

**Gemeinde Welver**  
**Der Vorsitzende des Ausschusses**  
**für Gemeindeentwicklung, Planung,**  
**Naturschutz und Umwelt**

Welver, den 22.09.16

**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 13. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt, die am

**Mittwoch, dem 05. Oktober 2016, 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.

## **Tagesordnung**

### **A. Öffentliche Sitzung**

1. Bestellung der Schriftführer/innen
2. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Zentralort Welver, zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße  
hier: Vorstellung der Planung

3. Bauliche Entwicklung im Zuge der Straße „Westholz“ im Ortsteil Vellinghausen  
hier: Antrag vom 20.04.2016
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“, Zentralort Welper  
hier: Antrag vom 24.04.2016
5. Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“, Ortsteil Schwefe  
hier: 1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
6. Zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“, Ortsteil Dorfwelver  
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens  
2. Satzungsbeschluss
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“, Ortsteil Dinker  
hier: Antrag vom 29.08.2016
8. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes im Ortsteil Vellinghausen, Am Tempel  
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
9. Bericht über die Bauanträge
10. Anfragen / Mitteilungen

## **B. Nichtöffentliche Sitzung**

1. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Wiemer  
Vorsitzender

begl.:   
- Große -

## **Damen und Herren**

Brill, Daube, Holuscha, Kosche, Peters, Philipper, Rohe, Stehling, Stemann

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 60	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 15.09.2016

Bürgermeister	<i>Sch. 23. 9/16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>22/09.16</i>	Sachbearbeiter/in	<i>15/09.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	1	oef	05.10.16				

### Bestellung der Schriftführer/innen

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:

Aus organisatorischen Gründen ist es erforderlich, für die laufende Wahlperiode die Protokollführung für den GPNU wie folgt zu ändern.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen die Schriftführung wie folgt zu bestellen:

Verwaltungsfachangestellter Herr Dirk Große

Verwaltungsfachangestellte Frau Frauke Niedermeier

Verwaltungsfachangestellte Frau Jutta Middeler

#### Beschluss:

Als Schriftführer für die laufende Wahlperiode werden bestellt:

Herr Dirk Große

Frau Frauke Niedermeier

Frau Jutta Middeler



<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich Az.: 61-26-21/09-16	Sachbearbeiter/in: Datum:	Hückelheim 22.09.2016

Bürgermeister	<i>Cluy 23.9.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>22/09/16 JLS</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	2	oef	05.10.2016				

**37. Änderung des Flächennutzungsplanes und 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Zentralort Welver, zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße**

hier: Vorstellung der Planung

**Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ mit dem Ziel gefasst, im Zentralort Welver den vorhandenen Penny-Markt an der Werler Straße auf das ehemalige Raiffeisengelände an der Ladestraße gemäß einem Antrag der LRD Welver GmbH & Co. KG zu verlagern.

Der Investor hat dazu zwischenzeitlich die NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, mit der Erarbeitung der Planunterlagen für die Änderungsverfahren beauftragt. Der Beschlussvorlage ist nun der aktuelle Planungsstand beigelegt (Anlage 1: Grundzüge der Planung; Anlage 2: Auszug aus dem Entwurfsplan zur Flächennutzungsplanänderung; Anlage 3: Auszüge aus dem Entwurfsplan der Bebauungsplanänderung) und wird in der Sitzung von einem Vertreter des beauftragten Planungsbüros vorgestellt.

Die Grundzüge der Planung sehen demnach vor, dass in dem 5.011 m<sup>2</sup> großen Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches -Ortsmitte- eine ca. 4.456 m<sup>2</sup> große Sondergebietsfläche vorgesehen ist, die sich in eine überbaubare Fläche von ca. 2.004 m<sup>2</sup> (0,4 x 5.011m<sup>2</sup>) und eine versiegelbare Freifläche für Parkraum von ca. 2.452 m<sup>2</sup> untergliedert. Hinzu kommt eine Grünfläche von ca. 554 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige Verkaufsfläche soll inklusive Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Backshop/Sitzcafé und weiteren kleinteiligen Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten bis zu 1.270 m<sup>2</sup> (=0,285 x 4.456 m<sup>2</sup>) umfassen. Darüber hinaus sollen Außenverkaufsflächen für Aktions- und Saisonwaren sowie als weitere temporäre Nutzungen ein Imbiss und ein Verkaufsstand für Obst und Gemüse zulässig sein.

Als nächste Schritte des Verfahrens sind die Beauftragung von Fachgutachten durch den Investor für die abwägungsrelevanten Belange Einzelhandel, Verkehr, Lärm und Altlasten auf der Grundlage des dargestellten Planungsstandes vorgesehen. Darüber hinaus bedürfen auch die Belange von Natur und Landschaft sowie Artenschutz einschließlich zu planender Ausgleichsmaßnahmen einer fachtechnischen Beurteilung. Ein Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Arnsberg als Regionalplanungsbehörde ist für Ende Oktober anvisiert.

Verwaltungsseitig wird davon ausgegangen, dass die textliche Festsetzung für Außenverkaufsflächen und temporäre Nutzungen innerhalb der Sondergebietsfläche noch einer weiteren Konkretisierung hinsichtlich zeitlicher und flächenmäßiger Begrenzungen bedarf. Hierfür sollten jedoch zunächst insbesondere die Ergebnisse eines Einzelhandelsgutachtens abgewartet werden.

### **Beschlussvorschlag:**

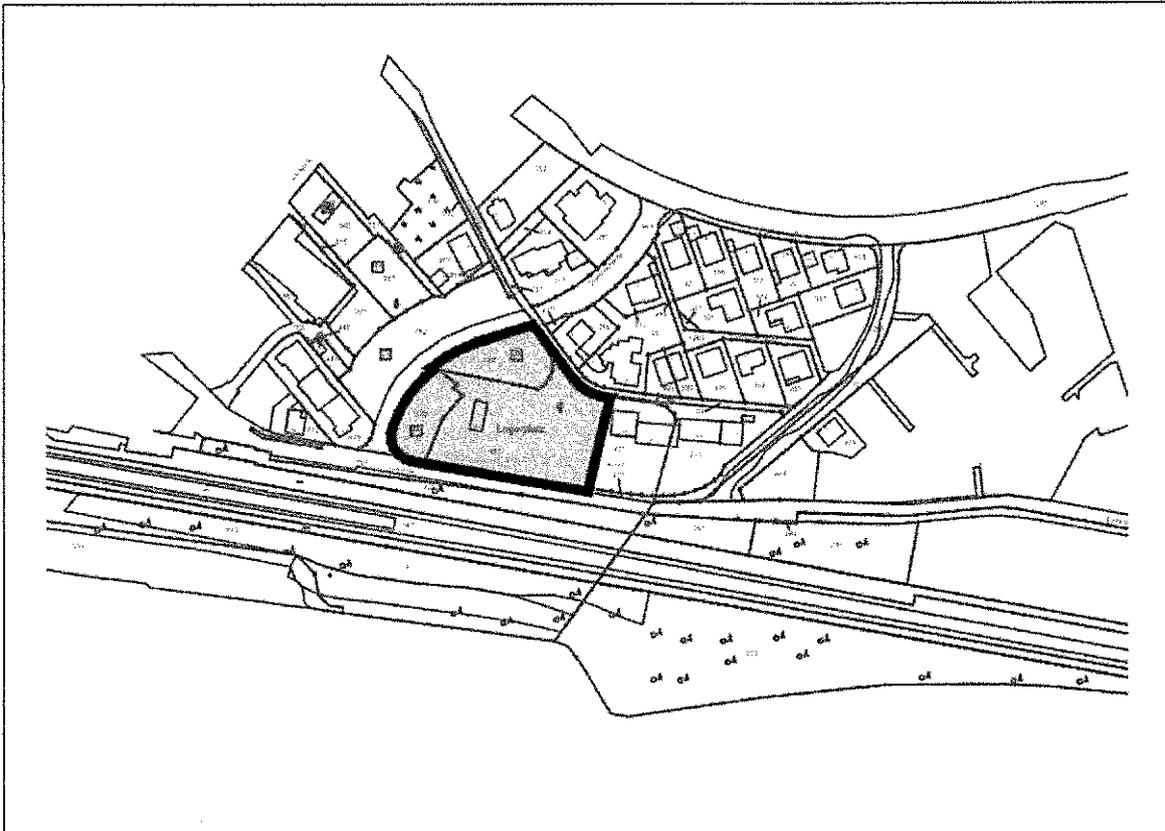
Der Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung, Naturschutz und Umwelt billigt die vorgestellten Grundzüge der Planung sowie die Planentwürfe zur Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung gemäß dem vorgestellten Planungsstand und beauftragt die Verwaltung, die angekündigten Fachgutachten für die Belange Einzelhandel, Verkehr, Lärm und Altlasten nach ihrer Fertigstellung in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses vorzustellen.

# GEMEINDE WELVER

## (Kreis Soest)



### Bebauungsplan Nr. 9, 16. Änderung 37. Änderung des Flächennutzungsplanes



Grundzüge der Planung

September 2016

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





**Inhalt:**

- Grundzüge der Planung
- 37. Änderung des Flächennutzungsplanes, Vorentwurf
- Bebauungsplan Nr. 9, 16. Änderung, Vorentwurf

## **Grundzüge der Planung**

### **Anlass und Ziele der Planung**

Die Gemeinde Welver hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Verlagerung des Penny-Marktes „Werler Straße“) inklusive weiterer kleinteiliger Einheiten für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie zu schaffen. Das Ziel ist dabei die Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung. Weiterhin kann mit der Planung ein städtebaulicher Missstand, der teilweise momentan durch die lediglich als Parkplatz genutzte und ansonsten brachgefallene Fläche (ehemaliger, stillgelegtes Getreidesilo) im Ortszentrums und am Haltepunkt der Bahn besteht, im Sinne der Innenentwicklung behoben werden. Dazu werden die Flurstücke 450, 451 und 452 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,5 ha überplant.

Das Einzelhandelsvorhaben mit einem Lebensmittelmarkt mit dem üblichen Food- und Non-Food-Sortiment inklusive Getränkemarkt und Backshop mit Sitzcafé (zusammen 920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und weiteren kleinteiligen Einzelhandels-, und Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten soll insgesamt eine Verkaufsfläche von bis zu 1.270 m<sup>2</sup> umfassen. Darüber hinaus sollen Außenverkaufsflächen für Aktions –und Saisonwaren sowie als weitere temporäre Nutzungen ein Immiss und ein Verkaufsstand für Obst- und Gemüseprodukte im Bereich der Kunden- und Stellplatzanlage möglich sein. Vorgesehen ist dafür zudem die Anlage von ca. 66 Pkw-Parkplätzen und Fahrradstellplätzen.

Es soll ein kompletter Neubau erfolgen, wodurch der Abriss des auf dem Gelände verbliebenen Siloturms des Raiffeisen-Marktes nötig wird.

### **Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Welver östlich der Fußgängerzone ‚Am Markt‘, nordöstlich des Bahnhaltdepunkts und der Bahnstrecke Hamm-Warburg und ca. 300 m westlich eines weiteren Einzelhandelsstandortes mit zwei Lebensmittelmärkten.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die ‚Ladestraße‘ im Süden, die ‚Starenschleife‘ im Westen sowie den Bauhof der Gemeinde im Osten.

Das Plangebiet ist momentan durch zwei Parkplätze, die von der ‚Starenschleife‘ aus zu erreichen sind sowie durch einen leerstehenden Siloturm geprägt. Die Fläche ist im zentralen und östlichen Bereich dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, die in den letzten Jahren keiner Pflege unterlagen.

Das architektonische Konzept für den Markt wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in gemeinsamer Abstimmung mit der Gemeinde Welver erstellt und mit dem künftigen Ankermieter sowie dem Projektentwickler und Investor einvernehmlich abgestimmt.

### **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.



In der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 2,2 mit randlichen Grünflächen mit Anpflanzgebot festgesetzt.

Außerdem sind öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze festgesetzt.

Da das Vorhaben sich nicht aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan entwickeln lässt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Damit der Bebauungsplan, der ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festsetzen soll, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ‚Ortsmitte Welver‘<sup>1</sup>.

### **Abwägungsrelevante Belange**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens müssen öffentliche und private Belange gerecht untereinander abgewogen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung ist eine nähere Betrachtung der folgenden Belange erforderlich für die entsprechende Gutachten und Fachbeiträge erstellt werden:

#### Einzelhandel

Der geplante Einzelhandelsstandort liegt im Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ und ist damit ein grundsätzlich geeigneter Standort für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens soll der Fokus auch darauf gelegt werden, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung des Penny-Markts sondern um lediglich eine Verlagerung in Welver handelt. Außerdem soll überprüft werden, wie mit dem alten Standort des Penny-Marktes an der ‚Werler Straße‘ umgegangen werden soll und ob es möglich ist, die Neuansiedlung eines Nahversorgers an diesem Altstandort auszuschließen.

#### Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes soll über eine Ein- und Ausfahrt an der Ladestraße erfolgen. Die Anlieferung erfolgt im östlichen Bereich des Plangebietes auch von der Ladestraße aus. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung sollen die neu entstehenden Ziel- und Quellverkehre des Einzelhandelsvorhaben, die Auswirkungen des Vorhabens im Verkehrsnetz, die Auswirkungen der Überplanung von öffentlichen Parkplätzen im Hinblick auf Bahnpendlerverkehr und die Auswirkungen der Ansiedlung eines Drogeriemarktes in unmittelbarer Nähe ‚Am Markt 16‘ untersucht werden. Außerdem sollen Möglichkeiten einer veränderten Verkehrsführung betrachtet werden.

---

<sup>1</sup> CIMA (2009) Einzelhandelskonzept Welver

### Lärm

Für die Bauleitplanung wird ein schalltechnisches Gutachten mit objektbezogener Prüfung erstellt, welches vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohnnutzungen und der Lärmvorbelastungen, die durch das Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen betrachtet.

### Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungshistorie ist jedoch eine orientierende Bodenuntersuchung erforderlich, die neben der Altlastensituation auch die Bodenmechanik und Tragfähigkeit betrachtet.

Für die Abwägung benötigte Gutachten werden kurzfristig beauftragt.

### Natur und Landschaft, Eingriffsregelung und Artenschutz

Das Plangebiet ist in seinem Bestand geprägt von dem alten Siloturm und versiegelter Fläche, von Stellplatzfläche, Rasenfläche, Einzelbäumen, Lagerplatz, Schotterfläche und Sukzessionsgebüsch (Sukzessionsgebüsch) bzw. von typischen Biotoptypen der Siedlungsbrachen.

Für die planungsrechtliche Bestandsbeurteilung ist der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 9, 7. Änderung von 1988 relevant. Bisher festgesetzt sind ein Gewerbegebiet (GRZ: 0,8), nicht überbaubare Grundstücksfläche (Nebenanlagen sind zulässig), Verkehrsfläche sowie kleinflächig im Zusammenhang mit der Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche (220 m<sup>2</sup>) und Anpflanzfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (458 m<sup>2</sup>).

Die Neuplanung (s.u.) sieht ein sonstiges Sondergebiet auf etwa 4.456 m<sup>2</sup> (GRZ 0,4 mit zulässiger Vollversiegelung für eine Stellplatzanlage) vor. Die Grünflächen werden im Sinne des Minimierungs- und Vermeidungsgebotes der Eingriffsregelung neu organisiert, so dass wertgebende Gehölze innerhalb der geplanten Grünflächen (554 m<sup>2</sup>) gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB erhalten werden können.

Im Vergleich von Neuplanung zu Altplanung steht eine um knapp 100 m<sup>2</sup> vergrößerte Gehölzfläche einem Verlust von 220 m<sup>2</sup> straßenbegleitender öffentlicher Grünfläche gegenüber.

Die Gegenüberstellung mit dem bisherigen Planrecht lässt erwarten, dass die mit der Neuplanung verbundenen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft die Schwelle zusätzlicher erheblicher Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nicht überschreitet, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Eingriffsregelung erforderlich werden.

Die Einhaltung des Artenschutzrechtes ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen, jedoch soll bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorgeklärt werden, welche artenschutzrechtlichen Maßgaben nachgeordnet besonders beachtlich sind. Die Gehölze und der leerstehende Siloturm bieten Habitatqualitäten für artenschutzrechtlich relevante Brutvögel und Fledermäuse. Als Beurteilungsgrundlage für den Artenschutz sind vertiefende Untersuchungen für Fledermäuse und Brutvögel vorgesehen. Die Details zur Untersuchungstiefe sind noch abzustimmen.

### **Beabsichtigte Darstellungen in der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Änderungsbereich wird als Sonderbaufläche dargestellt.

### **Beabsichtigte Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9, 16. Änderung**

Das Plangebiet soll als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt werden, in dem ein Lebensmittelmarkt inklusive Getränkemarkt und Backshop sowie weitere kleinteilige Einzelhandels-, und Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,285 m<sup>2</sup> pro qm Baugrundstücksfläche im SO Einzelhandel zulässig sind; damit sind bis zu 1.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Darüber hinaus sollen Außenverkaufsflächen für Aktions- und Saisonwaren sowie als weitere temporäre Nutzungen ein Imbiss und ein Verkaufsstand für Obst- und Gemüseprodukte im Bereich der Kunden- und Stellplatzanlage möglich sein.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dieses ist für das Gebäude ausreichend. Für die Stellplätze mit ihren Zufahrten besteht ein hoher Bedarf nach versiegelten Grundflächen. Daher darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche im Sondergebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) bis auf eine GRZ von 1,0 überschritten werden.

Es ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m ist zulässig. Außerdem wird die Höhe des Gebäudes auf ein Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von maximal 9 m über der Oberkante der zur Erschließung dienenden Straße (Ladestraße).

