sind nach § 15 BNatSchG i.V.m. §§ 4ff LG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben (§§ 30, 33, 34, 35 BauGB).

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ergeben sich u. a. bei der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben die folgenden **Sonderregelungen**:

Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 3 (und in Verbindung Nr. 1) und Nr. 4 vor. In diesem Zusammenhang gestattet der Gesetzgeber die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Diese können im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen auch dazu beitragen, das Störungsverbot Nr. 2 abzuwenden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Umsetzung eines speziellen Risikomanagements. Gegebenenfalls lassen sich die Zugriffsverbote durch ein geeignetes Maßnahmenkonzept erfolgreich abwenden.

Eine Artenschutzprüfung lässt sich in drei Stufen unterteilen:

- Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)  
In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.
- Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände  
Hier werden Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener

Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist gegebenenfalls ein spezielles Artenschutz-Gutachten einzuholen.

– Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

(vgl. hierzu: VV-Artenschutz, 13.04.2010, III 4-616.06.01.17)

### 3 Beschreibung des Vorhabens

In der Gemeinde Welver ist auf den Flurstücken 547 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Meyerich die Entwicklung eines Wohngebietes geplant. Das Plangebiet umfasst ca. 1,28 ha.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, benötigt die Gemeinde Welver neue Wohngebiete. Hierfür ist im Südwesten der Ortslage Kreggenfeld ein Wohnbauentwicklungskonzept erstellt worden, das nun bedarfsangepasst realisiert wird. In einem ersten Teilabschnitt erfolgte südlich bereits 2010 die planungsrechtliche Sicherung des 1. Teilstückes (BP „Landwehrkamp“ - 1,3 ha).

Mit der vorliegenden Planung „Landwehrkamp II“ soll das Wohngebiet entsprechend des o.g. Konzeptes um weitere 1,28 ha erweitert.

Die Erschließung dieses Abschnittes erfolgt über das bereits realisierte Wohngebiet im Süden, welches schwerpunktmäßig über die Landstraße L795 (Werler Straße) angebunden ist. In nordöstliche Richtung wird über das Straßennetz eine Erweiterung in östliche Richtung offen gehalten.

Zur Werler Straße ist eine ca. 5m breite Eingrünung des Wohngebietes vorgesehen.

Eine weitere Grünfläche ist ein im Südosten vorgesehener Spielplatz, der eine Ergänzung des Spielplatzes im BP „Landwehrkamp“ darstellt.

Anfallendes Niederschlagswasser wird über das im Südwesten des angrenzenden Bebauungsplanes „Landwehrkamp“ vorhandene, naturnah gestaltete und für den gesamten Entwicklungsbereich ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird dann gedrosselt in die Roßbiede weitergeleitet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 erlaubt gem. §19 BauNVO eine maximale Versiegelung der Grundstücksflächen inklusive der Überschreitung für Nebenanlagen von 45%.

Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen aufgrund des Ver-

kehrsaufkommens auf der Werler Straße oder landwirtschaftlicher Emissionen westlich der Werler Straße oder östlich des Plangebietes werden nicht notwendig (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

### 4 Beschreibung des Plangebietes und Abschätzung der Wertigkeit aus Sicht des Artenschutzes

Die Biotopstrukturen im Plangebiet wurden bei einer Begehung im September 2010/ 2013 kartiert und werden im Folgenden hinsichtlich ihrer Eignung als Nahrungshabitat und / oder Lebensstätte bewertet.

Die Flächen im Plangebiet unterliegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerflächen, die auch östlich außerhalb des Plangebietes bis zu einer Hofstelle mit umgebender Lagerfläche weiterreichen. Im Norden grenzen Zier- und Nutzgärten an das Plangebiet an. Im Westen wird das Plangebiet durch die relativ stark befahrene Straße „Werler Straße“ eingefasst. Westlich der Werler Straße erstrecken sich intensiv genutzte Pferdeweiden.

Die Landschaft um Welver herum ist insgesamt stark von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Der Schwerpunkt liegt in der intensiven Ackerwirtschaft.

Die Flächen des Plangebietes weisen aufgrund der intensiven Nutzung keine Funktion als Lebensraum für planungsrelevante Arten gem. LANUV auf. In Verbindung mit den angrenzenden Hofstellen und Wohnnutzungen (hier speziell die Gebäude im dörflich geprägten Meyerich), welche ein erhöhtes Potenzial für Nist- und Ruhestätten insbesondere für Eulenvögel und Fledermäuse aufweisen, könnten lediglich einzelne Überflüge durch die Arten im Rahmen der Nahrungssuche nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt wird das Potenzial des Plangebietes an potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Arten als sehr gering eingestuft. Auch als Nahrungshabitat sind aufgrund der Gebietsgröße und der umgebenden Strukturen (Ausweichhabitate einerseits, Störfaktoren andererseits) keine essenziellen Funktionen zu erwarten.

### 5 Vorprüfung des Artenspektrums

Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder zu erwarten sind.

Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich für alle europäisch geschützten Arten. Das LANUV hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP zu bearbeiten sind („planungsrelevante Arten“). Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden

europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden grundsätzlich nicht näher betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. (vgl. VV-Artenschutz)

Informationen über das Vorkommen von planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen finden sich im Internet im Fachinformationssystem (FIS) für „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“.

Hier kann über die Eingabe der Messtischblattnummer und der Angabe der Biotoptypen eine Auswahl der im Messtischblatt vorkommenden Arten generiert werden.

Die Tabelle 1 gibt einen Überblick der gemäß FIS zu erwartenden Arten für die Lebensbereiche „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Fettwiesen und –weiden, Ackerflächen“. Zudem erfolgt eine Beurteilung, ob diese Arten in dem Plangebiet aufgrund der vorkommenden Strukturen zu erwarten sind.

Tabelle 1: Potenziell vorhandene planungsrelevante Arten

Arten	Vorkommen im Plangebiet		
	Aufgrund der Strukturen nicht zu erwarten	Aufgrund der Strukturen potenziell möglich	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
<b>Säugetiere</b>			
Breitflügeliederm Maus „Siedlungsfl edermaus“ kommt in Siedlungs- und siedlungsnahen Bereich vor. Die Jagdgebiete befinden sich bevorzugt in der offenen und halboffenen Landschaft über Grünlandflächen mit randlichen Gehölzstrukturen, Waldrändern oder Gewässern. Außerdem jagen die Tiere in Streuobstwiesen, Parks und Gärten sowie unter Straßentatemen.		(Teilnahrungshabitat)	G
Große Bartfl edermause sind „Gebäudefledermause“, die in strukturreichen Landschaften mit hohem Wald- und Gewässeranteil vorkommen. Jagdgebiete sind bevorzugt dichte Laubwälder mit einer geringen bis lückigen Strauchschicht und Kleingewässern. In der Offenlandschaft jagen sie auch an linienhaften Gehölzstrukturen, über Gewässern und dörflichen Strukturen.	x		U
Wasserfl edermaus nutzt als „Waldfl edermaus“ strukturreiche Landschaften mit einem hohen Gewässer- und Waldanteil. Als Jagdgebiete dienen offene Wasserflächen an stehenden und langsam fließenden Gewässern, bevorzugt mit Ufergehölzen.	x		G
Fransenfl edermaus „Waldfl edermaus“ bevorzugt unterholzreiche Laubwälder mit lückigem Baumbestand. Als Jagdgebiete werden außerdem reich strukturierte, halboffene Parklandschaften mit Hecken, Baumgruppen, Grünland und Gewässern aufgesucht.	x		G
Als typische „Waldfl edermaus“ nutzt der Große Abendsegler als Sommer- und Winterquartiere vor allem Baumhöhlen in Wäldern und Parklandschaften. Als Jagdgebiete bevorzugt die Art offene Lebensräume, die einen hindernisfreien Flug ermöglichen.	x		G
Zwergfl edermause sind „Gebäudefledermause“, die in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Als Hauptjagdgebiete dienen Gewässer, Kleingehölze sowie aufgelockerte Laub- und Mischwälder. Im Siedlungsbereich werden parkartige Gehölzbestände sowie Straßentatemen aufgesucht.		(Teilnahrungshabitat)	G
Braunes Langohr „Waldfl edermaus“ nutzt unterholzreiche, mehrschichtige lichte Laub- und Nadelwälder mit einem größeren Bestand an Baumhöhlen (ältere Bäume). Jagdgebiete sind Waldränder, gebüschreiche Wiesen und strukturreiche Gärten, Streuobstwiesen und Parkanlagen im Siedlungsbereich.	x		G
<b>Amphibien</b>			
Der Laubfrosch ist ein „Baumfrosch“. Er ist Charakterart der „bäuerlichen Kulturlandschaft“ mit Kleingewässerreichen Wiesen und Weiden in einer mit Gebüschen und Hecken reich strukturierten Landschaft. Als Laichgewässer werden Weiher, Teiche, Tümpel, temporäre Kleingewässer, Altwässer, seltener auch größere Seen – sofern vegetationsreich, sonnenexponierte und fischfreie Bereiche vorkommen – besiedelt. Gebüsche werden außerhalb der Fortpflanzungszeit und Wälder / Feldgehölze zur Überwinterung genutzt (Aktionsradius ca. 500 m (selten bis 4 km) um das Laichgewässer). Verbreitungsschwerpunkt liegt im Tiefland im Bereich des Münsterlandes. Der Gesamtbestand wird auf über 500 Vorkommen geschätzt (2000-2006).	x		U+

Tabelle 1: Potenziell vorhandene planungsrelevante Arten (Fortsetzung)

Arten (gem. FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ LANUV, Messischblatt 4313, Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ und „Fettwiesen und -weiden“)	Vorkommen im Plangebiet		
	Aufgrund der Strukturen nicht zu erwarten	Aufgrund der Strukturen potenziell möglich	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Der Kammolch ist eine typische Offenlandart in Niederungslandschaften von Fluss- und Bachauen an offenen Gewässern. In Mittelgebirgslagen werden außerdem große, feuchtwarme Waldbereiche mit vegetationsreichen Stülgewässern besiedelt. Sekundär kommt die Art in Kies-, Sand- und Tonabgrabungen in Flussaunen sowie in Steinbrüchen vor. Laichgewässer weisen eine ausgeprägte Ufer- und Unterwasservegetation auf, sind nur gering beschattet und weisen fischfreie Bereiche auf. Als Landlebensräume fungieren gewässerernahe feuchte Laub- und Mischwälder, Gebüsche, Hecken und Gärten.	x		G
<b>Vögel</b>			
Baumfalken besiedeln halboffene, strukturreiche Kulturlandschaften mit Feuchtwiesen, Mooren, Heiden sowie Gewässern. Neststandort und Jagdgebiete befinden sich meist in lichten Altholzbeständen (häufig 80-100 jährige Kiefernwälder), in Feldgehölzen, Baumreihen oder an Waldrändern können aber weit voneinander entfernt liegen.	x		U
Der Feldschwirl nutzt gebüschreiche, feuchte Extensivgrünländer, größere Waldlichtungen, grasreiche Heidegebiete sowie Verlandungszonen von Gewässern.	x		G
Gartenrotschwanz nutzt örtliche mosaikreiche Strukturen mit alten Obstwiesen und -weiden sowie Feldgehölzen, Alleen, Auengehölzen und lichten, alten Mischwäldern. Mittlerweile konzentrieren sich die Vorkommen in Nordrhein-Westfalen auf die Randbereiche von größeren Heide- und Auenlandschaften und auf sandige Kiefernwälder. Zur Nahrungssuche bevorzugt der Gartenrotschwanz Bereiche mit schütterer Bodenvegetation. Der Gesamtbestand wird auf etwa 4.000 Brutpaare geschätzt (2006/ÖFS).	x		U-
Graureiher sind in allen Lebensräumen der Kulturlandschaft zu finden, sofern offene Feldfluren (z.B. frisches bis feuchtes Grünland oder Ackerland) und Gewässer vorkommen. Graureiher sind Koloniebrüter, die ihre Nester auf Bäumen (v.a. Nadelbäumen) anlegen.	x		G
Grauspechte leben in strukturreichen Laub- und Mischwäldern, mit Lichtungen, Hauptnahrung sind Ameisen. Habitatbäume sind alte Laubgehölze mit Höhlen. NRW ist nördlichste Verbreitungsgrenze. Der Gesamtbestand wird auf unter 1.500 Brutpaare geschätzt (2000-2006).	x		U-
Der Habicht nutzt Kulturlandschaften mit einem Wechsel von geschlossenen Waldgebieten, Waldinseln und Feldgehölzen. Als Bruthabitate können Waldinseln ab einer Größe von 1-2 ha genutzt werden.	x		G
Der Kleibitz ist ein Charaktervogel offener Grünlandgebiete und bevorzugt feuchte, extensiv genutzte Wiesen und Weiden. Seit einigen Jahren besiedelt er verstärkt auch Ackerland. Die Art wird mittlerweile als Charakterart der Ackerflächen eingeschätzt. Trotz vermutlich stabiler Bestände leidet die Art vor allem infolge der Intensivierung der Landwirtschaft. Besiedelt werden vor allem die Westfälische Bucht und der Niederrhein. Der Gesamtbestand NRW wird auf 16.500-18.000 Brutpaare geschätzt (Erhaltungszustand günstig).		(potenzielles Bruthabitat)	G

Tabelle 1: Potenziell vorhandene planungsrelevante Arten (Fortsetzung)

Arten (gem. FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ LANUV, Messischblatt 4313, Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ und „Fettwiesen und -weiden“)	Vorkommen im Plangebiet		
	Aufgrund der Strukturen nicht zu erwarten	Aufgrund der Strukturen potenziell möglich	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Der Kleinspecht nutzt parkartige oder lichte Laub- und Mischwälder, Weich- und Hartholzauen sowie feuchte Erlen- und Hainbuchenwälder mit einem hohen Alt- und Tothholzanteil. In dichten, geschlossenen Wäldern kommt er höchstens in Randbereichen vor. Alle parkartige Baumbestände im Siedlungsbereich (Villenviertel) werden bei Vorkommen von morschem oder totem Holz ebenfalls besiedelt. Im Tiefland ist er nahezu flächendeckend verbreitet. Im Bergland (v.a. im Sauer- und Siegerland sowie der Eifel) zeigen sich deutliche Verbreitungslücken. Der Gesamtbestand wird auf etwa 5.000 Brutpaare geschätzt (2006/ÖFS).	x		G
Der Mäusebussard besiedelt nahezu alle Lebensräume der Kulturlandschaft, sofern geeignete Baumbestände als Brutplatz vorhanden sind. Bevorzugt werden Randbereiche von Waldgebieten, Feldgehölze sowie Baumgruppen und Einzelbäume, in denen der Horst in 10-20 m Höhe angelegt wird. Als Jagdgebiet nutzt der Mäusebussard Offenlandbereiche in der weiteren Umgebung des Horstes.		(Teilnahrungshabitat)	G
Mehlschwalbe bevorzugt frei stehende, große und mehrstöckige Einzelgebäude. Bestehende Kolonien werden oft über viele Jahre besiedelt, wobei Altnester bevorzugt angenommen werden. Als Nahrungstischen werden insektenreiche Gewässer und offene Agrarlandschaften in der Nähe der Brutplätze aufgesucht.	x		G-
Die Nachtigall besiedelt gebüschreiche Ränder von Laub- und Mischwäldern, Feldgehölze, Gebüsche, Hecken sowie naturnahe Parkanlagen und Dämme. Dabei sucht sie die Nähe zu Gewässern, Feuchtgebieten oder Auen. Eine ausgeprägte Krautschicht ist vor allem für die Nestanlage und Nahrungssuche erforderlich. Der Gesamtbestand wird in NRW auf etwa 11.000 Brutpaare geschätzt (2006/ÖFS).	x		G
Der Neuntöter extensiv genutzte, halboffene Kulturlandschaften mit aufgelockertem Gebüschbestand, Einzelbäumen sowie insektenreichen Ruderal- und Saumstrukturen. Besiedelt werden Heckenlandschaften mit Wiesen und Weiden, trockene Magerrasen.	x		U
Der Pirol besiedelt lichte, feuchte und sonnige Laubwälder, Auwälder und Feuchtwälder in Gewässerernahe (oft Pappelwälder). Der Bestand ist vor allem durch hohe Verluste auf dem Zug und im Winterquartier stark rückläufig und wird auf unter 1.000 Brutpaare geschätzt (2000-2006).	x		U-
Die Rauchschnalbe kann als Charakterart für eine extensiv genutzte, bäuerliche Kulturlandschaft angesehen werden. Die Besiedlungsdichte wird mit zunehmender Verstädterung der Siedlungsbereiche geringer. In typischen Großstadtlandschaften fehlt sie. Die Nester werden in Gebäuden mit Einflugsöffnungen (z.B. Viehställe, Scheunen, Hofgebäude) aus Lehm und Pflanzenteilen gebaut.	x		G-
Als ursprünglicher Steppenbewohner besiedelt das Rebhuhn offene, geme auch kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften mit Ackerflächen, Brachen und Grünländern. Wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege. Die Siedlungsdichte kann bis zu 0,5-1,2 Brutpaare auf 10 ha betragen. Das Rebhuhn ist in Nordrhein-Westfalen vor allem im Tiefland noch weit verbreitet. Verbreitungsschwerpunkte sind die Kölner Bucht und das Münsterland. Der Gesamtbestand wird auf etwa 15.000 Brutpaare geschätzt (2006/ÖFS).	x		U

Tabelle 1: Potenziell vorhandene planungsrelevante Arten (Fortsetzung)

Arten igem. FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ LANUV, Messischblatt 4313, Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ und „Fetwiesen und –weiden“)	Vorkommen im Plangebiet		
	Aufgrund der Strukturen nicht zu erwarten	Aufgrund der Strukturen potenziell möglich	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Rotmilane besiedeln weiträumig offene, reich gegliederte Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern. Jagdreviere sind insbes. großräumige Äcker und Wiesen. Brutplätze sind Waldränder lichter Altholzbestände. Sie sind ausgesprochen reviertreu. In Nordrhein-Westfalen kommt der Rotmilan vor allem im Weserbergland, im Sauerland sowie in der Eifel vor. Der Gesamtbestand wird auf 420-510 Brutpaare geschätzt (2000-2001).	x		S
Schleiereulen leben als Kulturfolger in halboffenen Landschaften, die in engem Kontakt zu menschlichen Siedlungsbereichen stehen. Als Jagdgebiete werden Viehweiden, Wiesen und Äcker, Randbereiche von Wegen, Straßen, Gräben sowie Brachen aufgesucht. Nistplatz und Tagesruhesitz sind störungsarme, dunkle, geräumige Nischen in Gebäuden.		(Teilnahrungshabitat)	G
Schwarzspechte kommt in älteren Wäldern (Durchmesser von Bäumen im Höhenbereich > 35 cm) vor. Ein hoher Totholzanteil und vermodernde Baumstümpfe sind wichtig, da die Nahrung vor allem aus Ameisen und holzbewohnenden Wirbellosen besteht. Brutreviere haben eine Größe zwischen 250-400 ha Waldfläche. Der Schwarzspecht ist in NRW in allen Naturräumen weit verbreitet. Der Gesamtbestand wird auf 3.000 Brutpaare geschätzt (2006/ÖFS).	x		G
Sperber bevorzugen halboffene Parklandschaften mit kleinen Waldinseln, Feldgehölzen und Gebüschen. Brutplätze befinden sich meist in Nadelbaumbeständen (v.a. in dichten Fichtenparzellen) mit ausreichender Deckung sowohl zum Abflug als auch zur Nestanlage.		(Teilnahrungshabitat)	G
Steinkäuze besiedeln offene und grünlandreiche Kulturlandschaften mit einem guten Höhlenangebot (z.B. alte Streuobstwiesen, Kopfweiden) und ausreichend großen Brutrevieren, die zwischen Größen von 5-50 ha schwanken. Als Brutplatz nutzen die ausgesprochen reviertreuen Tiere Baumhöhlen sowie Höhlen und Nischen in Gebäuden und Viehställen. Als Jagdgebiet werden Flächen mit niedriger Vegetation mit ausreichendem Nahrungsangebot aufgesucht.	x		G
Turmfalken nutzen offene, strukturreiche Kulturlandschaften, oft in der Nähe menschlicher Siedlungen. Dauergrünländer, Äcker und Brachen sind Nahrungshabitats. Als Brutplätze werden Höhlen an natürlichen Felswänden oder Gebäuden (z.B. an Hochhäusern, Scheunen, Ruinen, Brücken) genutzt. Der Turmfalke ist in Nordrhein-Westfalen in allen Naturräumen flächendeckend verbreitet. Der Gesamtbestand wird auf etwa 4.000-6.000 Brutpaare geschätzt (2000-2006).		(Teilnahrungshabitat)	G
Turteltauben nutzen offene, bis halboffene Parklandschaften mit einem Wechsel aus Agrarflächen und Gehölzen. Die Brutplätze legen meist in Feldgehölzen, baumreichen Hecken und Gebüschen, an gebüschrreichen Waldrändern – in Siedlungsbereichen selten. Der Gesamtbestand wird auf etwa 6.000 Brutpaare geschätzt (2006/ÖFS).	x		U-
Wachtelkönige besiedeln 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. 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).	x		S

Tabelle 1: Potenziell vorhandene planungsrelevante Arten (Fortsetzung)

Arten igem. FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ LANUV, Messischblatt 4313, Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ und „Fetwiesen und –weiden“)	Vorkommen im Plangebiet		
	Aufgrund der Strukturen nicht zu erwarten	Aufgrund der Strukturen potenziell möglich	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Der Waldkauz lebt in reich strukturierten Kulturlandschaften mit einem guten Nahrungsangebot und gilt als ausgesprochen reviertreu. Besiedelt werden lichte und lückige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen, Gärten oder Friedhöfen, die ein gutes Angebot an Höhlen bereithalten. Ein Brutrevier kann eine Größe zwischen 25-80 ha erreichen. Als Nistplatz werden Baumhöhlen bevorzugt, gerne werden auch Nisthilfen angenommen. Darüber hinaus werden auch Dachböden und Kirchtürme bewohnt. In Nordrhein-Westfalen ist der Waldkauz in allen Naturräumen nahezu flächendeckend verbreitet. Offene, baumfreie Agrarlandschaften werden allerdings nur randlich besiedelt. Der Gesamtbestand wird auf etwa 15.000 Brutpaare geschätzt (2006/ÖFS).	x		G
Waldohreulen besiedeln halboffene Parklandschaften mit kleinen Feldgehölzen, Baumgruppen und Waldrändern. Die Waldohreule kommt in Nordrhein-Westfalen in allen Naturräumen nahezu flächendeckend vor. Der Gesamtbestand wird auf etwa 4.000 Brutpaare geschätzt (2006/ÖFS).	x		G
Der Wespenbussard besiedelt reich strukturierte, halboffene weitläufigen Landschaften mit alten Baumbeständen. Die Nahrungsgebiete liegen überwiegend an Waldrändern und Säumen, in offenen Grünlandbereichen.	x		U
Der Wiesenpieper nutzt offene, baum- und straucharme feuchten Flächen mit höheren Singwarten (z.B. Weidezäune, Sträucher). Die Bodenvegetation muss ausreichend Deckung bieten, darf aber nicht zu dicht und zu hoch sein. Bevorzugt werden extensiv genutzte, frische bis feuchte Dauergrünländer, Heideflächen und Moore.	x		G-

## 6 Vorprüfung der Wirkfaktoren

Im Rahmen der Planung werden anlagebedingte, baubedingte und nutzungsbedingte Wirkungen auf das Artenvorkommen einwirken.

- Als anlagebedingte Wirkung ist die Inanspruchnahme der Biotopstrukturen (hier: Acker) zu verstehen.
- Baubedingt ist zu berücksichtigen, dass es je nach Struktur sensible Zeiten bestehen, z.B. während der Brut- und Aufzuchtzeit 01.03. – 30.09., in denen eine erheblich Störung durch Bautätigkeiten oder Baufeldräumung ausgeschlossen werden müssen.
- Als „betriebsbedingte Störungen“ sind in diesem Fall anthropogenen Nutzungen auf den künftigen privaten Grundstücken anzusehen.