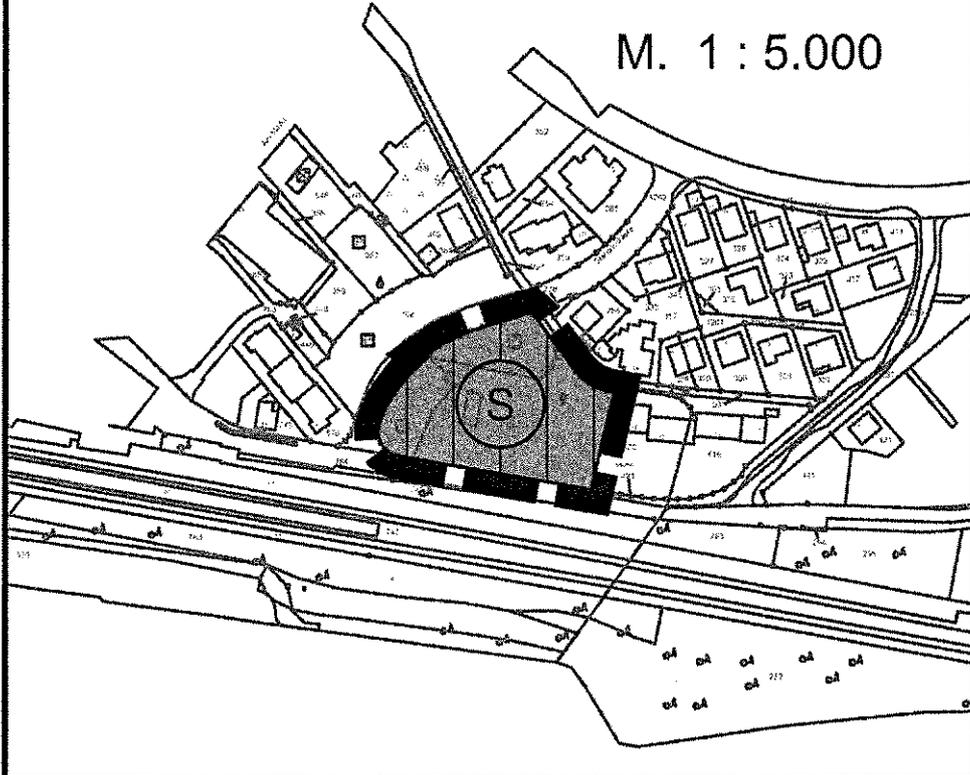
Die vorhandenen Grünstrukturen am nördlichen und östlichen Rand, die zum Teil auch in der 7. Änderung des Bebauungsplanes als Pflanzstreifen festgesetzt sind, werden als private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hierdurch wird der im Sondergebiet selber nicht vorgesehene Anteil unversiegelter Fläche sichergestellt.

Es sollen außerdem Standorte und Höhen von Freiflächen-Werbeanlagen (Schilder, Stelen, Fahnenmasten und Pylone) festgesetzt werden. Die exakten Standorte stehen jedoch noch nicht abschließend fest. Daher wird zunächst auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet.

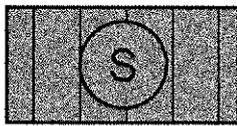
Es gilt die BauNVO 1990



M. 1 : 5.000



### Planzeichenerklärung

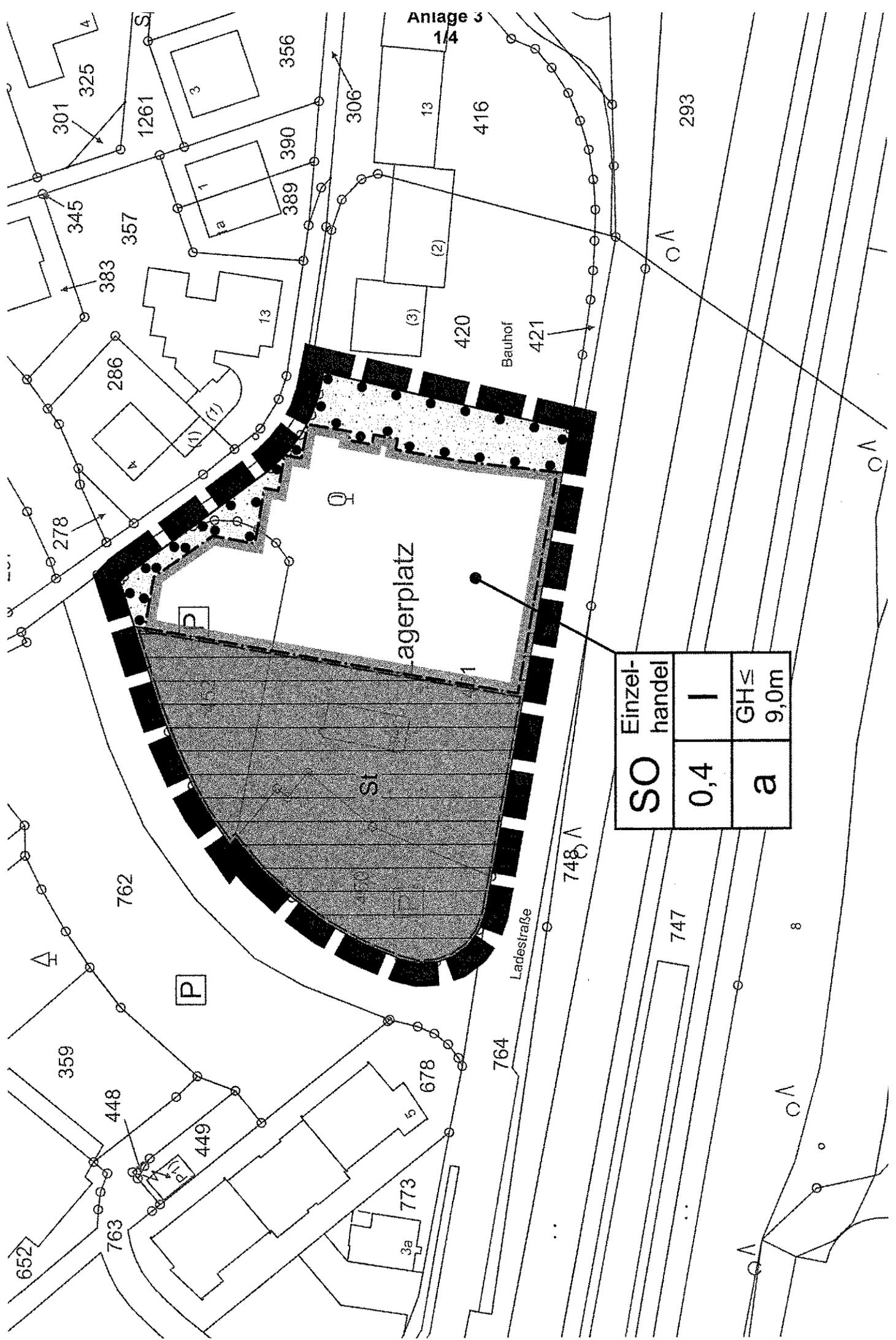


Sonderbaufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung





SO	Einzelhandel	I	GH ≤ 9,0m
	0,4		

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Einzelhandel

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

$GH \leq 9,0m$  Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß     $GH =$  Gebäudehöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

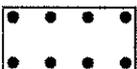
nicht überbaubare Fläche

## 9. Grünflächen



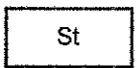
Private Grünfläche

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

## 1. Sonstiges Sondergebiet

Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO Einzelhandel) dient zum Zwecke der Errichtung und Nutzungen von baulichen Anlagen für einen Lebensmitteldiscounter mit ergänzenden Nutzungen.

### (1) Zulässig sind:

- a. ein Lebensmitteldiscounter inklusive Getränkemarkt und Backshop mit Sitzcafé und weitere kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinheiten,
- b. ein Geldautomat im Lebensmittelmarkt oder im Außenbereich (z. B. an der Fassade),
- c. Werbeanlagen für den Lebensmittelmarkt an den Fassaden des Neubaus und im Außenbereich, dort ein Werbepylon, Fahnenmasten und Stelen,
- d. großflächige Werbetafeln für Fremdwerbung im Außenbereich.

### (2) Pro qm Baugrundstücksfläche im SO Einzelhandel sind maximal 0,285 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter inklusive Getränkemarkt, einen Backshop mit Sitzcafé und weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinheiten zulässig.

Über diese Verkaufsfläche hinaus sind temporär Außenverkaufsflächen für Aktions- und Saisonwaren, ein Imbiss und ein Verkaufsstand für Obst und Gemüse zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf innerhalb der Sondergebietsflächen die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) bis auf 1,0 überschritten werden.

## 3. Höhe baulicher Anlagen

### (1) Die baulichen Anlagen dürfen im Sondergebiet eine Höhe von 9 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der Ladestraße in fertig ausgebautem Zustand (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt). Der untere Bezugspunkt wird durch den rechten Winkel von der Straßenachse auf die zur Ladestraße gerichtete Fassadenmitte bestimmt.

### (2) Für technische Anlagen wie z.B. Lüftungs- und Kühleinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Dachflächen-Photovoltaik-Anlage) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von bis zu 2 m auf einer Grundfläche von maximal 30 % zulässig.

## 4. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind ist.

## 5. Erhaltung und Anpflanzungen von Bäumen

In den gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Anpflanzungen zu erhalten und bei Ausfall artgleich nachzupflanzen.

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise			
Projektleiter:	M. Meier	M. Meier	M. Meier			
Projektbearbeiter:	J. Stolle	J. Stolle	M. Meier			
Datum:	06.09.2016	16.09.2016	19.09.2016			

# Hinweise

## Alllasten

Im Plangebiet sind keine Alllasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

## Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe 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).

## Kampfmittelfunde

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Welver als örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen.

## Regenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem der Gemeinde Welver zuzuleiten. Einleitungsstelle und Einleitungswege sind im Rahmen der Entwässerungsplanung und des Entwässerungsantrags mit den Stadtwerken abzustimmen.

## **Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW. S. 496)

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-25	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 20.09.2016

Bürgermeister	<i>Schm 23.09.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>22/09.16 Hf</i>	Sachbearbeiter/in	<i>20.09.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	11.05.16	einstimmig			
HFA	8	oef	08.06.16	ohne Beratung			
Rat	11	oef	22.06.16	vertagt in GPNU			
GPNU	<b>3</b>	oef	05.10.16				

**Bauliche Entwicklung im Zuge der Straße „Westholz“ im Ortsteil Vellinghausen hier: Antrag vom 20.04.2016**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 11.05.2016:**

Siehe den beigefügten Antrag vom 20.04.2016!

Der Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen besitzt keinen geschlossenen Ortskern, sondern ist durch zusammenhanglos realisierte Baugebiete, Siedlungssplitter, Weiler und Einzelhofanlagen gekennzeichnet. In den 1990er Jahren wurde auf der Grundlage des damals noch geltenden Wohnungsbauerleichterungsgesetzes zusätzlich baulicher Bestand „eingefangen“ und mit einer Außenbereichssatzung mit dem Ziel der Lückenfüllung überplant. Bei der Festlegung der Satzungsgrenzen orientierte man sich entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen an den vorhandenen Gebäuden.

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung im Zuge der Straßen Westholz und Hesselkamp ist die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle „Westholz 7“ unberücksichtigt geblieben. Bei seinem Antrag begehrt der Antragsteller nun die Aufnahme der Hofstelle in die Außenbereichssatzung, geht allerdings bei der Darstellung des zu berücksichtigenden Geltungsbereiches ausgehend von der bestehenden Außenbereichssatzung über die baulichen Anlagen hinaus. Beantragt wird demnach ein Bereich bis auf Höhe der nördlich vorhandenen Bebauung (Westholz 2) des Bebauungsplangebietes Nr. 2.

Im Rahmen einer Außenbereichssatzung dürfen nur bereits vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden, jedoch ist es nicht möglich, durch das Instrument „Außenbereichssatzung“, bestehende Siedlungsansätze in den unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass eine Änderung der Außenbereichssatzung mit dem Ziel der Integration der Hofstelle „Westholz 7“ erfolgen kann. Die sich östlich an die Besetzung anschließenden Freiflächen des Außenbereichs können nicht berücksichtigt werden.

Der Antragsteller teilt auf Rückfrage mit, dass jedoch der Wunsch besteht, die östlich der Besetzung „Westholz 7“ bestehenden Freiflächen unbedingt mit einzubeziehen. Eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfol-

gen. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt hier „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, so dass gleichzeitig der FNP entsprechend zu ändern ist. Des Weiteren wäre auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu untersuchen, an welcher Stelle Wohnbauflächen zugunsten der Entwicklung an der Straße Westholz zurückgenommen werden soll.

Die Bestätigung des Antragstellers zur Kostenübernahme für die Planung und für notwendige gutachterliche Untersuchungen liegt vor. Hierzu müsste ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Sofern eine bauliche Ergänzung an dieser Stelle entwicklungspolitisch befürwortet wird, ist zu beraten, welches planungsrechtliche Instrument gewählt werden soll.

### **Beschlussvorschlag:**

Vorbehaltlich der entwicklungspolitischen Beratung wird verwaltungsseitig zunächst kein Beschlussvorschlag unterbreitet.

### **Beschluss des GPNU vom 11.05.2016:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat einstimmig, die wohnbauliche Entwicklung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes zu befürworten. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses einen formalen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und einen Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan vorzubereiten. Gleichzeitig sind Vorschläge für Wohnbauflächen zu benennen, die zugunsten der Entwicklung an der Straße Westholz auf der Flächennutzungsplanebene zurückgenommen werden können (sogen. Umplanungsflächen).

### **Weitere Sachdarstellung zur Sitzung des HFA am 08.06.2016:**

Entsprechend der Beschlussfassung im GPNU am 11.05.2016 wurden verwaltungsseitig mögliche Umplanungsflächen ermittelt. Grundlage für die Berechnung ist der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit seiner Gesamtfläche von 7.100 m<sup>2</sup>. Zum Abbau des im Zuge des Regionalplanes ermittelten Überhangs an Bauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver (13 ha) ist unter Berücksichtigung des Berechnungsmaßstabes von 1 : 1,5 mindestens eine Fläche von 10.650 m<sup>2</sup> umzuplanen.

Folgende Flächen könnten umgeplant werden:

#### 1. Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen

Im Bereich der Schulstraße westlich des Feuerwehrgerätehauses ist im Flächennutzungsplan eine „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Darstellung ist Grundlage für den seit dem 24.10.1966 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt hinter der Darstellung im FNP zurück, so dass eine Fläche von 1.800 m<sup>2</sup> südlich des B-Planes in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden könnte.

#### 2. Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen

Im Bereich der Straße Dornenkamp südlich der Gaststätte Schlotmann ist im Flächennutzungsplan eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Darstellung ist Grundlage für den seit dem 01.03.1965 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt hinter der Darstellung im FNP zurück, so dass eine Fläche von 4.000 m<sup>2</sup> in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden könnte.

### 3. Ortsteil Scheidungen

Nordwestlich entlang des Schatterweges ist im FNP eine „Gemischte Baufläche“ in einer Tiefe von 60 m dargestellt. Bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Scheidungen im Jahre 1984 wurde jedoch nur eine einzeilige Bebauung mit einer Tiefe zwischen 30 m und 40 m beschlossen und von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt. Insofern kann zwischen der Neustadtstraße im Süden und der Straße Aufflucht im Norden ein Streifen von 6.000 m<sup>2</sup> entlang des Schatterweges umgeplant werden.

Die potenziellen Flächen sind in beigefügten Karten dargestellt. Bei einer Gesamtumplanungsfläche von 11.800 m<sup>2</sup> ist dem Umrechnungsschlüssel somit Rechnung getragen. Die Fläche von 1.150 m<sup>2</sup> über dem geforderten Soll kann bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage des Beschlusses des GPNU vom 11.05.2016 ergeht folgender

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen,

1. die wohnbauliche Entwicklung südlich der Straße „Westholz“ grundsätzlich zu befürworten und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westholz II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.  
Geltungsbereich:  
Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 1 tlw, 2 und 3 tlw. in einer Flächengröße von insgesamt 7.100 m<sup>2</sup>
2. die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu beschließen.  
  
Änderungsbereich:  
Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 1 tlw, 2 und 3 tlw. in einer Flächengröße von insgesamt 7.100 m<sup>2</sup>  
  
Inhalt der Änderung:  
Die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ wird zugunsten der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ geändert.
3. die Bauleitplanverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchzuführen. Die Geltungsbereiche sind denkungsgleich.
4. die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass die Kosten, die im Zuge der Bauleitplanverfahren entstehen, vom Antragsteller getragen werden.
5. die Verwaltung zu beauftragen, die Entwürfe zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 12 „Westholz II“ zu erstellen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.
6. zugunsten der baulichen Entwicklung entlang der Straße „Westholz“ die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen
  - a) Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen, südlich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulstraße“ in einer Größe von 1.800 m<sup>2</sup>,

- b) Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen, westlich und östlich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Dornenkamp/ Schulstraße“ in einer Größe von 4.000 m<sup>2</sup>
- c) Ortsteil Scheidingen, ein Streifen nordwestlich der Innenbereichssatzung entlang des Schatterweges in einer Größe von 6.000 m<sup>2</sup>

verbindlich als Umplanungsflächen zu beschließen. Die Umplanung der Flächen erfolgt in einem separaten Verfahren.

### **Weitere Sachdarstellung zur Sitzung des Rates am 22.06.2016:**

Zwischenzeitlich ist eine Stellungnahme eines Eigentümers eines dem geplanten Bebauungsplan gegenüberliegenden Grundstückes (Westholz 2) eingegangen. Die E-Mails vom 07.06. und 08.06.2016 sind zur Kenntnisnahme als Anlage beigefügt.

### **Beschluss des Rates vom 22.06.2016:**

Auf Vorschlag von RM Rohe wird der Tagesordnungspunkt einstimmig in die Oktobersitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt vertagt.

### **Weitere Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU am 05.10.2016:**

Die Zwischenzeit wurde verwaltungsseitig genutzt, beim Antragsteller noch einmal die aktuelle landwirtschaftliche Situation zu erfragen. Hierzu wurde vom Antragsteller folgende Stellungnahme abgegeben:

*>>Bei dem Anwesen Westholz 7 handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb. Dieser ist in den vergangenen Jahrzehnten immer als solcher geführt worden. Ende der achtziger wurde die Milchviehwirtschaft aufgegeben und ca. Anfang der neunziger Jahre wurde die Schweinehaltung aufgegeben. Seitdem wird kein Großvieh mehr in landwirtschaftlichen Stallgebäuden gehalten. Nach Abstimmung mit der aktuellen Betriebsinhaberin ist auch zukünftig nicht beabsichtigt, wieder Vieh intensiv in Ställen zu halten. Die Lagereinrichtungen für Mist, Dung und Gülle der früher betriebenen intensiven Haltung sind bereits rückgebaut worden. Die aus der Zeit der Milchvieh- und Schweinehaltung existierenden Ställe sind ungenutzt. Aktuell und zukünftig wird Grünland im Nebenerwerb bewirtschaftet. Was seit dem Abschaffen der Milchkühe und Schweine weiterhin gehalten wird, sind Legehennen für den Eigenbedarf bzw. als Hobby der Großmutter (Anzahl ca. 17 - 19 Stk, Freilandhaltung). Zusätzlich werden seit ca. drei Jahren Galloway-Rinder zur Landschaftspflege extensiv gehalten. Das bedeutet, dass die Galloways rassetypisch in ganzjähriger Freilandhaltung gehalten werden. Zum Schutz vor Wetterextremen wurde eine Weideschutzhütte errichtet. Die Tiere haben die Möglichkeit, diese jederzeit aufzusuchen und auch jederzeit wieder zu verlassen. Die Weideschutzhütte hat weder einen befestigten Boden noch Einrichtungen um die Tiere dort festzuhalten.*

*Zusammengefasst bedeutet dies, dass*

- das Anwesen "Westholz 7" ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb ist.*
- am Anwesen "Westholz 7" kein Vieh mehr gehalten wird und dies auch zukünftig nicht beabsichtigt ist. Es werden keine Emissionen, wie z.B. Lärm und Geruch, verursacht.<<*

In einer Ersteinschätzung teilt die Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest auf der Grundlage der v.g. Ausführungen mit, dass die genaue Lage der Rinder und Hühner nicht ersichtlich ist, diese aber durchaus entsprechende Geruchsmissionen verursachen können, die bei der Planung eines allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen sind. Insofern ist also zu klären, ob die aktuell vorliegende Tierhaltung mit einem geplanten Bebauungsplan in Einklang zu bringen ist.

Letztendlich ist ein entsprechendes Bauleitplanverfahren auch dazu da, diese Konfliktsituation „abzuarbeiten“. Was wahrscheinlich nur auf der Grundlage einer gutachterlichen Untersuchung erfolgen kann.

Seitens des Ausschusses ist nun unter Berücksichtigung der insgesamt vorliegenden Aspekte zu beraten, ob bzw. auf welcher planungsrechtlichen Grundlage die bauliche Entwicklung des Bereiches südlich der Straße Westholz erfolgen soll.

Seitens der Verwaltung wird an dem Beschlussvorschlag zur Sitzung des HFA am 08.06.2016 im Wesentlichen wie folgt festgehalten:

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat:

1. die wohnbauliche Entwicklung südlich der Straße „Westholz“ grundsätzlich zu befürworten und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westholz II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Geltungsbereich:

Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 1 tlw, 2 und 3 tlw. in einer Flächengröße von insgesamt 7.100 m<sup>2</sup> gemäß der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 1). Die Anlage 1 wird zum Bestandteil dieses Beschlusses.

Inhalt der Planaufstellung:

Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

2. die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu beschließen.

Änderungsbereich:

Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 1 tlw, 2 und 3 tlw. in einer Flächengröße von insgesamt 7.100 m<sup>2</sup> gemäß der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 1). Die Anlage 1 wird zum Bestandteil dieses Beschlusses.

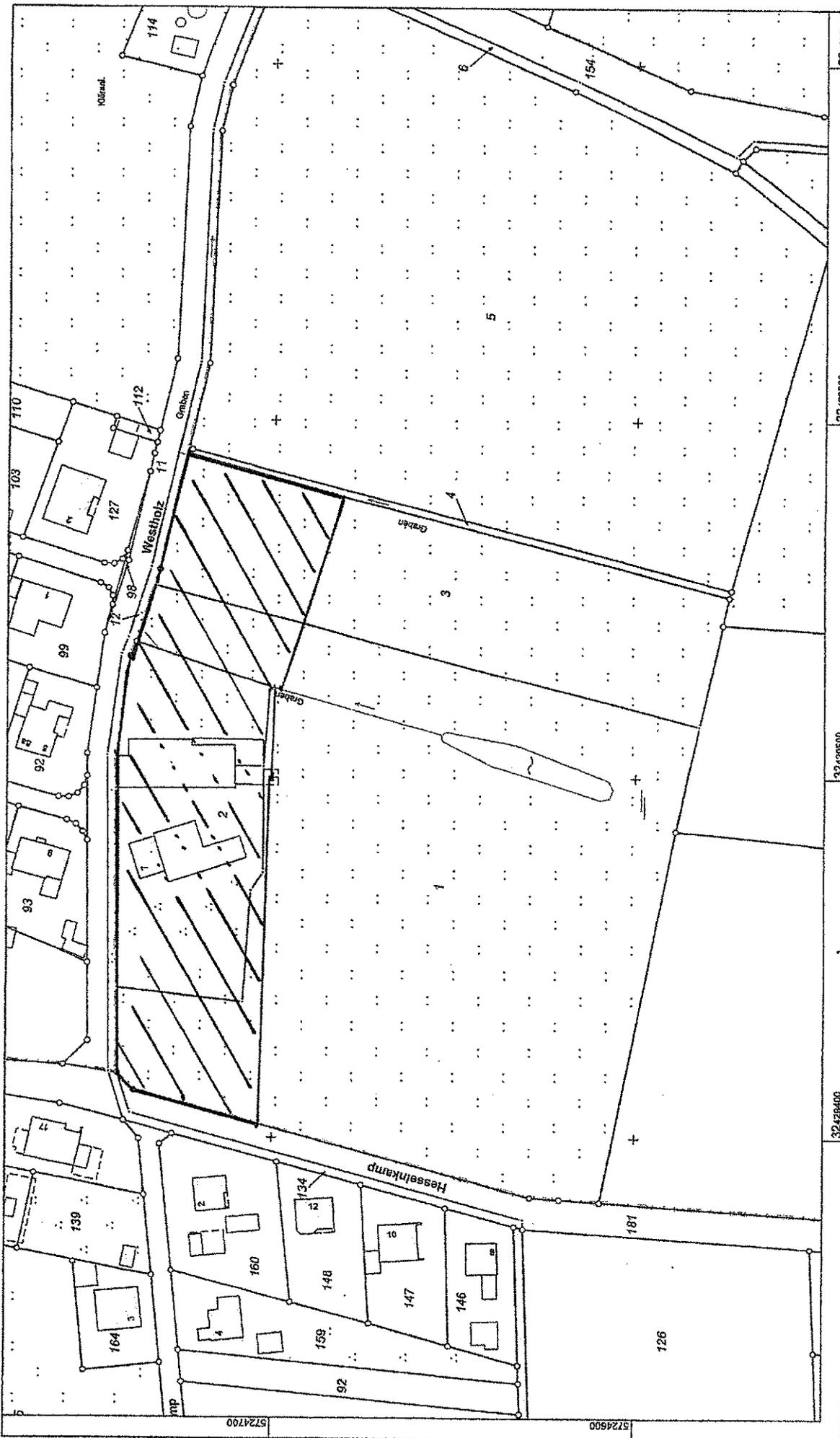
Inhalt der Änderung:

Die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ wird zugunsten der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ geändert.

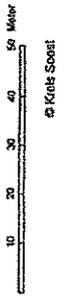
3. die Bauleitplanverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchzuführen. Die Geltungsbereiche sind denkungsgleich.
4. die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass die Kosten, die im Zuge der Bauleitplanverfahren entstehen, vom Antragsteller getragen werden.

5. die Verwaltung zu beauftragen, die Entwürfe zur. 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 12 „Westholz II“ zu erstellen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.
6. zugunsten der baulichen Entwicklung entlang der Straße „Westholz“ die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen
  - a) Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen, südlich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulstraße“ in einer Größe von 1.800 m<sup>2</sup>,
  - b) Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen, westlich und östlich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Dornenkamp/ Schulstraße“ in einer Größe von 4.000 m<sup>2</sup>
  - c) Ortsteil Scheidingen, ein Streifen nordwestlich der Innenbereichssatzung entlang des Schatterweges in einer Größe von 6.000 m<sup>2</sup>

verbindlich als Umplanungsflächen zu beschließen. Die Umplanung der Flächen erfolgt in einem separaten Verfahren.



32425400 32425500 32425600 32425700



**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 16.02.2016



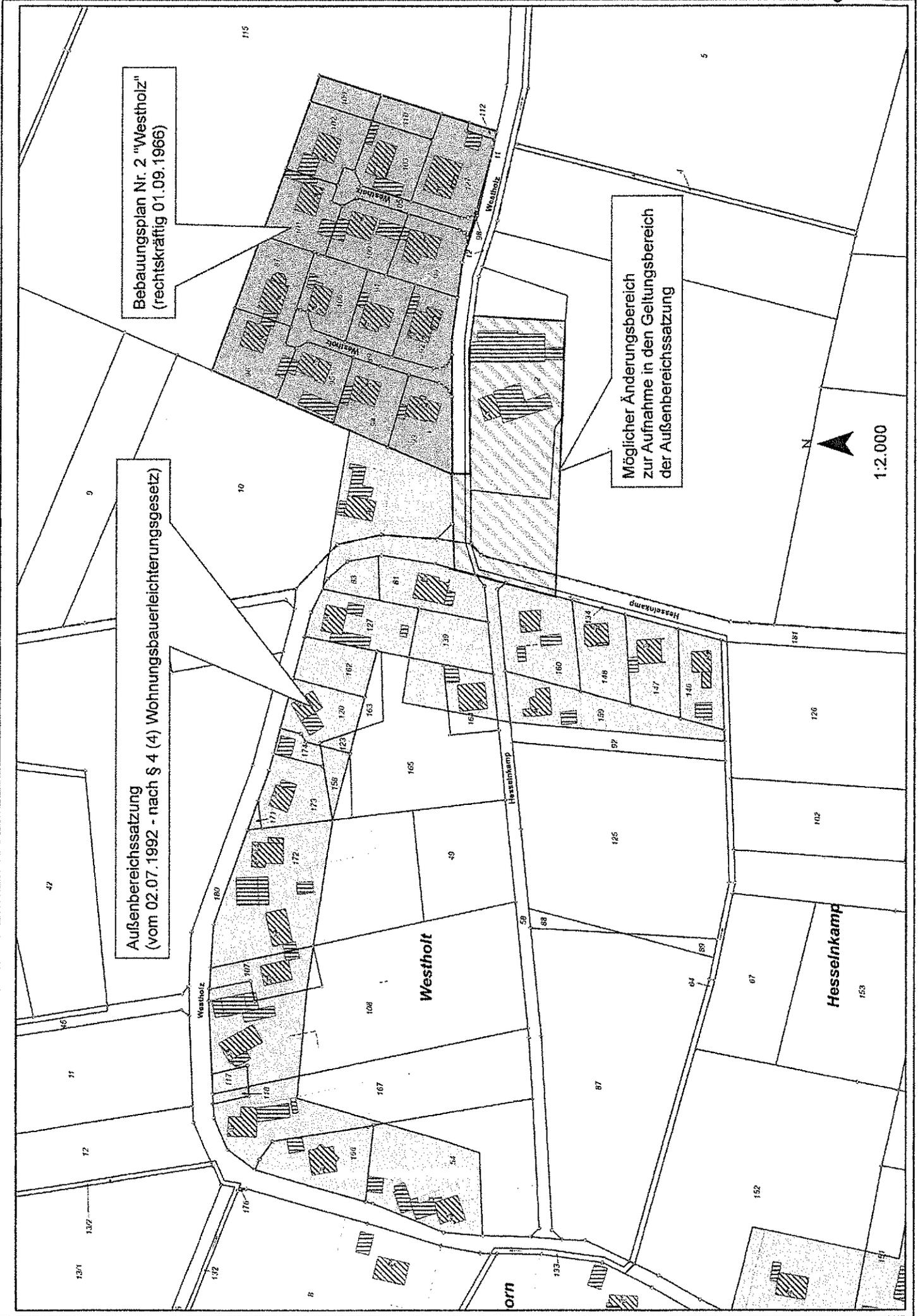
**Kreis Soest  
Katasteramt**  
Hoher Weg 1-3  
59494 Soest

Flurstück: 2  
Flur: 9  
Gemeinde: Vellinghausen  
Westholz 7 u.B., Wehvor

5724700

5724600







<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>	
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/23	Sachbearbeiter/in: Große/Hückelheim Datum: 22.09.2016

Bürgermeister	<i>Schm 23.9.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>22/09.16</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	6	oef	11.05.16	einstimmig			
HFA	9	oef	08.06.16	ohne Beratung			
Rat	12	oef	22.06.16	vertagt in GPNU			
GPNU	<b>4</b>	oef	05.10.16				

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“, Zentralort Welver  
hier: Antrag vom 24.04.2016**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 11.05.2016:**

Siehe den beigefügten Antrag vom 24.04.2016!

Der Bebauungsplan Nr. 23 betrifft den Bereich nördlich der Ladestraße/ westlich der Straße Pferdekamp im Zentralort Welver. Bei der Aufstellung im Jahre 2004 blieb eine ca. 700 m<sup>2</sup> große Fläche im direkten Kreuzungsbereich der v.g. Straßen unberücksichtigt. Diese Teilfläche des Flurstückes 172 sollte ursprünglich im Zuge der Beseitigung des weiter südlich vorhandenen schienengleichen Bahnüberganges dazu dienen, hier eine Anbindung der Ladestraße an die Landesstraße (L 747 Pferdekamp) im Zuge des Baus einer Eisenbahnüberführung zu ermöglichen. Hierzu hatte das Eisenbahn-Bundesamt ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Zwischenzeitlich hat das Eisenbahn-Bundesamt das Planfeststellungsverfahren eingestellt, so dass auf dieser Teilfläche des Flurstückes 172 keine öffentliche Planung mehr liegt und das Grundstück somit dem Außenbereich zugeordnet ist. Somit eine planungsrechtliche Zuordnung, wie sie bereits vor dem Planfeststellungsbeschluss und vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 23 im Jahre 2004 bestand.

Es wird nun die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel beantragt, die Teilfläche bis zur Straße Pferdekamp in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu integrieren. Ausgelöst wird das Begehren durch die Planung zum Neubau eines Zustellstützpunktes auf der Gewerbefläche nördlich der Ladestraße. Hier stehen die Deutsche Post AG und der Antragsteller in Verhandlungen. Die beigefügte Machbarkeitsstudie der DP zeigt, dass die im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 23 vorhandene Gewerbefläche nur teilweise benötigt wird. Die verbleibende östliche Restfläche ist nach Aussage des Antragstellers dann so nicht mehr für die weitere gewerbliche Nutzung optimal.

Der Antragsteller stellt jedoch in seinem Antrag nicht dar, wie die Überplanung konkret aussehen soll, also welche Festsetzungen planerisch zu berücksichtigen sind. Verwaltungsseitig wird davon ausgegangen, dass für die gesamte in Rede stehende Fläche eine gewerbliche Nutzung gewünscht wird und die Darstellung von z.B. Grünflächen oder anderweitiger Nutzungen nicht angestrebt wird.

Über die Neuordnung der überbaubaren Flächen müsste in diesem Zusammenhang dann noch nachgedacht werden, wobei auch zu beachten ist, dass eine Pufferzone zwischen der gewerblichen Baufläche und der östlich verlaufenden Landesstraße (Pferdekamp) berücksichtigt werden müsste. In Abhängigkeit der Breite dieser Pufferzone bliebe dann abzustimmen, wieviel der zusätzlichen Fläche dann noch tatsächlich für eine gewerbliche Nutzung bzw. Bebauung bliebe.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Darlegung des Planerfordernisses ist somit eine Voraussetzung auch für die Änderung eines Bebauungsplanes. Der Maßstab der Erforderlichkeit sind daher insbesondere die Entwicklungsabsichten der Gemeinde, die jedoch nur einer beschränkten verwaltungsgerichtlichen Kontrolle unterliegen.

### **Beschlussvorschlag:**

Da zunächst die Beratung zu möglichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde in diesem Bereich abzuwarten bleibt, ergeht zunächst noch kein Beschlussvorschlag.

### **Beschluss des GPNU vom 11.05.2016:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat einstimmig, die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Integration des antragsgegenständlichen Grundstückes zu befürworten. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses einen formalen Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan vorzubereiten. Dem Rat wird in diesem Zusammenhang ferner empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zwecks Kostenübernahme abzuschließen.

### **Sachdarstellung zur Sitzung des HFA am 08.06.2016:**

Zwischenzeitlich ist ein neuer Plan zur Machbarkeitsstudie der Deutschen Post eingegangen (siehe Anlage 1!). Hier wird der Standort des Zustellstützpunktes weiter östlich dargestellt und dokumentiert in diesem Zusammenhang die geplante Nutzung der zu integrierenden Teilfläche. Danach sind dort die Ein- und Ausfahrt sowie ein Grünstreifen vorgesehen. Gleichzeitig wird durch den Entwurf der Deutschen Post ein im Ursprungsplan festgesetzter Grünstreifen überplant, so dass der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes neben der zu integrierenden Teilfläche auch den südöstlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit aufgreifen sollte. Ein möglicher Geltungsbereich der Vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist in einer beiliegenden Karte (Anlage 2) dargestellt.

Auf der Grundlage des Beschlusses des GPNU vom 11.05.2016 ergeht folgender

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen,

1. die Erweiterung des Geltungsbereiches wie beantragt grundsätzlich zu befürworten und die Vierte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 13 BauGB zu beschließen. Betroffen ist das Grundstück der Gemarkung Meyerich, Flur 4, Flurstück 172 tlw. entsprechend der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 2). Die Anlage 2 wird zum Bestandteil dieses Beschlusses

2. die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass die Kosten, die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehen, vom Antragsteller getragen werden.
3. durch den Antragsteller einen Entwurf zur Vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ erstellen zu lassen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.

### **Beschluss des Rates vom 22.06.2016:**

Auf Vorschlag von RM Rohe wird der Tagesordnungspunkt einstimmig in die Oktobersitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt verlagert.

### **Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU am 05.10.2016:**

In der Sitzung des Rates am 22.06.2016 wurde die Frage aufgeworfen, ob sich die vorgestellte Planung zum Neubau eines Zustellstützpunktes für die Deutsche Post AG nicht auch spiegeln lasse, so dass die Grundstückszufahrt zur Ladestraße zwecks besserer Übersichtlichkeit weiter von der Einmündung der Ladestraße in die L 747 Pferdekamp entfernt liegen könnte. Nach bisherigem Planungsstand mit einer Zufahrt an der östlichen Grundstücksseite würde die Zufahrt ca. 15 m von der Einmündung entfernt liegen.