Das Plangebiet übernimmt infolge der intensiven Nutzung lediglich als Jagdgebiet für einige „Siedlungsfledermäuse“ oder Greife und einzelne Eulen eine Funktion als Nahrungshabitat ohne essenzielle Bedeutung. Somit werden hinsichtlich dieser Arten durch die Planung keine Verbotstatbestände vorbereitet.

Hinsichtlich des Kiebitzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass

dieser in der Offenlandfläche ein Bruthabitat findet (Bodenbrüter). Da zudem im Umfeld Grünländer bestehen, könnte es trotz der intensiven Nutzung auf der Ackerfläche zu einem Bruterfolg kommen, da die Tiere ihre Jungen zur Nahrungsaufnahme und bei Ernte der Ackerfläche auf die Grünländer flüchten können.

Da im Umfeld gleichermaßen Ackerflächen vorhanden sind, die auch in Zusammenhang mit umgebenden Grünländern stehen, ist auch vor dem Hintergrund der geringen Plangebietsgröße nicht davon auszugehen, dass essenzielle Habitate beansprucht werden oder die Population der Art im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Umsetzung sollte jedoch sichergestellt werden, dass zur Zeit der Baufeldräumung keine Tiere auf der Fläche brüten. Wünschenswert wäre daher ein Baufeldräumung / Baubeginn zwischen Ende August bis Anfang März.

Sollte diese Zeit nicht eingehalten werden können, ist durch einen avifaunistischen Gutachter etwa 1-2 Wochen vor Baubeginn eine Begehung durchführen und bei Erforderlichkeit entsprechende Maßnahmen abzustimmen.

## 7 Ergebnis

Das Vorkommen europäisch geschützter Arten ist nicht auszuschließen. Durch das Einhalten der Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitenbeschränkung:

- Baufeldräumung und Beginn der Bautätigkeiten möglichst zwischen Ende August und Anfang März. Sollte diese Zeit nicht eingehalten werden können, ist durch einen avifaunistischen Gutachter etwa 1-2 Wochen vor Baubeginn eine Begehung durchführen und bei Erforderlichkeit entsprechende Maßnahmen abzustimmen.

werden durch die Planung keine Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der MD Projekt GmbH  
Coesfeld, im August 2013

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.:	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 10.01.2014

Bürgermeister	<i>30/01/14</i>	Allg. Vertreter	<i>30/01/14</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>30/01/14</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	oef	<b>7</b>	12.02.14				
HFA							
Rat							

**Neubenennung einer Straße im Zentralort Welver**  
**hier: Bereich Bebauungsplan Nr. 27 „Landwehrkamp II“**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 12.02.2014:**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“ ist die Vergabe eines Namens für die neue Erschließungsstraße erforderlich. Der zukünftige Siedlungsbereich mit der entsprechenden Planstraße südlich der Bebauung „Im Kreggenfeld“ und östlich der „Werler Straße“ ist in der beigefügten Karte dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Vergabe der Straßennamen für den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 26 („Meyericher Kirchfeld“ und „Auf dem Bült“) wurde schon darauf hingewiesen, dass bestehende alte Flurnamen in diesem Bereich bereits bei der Vergabe in der Vergangenheit entsprechend berücksichtigt worden sind und somit als Orientierungshilfe ausscheiden. (*Landwehr, Plass, Tigge, Roßbieke, Tigge, Kreggenfeld*)

Durch die Baugebiete Nr. 26 und 27 wachsen die Bereiche Alt-Meyerich und der neuere Zentralort Welver zusammen. Ein historischer Bezug wurde bereits bei der Vergabe von Straßennamen im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit der Bezeichnung „Meyericher Kirchfeld“ hergestellt. Die nachfolgenden Hinweise zur Namensfindung für die fraktionelle Beratung berücksichtigen daher keine ortsgeschichtlich relevanten Bezeichnungen:

- Brink** = Hinweis auf einen ursprünglichen Hügelrand, einer eher sanft ansteigenden Anhöhe. Würde hier zur benachbarten Bezeichnung „Auf dem Bült“ (Bült/Bülte leitet sich von „Hügel“, „leichte Anhöhe“ ab) eine schlüssige Ergänzung bedeuten.  
 mögliche Bezeichnungen: Brink, Brinkweg, Brinkstraße, Am Brink
- Wegegabel** = zwischen Kreggenfeld und Landwehrkamp befand sich hier vor der Verkoppelung eine Wegscheide/ Wegegabelung (anne Wiägschoi/ an der Wegscheide)  
 mögliche Bezeichnungen: Wegegabel, An der Wegegabel
- Lohr/ Mark** = Lohr bedeutet leer, kahl, unbewaldet und landwirtschaftlich genutzt; die Mark ist das einer Grenze vorgelagerte Land  
 hier: das landwirtschaftlich genutzte Land an der Grenze zwischen Alt-Meyerich und des neueren Siedlungsbereiches von Welver  
 mögliche Bezeichnung: Lohrmark

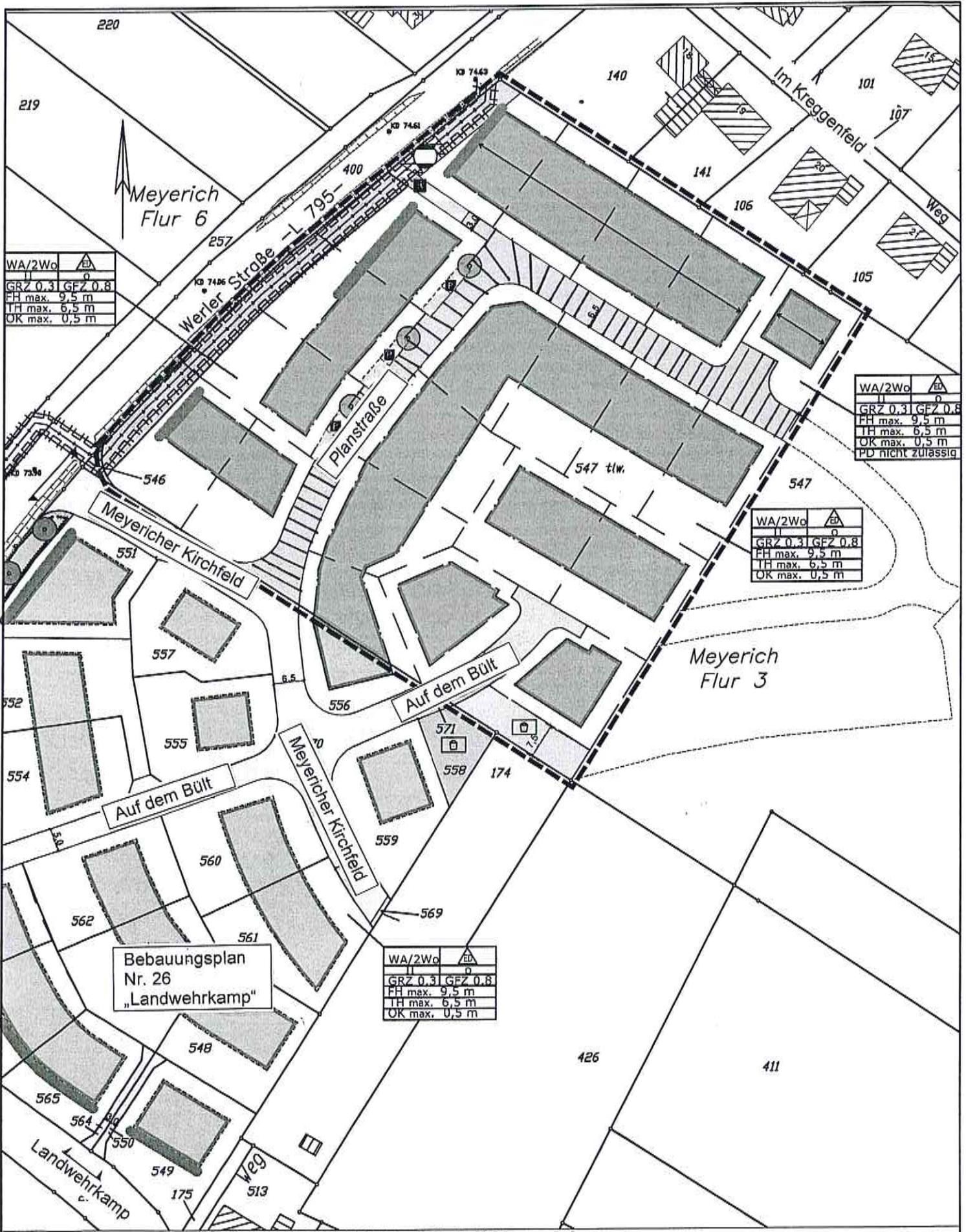
Vorbehaltlich der Ergebnisse der fraktionellen Beratung und evtl. weiterer Namensvorschläge ergeht verwaltungsseitig kein konkreter Beschlussvorschlag.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, für die Planstraße im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 27 folgende Bezeichnung zu vergeben:

---

Das Straßenverzeichnis der Satzung über die Straßenreinigung ist entsprechend zu ergänzen.



WA/2Wo	0
GRZ	0,31 GFZ 0,8
FH max.	9,5 m
IH max.	6,5 m
OK max.	0,5 m

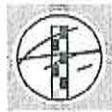
WA/2Wo	0
GRZ	0,31 GFZ 0,8
FH max.	9,5 m
IH max.	6,5 m
OK max.	0,5 m
PD	nicht zulässig

WA/2Wo	0
GRZ	0,31 GFZ 0,8
FH max.	9,5 m
IH max.	6,5 m
OK max.	0,5 m

WA/2Wo	0
GRZ	0,31 GFZ 0,8
FH max.	9,5 m
IH max.	6,5 m
OK max.	0,5 m

Bebauungsplan  
Nr. 26  
„Landwehrkamp“

**GEMEINDE WELVER Ortsteil Meyerich**  
**Bebauungsplan Nr.27**  
**"Landwehrkamp II"**  
**M 1: 1000**



**Ludwig und Schwefer**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

090333-006

30.10.2013

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

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-19/05-01	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 28.01.2014

Bürgermeister	<i>f. 30.01.14</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>30/01.14 fhi</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	<b>8</b>	oef	12.02.14				
HFA							
Rat							

### 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“, Ortsteil Schwefe

- hier:**
1. Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
  2. Feststellungsbeschluss zur 30. FNP-Änderung
  3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 5

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 12.02.2014:

Die o.g. Bauleitpläne wurden im Rahmen der Änderungsverfahren erneut in der Zeit vom 02.01.2014 – 22.01.2014 öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

Zum Abschluss der Verfahren ist der Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss zu fassen.

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages ist in dieser Sache nicht mehr erforderlich.

#### Beschlussvorschlag:

1.  
Siehe beigefügte Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!
2.  
Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Entwurf zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich des Umweltberichts förmlich zu beschließen (Feststellungsbeschluss).  
  
Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB bei der Höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen und die Änderung anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.
3.  
Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“, Ortsteil Schwefe als Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB und die Begründung einschließlich Umweltbericht zu beschließen.

Gemeinde Welver

**Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'**

Abwägung zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
Stand 28.01.2014

Übersicht TÖB und Bürger

Nr.	TÖB	Datum Stellung- nahme	Anregungen / Hinweisen		keine Stellung- nahme	Anmerkungen
			mit	ohne		
1	ABU im Kreis Soest e.V.				x	
2	BUND Ortsgruppe Welver				x	
3	Bezirksregierung Amsberg Dez. 52				x	
4	Bezirksregierung Amsberg, Dez. 35	17.01.2014		x		
5	Bezirksregierung Amsberg, Dez. 69 Landeskultur / Agrarstruktur und Landentwicklung	14.01.2014		x		
6	Kreis Soest	16.01.2014	x			
7	Landwirtschaftskammer NRW	02.01.2014	x			
8	Lippeverband Essen Abtl. Liegenschaften	15.01.2014		x		

1. Arbeitsgemeinschaft biologischer Umweltschutz ABU  
im Kreis Soest e.V.  
Teichstraße 19, 59505 Bad Sassendorf - Lohne
2. BUND - Ortsgruppe Welver  
z. Hd. Frau Martina Clemens-Ströwer  
Berwickler Straße 24, 59514 Welver
3. Bezirksregierung Amsberg  
Dez. 52  
Seibertzstraße 1, 59821 Amsberg
4. Bezirksregierung Amsberg  
Dez. 35  
Seibertzstraße 2, 59821 Amsberg
5. Bezirksregierung Amsberg  
Dez. 69  
Stiftstraße 53, 59494 Soest
6. Kreis Soest  
Koordinierungsstelle Regionalentwicklung  
Hoher Weg 1-3, 59494 Soest
7. Landwirtschaftskammer - Kreisstelle Soest  
Ostinghausen (Haus Düsse)  
59505 Bad Sassendorf
8. Lippeverband Essen - Abt. Liegenschaften  
Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen



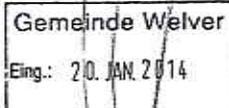
**KREIS  
SOEST**

Die Landrätin



Kreis Soest · Postfach 1752 · 59491 Soest

Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver



**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, 16. Januar 2014

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:

**Geschäftszeichen**

61.26.13

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

Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 19.12.2013

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:

Die Untere Landschaftsbehörde stellt ihre in meinem Schreiben vom 11. September 2013 dargelegten Bedenken aufgrund der überarbeiteten Unterlagen und Ergänzungen und der nunmehr vorgesehenen Festlegung einer externen Kompensationsfläche zurück.

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

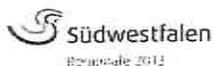
Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

  
Paul Gerling

Kontoverbindung  
Sparkasse Soest (BLZ 414 500 75) 3 000 023

IBAN DE05 4145 0075 0003 0000 23  
BIC WELADED1505  
Ust-ID DE 126 631 900



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

Gemeinde Welver  
**Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'**  
Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
Stand 28.01.2014

Nr. 6  
Kreis Soest

a) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Rücknahme der Bedenken wird begrüßt.

Abstimmung:

BPU: \_\_\_\_\_

HFA: \_\_\_\_\_

Rat: \_\_\_\_\_



Kreisstelle Soest - Ostinghausen (Haus Düsse) - 59505 Bad Sassendorf

Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung  
-Bau/Planung/Umwelt-  
Postfach 47

59511 Welver

Gemeinde Welver  
Eing.: 08. JAN. 2014

# Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

## Kreisstelle Soest

Ostinghausen (Haus Düsse)  
59505 Bad Sassendorf  
Tel.: 02945 989-4, Fax -533  
Mail: soest@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Frau Franke  
Durchwahl (0 29 45) 9 89 - 5 30  
Fax (0 29 45) 9 89 - 5 33  
Mail elisabeth.franke@lwk.nrw.de  
Ihr Schreiben 61-26-19/05-01  
vom 19.12.2013  
Schweife2.01.docx  
Bad Sassendorf 02.01.2014

Gemeinde Welver  
**Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'**  
Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB  
eingegangenen Stellungnahmen  
Stand 28.01.2014

Nr. 7  
Landwirtschaftskammer

### a) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grundlage für die Hinzunahme der externen Kompensationsfläche ist - wie in der Begründung zum  
Bebauungsplan (Kap. 1.4, auf S. 8) dargestellt - eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde  
Welver bzw. dem Eigentümer der geplanten Baulandflächen (und eigentlichen Eingriffsverursacher)  
einerseits und dem Eigentümer bzw. Bewirtschafter der Kompensationsfläche andererseits.  
Demnach wird die Gemeinde Eigentümerin der Fläche. Der Grundstückskaufvertrag beinhaltet u. a.  
auch die zukünftige Bewirtschaftungsform (extensive Ackerbrache). Im Hinblick darauf wird das bis-  
herige Pachtverhältnis mit dem Pächter einvernehmlich zum 30.09.2014 beendet.

### 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“, Ortsteil Schwefe Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu Ihrem Amtshilfersuchen in den o. a. Angelegenheiten nehme ich aufgrund der mir übergebenen  
Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft wie folgt Stellung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ sieht u. a. konkrete Maßnahme zur Ein-  
griffsregelung die Anlage einer externen Ausgleichsfläche vor. Es wird diesseits davon ausgegangen,  
dass diese zukünftige extensive Ackerbrache einvernehmlich mit dem Eigentümer sowie Bewirt-  
schafter geregelt wird. Unter dieser Voraussetzung stehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine  
Bedenken gegenüber der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebau-  
ungsplanes Nr. 5.

Im Auftrag

(Franke)

Abstimmung:

BPU: \_\_\_\_\_

HFA: \_\_\_\_\_

Rat: \_\_\_\_\_

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

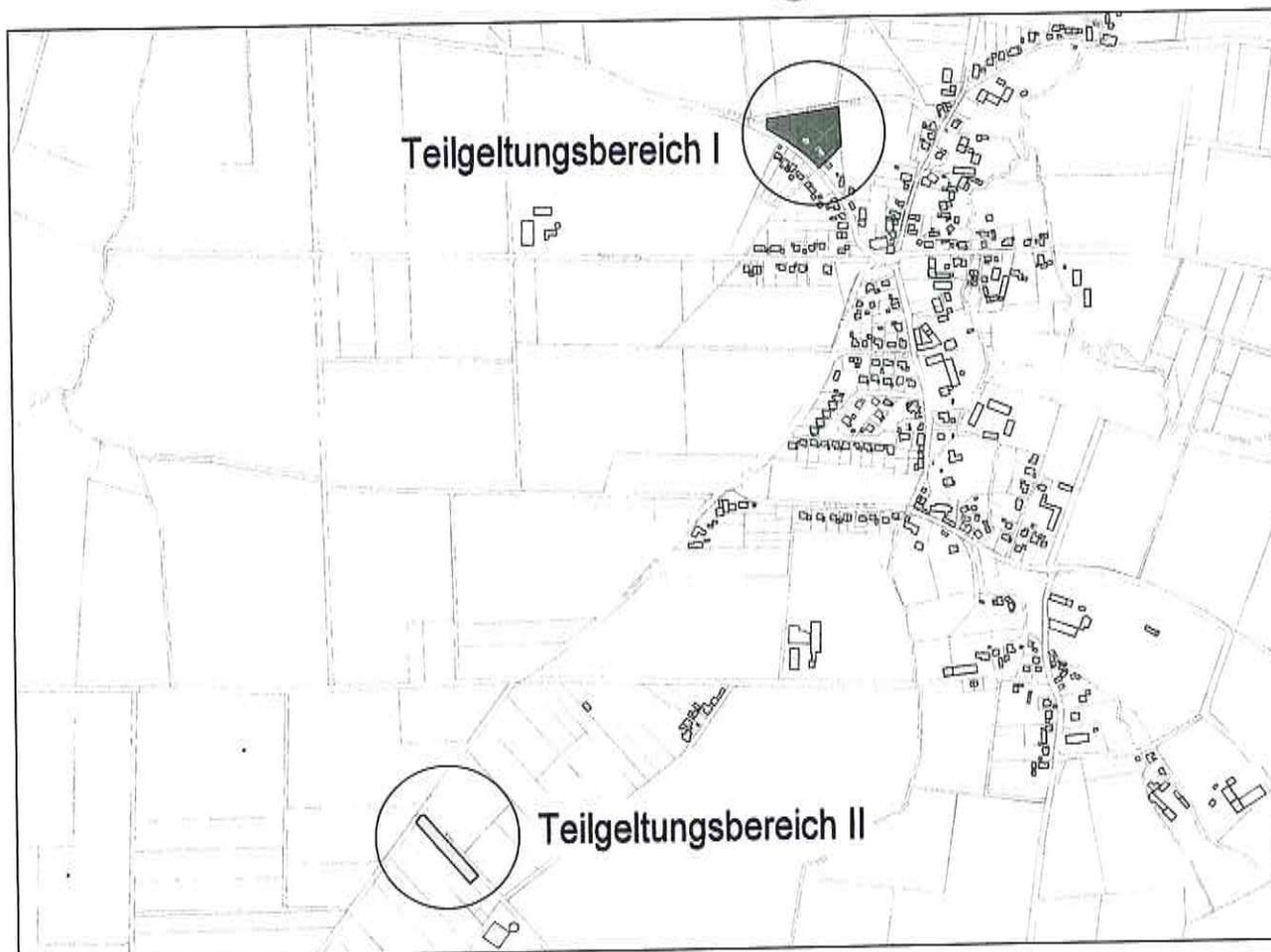
Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:  
WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4005 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE 33  
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 88 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0188 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE 01 BRS  
Ust.-Id.-Nr. DE 128118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

74  
40

# GEMEINDE WELVER

## Ortsteil Schwefe

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg'



Kartenausschnitt: -ALK Gemeinde Welfer-

**Maßstab 1 : 500**

**Datum: 30. Januar 2014**



**Gemeinde Welfer**

Rathaus  
Am Markt 4  
59514 Welfer  
Tel.: 02384 / 51-0  
[www.welfer.de](http://www.welfer.de)

**BAS**

**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Holger Möller  
Dipl.-Ing., Architekt,  
Stadtplaner und  
Städtebauarchitekt

Querallee 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561 / 7880870  
Fax: 0561 / 710405  
[mail@bas-kassel.com](mailto:mail@bas-kassel.com)



# Gemeinde Welver - OT Schwefe Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg' - 1. Änderung Stand 30.01.2014

## Zeichnerische Festsetzungen

Legende nach PlanZVO

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet WA

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
max. Anzahl Vollgeschosse

0.4 Grundflächenzahl GRZ

0.8 Geschossflächenzahl GFZ

**überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

**Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

ED Einzelhäuser, Doppelhäuser

28° - 38° zulässige Dachneigung der Hauptgebäude

**Anzahl Wohneinheiten** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2 WE maximal zulässig 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

**Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

zulässige Bereiche für Grundstückszufahrten mit Bezeichnung Z1 bis Z5

Z1

**Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

E öffentliche Grünfläche

mit Zweckbestimmung 'Entwässerungsgraben'

Vo private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Vogelschutz'

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (TG II)

TG II

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

G-F-L Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G-F-L zugunsten der Anlieger / Hinterlieger