Verwaltungsseitig wurde diese Überlegung mit dem Antragsteller erörtert. Im Ergebnis wurde eine alternative Planung vorgelegt, bei der die Zufahrt durch Spiegelung an die westliche Grundstücksseite verlegt wurde. Damit vergrößert sich der Abstand der Zufahrt zur Einmündung in den Pferdekamp auf ca. 47 m. Nach Aussage der Deutsche Post AG wäre diese Planung zwar realisierbar, hätte aber bei der Anlieferung einen wesentlichen Nachteil. Sofern Lieferfahrzeuge der Post bei Rückwärtsfahrten während des Rangierens eine Linkskurve bewältigen müssen, ist dabei eine Einweisungsperson, somit also erhöhter Personaleinsatz notwendig. Diese Situation ergibt sich jedoch nur bei einer Zufahrt an der westlichen Grundstücksseite. Liegt die Zufahrt jedoch an der Ostseite, würde sich zum Rangieren eine Rechtskurve bei Rückwärtsfahrten ergeben. Entscheidend hierbei ist die Position des Fahrers, der sich bei Rückwärtsrechtskurven auf der Kurveninnenseite befindet und dadurch den gefährlichen Außenraum besser in den Blick nehmen kann. Dadurch erübrigt sich die Notwendigkeit einer Einweisungsperson.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob die Verlagerung der Zufahrt und der damit verbundene Mehraufwand für die Post verhältnismäßig sind. Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 23 sieht entlang der Ladestraße bislang keine einschränkenden Regelungen zu Zufahrten vor. Bei der Einmündung der Ladestraße in den Pferdekamp handelt es sich um einen verhältnismäßig übersichtlichen Bereich und der naheliegende Bahnübergang führt bereits zu einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Landstraße. Darüber hinaus machte die Deutsche Post AG deutlich, dass sich die Anzahl der Lieferfahrzeuge in sehr engen Grenzen halte. So werden den neuen Zustellstützpunkt planmäßig lediglich täglich 2 Fahrzeuge in der Klasse bis 12 to. Gesamtgewicht und 1 Fahrzeug bis 3,5 to. Gesamtgewicht andienen. Hinzu kommen 1 weiteres Fahrzeug bis 3,5 to. Gesamtgewicht zum Abtransport der regionalen Post sowie die Mitarbeiterfahrzeuge.

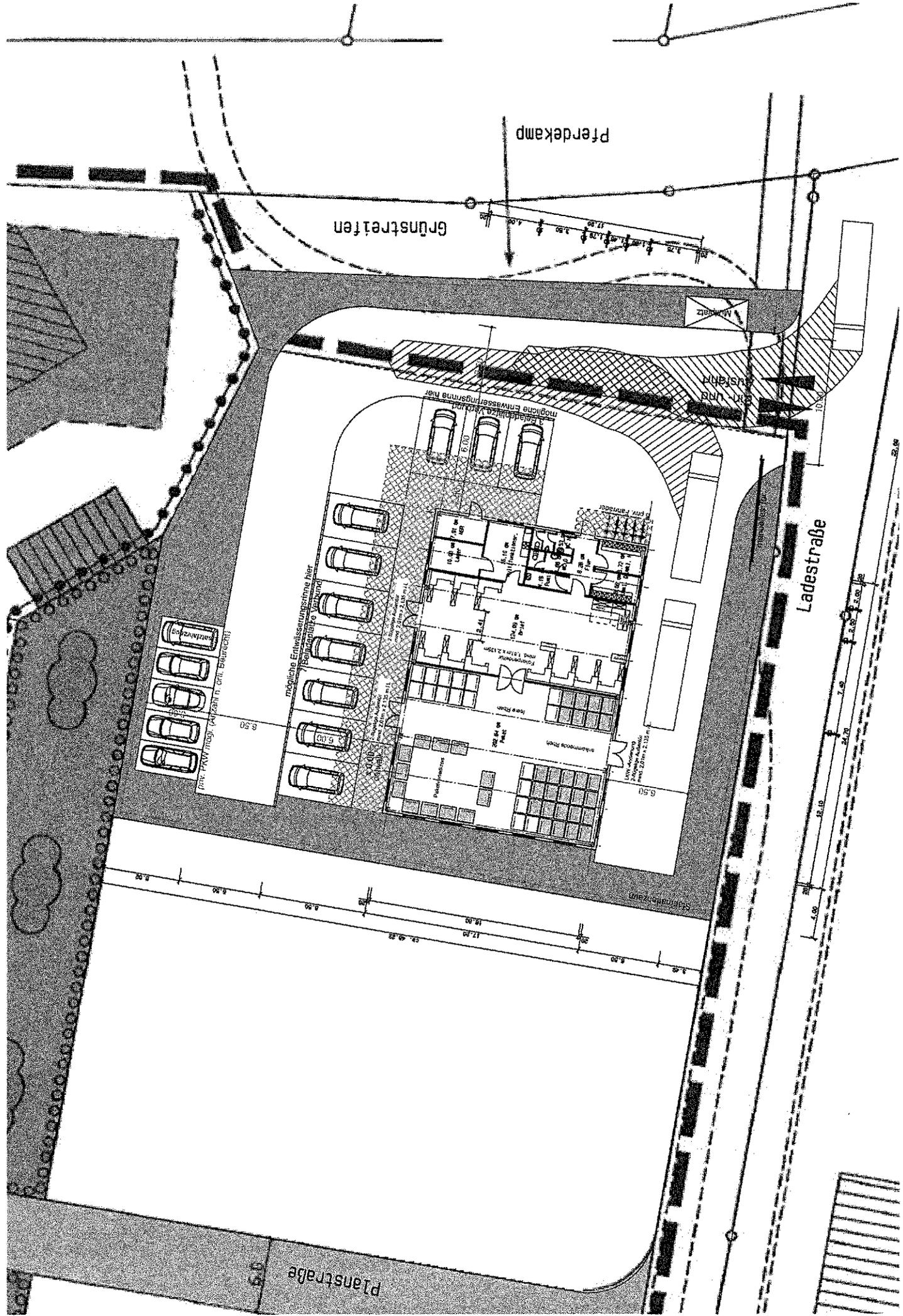
Demnach wird empfohlen, die Frage der Festsetzung einer Zufahrt bzw. der Unzulässigkeit einer Zufahrt im vorgesehenen Änderungsbereich zunächst offen zu lassen und im Beteiligungsverfahren die Notwendigkeit dieser Regelung durch Stellungnahmen des Straßenverkehrsdienstes des Kreises Soest und des Landesbetriebes Straßen.NRW klären zu lassen.

Somit ergeht der folgende

**Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen,

1. die Erweiterung des Geltungsbereiches wie beantragt grundsätzlich zu befürworten und die Vierte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 13 BauGB zu beschließen. Betroffen ist das Grundstück der Gemarkung Meyerich, Flur 4, Flurstück 172 tlw. entsprechend der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 2). Die Anlage 2 wird zum Bestandteil dieses Beschlusses
2. die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass die Kosten, die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehen, vom Antragsteller getragen werden.
3. durch den Antragsteller einen Entwurf zur Vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ erstellen zu lassen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.
4. Im Planverfahren insbesondere Stellungnahmen des Straßenverkehrsdienstes des Kreises Soest sowie des Landesbetriebes Straßen.NRW zur Frage der Regelung von Grundstückszufahrten im Nahbereich der Einmündung der Ladestraße in die L 747 Pferdekamp einzuholen und ggf. im Planentwurf zu berücksichtigen.



Pferdekamp

Grünstreifen

Ladestraße

Planstraße

10 PKW Plätze (Parkplatz n. öff. Beiratsentf.)  
10 LKW Plätze (Parkplatz n. öff. Beiratsentf.)

mögliche Entwässerungsumlage hier  
(Schadensrisiko Vorhand)

mögliche Entwässerungsumlage hier  
(Schadensrisiko Vorhand)

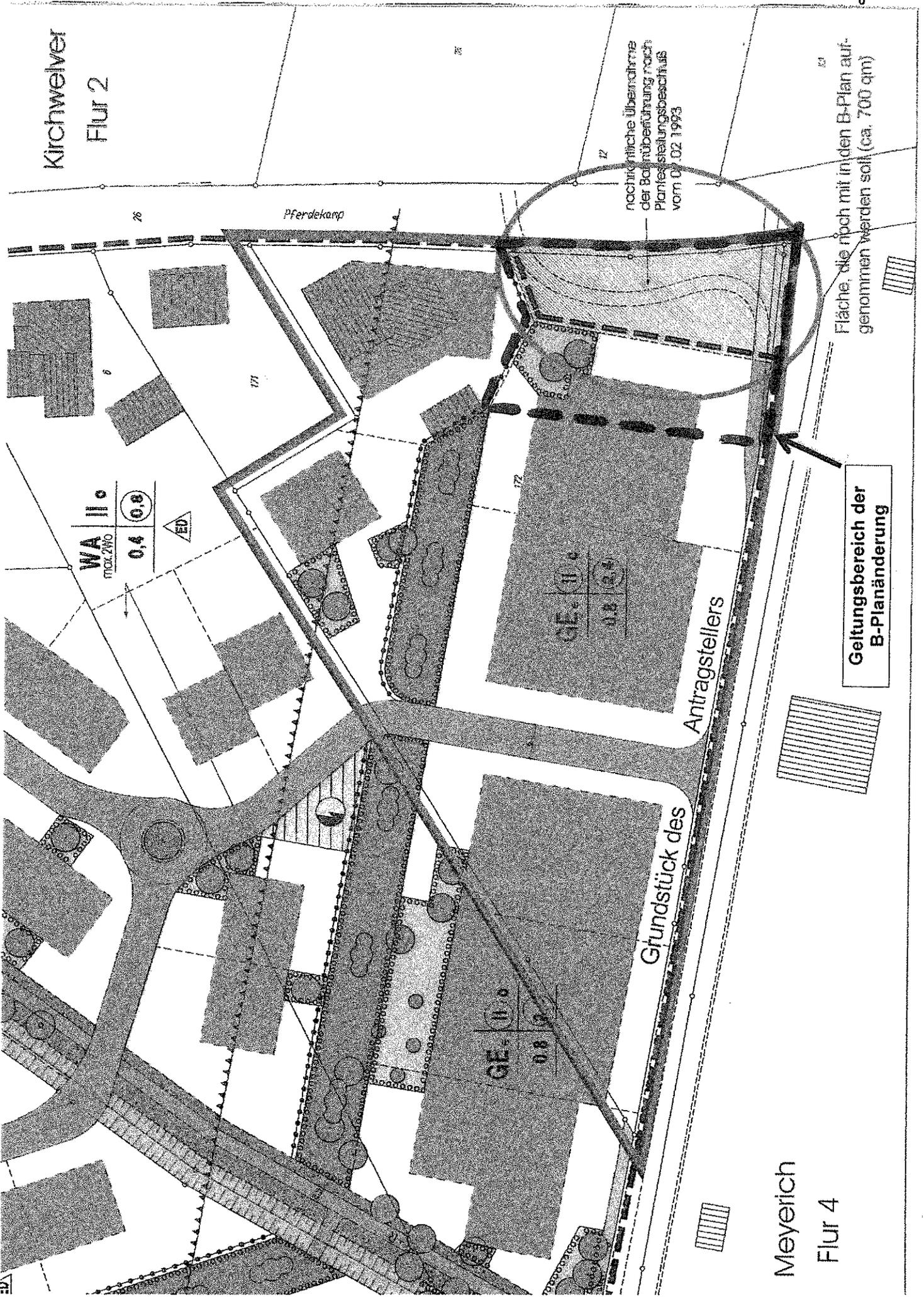
Straßenbreite 2,50m

LKW-Abstellfläche  
100,00 m<sup>2</sup> (ca. 10 LKW)

PKW-Abstellfläche  
100,00 m<sup>2</sup> (ca. 10 PKW)



Kirchweiler  
Flur 2



nachrichtliche Übernahme  
der Baumüberführung nach  
Planfeststellungsbeschluss  
vom 01.02.1993

Fläche, die noch mit im den B-Plan auf-  
genommen werden soll (ca. 700 qm)

Geltungsbereich der  
B-Planänderung

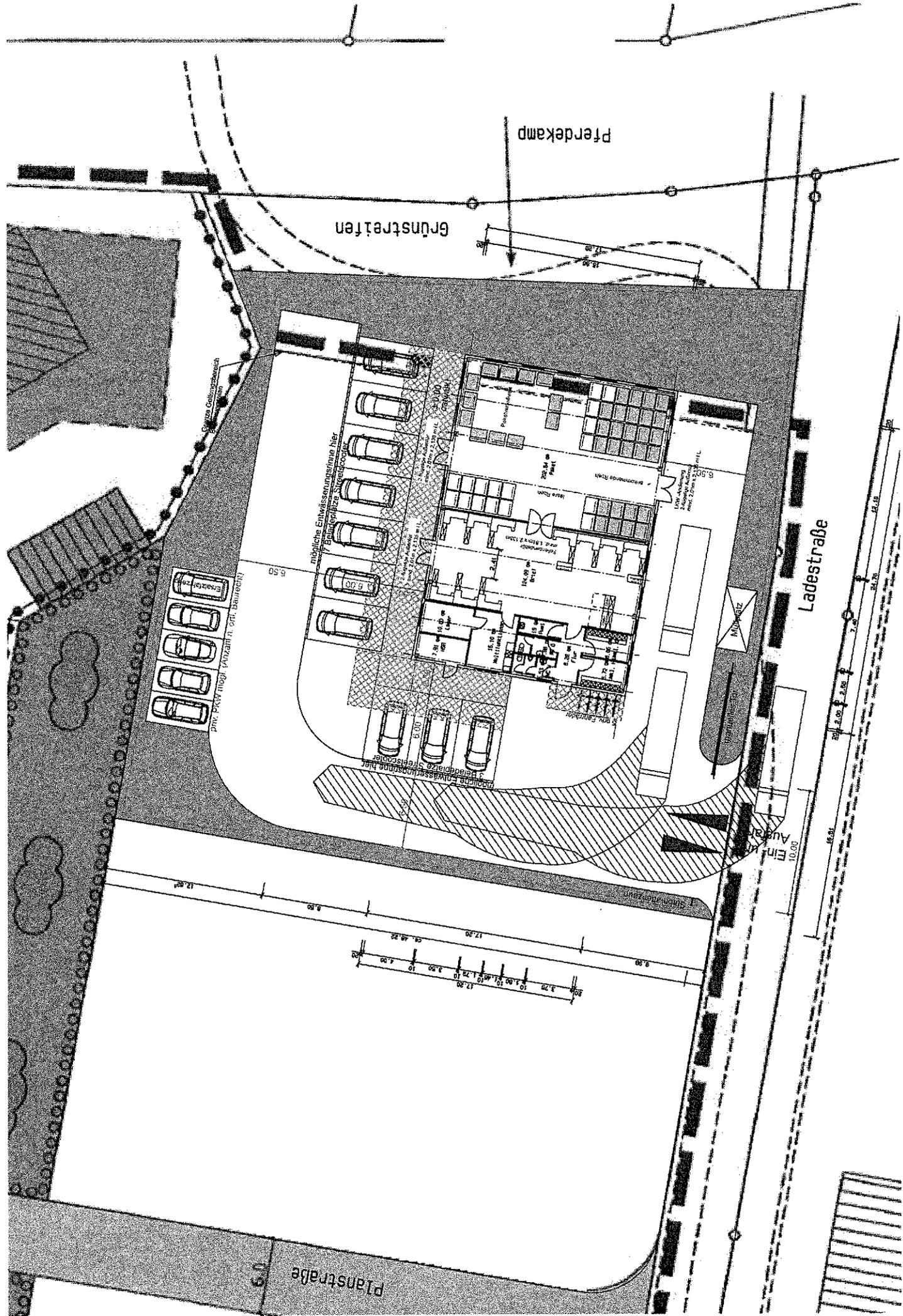
WA II c  
max. 2/10  
0,4 0,8  
ED

Antragstellers

Grundstück des

Meyerich  
Flur 4



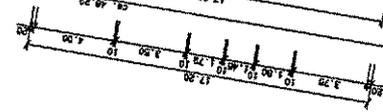


Pferdemarkt

Grünstreifen

Ladestraße

Planstraße



abgebildete Einparkungsräume hier  
abgebildete Stellplätze hier

Ein  
Aus



<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-19/03-01	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 16.09.2016

Bürgermeister	<i>[Signature]</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>[Signature]</i>	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	05.10.16				
HFA							
Rat							

- Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“, Ortsteil Schwefe hier:**
1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
  3. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:**

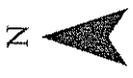
Die Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“ erstreckt sich auf die am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes vorhandene Häuserzeile. Es handelt sich um die bebauten Parzellen Zur Rotbuche 12, 14, 16, 18 und 20. Im Änderungsbereich wird die Festsetzung FD (Flachdach) gestrichen. Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 28° - 35°. Bei einer maximal zulässigen eingeschossigen Bauweise beträgt das Höchstmaß der baulichen Anlagen 9,0 m. Festgesetzt wird zudem eine Firstrichtung mit Ost-West-Ausrichtung.

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 13.04.2016 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.06.2016-23.07.2016 durchgeführt. Anregungen und Bedenken wurde nicht vorgetragen. Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes zu beschließen.