L Leitungsrecht L zugunsten der Anlieger / Hinterlieger

L

**Vorgaben für die Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

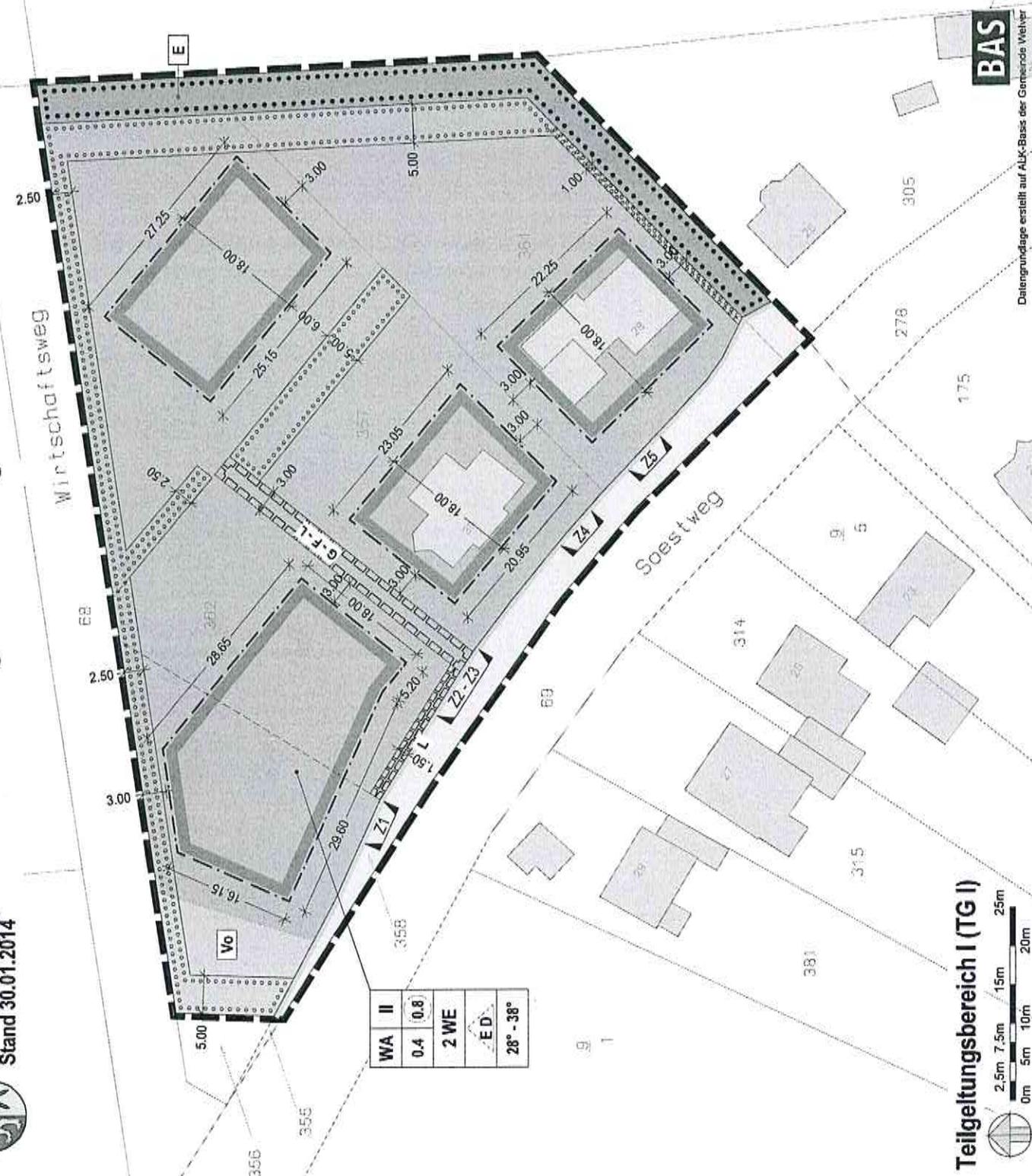
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern



**Teilgebungsbereich I (TG I)**



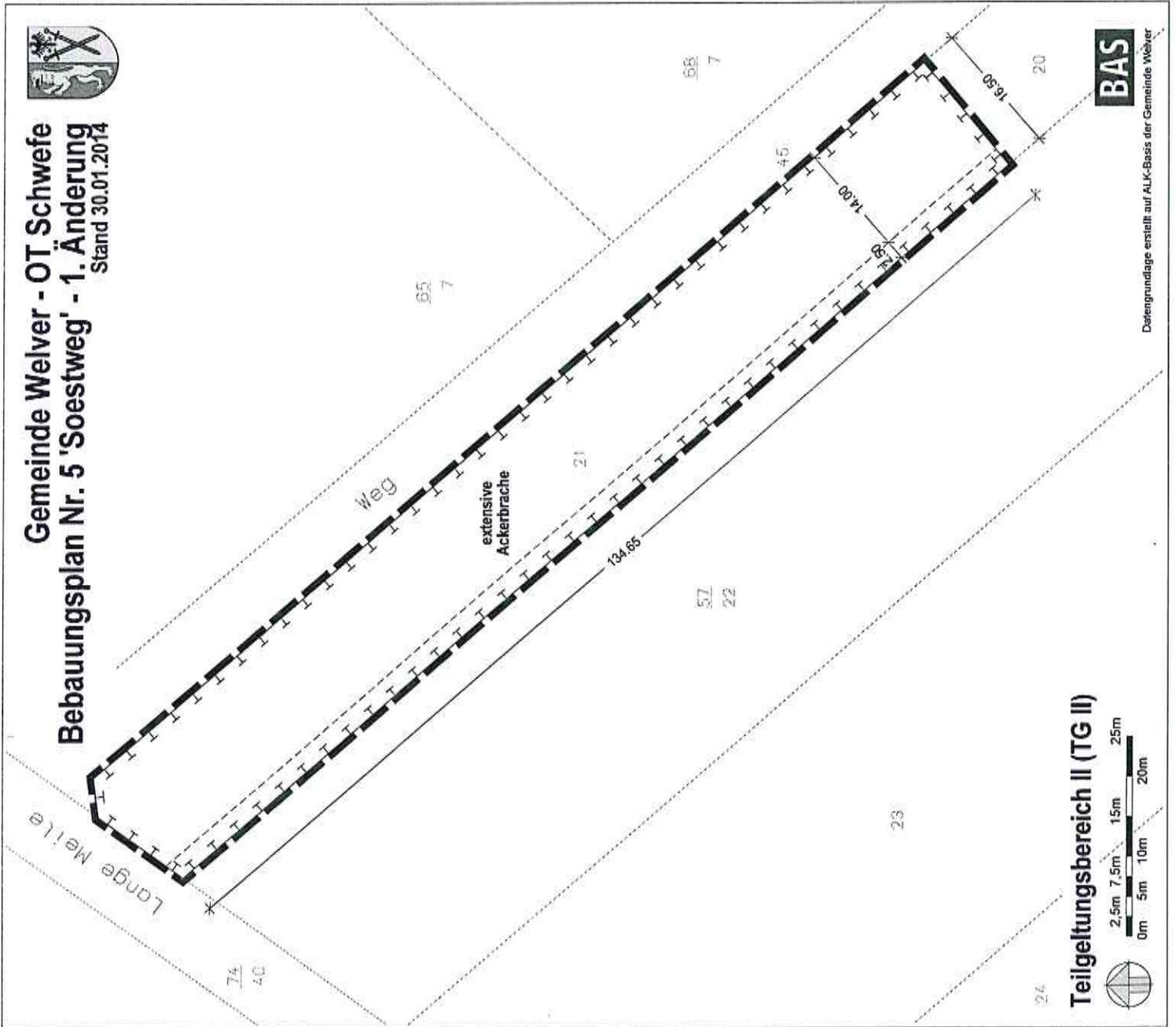
**BAS**  
Datengrundlage erstellt auf AUK-Basis der Gemeinde Welver



# Gemeinde Welver - OT Schwefe

## Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg' - 1. Änderung

Stand 30.01.2014



### Teilgeltungsbereich II (TG II)



Datengrundlage erstellt auf ALK-Basis der Gemeinde Welver



### Zeichnerische Festsetzungen

Legende nach PlanZVO

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

■ Allgemeines Wohngebiet WA

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

II max. Anzahl Vollgeschosse

0.4 Grundflächenzahl GRZ

(0.8) Geschossflächenzahl GFZ

**überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze

**Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

△ ED Einzelhäuser, Doppelhäuser

28° - 38° zulässige Dachneigung der Hauptgebäude

**Anzahl Wohneinheiten** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2 WE maximal zulässig 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

**Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

□ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

Z1 zulässige Bereiche für Grundstückszufahrten mit Bezeichnung Z1 bis Z5

**Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

E öffentliche Grünfläche

Vo private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Entwässerungsgraben'

Vo private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Vogelschutz'

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (TG II)

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

□ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G-F-L zugunsten der Anlieger / Hinterlieger

□ Leitungsrecht L zugunsten der Anlieger / Hinterlieger

**Vorgaben für die Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

□ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

**Geltungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

**Planunterlage**

□ vorhandene Gebäude

□ Flurstücksnummer

□ Flurstücksgrenze



# GEMEINDE WELVER OT SCHWEFE

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

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

01/2014  
Stand 30.01.2014

**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

<b>1. Einführung</b>	<b>5</b>
1.1. Ziel und Zweck der Planung	5
1.2. Weitere Hinweise zum Verfahren	5
1.3. Durchführung und Kosten	6
1.4. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
<b>2. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht</b>	<b>9</b>
2.1. Raumordnung, Regionalplan Arnsberg	9
2.2. Flächennutzungsplanung	10
2.3. Landschaftsplanung	11
2.4. Bestehendes Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. 5	12
<b>3. Bestand</b>	<b>14</b>
3.1. Städtebauliche Situation und Nutzung	14
3.2. Erschließung und Verkehr	15
3.3. Technische Infrastruktur	16
3.4. Natur und Umweltschutz	17
<b>4. Planungsziele und Konzept</b>	<b>23</b>
4.1. Gebäude	23
4.2. Erschließung und Belange der Feuerwehr	24
4.3. Technische Infrastruktur	25
4.4. Freiflächen und Bepflanzung	25
4.5. Flächenbilanz	26
<b>5. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>28</b>
5.1. Geltungsbereich	28
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	29
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	30
5.4. Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze	31
5.5. Verkehrsflächen und Zufahrtsbereiche	31
5.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	31
5.7. Grünordnung	32
5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
5.9. Bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Gestaltung	35
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>37</b>
6.1. Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	37
6.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)	40
<b>7. Verfahrensmerkmale</b>	<b>42</b>
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>44</b>

Anhang  
textliche Festsetzungen

## Inhaltsverzeichnis

## Teil B Umweltbericht

<b>1. Einleitung</b>	<b>53</b>
1.1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	53
1.2. Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzung für das Plangebiet	53
<b>2. Erfassen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</b>	<b>57</b>
2.1. Gegenwärtige Flächennutzung	57
<b>3. Zielkonzept</b>	<b>63</b>
3.1. Anzustrebender Zustand	63
<b>4. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung</b>	<b>65</b>
4.1. Beschreibung der Planung	65
4.2. Auswirkungen	65
4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen	66
4.4. Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter	66
4.5. Externe Kompensationsmaßnahme	67
4.6. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)	69
<b>5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>72</b>
<b>6. Zusammenfassung</b>	<b>75</b>

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Eigentümer des Flurstücks 362 aus Flur 2 Gemarkung Schwefe beabsichtigt am westlichen Ortsrand zusätzlich zu 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 Weiver 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 Bebauungsplanänderung wird es als sinnvoll erachtet, hier eine Anpassung des Planungsrechts vorzunehmen.

Die erforderliche Kompensation des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffes muss durch Ausgleichsflächen und -maßnahmen an anderem Ort nachgewiesen werden. Die Gemeinde Weiver hat sich zu diesem Zweck entschlossen, dem Kerngebiet des Bebauungsplanes eine externe Kompensationsmaßnahme zuzuordnen, die durch entsprechende Festsetzungen mit dem Bebauungsplan rechtsverbindlich verknüpft werden.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes und die Durchführung einzelner Verfahrens Schritte beauftragte der Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Weiver 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 nach § 3 (1) BauGB erfolgte zeitgleich durch Aushang der Planunterlagen. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der 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.

Die Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand: 23.05.2013 / überarbeitet 18.07.2013) wurden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (6) und (7) BauGB geprüft. Aufgrund der Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB hat sich die Gemeinde entschieden, zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft eine externe Kompensationsmaßnahme als zweiten Teilungsbereich in das Verfahren einzubeziehen.

Hieraus wurde das Erfordernis für eine erneute Beteiligung (Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange) entsprechend § 4a (3) BauGB abgeleitet, die im Januar 2014 mit der geänderten Entwurfsfassung (Stand 23.10.2013) erfolgte.

### 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.

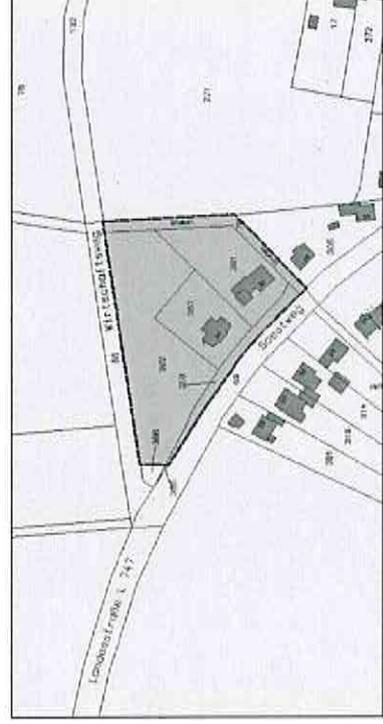
Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt der Eigentümer der noch unbebauten Grundstücke und Veranlasser der Planung. Die Übernahme der Kosten durch den Grundstückseigentümer wurde durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Dies schließt auch die Grunderwerbskosten für die externe Kompensationsfläche ein.

Die Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes übernimmt die Gemeinde Weiver.

Der Vorhabenträger hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen, zu tragen. Hierzu gehören neben den Erschließungskosten auch die Kosten für die Umsetzung der für den Teilungsbereich I festgesetzten Gehlzanpflanzungen (Flst. 362).

### 1.4. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Teilungsbereich I des Bebauungsplanes liegt am Soestweg und befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Schwefe.



Abgrenzung Geltungsbereich, unmaßstäblich, Zeichnung BAS

Er wird im Südwesten begrenzt durch den Soestweg (Landesstraße L 747, Flst. 89, 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).

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 Teilungsbereich I 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 m<sup>2</sup>.

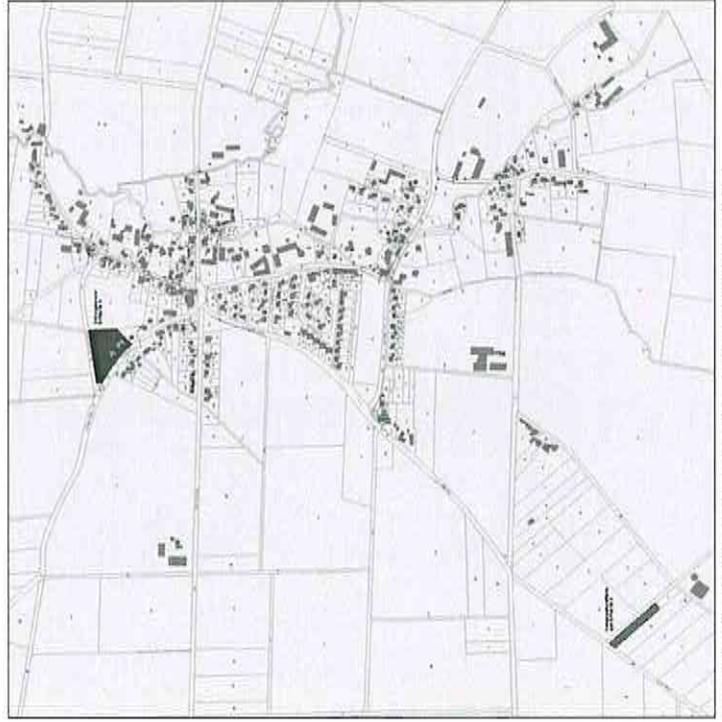
Die Flurstücke 78 und 358 befinden sich in kommunalem Eigentum.

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.

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



Lage der beiden Teilungsbereiche, unmaßstäblich, Zeichnung BAS

### Teilungsbereich II - externe Kompensation

Daneben ist zur Herstellung des nach § 1a BauGB erforderlichen Ausgleiches der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft die Einbeziehung eines externen zweiten Teilungsbereiches notwendig, da weder innerhalb des eigentlichen Plangebietes noch auf unmittelbar benachbarten Flächen oder in räumlicher Nähe - entsprechend § 1a (2) Satz 2 BauGB - Möglichkeiten für eine ausreichende Kompensation bestehen.

Die ausgewählte Fläche (Gemarkung Schwefe, Flur 3, Flst. 21) ist ca. 2.200 m<sup>2</sup> groß.

Die Fläche liegt in südwestlicher Richtung der Ortslage von Schwefe an dem Weg 'Lange Meile' in der landwirtschaftlich geprägten Offenlandschaft. Das Flurstück ist ca. 134,5 m lang und ca. 16,50 m breit. Es wird derzeit ackerbaulich genutzt und gehört zum Vogelschutzgebiet 'Hellwegböfde'.

Etwas weiter südöstlich steht ein Schweinestall (Entfernung ca. 80 m), das nächstgelegene Windrad der insgesamt 8 Anlagen umfassenden Windenergiefläche steht ca. 150 m weiter südwestlich (Richtung Merklingsen).

Die Fläche befindet sich derzeit noch in privatem Eigentum. Die Gemeinde Welver plant - auf der Grundlage des bestehenden städtebaulichen Vertrags - nach dem Erwerb der Fläche auf Kosten des Grundstückseigentümers und Antragstellers diese als externe Ausgleichsfläche den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' (Teilungsbereich I) zuzuordnen.

Ein entsprechender Grundstückskaufvertrag zwischen dem Eigentümer der avisierten Kompensationsfläche, dem Grundstückseigentümer des Plangebietes am Soestweg sowie der Gemeinde Welver wurde im Dezember 2013 beurkundet.

Der eigentumsrechtliche Übergang der externen Fläche ist gekoppelt an das Datum der Rechtskraft des Bebauungsplanes (bis spätestens zum 31.12.2014).

## 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 sind die naturschutzfachliche Beurteilung der geplanten Siedlungsentwicklung wie auch die Bewertung des Siedlungsflächenzuwachses insgesamt 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 Stiche) 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 von Teilgeltungsbereich I.



Regionalplan, zeichnerische Darstellung, unmaßstäblich

Die vorgenannten Darstellungsinhalte gelten auch für den externen Teilgeltungsbereich II. Weitere planerische Aussagen bezogen auf die Fläche des Geltungsbereichs sind in der Regionalplan-Zeichnung nicht enthalten.

Die Bezirksregierung Arnsberg schreibt in einer Stellungnahme, dass Bedenken gegen eine Siedlungsflächenvermehrung am geplanten Standort nicht bestehen.

Es wird aber gleichzeitig darauf hingewiesen, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nur dann in Aussicht gestellt werden kann, wenn im Hinblick auf die bestehenden deutlichen Überhänge (von zusammen ca. 0,8 ha) eine Anpassung der Wohnbauflächen-Reserven in Schwefe auf der Flächennutzungsplan-Ebene erfolgt.

Hierzu ist anzumerken, dass Teile am östlichen Ortsrand von Schwefe für eine Siedlungsflächenentwicklung aufgrund der Überschwemmungsbereiche von Amper Bach und Blöge (blaue Schrägschraffur) nicht in Frage kommen. In Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 (1) Nr. 1 und 2 WHG eine bauliche Entwicklung untersagt. Dies betrifft auch Flächen, die zu einem früheren Zeitpunkt für eine potenzielle Wohnbauvermehrung ins Auge gefasst und in der Darstellung des Flächennutzungsplanes übertragen wurden. Im Zuge des Siedlungsflächen-Monitorings wurden insbesondere die Teilflächen südlich der Straße 'Zum Vulling' (Reservefläche 190013 = 0,96 ha) und südlich des 'Sägemühlenweges' (Reservefläche 190014 = 0,37 ha) daher zu einem früheren Zeitpunkt bereits als Umplanungsflächen gemeldet.

Nun sollen im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung und nach Prüfung der tatsächlichen Geländeverhältnisse vor Ort die Flächen südlich der Straße 'Zum Vulling' und östlich der Bachstraße (0,57 ha, Teil der Reservefläche 190013) sowie die gesamte Umplanungsfläche südlich des 'Sägemühlenweges' (0,37 ha, Reservefläche 190014) auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 17.07.2013 aus der künftigen Siedlungsentwicklung herausgenommen und in Freiraum (Fläche für die Landwirtschaft) umgewandelt werden.

Die im Textteil aufgeführten Grundsätze und beschriebenen Ziele der Regionalplanung können auf die geplante Siedlungsflächenentwicklung projiziert werden.

Insbesondere entspricht die geplante Wohnbauvermehrung einer dezentralen, der Eigen-dynamik 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 bzw. lassen sich nicht mobilisieren. 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 ortsnahen 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 Bauaunderweiterung 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 landschaftsplangerischen 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 Wohnbau land dar-

gestellt. 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 (Landsstraße L 747) ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

Die Gemeinde Welver ändert den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB (30. Änderung).

In einem späteren Änderungsverfahren soll - der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg folgend - dann die Umpflanzung der beiden unter 2.1 genannten Siedlungsflächenreserven südlich der Straße 'Zum Vulling' / östlich der Bachstraße (teilweise) und südlich des 'Sägemühlweges' in Freiraum (Landwirtschaftliche Fläche) auf der bauleitplanerischen Ebene (FNP) vollzogen werden.

### 2.3. Landschaftsplanung

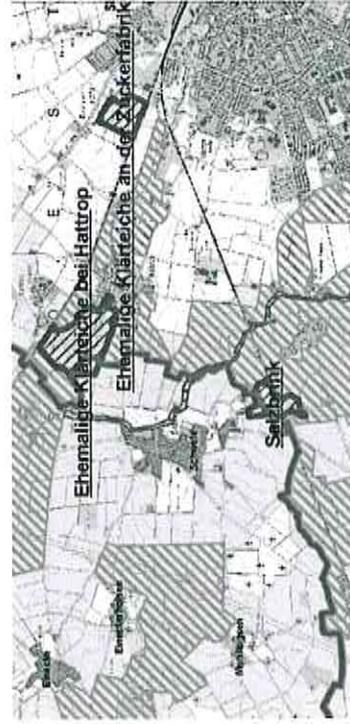
Die Entwurfsbearbeitung des Landschaftsplans IV 'Welver' ist abgeschlossen. Nach politischem Beschluss wurde die Öffentliche Auslegung im April 2013 durchgeführt.

Aus der Kartendarstellung 'Schutzgebiete (bestehend)' zum Landschaftsplan-Entwurf (im Maßstab 1 : 50.000) lässt sich entnehmen, dass das Plangebiet eindeutig keine gesetzlich geschützten Biotope (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 m<sup>2</sup> 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 Unzerschrittenheit und überwiegend ackerbauliche Nutzung geprägten Agrarlandschaft als
- Brutgebiet insbesondere für Wiesen- und Rohweide und Wachteleiönig
- Rast- und Durchzugsgebiet insbesondere für Goldregenpfeifer, Mornelregenpfeifer, Kornweihne 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 (fl. 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 m<sup>2</sup> großer Teilbereich des seit April 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' überschrieben. Die Flächen, die für eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen sind, befinden sich unmittelbar im Anschluss an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

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

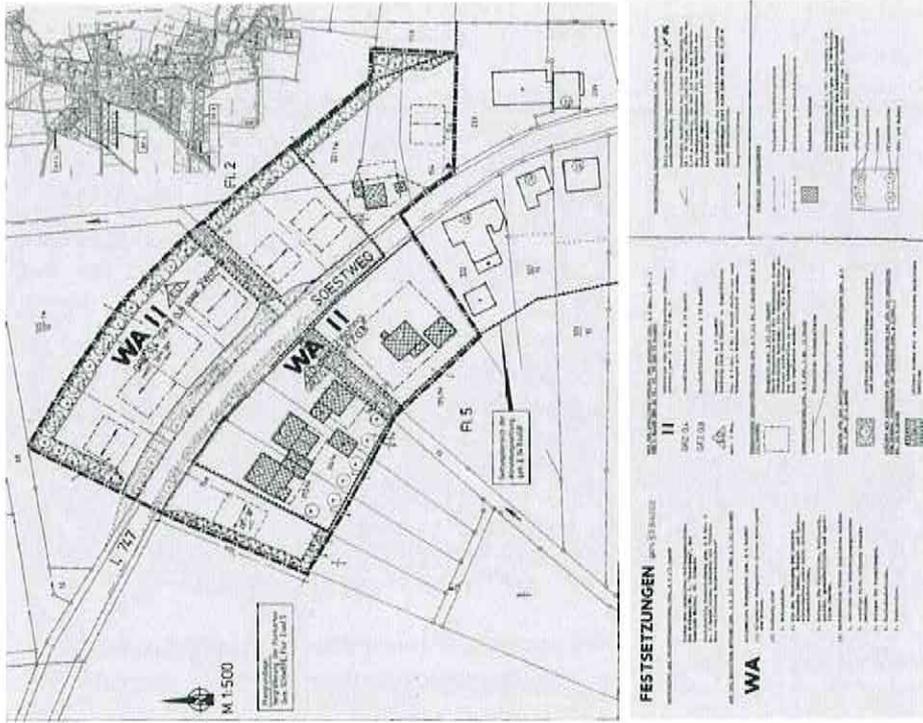
Insbesondere werden daher die städtebaulichen Grundzüge auch in den Änderungsbereich übernommen:

- 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°

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.



Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg', unmaßstäblicher Ausschnitt

### 3. BESTAND

#### 3.1. Städtebauliche Situation und Nutzung

Das Plangebiet (TG I) 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 Umweltdaten 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 <sup>2</sup>
Grabenparzelle (Flst. 78)	513 m <sup>2</sup>
Straßenseitenraum (Flst. 358)	452 m <sup>2</sup>
unbebautes Grundstück (Flst. 362)	3.428 m <sup>2</sup>
Plangebiet / Geltungsbereich gesamt	7.077 m <sup>2</sup>

Die ca. 2.200 m<sup>2</sup> große Fläche des externen Teilgelungsbereiches II wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation und des Flächenzuschnitts ist eine rentable Bewirtschaftung kaum möglich.

### 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.



Wirtschaftsweg.  
Blick zur Einmündung Soestweg

Der geradlinige Weg (Breite der asphaltierten Fläche ca. 3,5 m) wird häufig als Ausweichstrecke von Richtung Einnecke in Richtung Schwefe Nord oder Borgen genutzt, so dass für Fußgänger und Radfahrer eine ungefähliche 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 anzustreben, um eine Entschärfung der Einmündungssituation und in der Folge auch eine wirksame Entschleunigung des Verkehrs auf dem Wirtschaftsweg zu erreichen.

In einem Vorgespräch mit dem Landesbetrieb Straßen wurde einer Verlegung des Ortseingangsschildes zugestimmt, zuständig ist der Kreis Soest. Die Festlegung der Ortsdurchfahrt obliegt nach § 5 (2) des Straßen- und Weggesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (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.

Für die Mischwasserkanalisation des Ortsteiles Schwefe liegt der Gemeinde Weiler eine Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.08.1985 (Az. 54.2.7.974048) vor. Die vorhandene Kanalisation, die u. a. zur Erschließung der o. g. Bebauungsplan-Erweiterung dienen wird, ist Bestandteil dieser Genehmigung. Insoweit fällt die Erschließung der Erweiterungsfächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' unter die Allfallregelung des RdErl d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1996 (IV B5 - 673/2-2910/IV b6 -031 022 0901 - § 51a Abs. 3 Landeswassergesetz LWG).

Diesbezüglich wird im Zuge der Abwägung auf die erheblichen Investitionen in das bestehende Mischwassernetz sowie auf die bei einer Umstellung entfallenden Anschlussbeiträge und Entwässerungsgebühren verwiesen, so dass eine Umstellung auf die in § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 51a (1) und (2) LWG grundsätzlich geforderte naturnahe Niederschlagswasserbeseitigung als unverhältnismäßig angesehen wird.

Die Fläche des Erschließungsgebietes liegt zudem unter 3,0 ha. Eine ergänzende Genehmigungsplanung ist somit entbehrlich.

Der derzeitige Endschnitt als möglicher Anschlusspunkt an den Kanal befindet sich hier etwa in der Fahrhahnmittle. Die Kanalsohle liegt etwa 2,30 m bis 2,40 m unter der Fahrhahnmittle (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 Bauherrenschaft 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, Kanaltassen

- 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 Weiler betriebenen Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverleittanlagen sowie das Transportstromnetz von Amporn 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', auch wenn ein Flächenverlust durch die Planung faktisch nicht gegeben ist.

#### 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 fuchbarer, lößbedeckter Kalkschichten hat sich die historisch gewachsene über Jahrhunderte durch ackerbauliche Nutzung geprägte, alte Kulturlandschaft der "Hellwegbörde" entwickelt.

#### Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt eingebettet in dem zum Kreis Soest gehörenden Teil des insgesamt ca. 500 km<sup>2</sup> großen Vogelschutzgebietes "Hellwegbörde" zwischen der Lippeau 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 Rohweide sowie des Wachekönigs auf. Des Weiteren hat das Gebiet eine besondere Bedeutung als Rast- und Durchzugsquartier für den Mornell- und den Goldregenpfeifer sowie für die Kornweihhe 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 Verbrei-

tungsgebiet 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 Wiesenweihhe und der anderen Offenlandarten“ zur Sicherung des Charakters der "Hellwegbörde" und der von diesem besonderen Landschaftscharakter und Nutzungsmuster abhängigen Vogelarten abgeschlossen. Sie dient der Umsetzung der EG-Vogelschutzrichtlinie.

Diese Vereinbarung wurde von der EU als alleiniger Schutz nicht anerkannt, so dass das Land Nordrhein-Westfalen 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 Wiesenaltäre, 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 Mosaklandschaft aus Wäldern, Feldgehözen, Wiesen und Äckern bevorzugt. Diese Bereiche sind wie bisher auf Grund ihrer Arten- und Biotopausstattung als "Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) oder auf Grund ihrer Ausstattung mit vielfältigen Landschaftselementen und Erholungsbereichen als "Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" (BSLE) dargestellt, von der hier vorliegenden Planung aber nicht betroffen.

Auf Grund der generalisierenden 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 üNN. Der höchste Punkt liegt mit etwa 84,00 m üNN an der Westspitze des Plangebietes und der niedrigste Punkt mit etwa 82,00 m üNN 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 verlehnen 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 verlehnen Bergwerksfeld 'Saine Sassendorf' liegt. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich über den auf Kohlenwasserstoffen verlehnen 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 Altlastenverdachtsfläche 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 Ableitung 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 (ESS) 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.

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

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, näher 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 Ziergeholze.

Die bisher unbebauten Bereiche des Plangebietes werden als Pferdewald genutzt.

Ein kleiner Teil hiervon wird überlagert von der Ausweisung als Vogelschutzgebiet (s.o.).

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

- Eiche, StU 1,3 m
- Ahorn, StU 0,9 m
- Esche, StU 1,2 m
- Ahorn, StU 0,7 m
- Esche, StU 1,2 m
- Ahorn, doppelstämmig, StU 0,8 m/1,0 m

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

#### Fauna / Avifauna

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 (artenschutzrechtliche Vorprüfung).

Es gibt über die im Zusammenhang mit der Vogelschutzgebietsausweisung bekannten Informationen hinaus - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, dass 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.

Darüber hinaus sind insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das angrenzende Natura-2000-Gebiet / Vogelschutzgebiet zu betrachten.

Hinweise zu möglicherweise betroffene Arten wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von der Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V. - ABU mitgeteilt. Danach wurden im Umkreis von etwa 1,5 km um das Bearbeitungsgebiet (TG I) 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, Rohr-

weihen brüteten jeweils mit einem Paar in den Jahren 2007 bis 2009 etwa 650 m bis 1100 m westlich des Bearbeitungsraums. Laut ABU brütete das nächste Weihenpaar (Rohrweihe) im Jahr 2013 etwa 1,5 km östlich vom Plangebiet (TG I). Weitere Brutstandorte (Wiesenweihen) wurden südlich der Bahnstrecke Soest-Werl aufgenommen.

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 Rohrweihe 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 (Mornell- und Goldregenpfeifer sowie Kornweihe und Rotmilan) hat.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung nimmt Bezug auf die besonderen Aspekte des Vogel-schutzgebietes 'Hellwegbörde' und 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 (ausgewiesen mit 48.353 ha.) 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 von den im Planungsbereich errichteten Wohnhäusern gewöhnlicher Gebäudehöhen keine maßgeblichen Störwirkungen auf ansiedlungswillige Weihen im Brutgebiet westlich von Schwefe, welches im Vogelschutzgebiet Hellwegbörde liegt, ausgehen werden.“

Der auf einer zufälligen Beobachtung beruhende Hinweis der ABU ("vor einigen Jahren") auf potentielle Steinkauzvorkommen konnte aktuell jedoch nicht bestätigt werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass insbesondere weiter östlich vorhandene Kopfwidenbestände ideale Steinkauzhabitate darstellen könnten. Diese sind von der Planung jedoch eindeutig nicht betroffen.

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung im Hinblick auf andere Tierarten wurde verzichtet, weil nach derzeitigem Kenntnisstand keine zu erwarten sind oder 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 / Sommer 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. Braunbrustigel, *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 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 hierfür keine Nachweise vorliegen.

Neben 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 nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird.

Aufgrund der hervorragenden Bedingungen der unmittelbar angrenzenden offenen und zusammenhängenden Land(wirt)schaftsflächen ist dieser Bereich für alle zuvor genannten Tierarten von ebenso großem Wert und daher als überwiegend geeigneter Ergänzungsraum und Ausweichfläche anzusehen. Die hier vorzufindenden Standortbedingungen bieten vor allem im Hinblick auf die Nahrungssuche viel bessere Voraussetzungen als die Plangebietsfläche.

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 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 Geruchsbelastigungen für das Plangebiet nicht immer ausgeschlossen werden.



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.

#### 4.3. Technische Infrastruktur

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Ausbau vorhandener Ver- und Versorgungsnetze 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 Kanalstützen 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. Die in Teilen bereits vorhandene beidseitige Bepflanzung des Wirtschaftsweges (Baumreihe) soll innerhalb des Geltungsbereiches weiter ergänzt werden.

Darüber hinaus ist - übernommen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan - eine weitgehend geschlossene Hecken-/Gebüschsaumkulisse an den äußeren Rändern vorgesehen.

Die westliche Spitze des Plangebietes soll in dem Umfang, wie sie Teil des Vogelschutzgebietes ist, dauerhaft von Bebauung freigehalten werden und durch eine auf 2,5 m bzw. 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 gewässerliebende Arten. Es wird empfohlen, bei Obstbaumpflanzungen auf alte Lokalsorten zurückzugreifen. Die im Folgenden jeweils angegebene Mindestqualität sollte berücksichtigt werden, um möglichst kurzfristig einen umweltschonenden 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 colurna	Baumhasel	Comus 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

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

#### Bimmsorten

Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Williams Christbirne

#### Kirschsornten

Bütners Rote Knorpelkirsche, Hedefingers Riesenkirsche, Königs-kirsche, Kronprinz zu Hannover

#### Pflaumensorten

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

#### Kletterpflanzen und Rankpflanzen für Fassadenbegrünung

Aristolochia dioica (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 <sup>2</sup>
hiervon		
Baugrundstücksflächen bebaut <sup>1)</sup> , ca.	2.280 m <sup>2</sup>	
Baugrundstücksflächen un bebaut, ca.	3.615 m <sup>2</sup>	

<sup>1)</sup> 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 <sup>2</sup>
Grünflächen, ca.	695 m <sup>2</sup>
hiervon	
- öffentlich (Graben), ca.	485 m <sup>2</sup>
- privat (Vogelschutz), ca.	210 m <sup>2</sup>
Größe Geltungsbereich	7.070 m <sup>2</sup>

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

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

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

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

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

Zu berücksichtigen ist, dass die sog. 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 <sup>2</sup>	595,6 m <sup>2</sup>	1.191,2 m <sup>2</sup>
Teilfläche 2	907 m <sup>2</sup>	362,8 m <sup>2</sup>	725,6 m <sup>2</sup>
Teilfläche 3	908 m <sup>2</sup>	363,2 m <sup>2</sup>	726,4 m <sup>2</sup>
gesamt für die unbebauten Grundstücke	3.304 m <sup>2</sup>	1.321,6 m <sup>2</sup>	2.643,2 m <sup>2</sup>

## 5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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



Abb.: Planzeichnung Teilgeltungsbereich I, unmaßstäblich

### 5.1. Geltungsbereich

Der Teilgeltungsbereich I 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 m<sup>2</sup>.

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

Die anderen drei 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.

#### Teilgeltungsbereich II - externe Kompensation

Im Hinblick auf das naturschutzfachliche Kompensationserfordernis ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (Kreis Soest) die Umsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Die derzeit noch private Fläche soll nach dem Erwerb durch die Gemeinde (auf Kosten des Grundstückseigentümers und Antragstellers) den Eingriffen der Planung zugeordnet werden.

Auch wenn die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der Grundlage von § 1a (3) Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen abgesichert wird, hat sich die Gemeinde entschieden eine Berücksichtigung durch Aufnahme der Fläche in den Geltungsbereich im normativen Teil des Bebauungsplanes auch planungsrechtlich abzusichern.

Die als 'Teilgeltungsbereich II' bezeichnete Fläche umfasst ausschließlich das Flurstück 21 aus Flur 3 der Gemarkung Schwefe mit einer Größe von ca. 2.200 m<sup>2</sup>.

#### 5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Der Standort ist für eine Wohnnutzung geeignet. Das Plangebiet befindet sich in einer 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 zulässigen Nutzungen (Ausnahme) aufgenommen.

Die generelle Unzulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist damit zu begründen, dass grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit (Kubatur der Gebäude bzw. Flächenanspruch) oder ihres Störungsgrades (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 anstrengenswert. Da sich aber unter Berücksichtigung des demografischen Wandels viele Bauherren das 'Wohnen auf einer Ebene' ermöglichen wollen, erfolgt an diesem Punkt keine zwingende Festlegung.

#### Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 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. Explizit ausgenommen von jeglicher Bebauung ist lediglich die in der westlichen Spitze des Geltungsbereichs ausgewiesene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Vogelschutz' (vgl. Festsetzung 5.2).

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 'Vogelschutzgebiets 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 Obstbaumarten 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Im vorliegenden Fall kann der geplante Eingriff nicht vollständig innerhalb des Teilgeltungsbereiches I dieses Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Unmittelbar angrenzende Flächen stehen für geeignete Maßnahmen aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung.

Die vorgesehenen Maßnahmen stellen zusammen jedoch einen naturschutzfachlich wie auch planungsrechtlich sinnvollen Ausgleichsumfang am direkten Ort des Eingriffs bzw. an anderer Stelle in der Gemarkung her.

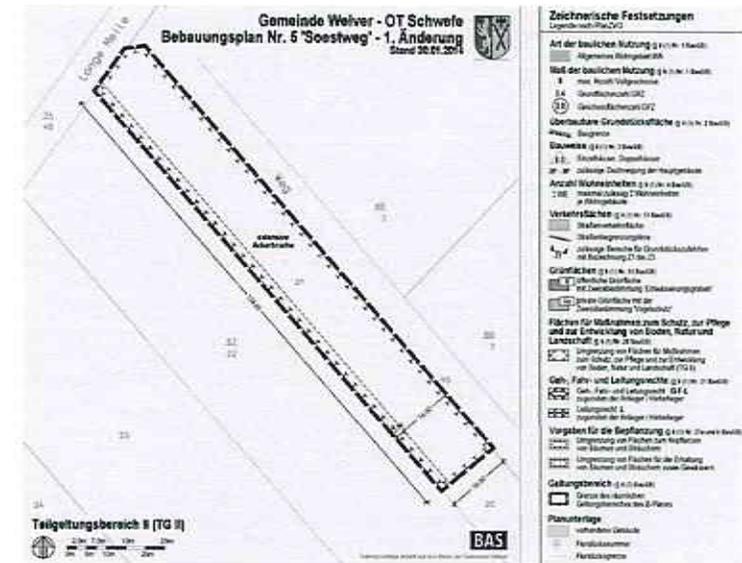


Abb.: Planzeichnung Teilgeltungsbereich II, unmaßstäblich

Die externe Kompensationsmaßnahme wird daher dem Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg' zugeordnet.

Im Umweltbericht (Teil B) wird die insgesamt ausgeglichene Bilanz auch rechnerisch nachgewiesen (vgl. Kap. 5).

Mit der Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung ist eine naturschutzfachliche Aufwertung verbunden. Den mit der Planung einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (durch zusätzliche Versiegelung) und Wasser (durch Reduktion der Niederschlagsversickerung) sowie die durch Heranrücken der Bebauung an das Vogelschutzgebiet resultierenden geringen negativen Effekte in Bezug auf die Fauna (Avifauna) kann damit eine Kompensation gegenüber gestellt werden.

Die Maßnahme entspricht darüber hinaus der übergeordneten Zielvorstellung zum Vogelschutzgebiet Hellwegbörde 'Sicherung der großräumigen, offen strukturierten Bördelandschaft'.

Grundsätzlich sind vor allem Störungen an den Brutplätzen zu vermeiden. Bezogen auf die maßgeblichen Vogelarten Wiesenweihe, Rohrweihe, Kornweihe und Rotmilan wird als Maßnahme weiterhin genannt 'Erhalt eines Systems von Brachflächen (ohne Biozidanwendung) und von Säumen als wichtige Nahrungshabitate'. Bezogen auf den Wachtelkönig wurde als Ziel u. a. formuliert: 'Belassen von Randstreifen (12 bis 18 m Breite) als geschützter Rückzugsraum'.

Durch die 'Extensivierung der Nutzung' werden die Lebensraumbedingungen für alle Tiere verbessert. Die Fläche gewinnt eine deutlich höhere Wertigkeit für die relevanten Vogelarten:

Dies gilt sowohl für die Voraussetzungen als Brutstandort (Reduzierung Störungsgrad) wie auch für die Eigenschaften als Jagdrevier zur Nahrungssuche (Erhöhung Artenvielfalt).

Es ist anzunehmen, dass die aufgewertete externe Kompensationsfläche im Vergleich mit der Eingriffsfläche aufgrund von Lage und Zuschnitt eine deutlich höhere Qualität für den Vogelschutz haben wird.

Die Maßnahme dient damit in doppelter Hinsicht dem Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe.

### 5.9. 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 städtebauliche 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 (Hauptfächrichtung) 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 vereinigen 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 breittufig 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.

#### Einfriedungen

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

Da auf Einfriedungen 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 Einfriedungen 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 wurde verzichtet, weil:

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

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wird in Kap. 3.4 'Natur und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung enthält der Umweltbericht (vgl. Teil B).

### 6.1. Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

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 Teilgeltungsbereich I im Rahmen der Umweltprüfung so beschrieben:

- **Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild**  
Durch den Bau zusätzlicher Wohngebäude (TG I) wird das Landschaftsbild verändert. AufLAGEN wie die vorgesehene Begrenzung der Baumassen (GRZ 0,4) und der Gebäudehöhe (max. 2 Geschosse), sowie Begrünungsmaßnahmen werden möglicherweise entstehende Beeinträchtigungen jedoch teilweise wieder abmildern.  
Insbesondere die geschlossene Randeingrünung (Hecken- und Gebüschsaum) kann hier einen wesentlichen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten.
- **Biotope / Fauna**  
Die Planung tangiert das unter europäischem Schutz stehende Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde'. Das Maß der Betroffenheit wird differenziert betrachtet und ist in jedem Fall unerheblich. Dennoch stehen die Auswirkungen im Mittelpunkt der Eingriffsbeurteilung.  
Die Betroffenheit ist einerseits direkt gegeben, da sich mit der westlichen Spitze des Plangebietes eine kleine Teilfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> (210 m<sup>2</sup> Vogelschutz + 20 m<sup>2</sup> Straßenseitenraum/Grabenfläche als Bestandteil der geplanten Straßenausbaumaßnahme) innerhalb des Geltungsbereiches befindet.

Diese Fläche wird nicht bebaut. Vielmehr wird hier eine annähernd gleich große Fläche (ca. 210 m<sup>2</sup>) als unbebaubare private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Vogelschutz' durch zeichnerische und textliche Festsetzung (Nr. 5.2) gesichert, so dass ein Flächenverlust faktisch nicht entsteht und tatsächliche Auswirkungen innerhalb der Eingriffsfläche (TG I) nicht feststellbar sind.

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 / Sommer 2013 kann mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder der Lebensraum der für das Vogelschutzgebiet relevanten Vogelarten (Habitatschutz) noch Lebensstätten von sonstigen schützenswerten Arten durch die zusätzliche Wohnbebauung zerstört werden würden (Ausschluss der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG).

Nach Ansicht der Gemeinde Welver werden keine der z. B. im § 48c (5) des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen differenziert aufgeführten Verbotstatbestände für Europäische Vogelschutzgebiete erfüllt. Insbesondere werden durch die mit der Planung vorbereiteten Baumaßnahmen weder die Fällung von Horst- und Höhlenbäumen, noch die Beseitigung oder Beeinträchtigung der Brut-, Rast- und Schlafplätze der in der Richtlinie 79/409/EWG in Anhang I und in Artikel 4 Abs. 2 genannten Arten, noch die Störung und Vertreibung der vorgenannten rastenden und brütenden Vogelarten vorbereitet.

Eine indirekte Betroffenheit ist andererseits aus dem Heranrücken der Bebauung abzuleiten. Bei der Beurteilung der hieraus resultierenden minimalen Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes ist zu berücksichtigen, dass - ausgehend vom bestehenden Planungsrecht - nur eine Verschiebung der faktischen Baugrenze um weniger als 20 m in westlicher Richtung geplant ist.

In der vorhandenen Situation stellen der Soestweg sowie der das Plangebiet begrenzende Wirtschaftsweg bereits heute eine vorhandene Zäsur dar. Die Baumreihe nördlich des Wirtschaftsweges (außerhalb der Geltungsbereiches) und ansatzweise südlich des Wirtschaftsweges (innerhalb des Geltungsbereiches) werden als das eigentliche optische Merkmal mit Fernwirkung in der Landschaft gesehen. Aus diesem Grund soll die vorhandene Baumreihe nicht nur in vollem Umfang erhalten (Textfestsetzung Nr. 8.1, Satz 1), sondern auch ergänzt werden (Textfestsetzung Nr. 8.1, Satz 2).

Die negativen indirekten Auswirkungen der Planung auf die westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen können damit wegen ihres Umfangs im Hinblick auf die europäisch geschützten Vogelarten tatsächlich als äußerst gering bezeichnet werden und sind bei der Beurteilung des Eingriffs zu vernachlässigen.

Durch die vertraglich gesicherte Aufwertung einer externen Fläche (TG II, Herausnahme aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung) wird eine adäquate Kompensation geschaffen, so dass in Bezug auf das Schutzgut 'Biotopstruktur / Fauna' insgesamt keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind.

#### - 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 die Eingriffsfläche - den Teilgeltungsbereich I des Bebauungsplanes - als gering bewertet.

Mit der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme (TG II) wird der durch die Bebauung verursachte Weidflächen-Verlust mehr als ausgeglichen.

#### - Boden

Durch das zukünftige Maß der Versiegelung von ca. 2.040 m<sup>2</sup> (davon ca. 1.075 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bestehenden B-Plan, bezogen auf TG I) werden die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen beseitigt.

Die Extensivierung der Bodennutzung im Bereich der externen Fläche (TG II) führt durch Steigerung der Bodenqualität (Reduzierung Schadstoffeintrag) auch zu einem Ausgleich in Bezug auf das Schutzgut 'Boden', wengleich die zunehmende Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes damit nicht gleichwertig kompensiert werden kann.

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 insgesamt als gering zu bewerten.

#### - Wasser

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen im Teilgeltungsbereich I, 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.

Weil mit der Herausnahme aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung eine Reduzierung des Schadstoffeintrags verbunden ist, stellt die externe Maßnahme (TG II) auch für das Schutzgut 'Wasser' indirekt eine Verbesserung dar.

Verbleibende 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 für TG I als gering bewertet.

#### - Freiraumbezogene Erholung und sonstige Sach- und Kulturgüter

Die freiraumbezogene Erholung wird durch den Wegfall der Pferdekoppel (TG I) 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 gering zu bezeichnen.

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

- Versiegelung von zusätzlicher Fläche durch Wohngebäude
- Direkte Betroffenheit des 'VSG Hellwegbörde' durch Reduzierung der Fläche in sehr geringem Umfang (230 m<sup>2</sup> → 210 m<sup>2</sup> Vogelschutzfläche + 20 m<sup>2</sup> Straßenseitenraum / Grabenfläche). Diese Flächen waren bisher aufgrund ihres offenen Charakters - der für das Gebiet typischen Ausprägung - zwar Teil des ausgewiesenen Vogelschutzgebietes, aber wegen der örtlichen Situation (umgebende Verkehrswege, Zuschnitt der Fläche und tatsächliche Nutzung als Pferdekoppel) nur mit eingeschränktem Wert.

Indirekte Betroffenheit des 'VSG Hellwegbörde' durch Heranrücken des Siedlungsrandes an die offenen Land(wirtschafts)flächen. Die nachteiligen Auswirkungen auf den umgebenden Einwirkungsbereich der zusätzlichen Bebauung sind jedoch ebenfalls unerheblich und in Bezug auf die Gesamtfläche des Schutzgebietes zu vernachlässigen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung in Verbindung mit der FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung 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 auch eine auf den Vogelschutzgebietsstatus bezogene - weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung - im Hinblick auf das allgemeine Verschlechterungsverbot - 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 für den Teilgeltungsbereich I zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe für die Schutzgüter Flora, Wasser, Luft und Klima, Freiraum- und Erholungsnutzung annähernd ausgeglichen werden können. Kultur und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

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

Bei Berücksichtigung der positiven Effekte durch die externe Kompensationsmaßnahme (TG II) können diese Defizite insgesamt als ausgeglichen bezeichnet werden. Dies wird durch die rechnerische Bilanzierung gestützt.

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 die Fläche des Eingriffs (Teilgeltungsbereich I des Bebauungsplans) eine Minusdifferenz von 3.000 Wertpunkten.

Die Gemeinde Welver hat sich entschieden, statt der ursprünglichen Lösung (Ersatzgeldzahlung) eine konkrete externe Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ins Verfahren aufzunehmen.

Dem mit der Planung verbundenen naturschutzfachlichen Eingriff in Höhe von 3.630 Wertpunkten steht somit neben dem internen Ausgleich in Höhe von 630 Wertpunkten zusätzlich ein externer Ausgleich in Höhe von 4.090 Wertpunkten gegenüber. Dies ergibt eine positive Gesamtbilanz von 1.090 Wertpunkte.

Insgesamt werden daher mit den Kompensationsmaßnahmen alle aus dem Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg' resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert.

## 6.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

In § 4c BauGB ist festgelegt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen sollen.

Bei der Eingriffsbeurteilung wurde vom 'worst-case'-Zustand ausgegangen, d. h. die maximal mögliche Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung wurde angenommen. Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren zu überwachen sind, werden keine weitergehenden erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

Im vorliegenden Fall ergibt sich das Erfordernis für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im Sinne des naturschutzfachlichen Ausgleichs und deren Überwachung entsprechend § 4c BauGB mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Überwachung dient in erster Linie dem Ziel, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um gegebenenfalls in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Bebauungsplan werden zur Kompensation der durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft (in TG I) Maßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB festgesetzt. Weil der Eingriffsumfang nicht vollständig durch diese Maßnahmen ausgeglichen werden kann, verpflichtet

sich die Gemeinde zusätzlich zur Umsetzung einer externen Maßnahme (TG II - Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche > Ackerbrache).

Im Rahmen des Monitorings sind daher in der Folge beide Flächen zu überwachen.

Der von der Planung profitierende Grundstückseigentümer des Eingriffsgrundstücks (Flst. 362) hat sich im Vorfeld durch Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet, eine Flächenveräußerung / Teilflächenveräußerung erst dann vorzunehmen oder einen Bauantrag erst einzureichen bzw. ein Mitteilungs- oder Anzeigeverfahren (nach BauO NRW) zu eröffnen, wenn die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf seine Kosten durchgeführt worden sind. Damit ist für diesen Teil der B-Plan-Festlegungen eine Überprüfung des Vollzugs gewährleistet.

Weitere Umweltüberwachungsmaßnahmen ergeben sich im Zusammenhang mit den konkreten Baumaßnahmen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus planungsrechtlicher Sicht ermöglicht werden.

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens werden mittels Freiflächengestaltungsplänen die grünordnerischen Auflagen des Bebauungsplans planerisch umgesetzt und dargestellt. Dies betrifft die Festsetzungen unter Punkt 5 (Grünflächen), Punkt 8 (Bindungen für die Bepflanzung) sowie die Gestaltungsvorschriften unter Punkt 11 (Grundstücksfreiflächen). Eine Vollzugsprüfung dieser Auflagen hat im Rahmen der gemeindlichen oder bauaufsichtlichen Kontrollen des Bauvorhabens zu erfolgen.

Die Entwicklungspflege der Ausgleichsmaßnahmen wie auch der anderen zuvor genannten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - die Formulierungen der jeweiligen Festsetzungen verpflichten zu einem 'dauerhaften Erhalt' der Pflanzungen - hat der jeweilige Grundstückseigentümer auf seine Kosten zu leisten. Die Nachhaltigkeit der Pflanzungen ist durch Überprüfen des ordnungsgemäßen Zustands der Gehölzpflanzungen nach der Entwicklungspflege zu gewährleisten. Auch diese Prüfung hat im Rahmen der gemeindlichen oder bauaufsichtlichen Kontrolle zu erfolgen.

Während der Realisierung von Bauvorhaben ist ein entsprechender Schutz der als erhaltenswert eingestuften Bäume zu gewährleisten. Weil sich diese entlang des Wirtschaftsweges am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befinden, ist hierfür über die 'normal übliche' Rücksichtnahme im Bauablaufprozess kein besonderer Aufwand erforderlich.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für notwendige Gehölzrückschnitte grundsätzlich die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Alle anderen gesetzlichen artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere auch auf eventuelle Brutstandorte von Bodenbrütern Rücksicht zu nehmen. Aufgrund der Nutzung als Pferdekoppel ist dies für den unmittelbaren Eingriffsbereich ausgeschlossen worden, es sollten jedoch auch die unmittelbar angrenzenden Flächen in Augenschein genommen werden.

Bezüglich der externen Kompensationsfläche obliegt der Gemeinde die dauerhafte extensive Pflege der mit finanziellen Mitteln des Antragstellers erworbenen Fläche. Entsprechend der Zielsetzung ist ein einmaliges Mähen der extensivierten Fläche jeweils nur ab September zulässig.

Durch regelmäßige Vor-Ort-Kontrollen ist zu gewährleisten, dass die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung nicht sukzessive auf die Fläche ausgedehnt wird. Die Information über die neu 'hinzugewonnene' nicht bewirtschaftete Fläche wird entsprechend weitergegeben, um sie für die Beobachtung einschlägiger Natur-/Vogelschutzverbände (wie der Arbeitsgemeinschaft biologischer Umweltschutz e.V.) zu erschließen. Etwaige Brutstandorte sind entsprechend zu melden, um gegebenenfalls mit dem betroffenen Landwirt einen temporär vergrößerten Abstand zu vereinbaren. Hierfür steht ein gesondertes Programm zur Verfügung (Stichwort: Entschädigungsvereinbarung).

## 7. VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' ist durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 12.12.2012 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 20.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.	(...) Bürgermeister
Welver, den .....	
<b>Öffentliche Auslegung</b>	
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, hat gemäß § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 17.07.2013 am 29.07.2013 in der Zeit vom 06.08.2013 bis zum 16.09.2013 im Rathaus der Gemeinde Welver, Bauamt, öffentlich ausgelegt.	(...) Bürgermeister
Welver, den .....	
<b>Beteiligung Träger öffentlicher Belange</b>	
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 01.08.2013 gemäß § 4 BauGB an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.	(...) Bürgermeister
Welver, den .....	
<b>erneute Öffentliche Auslegung</b>	
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, hat nach der Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 16.12.2013 am 20.12.2013 in der Zeit vom 02.01.2014 bis zum 22.01.2014 im Rathaus der Gemeinde Welver, Bauamt, erneut öffentlich ausgelegt.	(...) Bürgermeister
Welver, den .....	
<b>erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange</b>	
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden nach der Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Schreiben vom 20.12.2013 gemäß § 4a (3) BauGB an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt und von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.	(...) Bürgermeister
Welver, den .....	
<b>Satzungsbeschluss</b>	
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.	(...) Bürgermeister
Welver, den .....	

<b>Rechtsverbindlichkeit</b>	
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 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

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. 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I, S. 734).

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 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I, S. 1943).

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 sibrende 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 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Gebäuhöhe 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 6.1 Die im Teilgebietbereich II festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan Nr. 5, Soestweg zugeordnet.
    - Das Flurstück 21 aus Flur 3 der Gemarkung Schwefe mit ca. 2.200 m<sup>2</sup> Größe ist nach der Fruchtperiode 2014 aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung herauszunehmen und der ökodynamischen Entwicklung zu einer extensiven Grasackerbrache zu überlassen.
    - Zu diesem Zweck ist die Fläche ab diesem Zeitpunkt nur noch einmal jährlich nach Ende September zu mähen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig.

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

- 7.1 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.
  - 7.2 Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht L ist zwischen der unter 7.1 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.
8. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - 8.1 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 8.3 (Empfehlung) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - 8.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 5 standortgerechte, einheimische Sträucher je 10 m<sup>2</sup> Fläche (Raster etwa 1,5 m x 1,5 m) - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 8.3 (Empfehlung) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 

<b>Artenliste 'Empfohlene Gehölze' (Bäume und Sträucher)</b> <b>Laubbäume</b> Acer campestre Amelanchier arborea Carpinus betulus Corylus colurna Crataegus x montensis Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Tilia cordata Quercus petraea Quercus robur Ulmus campestris	<b>Sträucher</b> Acer campestre Alnus glutinosa Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinera Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Sambucus nigra Sambucus racemosa Syringa vulgaris Viburnum lantana Viburnum opulus Mindestqualität: Heister der Sortierung 100/125 und 2x verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150
---	---
    - 8.3 Darüber hinaus wird die Verwendung der folgenden Obstbäume empfohlen:
 

<b>Apfelsorten</b> Baumanns Renette, Goldparma, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Klarapfel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Purpurroter Cousinot, Roter Eiseraffel, Schöner von Boskop <b>Birnenorten</b> Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Williams Christbirne <b>Kirschenorten</b> Büttners Rote Knoopkirsche, Hedefingers Riesenkirsche, Königskirsche, Kronprinz zu Hannover <b>Pflaumensorten</b> Hauszweitsche, Blaue Pflaume Strohsahl, Französische blaue Pflaume, Gelbe Eierpflaume.	<b>Feldahorn</b> <b>Felsenbirne</b> <b>Hainbuche</b> <b>Baumhasel</b> <b>Weißdorn</b> <b>Robuche</b> <b>Winterlinde</b> <b>Traubeneiche</b> <b>Eiche</b> <b>Feld-Ulme</b> <b>Feldahorn</b> <b>Acer campestre</b> <b>Alnus glutinosa</b> <b>Carpinus betulus</b> <b>Cornus mas</b> <b>Cornus sanguinera</b> <b>Corylus avellana</b> <b>Crataegus monogyna</b> <b>Euonymus europaeus</b> <b>Lonicera xylosteum</b> <b>Prunus avium</b> <b>Prunus spinosa</b> <b>Rosa canina</b> <b>Sambucus nigra</b> <b>Sambucus racemosa</b> <b>Syringa vulgaris</b> <b>Viburnum lantana</b> <b>Viburnum opulus</b> <b>Mindestqualität:</b> <b>Heister der Sortierung 100/125 und</b> <b>2x verpflanzte Sträucher je nach Art in der</b> <b>Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150</b>
--	--

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

9. Gebäudekubatur, Drempel, Sockel - § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW
  - 9.1 Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.  
Als Drempel (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.
10. Dächer, Dachterrassen - § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW
  - 10.1 Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis 38° zulässig.
11. Grundstückseinfriedungen - § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW
  - 11.1 Auch die nicht gänzlich genutzten Freiflächen wie Zufahrten, Stellplätze sind in wasser-durchlässiger Bauweise (Okopflaster, 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.
  - 11.2 Neue Gartenflächen sind vorzugsweise als Wiesenflächen anzulegen.
12. Einfriedungen - § 86 (1) Nr. 5 BauO NRW
  - 12.1 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 0276/19375-0, Fax 0276/19375-20) 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**

(Stand 21.05.2013, überarbeitet 23.10.2013)

## Inhaltsverzeichnis

### Teil B Umweltbericht

<b>1. Einleitung</b>	<b>53</b>
1.1 Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	53
1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzung für das Plangebiet	53
1.2.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	53
1.2.2 Sonstige Planungsvorgaben	55
<b>2. Erfassen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</b>	<b>57</b>
2.1 Gegenwärtige Flächennutzung	57
2.1.1 Schutzgut Landschaftsbild	57
2.1.2 Schutzgut Biotopstruktur / Fauna	57
2.1.3 Schutzgut Boden	61
2.1.4 Schutzgut Wasser	61
2.1.5 Schutzgut Flora	61
2.1.6 Schutzgut Luft und Klima	62
2.1.7 Freiraumbezogene Erholung und sonstige Schutzgüter	62
<b>3. Zielkonzept</b>	<b>63</b>
3.1 Anzustrebender Zustand	63
<b>4. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung</b>	<b>65</b>
4.1 Beschreibung der Planung	65
4.2 Auswirkungen	65
4.2.1 Landschaftsbild	65
4.2.2 Biotopstruktur / Fauna	65
4.2.3 Boden	65
4.2.4 Wasser	66
4.2.5 Luft und Klima	66
4.2.6 Vegetation / Biotopstrukturen	66
4.2.7 Freiraumbezogene Erholung und sonstige Schutzgüter	66
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen	66
4.4 Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter	67
4.5 Externe Kompensationsmaßnahme	67
4.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)	69
<b>5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>72</b>
<b>6. Zusammenfassung</b>	<b>75</b>

## 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 Grundordnungsplan mit Eingriffsregelung und Umweltbericht nach § 2a BauGB (Fachbeitrag Umwelt + Grün) durchzuführen.

Der Umweltbericht wurde im Mai 2013 vorgelegt. Im Anschluss an die Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde der Umweltbericht inhaltlich überarbeitet.

Es wurden Aussagen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Kap. 4.5) und zur externen Kompensationsfläche/-maßnahme aufgenommen (Kap. 4.6). Hierdurch ergab sich auch die Notwendigkeit, die rechnerische Eingriff-Ausgleichsbilanzierung (Kap. 5) entsprechend nachzuführen.

### 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 erhaltenden 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 Teilschnitt 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 Helliwegbörde' zugeordnet und mit

dem Schutzzweck 'Erhaltung und Entwicklung der durch Offenheit, Großräumigkeit, weitgehende Unzerschnittenheit und überwiegende ackerbauliche Nutzung geprägten Agrarlandschaft als

- Brutgebiet insbesondere für Miesen- 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 m<sup>2</sup> im Vogelschutzgebiet Helliwegbörde (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.



Abgrenzung Vogelschutzgebiet im Bereich Schwefe

Die Helliwegbörde 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 Helliwegbörde 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, Gemeindeflächen 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. Insbesondere ist in diesem Fall 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 Wiesenhöhle, 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 / Sommer 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. Wiesenhöhle 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. Laut ABU brütete das nächste Weihenpaar (Rohrweihe) im Jahr

2013 etwa 1,5 km östlich vom Plangebiet. Weitere Brutstandorte (Wiesenhöhle) wurden südlich der Bahnstrecke Soest-Wert aufgenommen.

Weiter heißt es in der Stellungnahme der ABU: „Da der Planfläche südwestlich schon Gebäude vorgelagert sind, gehen wir davon aus, dass von den im Planungsbereich errichteten Wohnhäusern 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 Grünrognen 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 Wiesenhöhle verringern und das Brutplatzangebot reduzieren.

Zusätzlich weist die ABU darauf hin, dass der Planbereich möglw. 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 Betreuungsergebnis 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 bzw. 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 m<sup>2</sup>. Das Gelände befindet sich überwiegend in privater Besitz, ca. 965 m<sup>2</sup> davon sind öffentliche Flächen.

Die beiden Grundstücke 357 und 361 sind bereits jeweils mit einem freistehenden Wohngebäude bebaut (ca. 2.684 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) auf öffentlichem Grund. Außerdem ist eine Teilfläche des Bearbeitungsgebietes (Flst. 358, ca. 452 m<sup>2</sup>) im Südwesten entlang dem 'Soestweg' (L 747) dem öffentlichen Straßenseitenraum zuzuordnen. Die restlichen nördlich bzw. nordwestlich anschließenden Flächen (ca. 3.428 m<sup>2</sup>) 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 weitraumigen und offenen landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum.

#### 2.1.1 Schutzgut Landschaftsbild

Das an den Planbereich heranreichende annähernd 500 km<sup>2</sup> 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 Weilver liegen.

„Diese überwiegend offene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen (es dominieren traditionell Getreideacker) geprägte Kulturlandschaft basiert auf den Lössböden und reichen Böden über den Pläneralkalen der Oberkreide. Die Landschaft fällt von Nord nach Süd ab und wird in gleicher Ausrichtung durch sogenannte Schleddetäler (Karstgebiete) 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—Messsichblätter) 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 vornehmenden 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 Witke, Huan

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, kriebitzartiges „qui-ä“. Die Nahrung besteht aus Vögeln und Kleinsäugern, 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 Frühjahrdurchzug im März/April.

Die Rohrweihe besiedelt halboffene bis offene Landschaften und ist viel enger an Rohrribselände 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 km<sup>2</sup> erreichen. Brutplätze liegen in den Verlandungszonen von Feuchtgebieten, an Seen, Teichen, in Flußauen und Rieselgebieten mit größeren Schiff- und Röhrichturein (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 Wolke, 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 Flügelschmalen 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, aufgeschauelte 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 weitläufig offene, gehölzarme Agrarlandschaften mit Getreideanbau. Die ursprünglichen Bruthabitats waren Heiden, Moore sowie grünlandprägte Flussniederungen. Die Tiere haben einen großen Aktionsradius, die Nahrungsraume 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 Bördellandschaften, 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 Ackerhaubeieten in der Hellwegbörde als Brutvogel anzutreffen. Die Siedlungsdichte kann bis zu 1 Brutpaar auf 10 ha betragen. Das Nest wird im Bodennulden 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 Ahsewieser“ 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 Roßmilan (*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>) bevorzugten Lebensräume wie die für die 'Hellwegbüsche' 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 Steinkauzorkommen (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 Altlagierungen und Altstandorte des Kreises Soest ist im Planungsbereich keine Altlastenverdrachtsfläche registriert.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer. Ein bestehen- der 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 Pflanzkoppel 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 Feidfluren 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. Hinsichtlich der Umsetzung dieser 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 freirauplanerische 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 Baumbauwerke (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 Bauaktivität anfallenden Oberbodens
  - Fachgerechte Zwischenlagerung von Oberboden in begrünten Bodenmieteln

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 Bruiplätzen von April bis August

#### • Schutzgut Fauna

- Schutzziele und Maßnahmen für Wiesenweihede, Rohrweihede, Kornweihede und Rotmilan (nach Natura 2000-Nr.: DE-4415-4019):
  - Erhalt eines Systems von Brachflächen (ohne Biozidanwendung) und von Säumen als wichtige Nahrungshabitate
  - Sicherung der Getreidebrutten 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:
    - Beerrntung 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 Wohnbaugebiet zu entwickeln. Die Planung lässt die Realisierung von drei freistehenden Wohngebäuden oder in Fortführung des bisherigen Planungsrechts auch von drei Doppelhäusern 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 indirekte 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 faktisch 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 Zweckbestimmung 'Vogelschutz' ein Übergangsbereich in die offene Feldflur gesichert. Insgesamt sind die tatsächlichen Auswirkungen vor Ort damit als gering und unerheblich zu bewerten.

##### 4.2.3 Boden

Durch das zukünftige Maß der Versiegelung von ca. 2.040 m<sup>2</sup> (davon ca. 1.075 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bestehenden B-Plan) werden die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen beeinträchtigt.

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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (TG 1) folgende Maßnahmen getroffen:

- Landschaftsbild
  - Berücksichtigung des Geländereliefs 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 Gehölze an den Rändern, die auch für Tiere nützlich sind
  - 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 Gebäuderohe 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 Umweltwirkungen:

- Direkte Betroffenheit des 'VSG Heilwegbörde' durch Reduzierung der Fläche in sehr geringem Umfang (230 m<sup>2</sup> → 210 m<sup>2</sup> Vogelschutzfläche + 20 m<sup>2</sup> Straßenseitenraum / Grabenfläche). Diese Flächen waren bisher aufgrund ihres offenen Charakters - der für das Gebiet typischen Ausprägung - zwar Teil des ausgewiesenen Vogelschutzgebiets, aber wegen der örtlichen Situation (umgebende Verkehrswege, Zuschnitt der Fläche und tatsächliche Nutzung als Pferdeköpfe) nur mit eingeschränktem Wert.
- 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
- Indirekte Betroffenheit des 'VSG Heilwegbörde' durch Herantücken des Siedlungsrandes an die offenen Land(wirtschafts)flächen. Die nachteiligen Auswirkungen auf den umgebenden Wirkungsbereich der zusätzlichen Bebauung sind jedoch ebenfalls unerheblich und in Bezug auf die Gesamtlage des Schutzgebietes zu vernachlässigen.

Die noch verbleibenden Beeinträchtigungen durch den B-Plan sind insgesamt als gering und unerheblich zu bezeichnen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung in Verbindung mit der FFH-Verträglichkeits-Voruntersuchung 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.

In einem Schreiben des Kreises Soest vom 27.03.2013 an die Gemeinde Weiher wird ergänzend darauf hingewiesen, dass diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung jedoch nicht von der Verpflichtung entbindet, 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.

#### 4.5 Externe Kompensationsmaßnahme

Im vorliegenden Fall kann der geplante Eingriff nicht vollständig innerhalb des Geltungsreiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

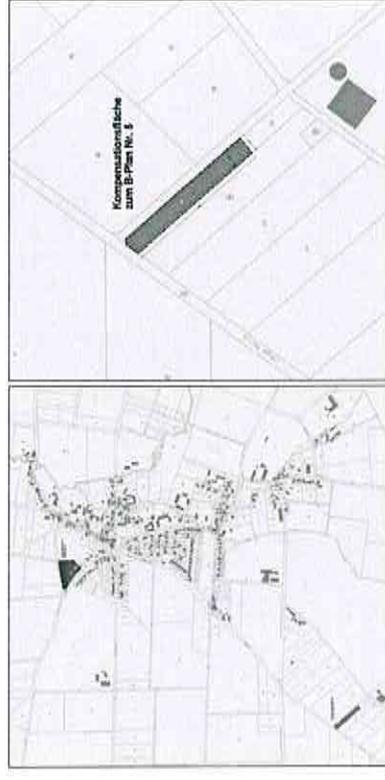
Aufgrund der Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB hat sich die Gemeinde entschieden, statt der ursprünglichen Lösung (Ersatzgeldzahlung) eine konkrete externe Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ins Verfahren aufzunehmen.

Alle Maßnahmen stellen zusammen einen naturschutzfachlich wie auch planungsrechtlich sinnvollen Ausgleichsumfang am direkten Ort des Eingriffs bzw. in der näheren Umgebung her.

Für die externe Maßnahme wird das Flurstück 21 aus Flur 3 der Gemarkung Schwefe mit einer Flächengröße von ca. 2.200 m<sup>2</sup> herangezogen.

Die ausgewählte Fläche liegt in südwestlicher Richtung der Ortslage von Schwefe an dem Weg 'Lange Meile' parallel zur Wegeparzelle mit der Flurstücksnummer 45 in der landwirtschaftlich geprägten Offenlandschaft. Sie wird derzeit ackerbaulich genutzt und gehört zum Vogelschutzgebiet 'Heilwegbörde'.

Die wegebegleitende Parzelle misst in der Längsrichtung ca. 134,50 m und in der Breite ca. 16,50 m.



Übersicht: Lage Eingriffsgebiet / Ausgleichsfläche beide Abbildungen unmaßstäblich

Lageplan: Ausgleichsfläche

Etwas weiter südöstlich steht ein Schweinestall (Entfernung ca. 80 m), das nächstgelegene Windrad der insgesamt 8 Anlagen umfassenden Windenergiefläche steht ca. 180 m weiter südwestlich (Richtung Merklingsen).