**Beschlussvorschlag:**

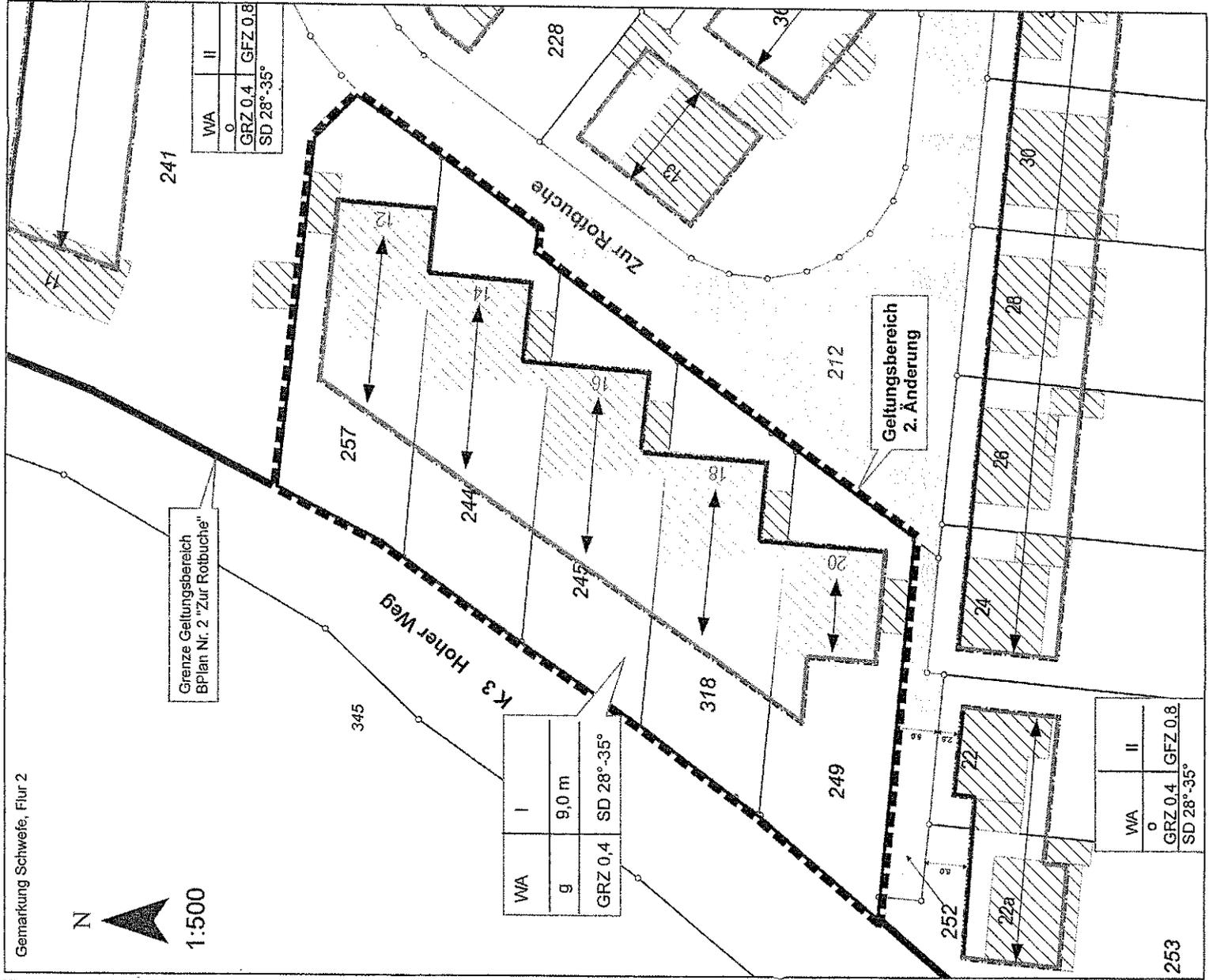
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“, Ortsteil Schwefe, einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.





1:500

Grenze Geltungsbereich  
BPlan Nr. 2 "Zur Rotbuche"



# GEMEINDE WELVER - Ortsteil Schwefe Bebauungsplan Nr. 2 "Zur Rotbuche" - 2. Änderung -

## FESTSETZUNGEN

zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Zur Rotbuche“

Begrenzungslinie (§ 9 Abs. 7 BauGB):

Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

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

- WA Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die Zulassung von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird ausgeschlossen.

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

I Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Höchstmaß für bauliche Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

FH 9,0 m

- Höchstmaß für alle baulichen Anlagen
- Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnlichen Anlagen.
  - Als Bezugspunkt wird die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze

(überbaubare Grundstücksfläche, deren Grenze Gebäude und Gebäudeteile nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)

Baulinie

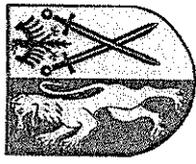
(auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)

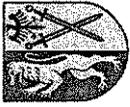
SD 28-35°

Zulässig sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 35°

Sonstige Festsetzungen

Firstrichtung





## GEMEINDE WELVER

### B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zur

### Zweiten Änderung

### des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“

Ortsteil Schwefe

#### Inhaltsverzeichnis:

#### TEIL 1

1. Umfang und Abgrenzung des Plangebietes
2. Inhalt der Änderung
3. Anlass der Änderung
4. Erschließung
5. Art und Weise der Bebauung
6. Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen
7. Umweltverträglichkeit und Artenschutz
8. Altlasten
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

#### TEIL 2 - Umweltbericht -

1. Einleitung
  - 1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung
  - 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 2.1 Lage und heutige Nutzung
  - 2.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen
    - 2.2.1 Schutzgut Mensch
    - 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - 2.2.3 Schutzgut Luft und Klima
    - 2.2.4 Schutzgut Landschaft
    - 2.2.5 Schutzgut Boden
    - 2.2.6 Schutzgut Wasser
    - 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 2.3 Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
3. Monitoring
4. Zusammenfassung

#### TEIL 1

#### 1. Umfang und Abgrenzung des Plangebietes

Die Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“ erstreckt sich auf die am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes vorhandene Häuserzeile. Betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Schwefe, Flur 2, Flurstücke 244, 245, 249, 257 und 318. Es handelt sich um die bebauten Parzellen Zur Rotbuche 12, 14, 16, 18 und 20.

#### 2. Inhalt der Änderung:

Im Änderungsbereich wird die Festsetzung FD (Flachdach) gestrichen. Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 28° - 35°. Bei einer maximal zulässigen eingeschossigen Bauweise beträgt das Höchstmaß der baulichen Anlagen 9,0 m. Festgesetzt wird zudem eine Firstrichtung mit Ost-West-Ausrichtung. Ein Baugabot besteht nicht, insofern genießen die vorhandenen Flachdächer Bestandsschutz.

#### 3. Anlass der Änderung

Im Baugebiet Nr. 2 „Zur Rotbuche“ besteht überwiegend die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes wurde im Jahre 1982 für den westlichen Bereich des Baugebietes eine eingeschossige Bebauung mit Flachdächern festgesetzt.

Der südliche, nördliche und östliche Bereich des Baugebietes besteht aus Gebäuden mit Satteldächern. Entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes sind fünf Wohngebäude mit Flachdächern vorhanden. Diese fünf Grundstücke werden nun mit dem Ziel überplant, auch hier zukünftig die Errichtung von Satteldächern zu ermöglichen. Durch entsprechende Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe kann zudem geregelt werden, dass die Gebäude sich maßvoll verändern können, ohne zu massiv auf ihre Umgebung zu wirken.

#### 4. Erschließung

Im Rahmen der Änderung erfolgt nur eine Änderung der zulässigen Dachform, die Erschließung ist vorhanden und bleibt unverändert.

## 5. Art und Weise der Bebauung

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes nur die Dachform neu geregelt wird, bleiben alle anderen Festsetzungen unverändert.  
Somit bleibt es bei der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA). Zulässig sind demnach Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Der südliche, nördliche und östliche Bereich des Baugebietes Nr. 2 besteht bereits aus Wohngebäuden mit Satteldächern. Den entlang der westlichen Gebietsgrenze vorhandenen Flachdachbebauungen soll durch diese Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls die Möglichkeit der Errichtung von Satteldächern bei einer Dachneigung von 28° - 35° eingeräumt werden. Die zukünftig max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe geregelt. Für alle baulichen Anlagen – Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnlichen Anlagen – wird ein Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO von 9,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Straßenrandhöhe, ermittelte in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt, um ein homogenes ästhetisches Erscheinungsbild aus ortsgestalterischen Gründen sicherzustellen. Bauliche Auswüchse sollen verhindert werden.

In diesem Zusammenhang wird eine Firstrichtung mit einer Ost-West-Ausrichtung festgesetzt. Dies geschieht einerseits, um so eine optimale Ausnutzung der Solarenergie (z.B. durch Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren) zu ermöglichen, andererseits im Hinblick auf die geschlossene Bebauung. So wird die Errichtung von Gebäuden zum nördlichen und südlichen Nachbargrundstück hin vermieden. Durch die unveränderte Festsetzung der eingeschossigen Bebauung kann letztlich ein Satteldach auf dem vorhandenen Flachdachgebäude errichtet werden, ohne dass durch ein zusätzliches Vollgeschoss eine erdrückende Wirkung für Angrenzere entsteht.

## 6. Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen

Es wird nur die Dachform neu geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt unverändert, so dass kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

## 7. Umweltverträglichkeit und Artenschutz:

Es wird lediglich die Dachform neu geregelt. Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Der Landschaftsplan IV „Welver“ steht dem Vorhaben nicht entgegen. Im Geltungsbereich der Änderung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation (u.a. vorhandene Bebauung) und der derzeitigen Nutzung ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung baulicher Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese gewonnenen vorläufige Einschätzung wird mit der Verpflichtung an die zukünftigen Bauherren weitergegeben, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in einem solchen Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

## 8. Altlasten

Zusätzliche Bodeneingriffe werden nicht begründet. Altlasten sind ohnehin nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind Altlasten auch nicht zu erwarten.

Im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Bereich des o. g. Plangebietes keine Altlast-Verdachtsfläche registriert.

- Sollten bei Erarbeiten 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.

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodeneingriffe werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht neu begründet. Im Hinblick auf eine maximale Ausnutzung der überbaubaren Fläche wird folgender Hinweis gegeben:

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

## **TEIL 2 UMWELTBERICHT**

### **zur Zweiten Änderung des**

### **Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“, Ortsteil Schwefe**

#### **Bestandteil der Begründung**

**1. Einleitung**

**1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“ im Ortsteil Schwefe soll für die im Westen des Planbereiches vorhandene Flachdachbebauung die Errichtung von Satteldächern zugelassen werden. Betroffen sind fünf Grundstücke. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird somit lediglich die zulässige Dachform neu geregelt, alle anderen Festsetzungen zur Art und Weise der Bebauung bleiben unverändert.

**1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes**

In den Fachgesetzen sind für die verschiedenen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definiert, die im Rahmen der vorliegenden Prüfung der Schutzgüter berücksichtigt werden müssen. In der nachfolgenden Tabelle sind die relevanten Fachgesetze aufgeführt:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmreduzierung bewirkt werden soll.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
	Bundesnaturschutz-/Landschaftsschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>* die Leistungs- und Funktionsfähigkeiten des Naturhaushaltes</li> <li>* die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>* die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholung von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>* die Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>* die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie</li> <li>* die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffserfolgung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.</li> </ul>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele sind * der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, * Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, * Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) * Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, * Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, * der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, * Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen * die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetzbuch	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktion.
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Klima	Landschaftsschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Luft	Bundesimmissions-schutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die Gesamt Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutz-/Landschaftsschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generation im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

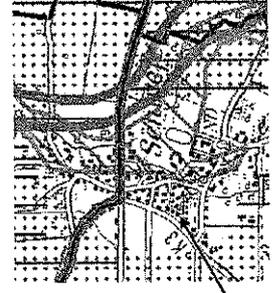
**Fachplanungen**

Auch in den entsprechenden Fachplänen sind die Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt wurden.

**Regionalplan**

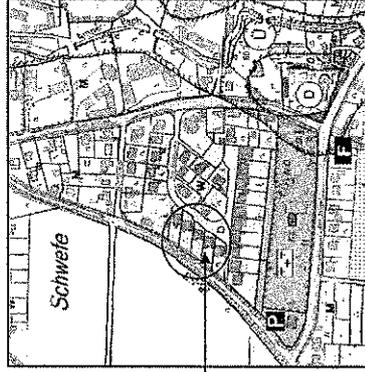
Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilschnitt Oberbereich – östlicher Teil – weist den Ortsteil Schwefe als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ aus. Der Ortsteil Schwefe wird nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt, da er mit seinen rd. 700 Einwohnern unter der Darstellungsgrenze von 2.000 Einwohnern liegt.

Bereich „Zur Robluhe“ im Ortsteil Schwefe



## Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Robuche“ als „Wohnbaufläche“ (W) dar.



Bereich der 2. Änderung des B-Planes

(Auszug aus dem FNP der Gemeinde Welver)

## Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes IV „Welver“, allerdings außerhalb eines Festsetzungsraumes (Siedlung).

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Lage und heutige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Robuche“ befindet sich im Ortsteil Schwefe der Gemeinde Welver. Der Bereich der 2. Änderung betrifft eine Teilfläche im Westen des v.g. Bebauungsplanes und stellt gleichzeitig den westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Schwefe dar.

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1974 rechtskräftig. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung dieses Bereiches der Ortslage Schwefe ist erfolgt. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind fünf flachgedeckte Wohnhäuser entstanden.

### 2.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die unbebauten Freibereiche der Grundstücke sind durch die anthropogene Nutzung geprägt. Es handelt sich um typische Gärten mit mehr oder weniger strukturreichen Rasenflächen sowie im Zuge der gärtnerischen Gestaltung um Einfriedungsbepflanzung.

## 2.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigende:

- Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden

Es handelt sich hier um einen gewachsenen Siedlungsbereich am westlichen Ortsrand von Schwefe. Die auf der Grundlage des seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes entstandenen Wohngebäude prägen den Bereich. Vorherrschend sind bauliche Anlagen mit Satteldach. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll bisher fünf flachgedeckten Gebäuden die Möglichkeit zur Aufstockung gegeben werden. Durch die Realisierung bzw. Veränderung der Dachform kommt es zu keiner grundlegenden Änderung des Wohnumfeldes. Das Plangebiet mit seinen fünf betroffenen Grundstücken hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion der Allgemeinbevölkerung. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Planumsetzung kommt es während der Bauphase zu temporären Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staubbentwicklung. Durch die Bebauung ändert sich für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke das bestehende Ortsbild. Durch die Festlegung der maximal eingeschossigen Bauweise, der zulässigen Firsthöhe und der Firstrichtung wird ein homogenes ortsgestalterisch ästhetisches Erscheinungsbild sichergestellt. Bauliche Auswüchse werden dadurch verhindert. Für die Eigentümer der bisherigen Flachdachgebäude entsteht durch die Möglichkeit der baulichen Veränderung die Gelegenheit zur Optimierung der persönlichen Wohnbedürfnisse.

## 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und –bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigenden. Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine schutzwürdigen Biotope oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 L.G. Beeinträchtigungen für schützenswerte Vegetationsbestände werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation (u.a. vorhandene Bebauung) und der derzeitigen Nutzung ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung baulicher Vorhaben (Veränderung der Dachform) die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese gewonnene vorläufige Einschätzung wird mit der Verpflichtung an die zukünftigen Bauherren weitergegeben, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in einem solchen Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

### 2.2.3 Schutzgut Luft und Klima

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie Erhaltung des Bestandklimas und der lokal klimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Das Plangebiet ist durch die versiegelten Flächen der vorhandenen Wohngebäude und gärtnerisch genutzten Freiflächen gekennzeichnet.

Die Luftqualität im Plangebiet wird lediglich durch die Siedlungsnutzung (Heizungsemissionen) belastet. Die Klimafunktionen spielen hier aufgrund der Nutzung nur eine untergeordnete Rolle. Westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zur Kaltluftproduktion und somit zur Durchlüftung der angrenzenden Ortslage beitragen. Durch die möglichen Aufstockungen der Gebäude wird Einfluss auf den horizontalen Luftausgleich genommen. Da es sich um max. eingeschossige Gebäude mit Dachausbau handelt, wird die klimatische Beeinträchtigung als gering bewertet. Insgesamt wird das Gebiet durch die aufgelockerte Bebauung und die sich anschließenden Feldflure gut durchlüftet.

### 2.2.4 Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, da es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Ge-

bietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topografie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Das Plangebiet hat für das Landschafts- und Ortsbild keine besondere Bedeutung. Es handelt sich hier um einen gewachsenen Siedlungsbereich, der das Ortsbild schon jetzt prägt. Durch die mögliche Aufstockung der Wohngebäude passen sich die Baukörper der ansonsten umliegend vorhandenen Bauweise an. Das Erscheinungsbild wird sich dadurch punktuell verändern und Blickbeziehungen werden verändert. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung und eine max. zulässige Firsthöhe von 9,0 m werden diese Beeinträchtigungen jedoch wieder abgemildert.

### 2.2.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenkonomische Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion
- Grundwasserschutzfunktion
- die Abflussregelungsfunktion

Im Plangebiet befindet sich kein schutzwürdiger Boden. Die Grundstücke sind durch die vorhandenen Wohngebäude versiegelt. Da durch die Planung lediglich die Dachform neu geregelt wird, kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung, so dass keine bodenschutzrechtliche Beeinträchtigungen begründet werden.

### 2.2.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören:

- Grundwasserdargebotsfunktion,
- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregulation von Oberflächengewässern,
- Lebensraum von Oberflächengewässern.

Zu den Zielen des Schutzgutes Wassers sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch die Planung wird keine Grundwasser verändernden Maßnahmen begründet.

#### **2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützte und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Im Plangebiet sind keine Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler vorhanden.

#### **2.3 Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Versiegelung von Freiflächen durch die zukünftige Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW dar. Im Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes ist es erforderlich, Eingriffe so gering wie möglich zu halten. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung.

Bei der vorliegenden Planung erfolgt lediglich eine Veränderung der zulässigen Dachform, es wird keine zusätzliche Versiegelung von Freiflächen begründet. Insofern sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### **3. Monitoring**

Nach § 4 c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Ausführungen des Umweltberichts haben gezeigt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen begründet werden. Spezielle Maßnahmen im Sinne des Monitorings zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind insofern nicht erforderlich.

#### **4. Zusammenfassung**

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gem. §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen der Planung. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von der Umweltauswirkung der Planung betroffen sein können.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Robuuche“ werden fünf Grundstücke entlang des westlichen Siedlungsrandes mit dem Ziel überplant, auch hier zukünftig die Errichtung von Satteldächern zu ermöglichen. Durch die Planung werden keine Schutzgüter beeinträchtigt. Aus westlicher Sicht wird sich das Ortsbild geringfügig durch die Anpassung an die vorherrschende Dachform verändern. Durch entsprechende Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe wird geregelt, dass die Gebäude sich maßvoll verändern können, ohne zu massiv auf ihre Umgebung zu wirken.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt nicht, so dass keine Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigten sind.