Die Fläche befindet sich derzeit noch in privatem Eigentum. Die Gemeinde Weiher plant - auf der Grundlage des bestehenden städtebaulichen Vertrags - nach dem Erwerb der Fläche auf Kosten des Grundstückseigentümers und Antragstellers diese als externe Ausgleichsfläche den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' (Teilgebietbereich I) zuzuordnen.

Ein entsprechender Grundstückskaufvertrag zwischen dem Eigentümer der avisierten Kompensationsfläche, dem Grundstückseigentümer des Plangebietes am Soestweg sowie der Gemeinde Weiher wurde im Dezember 2013 beurkundet.

Der eigentumsrechtliche Übergang der externen Fläche ist gekoppelt an das Datum der Rechtskraft des Bebauungsplanes (bis spätestens zum 31.12.2014).

Mit der Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung ist eine naturschutzfachliche Aufwertung verbunden. Den mit der Planung einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (durch zusätzliche Versiegelung) und Wasser (durch Reduktion der Niederschlagsversickerung) sowie die durch Herantücken der Bebauung an das Vogelschutz-

gebiet resultierenden geringen negativen Effekte in Bezug auf die Fauna (Avifauna) kann damit eine Kompensation gegenüber gestellt werden.

Die Maßnahme entspricht darüber hinaus der übergeordneten Zielvorstellung zum Vogelschutzgebiet Heilwegbörde 'Sicherung der großräumigen, offen strukturierten Bördelandschaft'. Grundsätzlich sind vor allem Störungen an den Brutplätzen zu vermeiden. Bezogen auf die maßgeblichen Vogelarten Wiesenweihen, Rohrweihen, Kornweihen und Rohmilan wird als Maßnahme weiterhin genannt 'Erhalt eines Systems von Brachflächen (ohne Biozidanwendung) und von Säumen als wichtige Nahrungshabitate'. Bezogen auf den Wachtelkönig wurde als Ziel u. a. formuliert: 'Belassen von Randstreifen (12 bis 18 m Breite) als geschützter Rückzugsraum'.

Durch die 'Extensivierung der Nutzung' werden die Lebensraumbedingungen für alle Tiere verbessert. Die Fläche gewinnt eine deutlich höhere Wertigkeit für die relevanten Vogelarten:

Dies gilt sowohl für die Voraussetzungen als Brutstandort (Reduzierung Störungsgrad) wie auch vor allem für die Eigenschaften als Jagdrevier zur Nahrungssuche (Erhöhung Artenvielfalt). Es ist anzunehmen, dass die aufgewertete externe Kompensationsfläche im Vergleich mit der 'Eingriffsfäche aufgrund von Lage und Zuschnitt eine deutlich höhere Qualität für den Vogelschutz haben wird. Sie dient damit in doppelter Hinsicht dem Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe.

Nach dem durch den Grundstückseigentümer und Antragsteller finanzierten Erwerb durch die Gemeinde soll die Fläche aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung herausgenommen (LANUV-Code 3.1 Acker intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend, Bestand: 2 Wertpunkte) und zu einem Grasacker mit einem Biotopwert von 4 Punkten (LANUV-Code 3.2 Acker wildkrautreich auf nährstoffreichem Boden / 5.1 Ackerbrache mit Vegetation < 50%) umgewandelt werden. Durch die Aufgabe der intensiven ackerbaulichen Nutzung und ein Sich-selbst-Überlassen der Fläche entsteht praktisch kein ersmaßiger 'Herstellungsaufwand'.

Die Fläche soll zukünftig nur noch einmal im Jahr (nach September) gemäht werden. Die Unterhaltung stellt damit für die Gemeinde nur einen unerheblichen jährlichen Aufwand dar. Rund 1.880 m<sup>2</sup> der Fläche stehen dann uneingeschränkt für den naturschutzfachlichen Ausgleich zur Verfügung. Bei einer Aufwertung um 2 Wertpunkte entsteht hier ein 'Plus' von 3.760 Punkten (vgl. auch Kap. 5). Zu den angrenzenden intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen wird ein Übergangstreifen in ca. 2,50 m Breite berücksichtigt (ggf. häufigere Mahd, Fläche ca. 330 m<sup>2</sup>). Dieser wird in die Bilanzierung mit einem Abschlag aufgenommen (1 Wertpunkt, Wertsteigerung also 330 Wertpunkte).

Eine grundsätzliche Eignung als Kompensationsfläche wurde in einem Vorgespräch mit dem Kreis Soest - Untere Landschaftsbehörde bestätigt.

#### 4.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

In § 4c BauGB ist festgelegt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen sollen.

Bei der Eingriffsbeurteilung wurde vom 'worst-case'-Zustand ausgegangen, d. h. die maximale mögliche Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung wurde angenommen. Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren zu überwachen sind, werden keine weitergehenden erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Der Umfang der negativen Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde insgesamt als gering bewertet.

Auch wenn die zukünftige Bebauung dichter an das Vogelschutzgebiet 'Heilwegbörde' heranrücken wird, sind indirekte Auswirkungen in erheblichem Umfang außerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Im vorliegenden Fall ergibt sich das Erfordernis für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im Sinne des naturschutzfachlichen Ausgleichs und deren Überwachung entsprechend § 4c BauGB mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Überwachung dient in erster Linie dem Ziel, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um gegebenenfalls in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Bebauungsplan werden zur Kompensation der durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft (TG I) Maßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB festgesetzt. Weil der Eingriffsumfang nicht vollständig durch diese Maßnahmen ausgeglichen werden kann, verpflichtet sich die Gemeinde auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer und in Abstimmung mit dem Kreis Soest als Untere Naturschutzbehörde / Untere Landschaftsbehörde zusätzlich zur Umsetzung einer externen Maßnahme (TG II - Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche > Ackerbrache).

Im Rahmen des Monitorings sind daher in der Folge beide Flächen zu überwachen.

Der von der Planung profitierende Grundstückseigentümer des Eingriffsgrundstücks (Flst. 362) hat sich im Vorfeld durch Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet, eine Flächenveräußerung / Teilflächenveräußerung erst dann vorzunehmen oder einen Bauantrag erst einzureichen bzw. ein Mitteilungs- oder Anzeigeverfahren (nach BauO NRW) zu eröffnen, wenn die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf seine Kosten durchgeführt worden sind. Damit ist für diesen Teil der B-Plan-Festlegungen eine Überprüfung des Vollzugs gewährleistet.

Weitere Umwelterwachtungsmaßnahmen ergeben sich im Zusammenhang mit den konkreten Baumaßnahmen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus planungsrechtlicher Sicht ermöglicht werden.

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens werden mittels Freiflächengestaltungsplänen die gründerischen Auflagen des Bebauungsplans planerisch umgesetzt und dargestellt. Dies betrifft die Festsetzungen unter Punkt 5 (Grünflächen), Punkt 8 (Bindungen für die Befahrung) sowie die Gestaltungsvorschriften unter Punkt 11 (Grundstücksfreiflächen). Eine Vollzugsprüfung dieser Auflagen hat im Rahmen der gemeindlichen oder bauaufsichtlichen Kontrollen des Bauvorhabens zu erfolgen.

Die Entwicklungspflege der Ausgleichsmaßnahmen wie auch der anderen zuvor genannten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - die Formulierungen der jeweiligen Festsetzungen verpflichten zu einem 'dauerhaften Erhalt' der Pflanzungen - hat der jeweilige Grundstückseigentümer auf seine Kosten zu leisten. Die Nachhaltigkeit der Pflanzungen ist durch Überprüfen des ordnungsgemäßen Zustands der Gehölzpflanzungen nach der Entwicklungspflege zu gewährleisten. Auch diese Prüfung hat im Rahmen der gemeindlichen oder bauaufsichtlichen Kontrolle zu erfolgen.

Während der Realisierung von Bauvorhaben ist ein entsprechender Schutz der als erhaltenswert eingestuften Bäume zu gewährleisten. Weil sich diese entlang des Wirtschaftsweges am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befinden, ist hierfür über die 'normal übliche' Rücksichtnahme im Bauablaufprozess kein besonderer Aufwand erforderlich.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für notwendige Gehölzrückschnitte grundsätzlich die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Alle anderen gesetzlichen artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere auch auf eventuelle Brutstandorte von Bodenbrütern Rücksicht zu nehmen. Aufgrund der Nutzung als Pferdekoppel ist dies für den unmittelbaren Eingriffsbereich ausgeschlossen worden, es sollten jedoch auch die unmittelbar angrenzenden Flächen in Augenschein genommen werden.

Bezüglich der externen Kompensationsfläche obliegt der Gemeinde die dauerhafte extensive Pflege der mit finanziellen Mitteln des Antragstellers erworbenen Fläche. Entsprechend der Zielsetzung ist ein einmaliges Mähen der extensivierten Fläche jeweils nur ab September zulässig.

Durch regelmäßige Vor-Ort-Kontrollen ist zu gewährleisten, dass die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung nicht sukzessive auf die Fläche ausgedehnt wird. Die Information über die neu 'hinzugewonnene' nicht bewirtschaftete Fläche wird entsprechend weitergegeben, um sie für die Beobachtung einschlägiger Natur-/Vogelschutzverbände (wie der Arbeitsgemeinschaft biologischer Umweltschutz e.V.) zu erschließen. Etwaige Brutstandorte sind entsprechend zu melden, um gegebenenfalls mit dem betroffenen Landwirt einen temporär vergrößerten Abstand zu vereinbaren. Hierfür steht ein gesondertes Programm zur Verfügung (Stichwort: Entschädigungsvereinbarung).

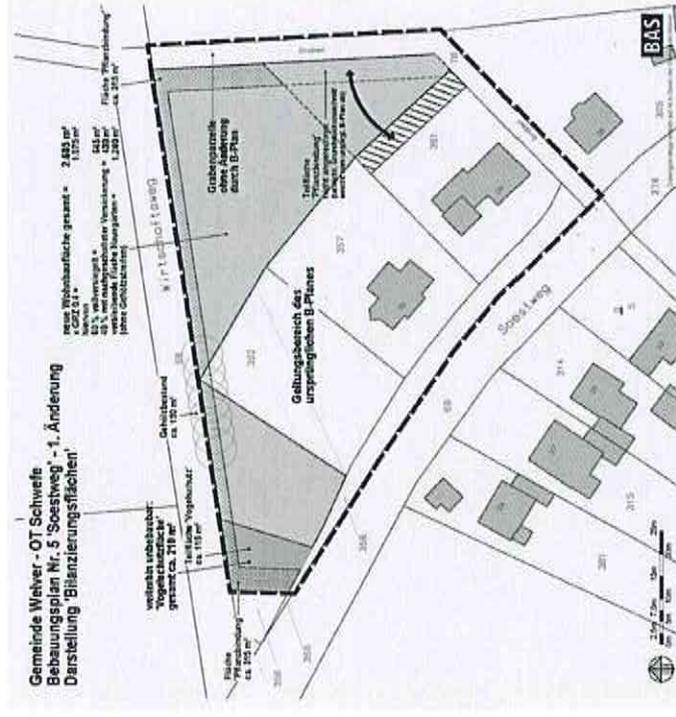
## 5. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Bei der Bilanzierung werden nur die Flächen berücksichtigt, die gegenüber dem gültigen B-Plan eine Veränderung erfahren, insgesamt 2.685 m<sup>2</sup> zusätzliches Wohnbauland sowie die 210 m<sup>2</sup> große 'Vogelschutzfläche', zusammen 2.895 m<sup>2</sup>.

Weiterhin wird angenommen, dass von 40 % der überbaubaren Flächen (2.685 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 1.075 m<sup>2</sup>) rund 60 % als vollständig versiegelt anzunehmen sind und rund 40 % als teilversiegelte Fläche eingerechnet werden.

Unabhängig hiervon ist darauf hinzuweisen, dass sich die für die Bilanzierung zugrunde gelegte Versiegelung / Teilversiegelung nach der maximal rechnerisch möglichen Ausnutzung richtet (nämlich entsprechend der festgelegten GRZ). In Kap. 4.5 der Begründung-Teil A wird dargestellt, dass die tatsächliche Versiegelung in der Summe voraussichtlich deutlich niedriger ausfallen dürfte.

Die 'eigentlichen' Zier- und Nutzgartenflächen werden mit einem Mittelungswert von 2,5 Wertpunkten angesetzt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass innerhalb der zukünftigen Haus- und Ziergartenflächen mit einer Gestaltung zu rechnen ist, die eventuell nur einen geringen Gehölzbesatz (heimisch, standortgerecht) haben wird, da eine verbindliche Festsetzung hierzu nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll. Eine durchgängige Bewertung mit 2 WP (entsprechend der Kategorie 'Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen') erscheint nicht angemessen.



Darstellung der bilanzierungsrelevanten Flächenanteile

Von den unbefestigten Flächen werden 150 m<sup>2</sup> als Gehölzbestand (mit GW = 7) in die Berechnung aufgenommen. Da die Baumreihe entlang der westlichen Grenze vollständig erhalten bleibt, entsteht an dieser Stelle kein Wertverlust.

Die neu hinzukommenden Gehölzflächen werden mit GW = 5 bewertet. Die durchgehende Randeingrünung in einer Breite von 2,50 m erscheint geeignet, dass hier mittel- bis langfristig ein weitgehend zusammenhängender mehrstufiger und aus naturschutzfachlicher Sicht wertvoller Hecken-Gehölzsaum über eine Gesamtlänge von mindestens 180 m entsteht. Der angesetzte Wert bewegt sich im durchschnittlichen Bereich und ist damit durchaus angemessen.

Fläche in m²	BT vorher	GW	KF	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
1.240	3.4 Intensivweide artenarm	3	1	3	4.4 Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölze	2,5	0,5	620
115	3.4 Intensivweide artenarm	3	1	3	4.4 und 4.6 Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölze und Extensivrasen	3	0	0
150	7.4 und 7.2 Baumreihe mit lebensraumtypischen Arten > 50 % und Hecke, Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %	7	1	7	7.4 und 7.2 Baumreihe mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50 % und Hecke, Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %	7	0	0
<b>Biotopwertpunktverlust durch Eingriff gesamt :</b>								<b>3.630</b>

Fläche in m²	BT vorher	GW	BT nachher	GW	Aufwertung	WP
315	3.4 Intensivweide artenarm	3	7.4 und 7.2 Baumreihe mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50 % und Hecke, Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 % (inkl. Anteil 'Vogelschutzfläche')	5	2	630
<b>Biotopwertpunkte durch Ausgleich im Teilgebietbereich I gesamt :</b>						<b>630</b>

**Abkürzungen**  
 BT: Biotyp  
 GW: Grundwert  
 KF: Korrekturfaktor  
 WP: Biotopwertpunkte

Der rechnerische Ausgleichsbedarf beträgt damit 3.000 Wertpunkte.

Durch Hinzunahme einer externen Kompensationsmaßnahme ist die Bilanzierung wie folgt für die zweite Fläche (TG II) zu ergänzen:

Fläche in m²	BT vorher	GW	BT nachher	GW	Aufwertung	WP
330	3.1 Acker intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend / krautarm	2	3.1 und 3.2 / 5.1 (Mittelung) Acker intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend / 3.2 Acker wildkrautreich auf nährstoffreichem Boden / 5.1 Ackerbrache mit Vegetation < 50%	3	1	330
1.880	3.1 Acker intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	3.2 Acker wildkrautreich auf nährstoffreichem Boden / 5.1 Ackerbrache mit Vegetation < 50%	4	2	3.760
<b>Biotopwertpunkte durch externen Ausgleich (TG II), gesamt:</b>						<b>4.090</b>

Mit der Durchführung der geplanten externen Maßnahme ergibt sich ein um 4.090 Wertpunkte verbesserter Biotopwert.

In der Gesamtbilanz stellt sich die rechnerische Bewertung dann wie folgt dar:

Geltungsbereich B-Plan  
 Eingriffsdefizit - 3.630 Wertpunkte  
 Minimierung durch internen Ausgleich 630 Wertpunkte  
 externe Maßnahme 4.090 Wertpunkte  
 Gesamt, Überschuss 1.090 Wertpunkte

Dem mit der Planung verbundenen naturschutzfachlichen Eingriff in Höhe von 3.630 Wertpunkten stehen der interne Ausgleich in Höhe von 630 Wertpunkten und der externe Ausgleich in Höhe von 4.090 Wertpunkten gegenüber. Dies ergibt eine positive Gesamtbilanz von 1.090 Wertpunkten.

Insgesamt werden daher mit den Kompensationsmaßnahmen alle aus dem Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg' resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert.

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 statt. Damit ist in einem sehr geringen Umfang auch das bestehende Vogelschutzgebiet Hellwegbörde betroffen.

Die qualitative Abwägung zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe in TG I für die Schutzgüter Flora, Wasser, Luft und Klima, Freiraum- und Erholungsnutzung annähernd ausgeglichen werden können. Kultur und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

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

Es 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, in der Summe auf jeden Fall unerhebliche 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 die Fläche des Eingriffs (Teilungsbereich I des Bebauungsplans) eine Minusdifferenz von 3.000 Wertpunkten.

Die Gemeinde Welver hat sich entschieden, statt der ursprünglichen Lösung (Ersatzgeldzahlung) eine konkrete externe Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ins Verfahren aufzunehmen.

Bei Berücksichtigung der positiven Effekte durch die externe Kompensationsmaßnahme können alle entstehenden Defizite insgesamt als ausgeglichen bezeichnet werden. Dies wird durch die rechnerische Bilanzierung gestützt.

Dem mit der Planung verbundenen naturschutzfachlichen Eingriff in Höhe von 3.630 Wertpunkten steht somit neben dem internen Ausgleich in Höhe von 630 Wertpunkten zusätzlich ein externer Ausgleich in Höhe von 4.090 Wertpunkten gegenüber. Dies ergibt eine positive Gesamtbilanz von 1.090 Wertpunkten.

Insgesamt werden daher mit den Kompensationsmaßnahmen alle aus dem Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg' resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert.

Aufgestellt, PLF Kassel im Mai 2013 (überarbeitet Oktober 2013)

Dipl.-Ing. Hartmut Seyfarth Landschaftsarchitekt

Artenliste 'Empfohlene Gehölze' (Bäume und Sträucher)

- Laubbäume: Feldahorn, Felsenbime, Hainbuche, Baumhasel, Weißdorn, Rotbuche, Esche, Winterlinde, Traubeneiche, Eiche, Feld-Ulm

Mindestqualität: Hochstamm, STU 8-10 cm

- Sträucher: Acer campestre, Alnus glutinosa, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Prunus avium, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Syringa vulgaris, Viburnum lantana, Viburnum opulus

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
- Bimensorien: Gellers Butterbime, Gute Luise, Williams Christbime
- Kirschorten: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedefingers Riesenkirsche, Königs-kirsche, 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 „Welper“ 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 Wohnbauländerweiterung 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:

Beim Ortsteil Schwefe handelt es sich um einen Ortsteil < 2.000 Einwohner, der im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, sondern dem Freiraum zugeordnet ist.

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 Geltungsbereiches sind in der Regionalplan-Zeichnung nicht enthalten. Die im Textteil aufgeführten Grundsätze und beschriebenen Ziele der Regionalplanung können auf die geplante Siedlungsflächenentwicklung projiziert werden.

##### Bedarfsgerechte Wohnbauländerentwicklung:

Im Ortsteil Schwefe besteht derzeit ein Überhang an Wohnbauflächen von 0,8 ha. Da die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2.000 EW am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten ist, sollen aufgrund der geplanten Siedlungsflächenenerweiterung bauplanerisch gesicherte Flächenreserven, die absehbar nicht einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden, im Gegenzug in Freiraum umgeplant werden. Bei der Aufstellung des Regionalplanes wurden im Zuge des Siedlungsflächen-Monitorings bereits Umplanungsflächen gemeldet, durch die der Überhang reduziert werden kann.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 einen verbindlichen Beschluss mit Benennung der Umplanungsflächen gefasst. Der Beschluss im Wortlaut:

*„Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Wohnbauflächen nordwestlich des „Soestweges“ im Ortsteil Schwefe beschließt der Rat verbindlich, die Teilflächen der im Zuge des Siedlungsflächen-Monitorings gemeldeten Umplanungsfläche 19 00 13 südlich der Straße „Zum Vulling“ und östlich der „Bachstraße“ (0,57 ha Reservefläche) und die gesamte Umplanungsfläche 19 00 14 südlich der Straße „Sägemühlenweg“ (0,37 ha Reservefläche) zukünftig in Freiraum (Fläche für die Landwirtschaft) umzuwandeln. Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung in einer der folgenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan.“*

*Die verbleibende Teilfläche der Umplanungsfläche 19 00 13 westlich der „Bachstraße“ (0,39 ha Reservefläche) verbleibt hingegen auch zukünftig als Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan und die Umplanung entfällt.“*

Damit ist sichergestellt, dass die 30. Änderung des FNP einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entspricht und eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist.

#### 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.

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

Für die Mischwasserkanalisation des Ortsteiles Schwefe liegt der Gemeinde Welver eine Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.08.1985 (Az.:54.2.7.974048) vor. Die vorhandene Kanalisation, die u.a. zur Erschließung der Erweiterung dienen wird, ist Bestandteil dieser Genehmigung. Insoweit fällt die Erschließung der Erweiterungsfächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 unter die Altfallregelung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1996 (IV B5 – 673/2-2910/IV b6-031 022 0901 – § 51a Abs. 3 Landeswassergesetz LWG).

Diesbezüglich wird im Zuge der Abwägung auf die erheblichen Investitionen in das bestehende Mischwassernetz sowie auf die bei einer Umstellung entfallenden Anschlussbeiträge und Entwässerungsgebühren verwiesen, so dass eine Umstellung auf die in § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 51a (1) und (2) LWG grundsätzlich geforderte naturnahe Niederschlagswasserbeseitigung als unverhältnismäßig angesehen wird. Die Fläche des Erschließungsgebietes liegt zudem unter 3,0 ha. Eine ergänzende Genehmigungsplanung ist somit entbehrlich.

Der derzeitige Endschacht als möglicher Anschlusspunkt an den Kanal befindet sich hier etwa in der Fahrbahnmitte. Die Kanalsole 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 Hinterliegerbebauung sind die bestehenden Netze auf Kosten der jeweiligen Bauhermschaft zu erweitern. 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, Kanältrassen
- 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 Ifd.-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.

### Umweltbericht:

Im Zusammenhang mit der parallel laufenden Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Beurteilung erstellt. Von der Möglichkeit, für beide Bauleitplanverfahren einen gemeinsamen Umweltbericht aufzustellen, wird Gebrauch gemacht, so dass der „Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Soestweg“ hiermit auch zum Bestandteil der Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird.

## 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 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, Kornweihe 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.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die Bauleitplanung im Zusammenwirken mit anderen Planungen und Projekten aufgrund der betroffenen Flächengröße nicht geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein EG-Vogelschutzgebiet zu beeinträchtigen. Die geplanten Bauvorhaben werden keine oder allenfalls nur sehr geringe negative Auswirkungen auf diese europäisch geschützten Vogelarten haben. Damit ist eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## 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.