<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-08/01-02	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 20.09.2016	

Bürgermeister	<i>Sdu 23.9.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>22/09.16 Hi</i>	Sachbearbeiter/in	<i>f. 20/09.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	6	oef	05.10.16				
HFA							
Rat							

**Zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“, Ortsteil Dorfwelver**

- hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens  
2. Satzungsbeschluss**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:**

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt die Ausweisung von zwei zusätzlichen überbaubaren Flächen. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde die Beteiligung gem. § 13 BauGB in der Zeit vom 27.07.2016 – 02.09.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen, so dass zum Abschluss des Verfahrens der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

**Beschlussvorschlag:**

1. Siehe beigefügte Einzelbeschlüssen zu den eingegangenen Stellungnahmen!
2. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“, Ortsteil Dorfwelver, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.



## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp"**

### **Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus**

- **der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB**
- **der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**



## **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB**

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp" hat mit der zugehörigen Begründungen vom **27. Juli 2016** bis zum **02. September 2016** gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Zuge des Beteiligungsverfahrens keine Anregungen und Bedenken zur Bebauungsplanänderung vorgebracht.

## Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

### Übersicht der beteiligten Behörden

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **27. Juli 2016** beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich **02. September 2016** gebeten.

Lfd. Nr.	Dienststelle	Anschrift	Stellungnahme vom	Keine Bedenken / Hinweise geäußert
1	ABU im Kreis Soest e.V.	Teichstraße 19, 59505 Bad Sassendorf - Lohne	-	
2	Amprion GmbH	Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund	04.08.2016	
3	Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 69	Stiftsstraße 53, 59494 Soest	22.08.2016	X
4	BUND, Ortsgruppe Welver	Berwicker Straße 24, 59514 Welver	-	
5	Deutsche Telekom AG, T-Com	Postfach 1465, 57238 Netphen	-	
6	Finanzamt Soest	Heinsbergplatz 13, 59494 Soest	-	
7	Gelsenwasser AG	Postfach 1453, 59404 Unna	02.08.2016	X
8	Kreis Soest, Koordinierungsstelle Regionalentwicklung	Niederbergheimer Str. 24a, 59494 Soest	25.08.2016	
9	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt	Am Markt 10, 59602 Rütthen	08.08.2016	X
10	Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Soest	Haus Düsse 2, 59505 Bad Sassendorf	03.08.2016	
11	Lippeverband Essen, Abtl. Liegenschaften	Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen	29.08.2016	X
12	LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe	In der Wüste 4, 57462 Olpe	10.08.2016	X
13	Saline Bad Sassendorf GmbH	Bismarckstraße 2, 59505 Bad Sassendorf	-	

14	Thyssengas GmbH	Kampstraße 49, 44137 Dortmund	28.07.2016	X
15	Arbeitsgemeinschaft Wasser- und Bodenverbände Westfalen-Lippe	Schorlemerstraße 15, 48143 Münster	-	
16	Westfälisches Amt für Denkmalpflege	Freiherr-vom-Stein-Platz 1, 48147 Münster	-	
17	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg	Hellefelder Straße 8, 59821 Arnsberg	29.08.2016	

Im Rahmen der Behördenbeteiligung geäußerte Bedenken und Anregungen zur Bebauungsplanänderung sind in der folgenden tabellarischen Übersicht wiedergegeben.

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2	<p>Amprion GmbH (Auszug):</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Die möglicherweise von der Planung betroffenen Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (s. Übersicht auf den Seiten 3 und 4).</p>

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
8	<p>Kreis Soest, Koordinierungsstelle Regionalentwicklung (Auszüge):</p> <p><u>Grundsätzliche Anmerkung:</u>                      Mit dem Wohngebiet werden in einer Streusiedlung zusätzliche Wohnbaugrundstücke geschaffen. Ökologisch relevant ist neben der allgemeinen Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung die geplante „Grünlandanspruchnahme“ und die Bebauung in Nähe des Baches.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u>                      Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Schädliche Umwelteinwirkungen durch immissionsrelevante Betriebe sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Schutzgebiete / Landschaftsplan:</u>                      Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.</p> <p>Es wurde mittels einer Vorprüfung festgestellt, dass eine vertiefte Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgrund der räumlichen Nähe zu dem FFH-Gebiet „Wälder um Welver“ nicht durchgeführt werden muss. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem gemeldeten Natura 2000-Gebiet FFH-Gebiet „Wälder um Welver“ ist gegeben.</p> <p>Der Landschaftsplan Welver steht der Planung nicht entgegen.</p>	<p><u>Grundsätzliche Anmerkung:</u>  <b>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</b></p> <p>Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung eines Bereiches geschaffen, das bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" ohne jegliche Vorgaben zum Schutz des Baches oder der Grünlandbereiche festgesetzt war.</p> <p>Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist auf das für das Vorhaben notwendige Maß reduziert worden. Zudem wurden Festsetzungen zum Schutz des Baches und der angrenzenden Vegetation getroffen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Schutzgebiete / Landschaftsplan:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
8	<p><u>Vermeidungs- und Minimierungsgebot:</u>  Das Vorhaben führt zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 4 ff. LG NW zu bewerten.</p> <p>Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).</p> <p>Im Geltungsbereich des eigentlichen Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Vermeidung, wie eine Pufferzone zum Bach gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen. Es ist zu prüfen, inwieweit der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes noch festgesetzt werden kann. Hier ist auch ein Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit vorzusehen, insbesondere da die als gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Pufferfläche direkt an die überbaubare Fläche angrenzt.</p> <p>Es sollte in die Begründung des Bebauungsplans der Hinweis aufgenommen werden, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass „Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.“</p> <p><u>Eingriffsregelung:</u>  Die in der Begründung vorgenommene Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt ergibt die Notwendigkeit 1.194 Punkte Biotopwertpunkte auszugleichen. Dieser Ausgleich ist durch Pflegemaßnahmen auf dem Flurstück 171 in der Gemarkung Klotingen, geplant. Hier besteht ein durch § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (GB-4313-0236 Seggenried). Dieses ist im Landschaftsplan mit der Nr. C4.15 geschützt. Dieses hochstaudenreiche Kleinsiegenried soll zum Zurückdrängen von Hochstauden jährlich ab Mitte Juli gemäht werden. Weiterhin ist die Beseitigung von Büschen und Bäumen geplant. In einigen Jahren kann in Absprache mit der Landschaftsbehörde eine Mahd im Abstand von ca. 3 Jahren ab Mitte Juli erfolgen. Durch die Pflege werden insgesamt 5.000 Biotopwertpunkte anerkannt. Die Einrichtung eines Ökokontos für die Gemeinde Welver wird ausdrücklich mitgetragen.</p>	<p><u>Vermeidungs- und Minimierungsgebot:</u></p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Zwischen der überbaubaren Fläche und der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" besteht ein Abstand von 1,0 m.</p> <p>Derzeit sind keine Gehölzbestände im Plangebiet vorhanden. Wie auch der Bericht zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ausführt, stellt sich das Plangebiet als reine Mähwiese dar.</p> <p>Zum Schutz der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände wird der genannte Hinweis in die Begründung eingearbeitet.</p> <p><u>Eingriffsregelung:</u></p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
8	<p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichen Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.</p> <p>Das Gutachterbüro Stelzig kommt in der ASP Stufe 1 zu dem Ergebnis, dass die Bebauung im Ortsteil Dorfweiver zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt. Er hält aber zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) für erforderlich. Die Baufeldräumung, Fällarbeiten und der Baubeginn dürfen zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden. Vom 1. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchzuführen.</p> <p>Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vor kommende 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.</p>	<p><u>Artenschutz:</u></p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Die im Bericht zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführten Hinweise zur Baufeldräumung, Baumfällarbeiten etc. sind bereits im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens in die Hinweise des Bebauungsplanes eingearbeitet worden.</p>

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10	<p>Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Soest (Auszug):</p> <p>Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“ sieht vor, dass landwirtschaftliche Grünlandflächen teilweise überbaut werden sollen. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass dieser Flächenentzug einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
17	<p>Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg (Auszug):</p> <p>Im vorliegenden Bereich können auch noch andere Netzbetreiber tätig sein. Bitte informieren Sie sich evtl. bei der Gemeinde, wer im Gemeindegebiet noch Leitungen betreiben kann.</p>	<p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Die möglicherweise von der Planung betroffenen Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (s. Übersicht auf den Seiten 3 und 4).</p>



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4 (siehe Hinweis Nr. 1)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wasserlauf und Gewässertrandstreifen)  
 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Anlegers zu belastende Fläche (siehe Hinweis Nr. 2)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)

B. Sonstige Darstellungen

Bemaßung, z.B. 5,0 Meter

Böschung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurstücknummer, z.B. Nr. 160

geplante Grundstücksgrenze

Geländehöhe, z.B. 67,65 m ü. NNH

Vorhandener Baumstandort

Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Vorhandenes Nebengebäude

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):  
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Zulässige Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht abtrende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbetriebe.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

Die unter § 4 (3) Nr. 5 aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Tankstellen wird ausgeschlossen.

2. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Flächen (Wasserlauf und Gewässertrandstreifen) sind zum Schutz des Gewässers von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Bodenveränderungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die durchgängige Begrünung mit standortgerechten Gräsern oder Gehölzen ist zu erhalten bzw. anzulegen. (siehe Hinweis Nr. 2)

B. Örtliche Bauvorschrift nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Dachneigung (DN):

Die Dachneigung darf maximal 52° betragen.

# GEMEINDE WELVER

## BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "RÜBENKAMP"

### 2. ÄNDERUNG

**INHALT:**

1	Ortschaft Dorfwelver .....	3
2	Bebauungsplan Nr. 1 "Rübenkamp" - ursprüngliche Fassung und 1. Änderung .....	3
3	Planungsanlass.....	5
4	Aufstellungsbeschluss .....	5
5	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung .....	6
	5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	6
	5.2 Beschreibung des Plangebietes .....	6
6	Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB .....	7
7	Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp" .....	7
	7.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
	7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
	7.3 Bauweise / Baugrenzen .....	8
	7.4 Pflicht zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
	7.5 Ge- und Fährrecht / Gewässerquerung.....	8
8	Örtliche Bauvorschrift nach § 9 (4) BauGB i. V.m. § 86 BauO NRW .....	9
9	Immissionen .....	9
10	Umweltbelange .....	9
	10.1 Artenschutz / Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB .....	9
	10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	9
	10.3 Klima .....	11
11	Ver- und Entsorgung .....	11
12	Altlasten / Kampfmittel.....	11
13	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	11



BEARBEITET DURCH:  
 INGENIEURGESELLSCHAFT GIERSE - KLAUIKE MBH  
 EMHILDISSTRASSE 16, 59872 MESCHEDE  
 TEL.: 0291-9913-0, E-MAIL: INFO@IGK-MESCHEDE.DE  
 BEARBEITERIN: M. SC. SABINE KEHLER



**1 Ortschaft Dorfwelver**

Die Gemeinde Welver liegt am nordwestlichen Rand des Kreises Soest und umfasst neben dem Hauptort weitere 19 Ortschaften. Eine davon ist die nördlich des Welveraner Waldes gelegene Ortschaft Dorfwelver. Im stadtweiten Vergleich gehört Dorfwelver mit 213 Einwohnern (Stand: 29.04.2016) zu den kleineren Ortsteilen.



Abbildung 1: Topographische Karte mit Darstellung der Lage der Ortschaft Dorfwelver und des Plangebietes in der Gemeinde Welver, © Geobasis NRW

**2 Bebauungsplan Nr. 1 "Rübenkamp" - ursprüngliche Fassung und 1. Änderung**

Das Gebiet "Rübenkamp" liegt am südlichen Rand des durch Streusiedlungen gekennzeichneten Ortsteils Dorfwelver. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp" wurde durch den Rat der Gemeinde Welver im Jahr 1964 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde laut zugehöriger Begründung aufgestellt, um einen geringen Baulandbedarf für den natürlichen Zuwachs zu decken. Um eine geordnete städtebauliche

Entwicklung sicherzustellen, wurden in diesem Zuge auch die zum damaligen Zeitpunkt bereits bebauten Grundstücke überplant. Insgesamt werden in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp" durch Baulinien entlang der Erschließungsstraßen und durch Baugrenzen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sechs überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 "Rübenkamp" - ursprüngliche Fassung

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Allgemeines Wohngebiet ohne weitergehende Einschränkungen der zulässigen Nutzungen etc. festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 17 der Baunutzungsverordnung von 1962 geregelt, wonach in einem Allgemeinen Wohngebiet und unter Berücksichtigung der zwingenden Vorgabe eines Vollgeschosses eine GRZ und eine Geschossflächenzahl von je 0,4 gelten.

Der Bebauungsplan enthält bis auf die Vorgabe zur Dachneigung (maximale Dachneigung 52°) keine weiteren Gestaltungsvorgaben.

Im Jahr 1998 wurde die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp" rechtskräftig. Auf Grundlage dieser Änderung wurde auf einem weiteren Grundstück eine Bebauung durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht. Die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung wurden aus der ursprünglichen Fassung übernommen und an die neue Gesetzesgrundlage angepasst. Die getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung weichen jedoch geringfügig von der ursprünglichen Fassung ab. So wurde ein Vollgeschoss als Höchstgrenze und nicht als zwingende Anzahl vorgeschrieben und die Geschossflächenzahl wurde von 0,4 auf 0,6 erhöht.

Eine Besonderheit stellt die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Norden des etwa 720 m<sup>2</sup> Änderungsbereiches dar. Dort wurde eine etwa 95 m<sup>2</sup> große Fläche für das Anpflanzen heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher festgesetzt, sodass der Eingriff vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden konnte.

### 3 Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 "Rübenkamp" weist im Süden entlang der Straße "Rübenkamp" und im Osten an der Straße "Haus Galen" überbaubare Grundstücksflächen aus. Relativ große Bereiche im Nordwesten des Geltungsbereiches sind als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzt. Gleichwohl ist mit dem vorhandenen Wohnhaus "Rübenkamp 10" eine Bebauung auch im Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereiches, vorhanden.

Der Eigentümer der im Westen des Geltungsbereiches gelegenen Flächen strebt eine Bebauung nicht nur im Süden, an der Straße "Rübenkamp", sondern auch im rückwärtigen, nördlichen Grundstücksteil an. Vorgesehen ist die Errichtung von Wohnhäusern beidseitig der dort vorhandenen Grabenparzelle.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan dieses Vorhaben nicht zulässt, hat er mit Schreiben vom 07.01.2016 einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp" gem. § 13 BauGB gestellt.

### 4 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Welver ist bestrebt, zusätzliche Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Dorfwever in angemessenem Umfang für den Eigenbedarf zu schaffen. Die beschriebene "Freifläche" zwischen der vorhandenen Wohnbebauung "Rübenkamp 6" und "Rübenkamp 10" eignet sich aufgrund ihrer Lage innerhalb des durch den Bebauungsplan "Rübenkamp" festgesetzten "allgemeinen Wohngebietes" und der Prägung durch die umgebende Bebauung für eine Nachverdichtung. Es müssen folglich keine neuen Flächen im Außenbereich für die Baulandentwicklung in Anspruch genommen werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Welver in seiner Sitzung am 13. April 2016 den Beschluss gefasst, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

### 5 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

#### 5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt in der Gemarkung Dorfwever / Flur 2 und umfasst Teile der Flurstücke Nr. 168 und 226 sowie einen Abschnitt der Grabenparzelle Nr. 244. Insgesamt ist das Plangebiet ca. 1.560 m<sup>2</sup> groß.

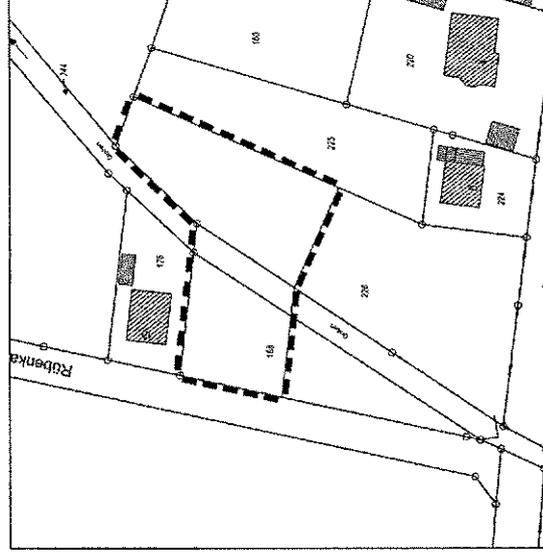


Abbildung 3: Abgrenzung des Plangebietes (eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters)

#### 5.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird derzeit als Grünland / Mahdwiese genutzt. Im Plangebiet befinden sich keine Bäume oder Gehölzstrukturen. Ein kleiner Wasserlauf, der seinen Ursprung im südlich gelegenen Weveraner Wald hat und in etwa 600 m Entfernung zum Plangebiet in die Lake mündet, durchquert die Fläche.

Begrenzt wird der Bereich im Westen durch Ackerflächen bzw. die Straße "Rübenkamp" und im Norden durch das Grundstück "Rübenkamp 10" sowie die anschließenden Grünlandbereiche. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die großzügigen Gartenbereiche der vorhandenen Wohnbebauung. Das unmittelbar südlich des Plangebietes errichtete Gebäude wurde kürzlich abgerissen. Auf dieser Fläche ist auf der planungsrechtlichen Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen.

## 6. **Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser geschaffen werden. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 (1) BauGB durchgeführt werden, da folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Planung nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine durch die Planung verursachte Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – sind nicht gegeben. (siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 10.1 zum Thema Artenschutz / FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung).

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Bebauungsplanänderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Geltungsbereich ausgelöst oder ermöglicht werden. Ein Umweltbericht als Bestandteil dieser Begründung ist nicht erforderlich.

## 7. **Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp"**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich inhaltlich an dem Bebauungsplan Nr. 1 "Rübenkamp" und werden lediglich hinsichtlich der Formulierungen und Gesetzesgrundlage modifiziert.

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO wird für den Änderungsbereich unverändert die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Dabei werden die Vorgaben des § 4 der BauNVO übernommen, lediglich die unter § 4 (3) Nr. 5 BauNVO aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzungsart "Tankstellen" wird ausgeschlossen. Tankstellen sind im Plangebiet wegen ihres Erscheinungsbildes, der durch sie verursachten Verkehre und Immissionen und nicht zuletzt auch aufgrund der Nähe zum Wasserlauf nicht wünschenswert.

### 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt:

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Rübenkamp" getroffene Regelung zur Grundflächenzahl übernommen. Das Maß der gemäß § 19 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem nach § 17 BauNVO vorgegebenen Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete. Eine Änderung dieses Maßes ist nicht erforderlich. Bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl ist die erforderliche Fläche zur Anbindung des rückwärtigen Grundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Fahrrecht s. Kap. 7.5) nicht einzubeziehen. Diese Fläche ist rechtlich nicht dem "Bauland" zuzuordnen. Andernfalls könnte die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl für den zukünftigen Bauherrn auf dem westlichen Grundstück mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein. Dies ist städtebaulich weder beabsichtigt noch gewünscht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

### 7.3. Bauweise / Baugrenzen

Die Urfassung enthält keine Vorgaben zur Bauweise. Im Rahmen der 2. Änderung wird gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

### 7.4. Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mittig durch das Plangebiet verläuft die Grabenparzelle Nr. 244 zur Ausweisung eines Wasserlaufes, die den angrenzenden Eigentümern als Anliegerparzelle zugeordnet ist. Aus dem Wasserrecht (Wasserhaushaltsgesetz – WHG in Verbindung mit dem Wasserrecht für das Land Nordrhein-Westfalen – LWG) ergeben sich verschiedene Rechte und Pflichten für die Anlieger. So muss zum Wasserlauf ein beidseitiger Abstand von 5,0 m, der sogenannte "Gewässerrandstreifen", eingehalten werden. Dieser dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen eines oberirdischen Gewässers und bemisst sich gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz bei Gewässern mit ausgeprägter Böschung ab der Böschungsoberkante. Gleichzeitig ermöglicht er Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen durch die zuständigen Stellen (hier: Wasser- und Bodenverband Westfalen-Lippe).

Die beidseitigen Gewässerrandstreifen sowie die eigentliche Grabenparzelle werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft" festgesetzt und nur durch das zur Erschließung des östlichen Grundstückes erforderliche Geh- und Fahrrecht (s. Punkt 7.5) unterbrochen.

Der Gewässerrandstreifen und die dazu getroffene Festsetzung wirken sich restriktiv auf das Vorhaben aus, da er die Nutzung der Grundstücke stark einschränkt. In diesen Bereichen ist nicht nur die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Terrassen, Gerätehöfen etc. untersagt, sondern auch Veränderungen der Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen).

### 7.5. Geh- und Fahrrecht / Gewässerquerung

Für eine gesicherte Erschließung des östlich des Grabens gelegenen Baugrundstücks wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein 4,0 m breites Geh- und Fahrrecht festgesetzt, das bis zum östlichen Rand des Wasserlaufes reicht. Es ist eine Gewässerquerung mittels Durchlass geplant. Art und Größe der Gewässerquerung werden zwischen Vorhabenträger und der zuständigen Behörde abgestimmt. Vor Errichtung der Gewässerquerung ist eine Genehmigung nach § 99 LWG NRW erforderlich.

Südlich des Plangebietes ist zur Erschließung des zwischenzeitlich abgerissenen Wohnhauses bereits eine Überfahrt errichtet worden. Die dort vorgesehene zukünftige Bebauung soll ohne Querung des Grabens unmittelbar von der Straße "Rübenkamp" aus erschlossen werden. Somit ist diese vorhandene Überfahrt nicht mehr erforderlich und kann zurückgebaut werden. Eine dichte Abfolge von Gewässerquerungen ist im Übrigen mit Blick auf den Gewässerschutz nicht wünschenswert.

**8 Örtliche Bauvorschrift nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan wird in Ergänzung der nach § 9 (1) BauGB getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW zur zulässigen Dachneigung (max. 52 °) erlassen.

**9 Immissionen**

Das Vorhaben ist aus immissionsrechtlicher Sicht unkritisch. Neben den im ländlichen Raum üblichen Geruchsmissionen sind keine nennenswerten Belastungen der zukünftigen Wohnnutzung zu erwarten.

**10 Umweltbelange****10.1 Artenschutz / Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB**

Die Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben des Artenschutzes wurde durch das Fachbüro Stelzig vorgenommen. Als Ergebnis der Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung einiger Vermeidungsmaßnahmen (u.a. zeitliche Beschränkungen für Rodungs- und Räumungsmaßnahmen) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst und erhebliche Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten und ihrer Lebensstätten ausgeschlossen werden können. Diese Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Detaillierte Informationen sind dem Bericht zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung, der Anlage zu dieser Begründung ist, zu entnehmen.

Da das Plangebiet in räumlicher Nähe zum FFH-Gebiet "Wälder um Welver" (DE-4313-302) liegt und Vorhaben auch über ihre Grenzen hinaus Wirkungen auf Schutzgüter haben können, wurde zudem eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durch das Büro Stelzig erarbeitet. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten sind. Weitergehende Informationen können dem Bericht zur FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung, der ebenfalls Anlage dieser Begründung ist, entnommen werden.

**10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu bewerten und durch die Festsetzung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst im Plangebiet zu kompensieren.

Zur Ermittlung der ökologischen Wertigkeiten werden gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes den bisher geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen der Urfassung gegenübergestellt.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet nach LANUV (2008) <sup>2</sup>				
Ausgangszustand				
Code	Biotoptyp (Bisheriges Planungsrecht)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertigkeit / Punkte	Flächenwert (A)
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4): Der Geltungsbereich umfasst nur nicht überbaubare Grundstücksflächen!				
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit ≤ 50 % heimischen Gehölzen	1.420 m <sup>2</sup>	3	4.260
9.2	Graben, bedingt naturfern	144 m <sup>2</sup>	4	576
<b>Gesamt</b>		<b>1.564 m<sup>2</sup></b>		<b>4.836</b>
<b>Gesamtflächenwert A: 4.836 Biotopwertpunkte</b>				

Planungszustand				
Code	Biotoptyp (Bisheriges Planungsrecht)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertigkeit / Punkte	Flächenwert (P)
9.2	Graben, bedingt naturfern (Fläche zum Erhalt)	428 m <sup>2</sup>	4	1.712
1.3	Teilversegelte Flächen (Geh- und Fahrrecht zur Anbindung des rückwertigen Grundstückes)	139 m <sup>2</sup>	1	139
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4), davon:				
1.1	Überbaubare Grundstücksflächen	400 m <sup>2</sup>	0	-
4.3	Verbleibende, nicht überbaubare Fläche	597 m <sup>2</sup>	3	1.791
<b>Gesamt</b>		<b>1.564 m<sup>2</sup></b>		<b>3.642</b>
<b>Gesamtflächenwert P: 3.792 Biotopwertpunkte</b>				

**Gesamtbilanz: Gesamtflächenwert P – Gesamtflächenwert A = - 1.194 Punkte**

Insbesondere durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die über das bisherige Maß hinausgehen und nach § 1a (3) Satz 1 BauGB auszugleichen sind. Insgesamt wird durch die Planung im

<sup>1</sup> Büro Stelzig – Landschaft ! Ökologie ! Planung, Thomä-Grandweger-Wallstr. 16, 59494 Soest

<sup>2</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Minderung der rechnerisch ermittelten ökologischen Wertigkeiten um 1.194 Punkte verursacht.

Ein Ausgleich dieses Defizites kann – über die bereits planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen hinaus – nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden. In Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde Welver und der Unteren Landschaftsbehörde erfolgt die Kompensation daher auf einer ca. 5.000 m<sup>2</sup> großen externen Fläche im Gemeindegebiet. Bei der Fläche handelt es sich um das Flurstück 171 in der Gemarkung Klotingen, auf der zum Schutz seltener Pflanzen nasser Standorte eine regelmäßige extensive Grünlandpflege wieder aufgenommen werden soll. Durch die Kompensationsmaßnahme, die in der beigefügten Anlage näher beschrieben ist, können insgesamt 5.000 Biotopwertpunkte generiert werden. Nach Abzug der 1.194 Punkte stehen noch 3.806 Biotopwertpunkte für andere Eingriffsmaßnahmen bzw. Bauleitplanverfahren in der Gemeinde Welver zur Verfügung.

Die Kostenübernahme für die vorgesehene Kompensationsmaßnahme wird vertraglich zwischen der Gemeinde Welver und dem Investor geregelt.

### 10.3 Klima

Die Planung führt zu keinen relevanten Auswirkungen auf das Lokalklima. Eine Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsgebieten oder wichtigen Frischluftschneisen kann durch das Vorhaben nicht ausgelöst werden.

### 11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die vorhandenen Leitungssysteme gesichert.

Das Niederschlagswasser kann in den Graben eingeleitet werden sofern es nicht direkt auf dem Grundstück einer Versickerung zugeführt wird. Eine entsprechende Erlaubnis wird vom Vorhabenträger bei der zuständigen Behörde beantragt.

### 12 Altlasten / Kampfmittel

Das Vorkommen von Altlasten ist im Geltungsbereich aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Für den Fall, dass dennoch Auffälligkeiten in Erscheinung treten, ist die Vorgehensweise dem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan zu entnehmen.

### 13 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Gebäude oder sonstige Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind weder im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung noch im unmittelbaren Umfeld bekannt. Ein Hinweis zur Vorgehensweise beim Auffinden möglicher Bodendenkmäler wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anlagen zur Begründung:

- Bericht zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung
- Bericht zur FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung
- Beschreibung der Kompensationsmaßnahme

**ROANDI Bauideen UG**  
haftungsbeschränkt  
Herr Rolf Rasquing  
Schaaferstr. 25  
50676 Köln

**Artenschutzrechtliche Vorprüfung  
zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, „Rübenkamp“  
der Gemeinde Welver (Kreis Soest)**



**BÜRO STELZIG**  
Landschaft | Ökologie | Planung  
Thomä-Grandweger-Wäldstr. 16 • 59494 Soest  
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20  
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Stand: Juni 2016

**Auftraggeber:**  
ROANDI Bauideen UG haftungsbeschränkt  
Herr Rolf Rasquing  
Schaaferstr. 25  
50676 Köln

**Auftragnehmer:**  
  
**BÜRO STELZIG**  
Landschaft | Ökologie | Planung  
Thomä-Grandweger-Wäldstr. 16 • 59494 Soest  
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20  
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

**Bearbeiter:**  
Diplom-Geograph Volker Stelzig  
M. Sc. Landschaftsökologin Ute Lüters

**Stand:** Juni 2016  
*V. Stelzig*

**BÜRO STELZIG**  
Landschaft | Ökologie | Planung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rechtlicher Rahmen und Ablauf einer ASP</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtlicher Rahmen	4
2.2	Ablauf einer ASP	6
<b>3</b>	<b>Vorhabensbeschreibung, Wirkungsprognose und Wirkraum</b>	<b>8</b>
3.1	Vorhabensbeschreibung	8
3.2	Wirkraum	11
3.3	Wirkungsprognose	12
<b>4</b>	<b>Feststellung des Potentials für planungsrelevante Arten und der relevanten Wirkfaktoren (Vorprüfung gemäß Stufe I)</b>	<b>14</b>
4.1	Methodik	14
4.2	Potentialeinschätzung und Analyse der relevanten Wirkfaktoren	14
4.3	Potentialeinschätzung Zusammenfassung	17
<b>5</b>	<b>Vermeidungsmaßnahmen</b>	<b>19</b>
5.1	Maßnahmen zum Schutz von europäischen, planungsrelevanten und nicht planungsrelevanten Vogelarten	19
<b>6</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Zulässigkeit des Vorhabens</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Literatur</b>	<b>22</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b>	<b>Übersichtskarte mit Lage des Vorhabens (rot markiert) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2016)</b>	<b>1</b>
<b>Abbildung 2:</b>	<b>Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rübenkamp“ der Gemeinde Welver (Kreis Soest) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2016)</b>	<b>2</b>
<b>Abbildung 3:</b>	<b>Ablaufschema einer Artenschutzprüfung (Kiel 2013)</b>	<b>7</b>
<b>Abbildung 4:</b>	<b>Blick auf die westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche</b>	<b>9</b>
<b>Abbildung 5:</b>	<b>Blick von Süden in Richtung des Plangebietes. Zu sehen ist der kleine Bach, der das Plangebiet durchfließt, das Grundstück (Haus) nördlich des Plangebietes sowie die westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche</b>	<b>9</b>
<b>Abbildung 6:</b>	<b>Blick auf den nordöstlichen Bereich des Plangebietes, mit den Bäumen und Sträuchern, die das dahinter liegende Grünland vom Plangebiet trennen</b>	<b>10</b>
<b>Abbildung 7:</b>	<b>Östlich an das Plangebiet angrenzende Gartenbereiche der umliegenden Bebauung</b>	<b>10</b>
<b>Abbildung 8:</b>	<b>Blick von Norden auf das südlich angrenzende Grundstück, auf dem bis vor kurzem noch ein Haus stand. Im Hintergrund ist der Waldrand des Naturschutz- und FFH-Gebietes „Wälder um Welver“ zu sehen</b>	<b>11</b>
<b>Abbildung 9:</b>	<b>Abgrenzung des Wirkraumes (blau) um das Plangebiet (rot) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2016)</b>	<b>12</b>

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b>	<b>Planungsrelevante Arten des 4. Quadranten des MTB 4313 (Welver)</b>	<b>15</b>
-------------------	--	-----------

## 1 Einleitung

Das vorliegende Gutachten umfasst die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“ der Gemeinde Welver (Kreis Soest) (vgl. Abbildung 1). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von zwei Wohnhäusern geschaffen werden.

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt innerhalb der Gemeinde Welver, in der nördlich des Zentrums gelegenen Ortschaft Dorfwever. Zwischen Dorfwever und dem Zentrum von Welver befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Wälder um Welver“. Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke Nr. 168 und 226 sowie einen Abschnitt der Grabenparzelle Nr. 244 in der Gemarkung Dorfwever, Flur 2. Insgesamt ist das Plangebiet ca. 1.560 m<sup>2</sup> groß. Es wird im Westen durch die Straße „Rübenkamp“ begrenzt, an die sich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Grundstück „Rübenkamp 10“. Östlich der Fläche liegen die Gärten der übrigen Bebauung. An der südlichen Grenze befindet sich bis vor kurzem ein Gebäude, das inzwischen abgerissen wurde. Auf der gleichen Fläche ist auf der planungsrechtlichen Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Errichtung eines Doppelhauses geplant. (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Vorhabens (rot markiert) (Kartengrundlage: Geobasis NRW 2016)



Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rübenkamp“ der Gemeinde Welver (Kreis Soest) (Kartengrundlage: Geobasis NRW 2016).

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend sind daher bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen.

Das Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung | aus Soest wurde mit der Erstellung der nach dem BNatSchG erforderlichen Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) beauftragt.

Dabei wird im vorliegenden Fall zunächst die Stufe I der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Vorprüfung, im Folgenden als „ASVP“ abgekürzt) durchgeführt. Je nach Ergebnis sind anschließend weitere Schritte und ggf. vertiefte Untersuchungen vorzunehmen.

Die vorliegende ASVP hat zum Ziel:

- *Vorprüfung, ob planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum vorkommen und von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein können (Stufe 1).*

Sofern planungsrelevante Arten betroffen sein können, müssen ggf. weitere Schritte im Rahmen der Stufe 2 einer Artenschutzprüfung unternommen werden.

- *Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.*
- *Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, sofern erforderlich, gegeben sind.*

## 2 Rechtlicher Rahmen und Ablauf einer ASP

### 2.1 Rechtlicher Rahmen

Durch die Kleine Novelle des BNatSchG vom 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurden die Regelungen zum gesetzlichen Artenschutz deutlich aufgewertet. Demnach ist es verboten,

*„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“  
(§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG);*

*„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“  
(§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG);*

*„Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“*

*(§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG);*

*sowie „wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“  
(§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).*

Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, sofern

*die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Ein Eingriff ist daher nicht zulässig, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiter erfüllt werden kann.

Ausnahmen von den Verböten des § 44 können nur zugelassen werden (§ 45 Abs. 7)

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger gemeinwirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,

- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
  - im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
  - aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.
- Ausnahmen sind nicht zulässig, wenn
- es zumutbare Alternativen gibt,
  - sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art verschlechtert.

Eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG kann nur gewährt werden, wenn im Einzelfall eine „unzumutbare Belastung“ vorliegt.

Von Relevanz ist auch das europäische Artenschutzrecht in Form der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten 79/409/EWG, kodifizierte Fassung vom 30. November 2009).

Nach Artikel 1 betrifft die Richtlinie die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten und gilt für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume.

Nach Artikel 5 treffen die Mitgliedsstaaten Maßnahmen zum Verbot „des absichtlichen Tötens und Fangens...“, „der absichtlichen Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern...“, sowie des „absichtlichen Störens, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit...“.

Nach Artikel 9 kann von den Verbotmaßnahmen des Artikels 5 u.a. abgewichen werden „im Interesse der Volksgesundheit und öffentlichen Sicherheit“, „zur Abwendung erheblicher Schädigungen“ in der Landwirtschaft, für Forschung und Lehre.

Schließlich regelt Artikel 13, dass „die Anwendung der aufgrund dieser Richtlinie getroffenen Maßnahmen... in Bezug auf die Erhaltung aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage führen“ darf.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat als Planungshilfe eine Liste sogenannter planungsrelevanter Arten erstellt. Dabei handelt es sich um eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten, die bei einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Dazu gehören:

- alle streng geschützten Vogelarten

- Arten des Anhanges I Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) und Artikel 4 (2) Vogelschutzrichtlinie
- Rote-Liste-Arten (landesweite Gefährdung) nach LANUV NRW (2011)
- Koloniebrüter

Eine Liste der entsprechenden Arten wird vom LANUV NRW (2016b) im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ veröffentlicht.

Da es sich bei der naturschutzfachlich begründeten Auswahl nicht sicher um eine rechtsverbindliche Eingrenzung des zu prüfenden Artenspektrums handelt, kann es im Einzelfall erforderlich sein, dass weitere Arten (z. B. Arten mit rückläufigen Populationsentwicklungen, wie z.B. Mauersegler) in die Prüfung aufzunehmen sind.

## 2.2 Ablauf einer ASP

In der Stufe I der Artenschutzprüfung sind zwei Arbeitsschritte zu leisten:

1. Vorprüfung des Artenspektrums

Hier ist insbesondere zu prüfen bzw. festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt sind oder aufgrund der Biotopausstattung und Habitatangebote im Wirkraum zu erwarten sind.

2. Vorprüfung der Wirkfaktoren

In diesem Schritt ist zu prüfen, bei welchen Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind.

Das Vorhaben ist zulässig,

- a) wenn keine Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt oder zu erwarten sind oder
- b) Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt oder zu erwarten sind, aber das Vorhaben keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten zeigt.