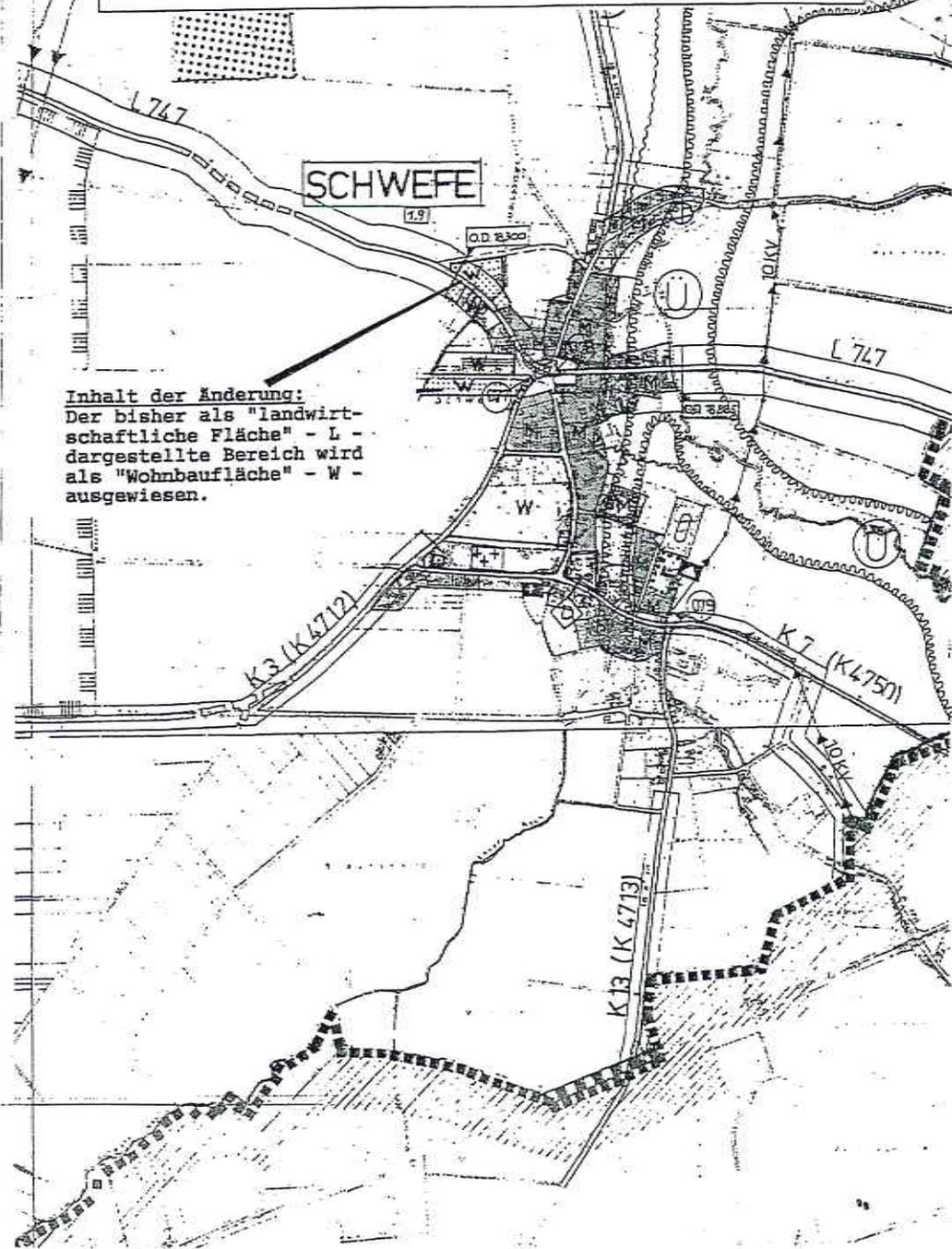
- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen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

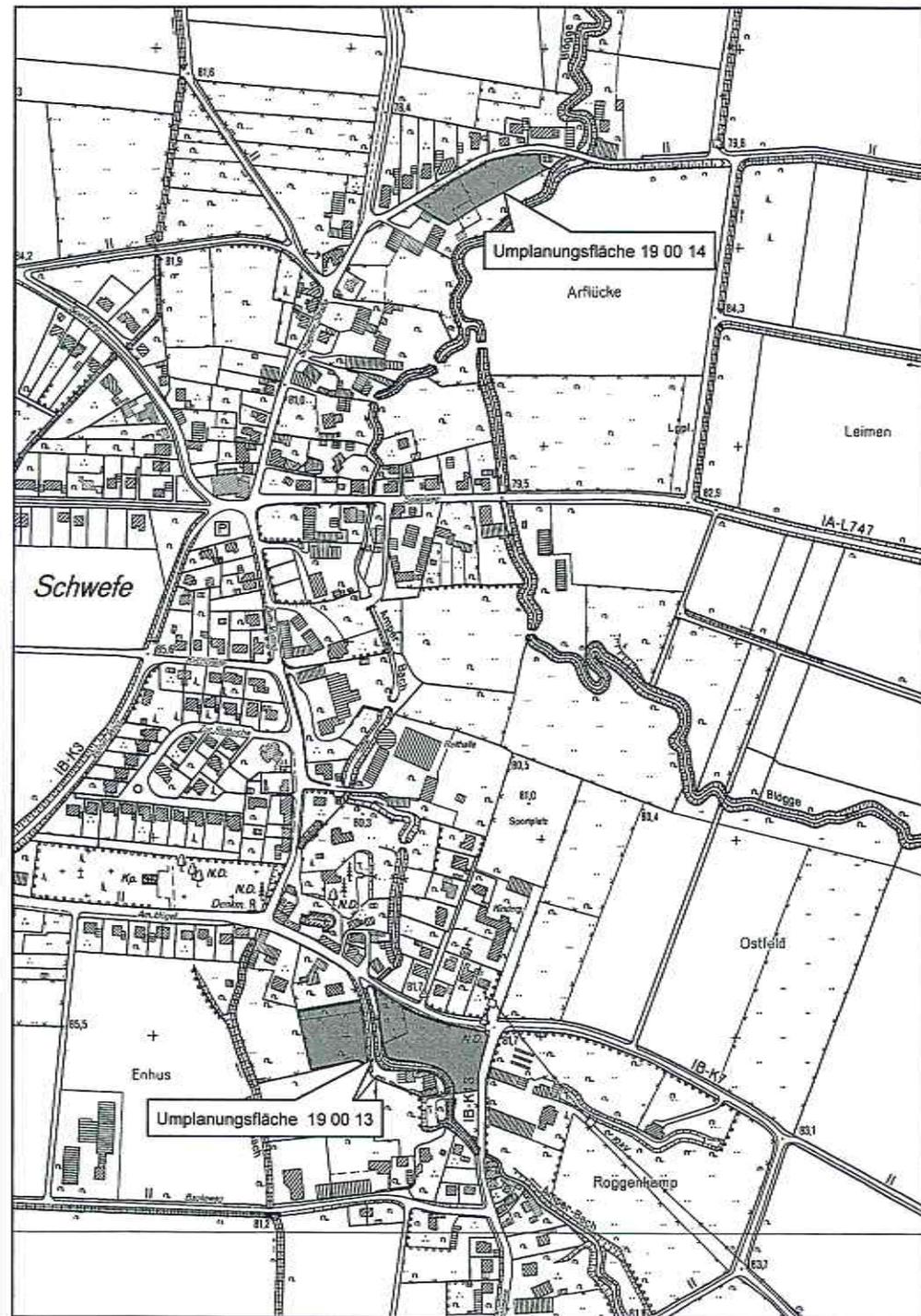
Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Denkmalrechtliche Belange sind somit nicht betroffen.

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 der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 027161/937520) 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).

# 30. Änderung des Flächennutzungsplanes



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



<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-12-15	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 20.01.2014

Bürgermeister	<i>f. 30.01.14</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>30/01.14 [Signature]</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	6	oef	13.11.13	mit Mehrheit	8	6	1
HFA	6	oef	04.12.13	einstimmig			
BPU	<b>9</b>	oef	12.02.14				

## Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

**hier: Beteiligung der öffentlichen Stellen**

### Sachdarstellung zur Sitzung am 13.11.2013:

- Siehe beigefügte Verfügung der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen vom 15.08.2013!

Auf seiner Internetseite gibt die Landesregierung folgende weitere Informationen:

*Nordrhein-Westfalen ist ein dicht besiedeltes Land. An den begrenzten Raum und seine Ressourcen werden vielfältige Nutzungsansprüche gestellt: dies gilt für die Bereitstellung von Flächen für Wohnsiedlungs- und Freizeitznutzungen, für Gewerbe, Industrie und Handel, die Verkehrsinfrastruktur wie Straßen- und Schienenwege, die technische Infrastruktur der Energie- und Wasserversorgung sowie der Entsorgung, die Versorgung mit Rohstoffen, die Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie die Sicherung der Flächen für Natur- und Wasserschutz oder den Schutz vor Hochwasser. Diese Nutzungsanforderungen an den Raum stehen zueinander im Wettbewerb und müssen bestmöglich aufeinander abgestimmt werden. Das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde ist der **Landesentwicklungsplan**, der die räumlichen Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung festlegt.*

*Der geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist seit 1995 in Kraft. Außerdem gelten der LEP IV „Schutz vor Fluglärm“ und der LEP „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“. Durch die Neuaufstellung des LEP NRW sollen die geltenden Pläne ersetzt und in einem Instrument zusammengeführt werden.*

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens erfolgt nun die Beteiligung der Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen. Bis zum 28.02.2014 besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu den Planunterlagen abzugeben. Die umfangreichen Verfahrenunterlagen können auf der Internetseite der Staatskanzlei eingesehen und heruntergeladen werden ([www.nrw.de/landesplanung](http://www.nrw.de/landesplanung)) oder auf Wunsch als pdf-Dokumente verwaltungsseitig für die fraktionelle Beratung zur Verfügung gestellt werden.

Der LEP legt die strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes NRW fest. Seine übergreifenden Festlegungen sind in der nachgeordneten Regional- und Bauleitplanung

zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Maßstab des LEP sind nur bedingt räumlich konkret abgegrenzte Festlegungen zu Nutzungen möglich. Solche Konkretisierungen werden weitgehend der Regionalplanung überlassen.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung in Nordrhein-Westfalen ist die Gemeinde Welver als Grundzentrum dargestellt. Grundzentren sollen ihren Einwohnern eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten und für die höherwertige Versorgung eine zumutbare Erreichbarkeit der Mittel- und Oberzentren sichern.

Der LEP 1995 enthielt noch die Darstellung eines Standortes im Bereich Hamm-Welver (Nord) für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben. Diese Fläche wurde bereits vor der beabsichtigten Neuaufstellung des LEP auf der Grundlage durchgeführter Zielabweichungsverfahren für eine andere Nutzung freigegeben. Im Zuge der Neuaufstellung erfolgte nun eine nochmalige Eignungsprüfung aller LEP 1995-Standorte. Im Ergebnis wurde für drei Standorte (u.a. auch Hamm-Welver) aus unterschiedlichen Gründen eine fehlende Eignung als Gebiet für flächenintensive Großvorhaben festgestellt (siehe Seite 57 und 124 ff des LEP-Entwurfes!).

Vorbehaltlich der Beratung in den gemeindlichen Gremien kann der Entwurf zum LEP NRW aus Sicht der Verwaltung ohne weitere Anregungen zur Kenntnis genommen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Entwurf zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zur Kenntnis zu nehmen. Konkrete Anregungen zur Planung bestehen nicht.

### **Beratung im BPU am 13.11.2013:**

Nachdem der Antrag der SPD-Fraktion, den Tagesordnungspunkt zu vertagen, mit 7 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen abgelehnt worden ist, ergeht folgender

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat mit  
8 Ja-Stimmen,  
6 Nein-Stimmen und  
1 Enthaltung,

den Entwurf zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zur Kenntnis zu nehmen. Konkrete Anregungen zur Planung bestehen nicht.

### **Beschluss des HFA vom 04.12.2013:**

Auf Antrag der SPD-Fraktion beschließt der Haupt- und Finanzausschuss einstimmig, diesen Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt zu verweisen.

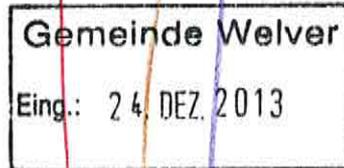
### **Ergänzende Sachdarstellung zur Sitzung des BPU am 12.02.2014:**

Als Anlage ist das zwischenzeitlich hier eingegangene Schreiben der „Flughafen Paderborn/Lippstadt GmbH“ vom 18.12.2013 zum Thema „Verkehr und technische Infrastruktur“ für die Beratung in den Fraktionen und im Fachausschuss beigelegt.



Flughafen Paderborn/Lippstadt GmbH | Flughafenstraße 33 | D-33142 Büren

Gemeinde Welver  
Herrn Bürgermeister  
Ingo Teimann  
Am Markt 4  
59514 Welver



*rspr. F&C 3*

Flughafen Paderborn/Lippstadt GmbH  
Flughafenstraße 33  
D-33142 Büren  
Fon +49 (0) 2955. 77- 0

SITA PADAPXH

**ANSPRECHPARTNER**

Dr. Marc Cezanne  
Fon +49 (0) 2955. 77- 214  
Fax +49 (0) 2955. 77- 319  
Mail cezanne-m@airport-pad.com  
Datum 18. Dezember 2013 | Silke Hoffmann

**Stellungnahme der Flughafen Paderborn/Lippstadt GmbH zum Thema  
„Verkehr und technische Infrastruktur“ im aktuellen Entwurf des Landesentwicklungsplans**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir fügen diesem Schreiben die Stellungnahme der Flughafen Paderborn/Lippstadt GmbH zum Thema „Verkehr und technische Infrastruktur“ im aktuellen Entwurf des Landesentwicklungsplans zur Kenntnisnahme bei.

Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie die dargelegten Gedanken übernehmen und sich in gleicher Weise positionieren.

Mit den besten Wünschen für eine besinnliche Weihnachtszeit und freundlichen Grüßen

Dr. Marc Cezanne

Anlage

Stellungnahme

der Flughafen Paderborn/Lippstadt GmbH

zum Thema

„Verkehr und technische Infrastruktur“

im aktuellen Entwurf des Landesentwicklungsplans

Nordrhein-Westfalen vom 25.06.2013

## 1. Kernthesen

### 1.1 Die Einstufung des Flughafens Paderborn/Lippstadt als regionalbedeutsamer Flughafen

- a) ist de facto eine Rückstufung.
- b) ist intransparent, da im Entwurf des Landesentwicklungsplans weder Gründe für diese neue Einstufung, noch objektive Abgrenzungskriterien genannt werden.
- c) schränkt den Flughafen erheblich in seiner zukünftigen Entwicklung ein.
- d) führt zu einer unzulässigen Wettbewerbsverzerrung zugunsten der als landesbedeutsam eingestuften Flughäfen.
- e) ist nicht sachgerecht und entspricht in keiner Weise der Bedeutung des Flughafens.
- f) kann daher nicht akzeptiert werden.

### 1.2 Der Flughafen Paderborn/Lippstadt ist landesbedeutsam,

- a) weil er einen wertvollen Beitrag zur Funktionalität des nordrhein-westfälischen Flughafensystems leistet.
- b) weil er eine wichtige Entlastungsfunktion für die mittel- bis langfristig an ihre Kapazitätsgrenzen stoßenden größeren NRW-Flughäfen hat.
- c) weil sein Einzugsgebiet insbesondere im Touristik-Charterflugverkehr weit über die regionalen Grenzen hinausgeht.
- d) weil er die wichtigen und wirtschaftlich starken Regionen Südwestfalen und Ostwestfalen an den internationalen Luftverkehr anbindet.

## 2. Grundsätzlicher Sachverhalt

Im Juni 2013 hat die Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen einen Entwurf für einen neuen Landesentwicklungsplan vorgelegt, der den geltenden Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 1995 ablösen soll. Kapitel 8 des Entwurfs widmet sich dem Thema „Verkehr und technische Infrastruktur“. Dabei soll in Bezug auf die Luftverkehrsinfrastruktur des Landes zukünftig zwischen landesbedeutsamen und regionalbedeutsamen Flughäfen unterschieden werden, wobei klar erkennbar ist, dass die als lediglich regionalbedeutsam eingestuften Flughäfen den landesbedeutsamen Flughäfen gegenüber deutlich benachteiligt werden sollen.

Während die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Münster/Osnabrück als landesbedeutsame Flughäfen eingestuft werden sollen, ist geplant, u.a. den Flughafen Paderborn/Lippstadt als lediglich regionalbedeutsam einzustufen.

Das Beteiligungsverfahren sieht vor, dass u.a. die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen bis zum 28.02.2014 eine Stellungnahme zum Entwurf des Landesentwicklungsplans abgeben dürfen.

## 3. Benachteiligung der regionalbedeutsamen gegenüber den landesbedeutsamen Flughäfen

Die Einstufung des Flughafens Paderborn/Lippstadt als ein lediglich regionalbedeutsamer Verkehrsflughafen ist de facto eine Rückstufung und wird den Flughafen erheblich in seiner weiteren Entwicklung beeinträchtigen. So beschreibt der Entwurf des Landesentwicklungsplans explizit zukünftige erhebliche Nachteile für die Flughäfen in Nordrhein-Westfalen, denen lediglich eine regionale Bedeutung zukommen soll. Während z.B. „die landesbedeutsamen Flughäfen des Landes einschließlich der Flächen für die Flughafeninfrastruktur sowie für flughafenaffines Gewerbe mit leistungsfähigen Verkehrsanbindungen (Schienen- und Straßenverkehr, ÖPNV) bedarfsgerecht zu entwickeln sind“, dürfen „regionalbedeutsame Flughäfen und sonstige Flughäfen nur bedarfsgerecht und in Abstimmung mit der Entwicklung der landesbedeutsamen Flughäfen gesichert werden“. (vgl. LEP-Entwurf, S.102f.)

Eine Optimierung der Verkehrsanbindung des Flughafens, wie z.B. ein Bahnanschluss oder ein vierspuriger Ausbau der nördlich des Flughafens verlaufenden L776, sowie die Weiterentwicklung des benachbarten Gewerbegebietes der Stadt Büren oder die Neuentwicklung von Gewerbeflächen nördlich des Flughafengeländes würden in Zukunft kaum mehr zu realisieren sein.

Die für die zentrale Koordination der Luftverkehrskontrolle in Europa verantwortliche internationale Organisation EUROCONTROL prognostiziert in ihrer Studie „Challenges of Growth 2013“, dass der Luftverkehr in Europa bis zum Jahr 2035 um rund 50 % im Vergleich zu 2012 zunehmen wird.

Der Flughafen Paderborn/Lippstadt wird von einem Teil dieses Wachstums profitieren. Ein dann evtl. notwendiger Ausbau u.a. der Terminal- und Vorfeldkapazitäten wäre dann ebenfalls kaum bzw. nur in Abstimmung mit den landesbedeutsamen Flughäfen realisierbar. Dabei ist zu beachten, dass die als landesbedeutsam eingestuften Flughäfen im Wettbewerb zum Flughafen Paderborn/Lippstadt stehen.

Die Einstufung des Flughafens Paderborn/Lippstadt als lediglich regionalbedeutsam wird außerdem dazu führen, dass der Flughafen erheblich in seiner Position geschwächt wird, wenn es um die Akquise neuer Fluggesellschaften oder auch die Sicherung des Engagements bereits ansässiger Fluggesellschaften geht. Ein Luftfahrtunternehmen wird sich im Zweifel eher für einen landesbedeutsamen Flughafen entscheiden, weil dort keine oder deutlich weniger Einschränkungen hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden.

Damit führt die Einstufung als lediglich regionalbedeutsam zu einer nicht hinnehmbaren Wettbewerbsverzerrung, die mit dem Ziel der EU-Leitlinien für staatliche Beihilfen für Flughäfen und Luftverkehrsgesellschaften, faire Wettbewerbsbedingungen für die Marktteilnehmer herzustellen, nicht vereinbar ist.

## 4. Landesbedeutsamkeit des Flughafens Paderborn/Lippstadt

### 4.1. Grundsätzliches

Wenngleich wir die Notwendigkeit einer Einteilung der nordrhein-westfälischen Verkehrsflughäfen in landes- und regionalbedeutsam grundsätzlich bezweifeln, ist der Flughafen Paderborn/Lippstadt ohne Zweifel landesbedeutsam, wenn die Landesregierung an dieser Kategorisierung festhalten möchte.

### 4.2. Beitrag des Flughafens Paderborn/Lippstadt zur Funktionalität des nordrhein-westfälischen Flughafensystems

Der Flughafen Paderborn/Lippstadt beweist seit mehr als 20 Jahren regelmäßig, dass er einen wertvollen Beitrag zur reibungslosen Funktionalität des nordrhein-westfälischen Flughafensystems leistet. Immer wieder kommt es an anderen Flughäfen in NRW zu Situationen, in denen dort zeitweise kein oder nur ein eingeschränkter Flugbetrieb möglich ist. Dieser Umstand kann z.B. schlechten Wetterverhältnissen, Sperrungen wegen Bombendrohungen oder dem Auffinden verdächtiger Gegenstände, Streiks etc. geschuldet sein. Populäre und teilweise auch tragische Beispiele dafür sind u.a. der bundesweite Streik der Gewerkschaft ÖTV im Mai 1992 oder der Flughafenbrand in Düsseldorf im April 1996.

Auch aktuelle Fälle, wie das Schneechaos in Düsseldorf im März 2013, der Streik des Sicherheitspersonals in Köln/Bonn und Düsseldorf ebenfalls im Frühjahr 2013 oder die stundenlange Sperrung des Flughafens Düsseldorf aufgrund des Auffindens eines herrenlosen Gepäckstücks im September 2013, können beispielhaft für regelmäßig auftretende Störungen an anderen Flughäfen genannt werden.

Mittel- bis langfristig werden die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Hier wird auf die o.g. Studie von EUROCONTROL verwiesen. Ein Ausbau größerer Flughäfen ist jedoch politisch immer schwieriger durchsetzbar.

In den An- und Abflugsektoren des Flughafens Paderborn/Lippstadt sind, verglichen mit den größeren NRW-Flughäfen, erheblich weniger Menschen Fluglärmissionen ausgesetzt.

Die Verlagerung eines Teils der aktuellen Verkehre oder auch zusätzlicher zukünftiger Verkehre von den größeren Flughäfen nach Paderborn/Lippstadt würde zu einer Reduktion der Verkehrsbelastung an diesen Flughäfen führen. Dies würde nicht nur die Notwendigkeit von Kapazitätserweiterungen und einen damit verbundenen zusätzlichen Flächenverzehr vermeiden, es wäre nicht zuletzt auch ein wertvoller Beitrag zur Erreichung des Ziels „Schutz vor Fluglärm“, das im Entwurf des LEPs explizit genannt wird.

Auch in dieser Hinsicht ist der Flughafen Paderborn/Lippstadt somit ein wichtiger Baustein innerhalb des nordrhein-westfälischen Flughafensystems und damit landesbedeutsam.

### 4.3. Einzugsgebiet des Flughafens Paderborn/Lippstadt

Naturgemäß wählen Geschäftsreisende, die oftmals regelmäßig das Flugzeug als Transportmittel nutzen, den nächstgelegenen Flughafen. Insofern hat jeder Verkehrsflughafen in diesem Segment eine regionale Bedeutung.

Im Touristikcharterflugverkehr, der mit Abstand aufkommensstärksten Verkehrsart am Flughafen Paderborn/Lippstadt, ist dieser überwiegend regionale Bezug jedoch nicht gegeben.

Wir stellen fest, dass das Einzugsgebiet des Flughafens insbesondere im Touristikcharterflugverkehr weit über die regionalen Grenzen hinausgeht. Regelmäßige Fluggastbefragungen und weitere gezielte Erhebungen bestätigen dies. So kommt ein nicht unerheblicher Teil der Fluggäste aus dem nordhessischen und südniedersächsischen Raum.

#### 4.4. Anbindung der wichtigen Regionen Ostwestfalen-Lippe und Südwestfalen an den internationalen Luftverkehr

Wenngleich der Flughafen Paderborn/Lippstadt wie viele andere Flughäfen im Geschäftsreiseverkehr überwiegend von Menschen aus der Region bzw. von Menschen, die in die Region reisen möchten, genutzt wird, darf daraus nicht der Schluss gezogen werden, der Flughafen hätte lediglich eine regionalbedeutsame Rolle.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplans attestiert der Wirtschaft in Nordrhein-Westfalen gleich auf den ersten Seiten eine im Vergleich zu anderen Bundesländern stärkere Internationalisierung. In Ostwestfalen-Lippe und Südwestfalen sind bundes-, oft auch weltweit tätige und bekannte Unternehmen ansässig. Die Firmen Bertelsmann, Wincor Nixdorf, Hella, Benteler, Oetker, Miele, Claas Gildemeister, Melitta, Phoenix Contact, Schüco, Goldbeck und Weidmüller sollen hier beispielhaft genannt werden. Die größeren Wirtschaftsunternehmen der Region nehmen ohne Zweifel eine sehr bedeutende Rolle innerhalb der Wirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen ein.

#### 4.5. Gesellschafterstruktur der Flughafen Paderborn/Lippstadt GmbH

Die Gesellschafterstruktur der Flughafen Paderborn/Lippstadt GmbH ist kommunal geprägt. Neben dem Kreis Paderborn als Hauptgesellschafter wird die Flughafengesellschaft von den Kreisen Soest, Gütersloh, Lippe, Höxter, dem Hochsauerlandkreis, der Stadt Bielefeld sowie den Industrie- und Handelskammern Lippe zu Detmold und Ostwestfalen zu Bielefeld getragen.

Damit erstreckt sich der Gesellschafterkreis über zwei Regierungsbezirke.

Die Gesamtfläche der beteiligten Gebietskörperschaften beträgt ca. 8.200 km<sup>2</sup>, was einem Anteil von ca. 24% der Fläche Nordrhein-Westfalens entspricht. Mit ca. 2 Mio. Einwohnern leben knapp 12% der Gesamtbevölkerung Nordrhein-Westfalens in den o.g. Gebietskörperschaften.

Auch aus dieser Betrachtung heraus kann eine Einstufung des Flughafens Paderborn/Lippstadt als lediglich regionalbedeutsam nicht sachgerecht sein.

### 5. Fazit

Für die beabsichtigte Einstufung des Flughafens Paderborn/Lippstadt als ein lediglich regionalbedeutsamer Flughafen lässt der Entwurf des Landesentwicklungsplans weder sachliche Gründe, noch klare Abgrenzungskriterien erkennen.

Die im LEP-Entwurf genannten nordrhein-westfälischen Verkehrsflughäfen sind relativ gleichmäßig über NRW verteilt und stellen somit ein landesweites Flughafensystem dar. Eine Aufteilung dieser wichtigen Infrastruktureinrichtungen in landes- und regionalbedeutsame Flughäfen ist nicht sachgerecht. Auch rechtlich ist eine derartige Differenzierung fragwürdig. Sie ist wettbewerbsverzerrend und steht im Widerspruch zu den gleichrangigen Betriebsgenehmigungen der Verkehrsflughäfen im Vergleich z.B. mit den Verkehrslandeplätzen.

Wir können die Einstufung daher keinesfalls akzeptieren und fordern die Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen auf, den Entwurf des Landesentwicklungsplans dahingehend zu ändern, dass nicht mehr zwischen landes- und regionalbedeutsamen Verkehrsflughäfen innerhalb des Landes NRW unterschieden wird.

Alternativ fordern wir, dass Paderborn/Lippstadt als landesbedeutsamer Flughafen eingestuft wird.

Die Entwicklungschancen unseres Flughafens dürfen nicht von Entwicklungen, Planungen und Entscheidungen an anderen Verkehrsflughäfen in Nordrhein-Westfalen, mit denen wir im Wettbewerb stehen, abhängen.

Wir fordern die Landesregierung auf, sich klar zu unserem Flughafen zu bekennen und sich so engagiert für uns und unsere Region einzusetzen wie die hessische Landesregierung für den benachbarten Flughafen Kassel-Calden.

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-20-03/33	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 23.01.2014

Bürgermeister	<i>30.01.14</i>	Allg. Vertreter	<i>30.01.14</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>30.01.14</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	<b>10</b>	oef	12.02.14				
HFA							
Rat							

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver**  
**hier: Umplanung von einzelnen Flächen im Bereich Borgeln, Schwefe und Welver**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 12.02.2014:**

Eine zentrale Aufgabe des Regionalplanes und der nachfolgenden Bauleitplanung ist es, ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorzuhalten. Für die Gemeinde Welver wurde im Zuge der Aufstellung des Regionalplanes auf der Grundlage der Darstellungen im Flächennutzungsplan ein **Wohnbauflächenüberhang** ermittelt.

Die durch die Bebauungspläne Nr. 27 „Landwehrkamp II“ und Nr. 5 „Soestweg“ geplanten Wohnbauflächenerweiterungen stehen dem Ziel des Abbaus von Überhangflächen entgegen.

Um dennoch eine Vereinbarkeit der B-Pläne Nr. 27 und Nr. 5 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu erreichen, hat der Rat in seiner Sitzung am 17.07.2013 einen **verbindlichen Beschluss** im Hinblick auf umzuwandelnde Reserveflächen gefasst.

Es handelt sich um folgende im Zuge des Siedlungsflächen-Monitorings aufgeführte Reserveflächen:

- a) Fläche Nr.: 05 00 09  
Ortsteil Borgeln, südlich des Sportplatzes mit einer Teilfläche von 1,75 ha
- b) Fläche Nr.: 21 10 03  
Zentralort Welver, im Kreuzungsbereich der Wolter-von-Plettenberg-Straße/ Hachenstraße mit einer Fläche von 0,27 ha
- c) Fläche Nr.: 19 00 13  
Ortsteil Schwefe, südlich der Straße „Zum Vulting“/ östlich der Bachstraße mit einer Teilfläche von 0,57 ha
- d) Fläche Nr.: 19 00 14  
Ortsteil Schwefe, südlich der Straße „Sägemühlenweg“ mit eine Fläche von 0,37 ha

Erläuterungen zu den Umplanungsflächen:

a) Ortsteil Borgeln - Bereich südlich des Sportplatzes/ östlich der Jahnstraße

Südlich des Sportplatzes im Ortsteil Borgeln ist im FNP der Gemeinde Welper ein 2,48 ha großer Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurde bisher nicht entwickelt. Es ist vorgesehen, eine Teilfläche von 1,75 ha in Freiraum umzuplanen. Vorrangig wurden zuletzt andere Flächen im Ortsteil Borgeln für eine bauliche Entwicklung diskutiert, zumal die Nähe zum Sportplatz städtebauliche Spannungen beinhaltet (Immissionskonflikt), so dass sich der Bereich für eine Siedlungsentwicklung ohnehin nicht aufdrängt.

Es verbleibt eine 0,73 ha große Fläche entlang der vorhandenen Jahnstraße mit einer einzeiligen Bautiefe für eine spätere beidseitige Bebauung entlang der vorhandenen Straße.

b) Zentralort Welper – Kreuzungsbereich „Wolter-v.-Plettenberg-Str./ Hachenstr.“

Die in Rede stehende Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“ und ist hier als Regenerückhaltebecken festgesetzt. Eine wohnbauliche Entwicklung der 0,27 großen Fläche ist somit nicht vorgesehen.

c) Ortsteil Schwefe – südlich des Straße „Zum Vulting“/ östlich der „Bachstraße“

Die Fläche wurde im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings während der Aufstellung des Regionalplanes bereits als mögliche Umplanungsfläche gemeldet. Der Bereich konnte nicht entwickelt werden, da er im Einwirkungsbereich des „Amper Baches“ liegt. In Hochwassergefahrenzonen ist eine wohnbauliche Entwicklung nicht geboten. Die Fläche westlich der Bachstraße (0,39 ha) hingegen liegt aufgrund der topografischen Situation nicht im potentiellen Überschwemmungsbereich und verbleibt als Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan.

d) Ortsteil Schwefe – südlich der Straße „Sägemühlenweg“

Die Fläche wurde im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings während der Aufstellung des Regionalplanes bereits als mögliche Umplanungsfläche gemeldet. Der Bereich konnte nicht entwickelt werden, da er im Einwirkungsbereich der „Blögge“ liegt.

Entsprechend der Beschlussfassung vom 17.07.2013 erfolgt die Umplanung der o.g. Flächen in einem separaten Verfahren. Die Änderung des FNP kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Rat der Gemeinde Welper beschließt die Aufstellung der „33. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB.

Inhalt der Änderung:

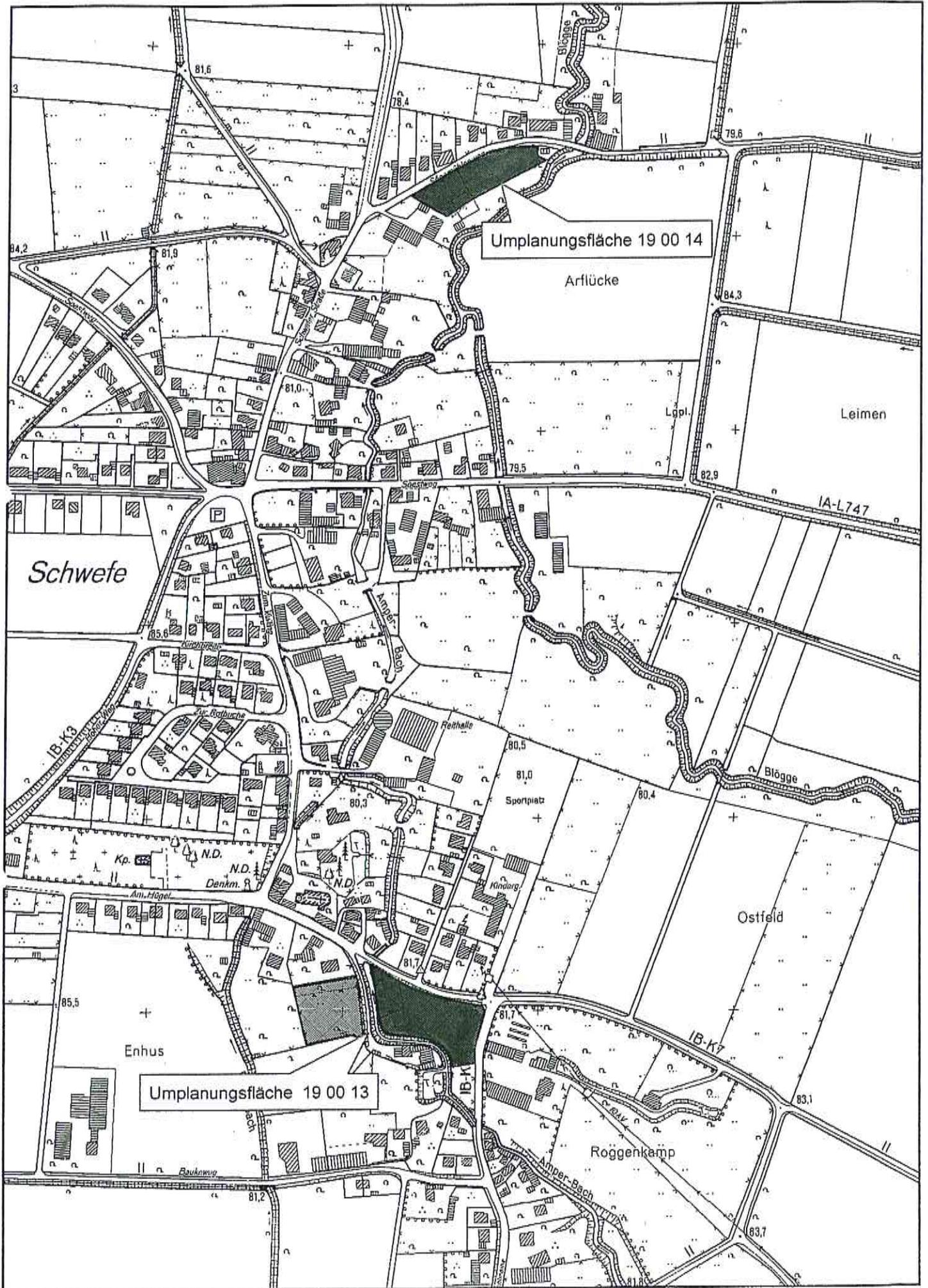
a) Gemarkung Borgeln, Flur 6, Flurst. 38 tlw.: Die Darstellung einer 1,75 ha großen Teilfläche des Flurstückes 38 wird von „W“ (Wohnbaufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ (L) geändert.

b) Gemarkung Meyerich, Flur 3, Flurst. 77 tlw.: Die Darstellung einer 0,27 ha großen Teilfläche des Flurstückes 77 wird von „W“ (Wohnbaufläche) in eine „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ geändert.

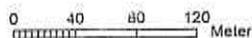
c) Gemarkung Schwefe, Flur 4, Flurst. 224 und 252 tlw.: Die Darstellung einer 0,57 ha großen Fläche wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ (L) geändert.

d) Gemarkung Schwefe, Flur 5, Flurst. 326: Die Darstellung einer 0,37 ha großen Teilfläche des Flurstückes 326 wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ (L) geändert.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Änderungsentwurf zu erstellen und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der anderen Behörden gem. § 13 BauGB sowie gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz durchzuführen.



Maßstab 1:5.000







<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 67	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Hückelheim 29.01.2014

Bürgermeister	<i>30.01.14</i>	Allg. Vertreter	<i>29/01.14</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>29/01.14</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	<b>11</b>	oef	12.02.2014				
HFA							
Rat							

**Errichtung eines grünen Weges zwischen Borgeln und Berwicke und einer Fußgängerbrücke im Bereich des Pumpwerkes Borgeln über den Soestbach hier: Antrag der Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ vom 06.11.2013**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 12.02.2014:**

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung zum Haushalt 2014 legte die Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ zur Ratssitzung am 27.11.2013 einen 8 Punkte umfassenden Antrag vor. In der Sitzung bestand dann Einigkeit darüber, die nachfolgenden Punkte 7 und 8 des Antrages zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt zu verweisen.

**Punkt 7:**

*Zwischen Borgeler Mühle und Berwicker Mühle wird entlang des Soestbaches ein schmaler, grüner Fußweg (Mühlenweg) angelegt. Zu diesem Zweck erwirbt die Gemeinde Welver Grundstücke. Für den Erwerb der Grundstücke werden 15.000 € in den Haushalt 2014 eingestellt. Der Deckungsbeitrag wird durch einen Teil der zu erwartenden Erlöse aus Grundstücks- und Immobilienverkäufen erzielt. Als ökologische Kompensation wird die im Ahse-Projekt „Lebendige Bördebäche“ für 2015 vorgesehene Maßnahme „Soestbach - Umgehungsrinne für Querbauwerk im Bereich der Berwicker Mühle“ planmäßig umgesetzt. Sie wird über bereits vorhandene Ersatzgelder sowie über Fördergelder finanziert.*

*(Begründung: Die Arbeitsgruppe des Rates zum Landschaftsplan IV hatte im Konsens für die Aufnahme dieses Weges in den Landschaftsplan votiert. Diesem Wunsch der Gemeinde wird voraussichtlich unter der Bedingung gefolgt werden, dass eine ökologische Kompensation an einem nahe gelegenen Ort, z.B. am Soestbach, erfolgt. Mögliche Grundstücksprobleme aus dem Uferrandstreifenprogramm erscheinen lösbar. Der beantragte Fußweg wäre aus unserer Sicht der erste Abschnitt eines Soestbach-Fußweges vom Soester Zentrum bis zur Mündung in die Ahse bei Berwicke.)*

**Punkt 8:**

*Im Bereich des Pumpwerkes Borgeln wird eine Fußgängerbrücke über den Soestbach errichtet. Beiderseits der Brücke werden außerdem Grundstücke erworben, um die bereits bestehenden Wirtschaftswege durch einen schmalen, grünen Fußweg verbinden zu können. Auf diese Weise wird eine sichere Fußwegeverbindung von Borgeln nach*

*Schwefe bzw. nach Einecke und Eineckerholsen geschaffen. Für diese Maßnahme werden 25.000 € in den Haushalt 2014 eingestellt. Der Deckungsbeitrag wird durch einen Teil der zu erwartenden Erlöse aus Grundstücks- und Immobilienverkäufen erzielt.*

*(Begründung: Es gibt zwischen den Hauptdörfern Borgeln und Schwefe bzw. Borgeln und Einecke keine Fußwege außer auf den engen, stark befahrenen Kreisstraßen. Parallel zur K 7 laufen Wirtschaftswege, die aber durch den Soestbach unterbrochen werden. Eine Soestbachquerung an der Pumpstation wäre strategisch günstig, weil von hier aus gute Fußwege Richtung Schwefe, Eineckerholsen und Einecke ermöglicht würden.)*

**Beschlussvorschlag:**

Seitens der Verwaltung zurzeit kein Beschlussvorschlag.

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>	
	Fachbereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 66-11-04 / 5	Sachbearbeiterin: Frau Fuest Datum: 22.01.2014

Bürgermeister	<i>+ 30/01/14</i>	Allg. Vertreter	<i>29/01/14</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>29/01/14</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	<b>12</b>	oef	12.02.2014				
HFA							
Rat							

### Ortsdurchfahrt L 747 Schwefe

hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 16.12.2013

### Sachdarstellung zur Sitzung am 12.02.2014:

- Siehe beigefügten Antrag der CDU-Fraktion! -

Die Situation für Fußgänger entlang der Ortsdurchfahrt Schwefe stellt sich bekanntermaßen sehr unzufrieden dar. Der Bereich östlich der Kreuzung 'Schwefer Straße / Zum Vulting' Richtung Hattrop weist neben der Fahrbahn nur schmale und unzureichend befestigte Bankettstreifen auf, die mehrfach auch verschlammt sind.

Westlich der vorgenannten Kreuzung Richtung Einecke befindet sich einseitig eine Bordanlage, die eine Fußgängerfläche von der Fahrbahn abgrenzt. Diese Fläche ist jedoch im Bereich der öffentlichen Grünfläche am 'Hoher Weg' zu schmal und ansonsten ebenfalls in einem desolaten Zustand.

Der Ausbau der Ortsdurchfahrt Schwefe steht in der Prioritätenliste 2014 für das Landesprogramm „Um- und Ausbau von Landstraßen bis 3 Mio. € Gesamtkosten" auf Platz 8 und ist damit gegenüber 2013 um einen Platz zurückgestuft worden.

Aufgrund des Antrages der CDU erfolgte zwischenzeitlich ein Ortstermin mit einem Vertreter des Landesbetriebes Straßen.NRW. Vor Ort wurde bereits abgestimmt, dass der Landesbetrieb kurzfristig die Fahrbahnmarkierungen erneuert und dass der gemeindliche Bauhof kurzfristig die Bankettstreifen im östlichen Teil mit Schotter und Feinsplitt befestigt sowie die vorhandene Fußgängerfläche im westlichen Teil provisorisch ausbessert. Zudem soll die Fußgängerfläche entlang der öffentlichen Grünfläche verbreitert werden.

Das Aufstellen von Leitpfosten innerhalb der Ortsdurchfahrt wird durch den Landesbetrieb zurzeit noch geprüft. Überdies sagte der Landesbetrieb zu, sich zukünftig verstärkt für eine bessere Priorisierung der Ausbaumaßnahme der Ortsdurchfahrt Schwefe einzusetzen.

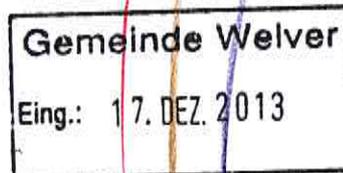
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



An den Bürgermeister der Gemeinde Welper

Am Markt 4

59514 Welper



Welper, 16.12.2013

**Antrag zum BPU-Ausschuss am 12.02.2014**

**Aufnahme des Tagesordnungspunktes „Ortsdurchfahrt L747 Schwefe“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

bereits im Oktober des Jahres 2009 und im Januar 2010 wurden CDU-Anträge bezüglich der Ortsdurchfahrt Schwefe L747 gestellt. Da sich mittlerweile leider abzeichnet, dass mit einer schnellen Umsetzung der Ortsdurchfahrt aufgrund der Mittelreduktionen der Landesregierung nicht zu rechnen ist, wenden wir uns erneut mit diesem Anliegen an Sie.

Konkret handelt es sich um:

1. Die Wiederherstellung bzw. Erweiterung des Fußweges und Abtrennung des Fußweges von der Fahrbahn im Soestweg.

In unseren vergangenen Anträgen haben wir bereits darauf hingewiesen, dass für die Verkehrssicherheit der Fußgänger und vor allem der Schulkinder mehr getan werden muss.

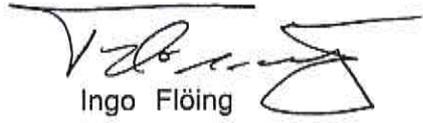
Mit den Anliegern des Soestweg wurde auch bereits eine Tempo 30-Zone beantragt. Die daraufhin erfolgte Verkehrszählung durch den Kreis Soest (Straßenbetriebe NRW, Kreispolizeibehörde) bestätigte das erhöhte Verkehrsaufkommen in diesem Bereich sowie die Verkehrsgefährdung.

Weiterhin wurde mit Schreiben vom 19. März 2009 angegeben zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten gegeben sind, die Verkehrssituation für Anlieger und Schulkinder erträglicher zu gestalten. Der Landesbetrieb Straßen NRW teilte telefonisch als kurzfristige Lösung eine aufzutragende Schotterschicht als erste, kostengünstige Maßnahme mit. Weiterhin schlägt man eine Abtrennung des Fußweges von der Fahrbahn durch Leitpfosten vor.

Wir beantragen einen Tagesordnungspunkt „Ortsdurchfahrt L 747 Schwefe“ in die BPU-Sitzung am 12.02.2014 aufzunehmen, und entsprechend der oben beschriebenen Maßnahme zu berichten.

Mit freundlichen Grüßen

  
Wolfgang Daube  
Fraktionsvorsitzender

  
Ingo Flöing  
Ratsmitglied

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 63-10-01	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 29.01.2014

Bürgermeister	<i>f. 30.01.14</i>	Allg. Vertreter	<i>30/01/14</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	<i>30/01.14</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	<b>13</b>	oef	12.02.14				

## Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

### Sachdarstellung zur Sitzung am 12.02.2014:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung einer Einfriedung mit einer Zaunhöhe von 1830 mm zur Straßenfront, Ostbusch 3, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung des Dachgeschosses zu Wohnraum, Zur Rotbuche 30, Ortsteil Schwefe
- + Nutzungsänderung/ Umnutzung bisher gewerblich genutzter Räume in Wohnraum, Berwicker Str. 15, Ortsteil Berwicke
- + Nutzungsänderung einer Garage zu Wohnraum, Drosselweg 4, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Carports mit Abstellraum, Hellweg 16, Ortsteil Dinker
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit überdachten Pkw-Stellplatz, Lindacker 8b, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung einer Grundstückseinfriedung, Lindenstr. 7, Zentralort Welver
- + Anbau einer Küche für das Dachgeschoss, Breite Str. 26, Ortsteil Klotingen
- + Abbruch einer Stallung, Scheune, Remise und eines Garagengebäudes, Breite Straße 3, Ortsteil Klotingen
- + Errichtung eines Carports, Oberster Dreisch 6, Ortsteil Scheidingen (Verlängerung Geltungsdauer Genehmigungsbescheid)
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport und Abstellraum, Roßbierke 18, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Meyericher Kirchfeld 2, Zentralort Welver
- + Änderung/ Erweiterung des Wohnhauses durch einen Anbau, Im Koster 3, Ortsteil Stocklarn

- + Errichtung eines Wohnhausanbaus, Osterbrei 19, Ortsteil Borgeln
- + Nutzungsänderung eines Rinderstalles in eine Brennholzproduktion und Maschinenhalle, Breite Str. 3a, Ortsteil Klotingen
- + Nutzungsänderung eines ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zur Wohnung, Berwicker Str. 28, Ortsteil Berwicke
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport, Landwehrkamp 11, Zentralort Wélver
- + Ergänzung des bereits genehmigten Küchenanbaus um einen Balkon, Breite Straße 26, Ortsteil Klotingen

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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