Sobald Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden können, ist eine vertiefende Analyse unter Verwendung der so genannten „Art-für-Art-Protokolle“ erforderlich. Dieser Arbeitsschritt entspricht der Stufe II (Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) gemäß VV-Artenschutz.

Ergibt die vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände ein Konflikt, der nicht durch Vermeidungsmaßnahmen oder durch Risikomanagement ausgeschlossen werden kann, so kann ein Ausnahmeverfahren nach §45 (7) BNatSchG angestrengt werden (Stufe III).

Hierbei wird geprüft, ob es

- a. zwingende Gründe für das Vorhaben gibt und

b. keine mögliche Alternative zur Planung besteht

Wird beides mit ja beantwortet, muss der voraussichtliche Erhaltungszustand der planungsrelevanten „Konfliktart“ bei Durchführung des Vorhabens beurteilt werden. Je nach Prognose der Auswirkungen (kommt es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes?) ist das Vorhaben zulässig oder unzulässig.

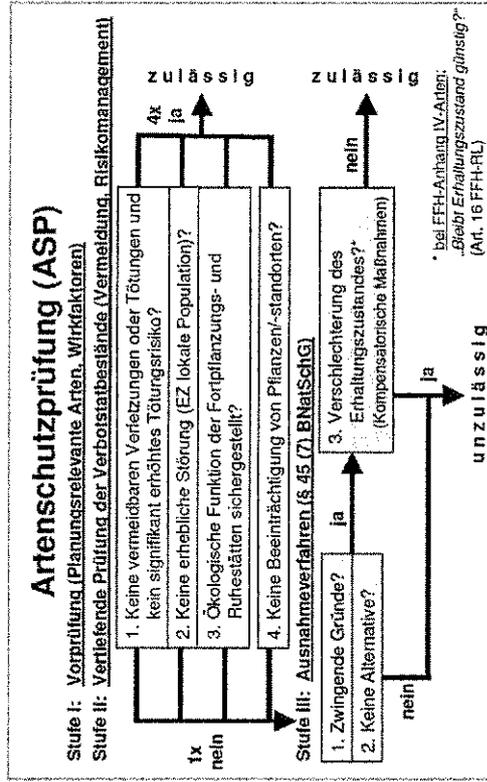


Abbildung 3: Ablaufschema einer Artenschutzprüfung (Kiel, 2013).

### 3 Vorhabensbeschreibung, Wirkungsprognose und Wirkraum

#### 3.1 Vorhabensbeschreibung

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als Mähwiese dar. Ein kleiner Bach, der aus südlicher Richtung aus den Wäldern um Welver kommt, durchfließt das Gebiet in nördliche Richtung. Der Bach teilt die Fläche in zwei Teile und mündet 600 m weiter in die Lake. Auf dieser ca. 1.560 m<sup>2</sup> großen Fläche plant der Eigentümer die Errichtung von zwei Wohnhäusern beidseitig des kleinen Baches.

Westlich des Plangebiets befindet sich die Straße „Rübenkamp“, an die sich landwirtschaftliche Flächen anschließen (vgl. Abbildung 4).

Nordwestlich des Gebietes befindet sich ein Grundstück mit einem Haus und einem Garten. Am nördöstlichen Rand befindet sich ein Grünlandbereich, der durch Bäume und Sträucher vom Plangebiet getrennt ist (vgl. Abbildung 5 und Abbildung 6).

Ostlich des Plangebietes liegen die Gartenbereiche der angrenzenden Bebauung (vgl. Abbildung 7).

Südlich des Plangebietes liegt eine Fläche auf der vermutlich bis vor kurzem ein Gebäude stand. Neben einigen blühenden Gartenpflanzen steht hier eine ältere Esche (vgl. Abbildung 8). Auf diesem Grundstück ist auf der planungsrechtlichen Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof im Osten und im Süden das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Wälder und Welver“.

Da die Vorhaben aber auch über ihre Grenzen hinaus Wirkungen auf Schutzgüter haben können, wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gesondert durchgeführt.

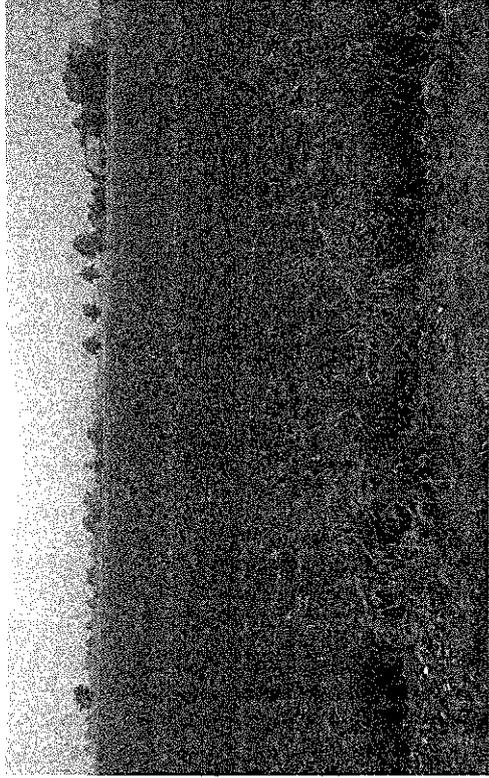


Abbildung 4: Blick auf die westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche.



Abbildung 5: Blick von Süden in Richtung des Plangebietes.  
Zu sehen ist der kleine Bach, der das Plangebiet durchfließt, das Grundstück (Haus) nördlich des Plangebietes sowie die westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche.

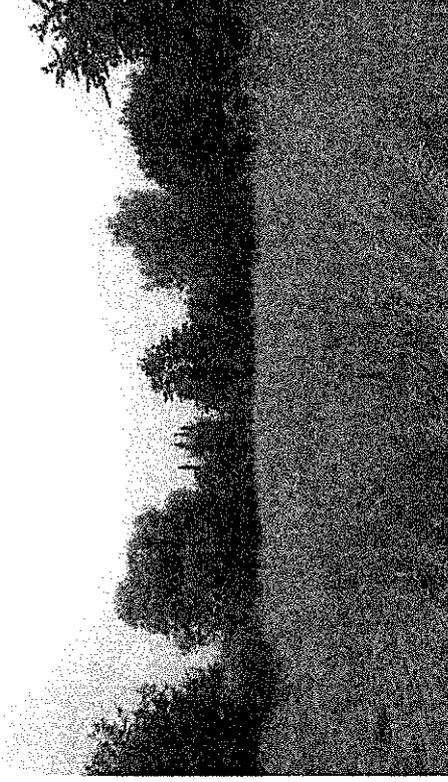


Abbildung 6: Blick auf den nordöstlichen Bereich des Plangebietes, mit den Bäumen und Sträuchern, die das dahinter liegende Grünland vom Plangebiet trennen.



Abbildung 7: Östlich an das Plangebiet angrenzende Gartenbereiche der umliegenden Bebauung.



Abbildung 8: Blick von Norden auf das südlich angrenzende Grundstück, auf dem bis vor kurzem noch ein Haus stand. Im Hintergrund ist der Waldrand des Naturschutz- und FFH-Gebietes „Walden um Welver“ zu sehen.

### 3.2 Wirkraum

Als Wirkraum wird der Bereich bezeichnet, der durch die Wirkungen des geplanten Vorhabens direkt beeinflusst wird. Diese Wirkungen sind nicht immer nur am unmittelbaren Standort des Bauvorhabens zu erwarten sondern können sich auch in der engeren Umgebung entfalten. Die Ausdehnung des Wirkraumes orientiert sich dabei auch an den bereits vorhandenen Vorbelastungen wie z.B. Verkehrsstraßen und Siedlungsflächen sowie an für die Fauna relevanten Strukturen, sofern sie durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.

Im vorliegenden Fall umfasst der Wirkraum neben der Fläche des Plangebietes einen Teil des westlich angrenzenden Feldes sowie die Gärten und Grundstücke in der direkten Nachbarschaft des Vorhabens (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: Abgrenzung des Wirkraumes (blau) um das Plangebiet (rot) (Kartengrundlage: Geobasis NRW 2016).

### 3.3 Wirkungsprognose

Die folgende Wirkungsprognose beschreibt die potentiellen anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen, die von einer potentiellen Bebauung der Fläche ausgehen können.

#### Baubedingte Wirkungen

- Durch den Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen besonders im Zuge der Baufeldräumung kann es zur Tötung von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten kommen und damit zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen).
- Baubedingt können durch den Einsatz von Baumaschinen verschiedene Störreize, insbesondere Lärm- und Lichtimmissionen auftreten, die zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) führen können.
- Durch den Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen sowie durch die Beseitigung von Gehäusen kann es zum Verlust von Lebensstätten und somit zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten) kommen.

#### Anlagenbedingte Wirkungen

- Die Versiegelung von Flächen sowie der Verlust einzelner Bäume können zu einer dauerhaften Zerstörung von Lebensräumen planungsrelevanter Arten führen. Dadurch kann es zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten) kommen.
- Lichtimmissionen durch Beleuchtungseinrichtungen können zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen, indem streng geschützte Arten z.B. bei ihrer Fortpflanzung erheblich gestört werden.

#### Betriebsbedingte Wirkungen

- Betriebsbedingt können verschiedene Störreize durch Verkehr und Personen, insbesondere Lärm- und Lichtimmissionen auftreten, die zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) führen können.

Weitere relevante Wirkungen und Wechselwirkungen durch das Vorhaben auf die artenschutzrechtlich zu prüfenden Arten sind nicht zu erwarten.

## 4 Feststellung des Potentials für planungsrelevante Arten und der relevanten Wirkfaktoren (Vorprüfung gemäß Stufe I)

### 4.1 Methodik

Am 30.05.2016 fand eine Ortsbegehung mit Untersuchung des Plangebietes sowie der umliegenden Strukturen statt. Dabei wurde vor allem auf vorhandene Vogelnester sowie Spalten und Höhlen in Bäumen mit Quartiereignung für Fledermäuse geachtet.

Neben der Begehung des Plangebietes erfolgte auch eine Auswertung vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten. Die Auswahl der planungsrelevanten Arten orientiert sich an der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW 2016a) im Internet bereitgestellten und fachlich begründeten Auswahl planungsrelevanter Arten. Zusätzlich zu den im zugehörigen Messtischblatt-Quadranten (MTB) des Plangebietes aufgeführten Arten (LANUV NRW 2016a) werden gegebenenfalls noch eigene vorhandene Kartierungen oder Daten Dritter (Behörden, Biologische Stationen und Naturschutzverbände) in die Prüfung miteinbezogen. Anhand der Lebensraumeignung im Plangebiet erfolgt anschließend eine Einschätzung zu potentiell vorkommenden, planungsrelevanten Arten.

### 4.2 Potentialeinschätzung und Analyse der relevanten Wirkfaktoren

Die im Internet bereitgestellte Auswahl planungsrelevanter Arten führt für das Messtischblatt 4313 (Welver) im Quadrant 4 insgesamt 49 Arten auf, davon 40 Vogelarten, acht Fledermausarten und eine Amphibienart (Tabelle 1).

Nicht alle dieser Arten sind potentiell durch das Vorhaben gefährdet. Unter ihnen befinden sich zum Beispiel Arten, die auf Stülgewässer und feuchte Flächen oder ausgedehnte Wälder angewiesen sind (in Tabelle 1 mit „N“ gekennzeichnet). Eine Betroffenheit dieser Arten kann grundsätzlich ausgeschlossen werden, da diese Habitate sowohl im Plangebiet als auch im Wirkraum nicht vorhanden sind.

Anderen Arten bietet das Plangebiet kein Potential für Brutmöglichkeiten. Sie könnten das Gebiet jedoch als Jagd- und Nahrungshabitat, teilweise auch nur im Luftraum, nutzen (in Tabelle 1 mit „N“ gekennzeichnet). Diese Arten wären ebenfalls nicht vom Vorhaben betroffen, da das Plangebiet im Vergleich zu den zur Nahrungssuche beanspruchten Flächen klein ist und genügend Raum zum Ausweichen in der Umgebung besteht.

Arten, die die Biotope im Plangebiet und Wirkraum potentiell besiedeln und vom Vorhaben betroffen sein könnten, sind dagegen nur vereinzelt vertreten (in Tabelle 1 mit „X“ gekennzeichnet).

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten des 4. Quadranten des MTB 4313 (Welver)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (Art 172)	Sperrtafel
<b>Säugetiere</b>				
<i>Epus scrotilus</i>	Breitflügelmaus	Art vorhanden	G	X
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Art vorhanden	U	X
<i>Myotis dasycneme</i>	Tiefelfledermaus	Art vorhanden	G	X
<i>Myotis myotis</i>	Große Mausohr	Art vorhanden	U	X
<i>Myotis nattereri</i>	Fransisfledermaus	Art vorhanden	G	X
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufelfledermaus	Art vorhanden	G	X
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zweifelfledermaus	Art vorhanden	G	X
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	X
<b>Vögel</b>				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G	N
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G	N
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger	sicher brütend	G	
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	sicher brütend	U	X
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G	
<i>Anas crecca</i>	Krickente	razend	G	
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	sicher brütend	S	
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	sicher brütend	U	
<i>Ardea cinerea</i>	Graulreher	sicher brütend	G	N
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	U	X
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	G	X
<i>Arhya ferina</i>	Tafelente	razend	G	
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	sicher brütend	G	N
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	sicher brütend	G	N
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	sicher brütend	U	
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	razend	S	
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	sicher brütend	S	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend	U	X
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	X
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelpficht	sicher brütend	G	
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	U	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G	
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	sicher brütend	U	N
<i>Falco tinnunculus</i>	Turnfalke	sicher brütend	G	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	U	X
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	sicher brütend	U	X
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	sicher brütend	U	
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G	X
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	sicher brütend	S	N

Wissenschaftlicher Name	Feldspertling	sicher brütend	U	X
<i>Passer montanus</i>	Feldspertling	sicher brütend	U	X
<i>Perdix perdix</i>	Rabbithun	sicher brütend	S	
<i>Pernis ptilorhynchus</i>	Wespenbussard	sicher brütend	U	N
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U	X
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	sicher brütend	U	
<i>Scelopax rusticola</i>	Waldschneppfe	sicher brütend	G	
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	sicher brütend	S	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G	X
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher	sicher brütend	G	
<i>Tyto alba</i>	Schleierteule	sicher brütend	G	X
<i>Vannellus vanellus</i>	Kiebitz	sicher brütend	U	X
<b>Amphibien</b>				
<i>Hyla arborea</i>	Laufrösch	Art vorhanden	U	

G = Günstig, U = Ungünstig/Unzureichend, S = Ungünstig/Schlecht, \* = Bestandstrend positiv, - = Bestandstrend negativ  
 ATL = atlantische Region  
 X = Potenzielles Vorkommen, N = Potenzielles Nahrungshabitat, - = Vorkommen kann im Gebiet ausgeschlossen werden

Nach erster Einschätzung verbleiben 14 Vogelarten und acht Fledermausarten in der Liste, die im Hinblick auf die Biotopausstattung im Plangebiet bzw. Wirkraum potentiell vorkommen könnten. Bei der Begehung wurde daher besonders auf die für diese Arten relevanten Strukturen geachtet.

Im Plangebiet selber befinden sich keine Bäume. In den angrenzenden Bereichen wurden die Bäume auf Horste und Höhlen untersucht. Im Wirkraum konnten weder Horste noch Höhlen festgestellt werden. Ein Brutvorkommen von Greifvögeln sowie Horst beziehender Arten (z. Bsp. Mäusebussard, Waldohreule) kann daher ausgeschlossen werden.

Auch für Höhlenbrüter, wie dem Steinkauz, fehlen im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen die Strukturen, sodass auch diese Arten ausgeschlossen werden können.

Während der Begehung konnte eine planungsrelevante Art im Plangebiet bei der Jagd beobachtet werden: die Rauchschnalbe. Die Rauchschnalbe brüdet in offenen Gebäuden wie Viehställen, Scheunen und Hofgebäuden. Im Plangebiet kann daher ein Brutvorkommen der Rauchschnalbe, als auch aller anderen Vogelarten, die in Gebäuden brüten (Mehlschnalbe, Schleierteule, Waldkauz), ausgeschlossen werden. Ein Brutvorkommen der Rauchschnalbe und möglicherweise auch der anderen Arten ist jedoch in den landwirtschaftlichen Betrieben der Umgebung wahrscheinlich. Eine Beeinträchtigung wäre in diesem Falle aber ausgeschlossen. Die genannten Arten können das Gebiet aber als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen, teilweise auch nur im Luftraum. Da das Plangebiet im Vergleich zu den zur Nahrungssuche benötigten Flächen jedoch sehr klein ist und genügend Raum zum Ausweichen in der unmittelbaren Umgebung besteht, sind die Arten nicht erheblich vom Vorhaben beeinträchtigt.

Das landwirtschaftliche Feld, das westlich an das Plangebiet angrenzt, wurde nach Arten der offenen Feldflur abgesucht. Felderchen oder Kiebitze waren zur Zeit der Begehung nicht auf dem Acker vorhanden. Auf Grund der Vorbelastungen durch die schon vorhandene Bebauung, wird davon ausgegangen, dass potentielle Brutvögel des Offenlandes nicht in der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet brüten. Zudem gäbe es genügend Habitate in der unmittelbaren Umgebung, auf die die Arten bei Bedarf ausweichen könnten. Eine Beeinträchtigung kann demnach ausgeschlossen werden.

Vogelarten, die Sträucher und Gebüsche als Bruthabitat nutzen (z. Bsp. Nachtigall und Kuckuck), könnten im Wirkraum vorkommen. Das Bruthabitat an sich wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Während der Bauzeit kann es jedoch zu erheblichen Störungen (Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kommen. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand zu vermeiden, müssen die Baufeldräumung und der Baubeginn außerhalb der Brutzeit stattfinden. In diesem Falle können die Arten auf umliegende Strukturen ausweichen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände würden nicht ausgelöst.

Die auf der MTB-Liste genannten Fledermäuse gehören sowohl zu baum- als auch zu gebäudebewohnenden Fledermausarten. Konkrete Hinweise auf ein Quartier im Wirkraum konnten nicht festgestellt werden. Es sind jedoch einige potentielle Strukturen im Wirkraum vorhanden, die sowohl baum- als auch gebäudebewohnenden Arten als Quartier dienen könnten. Die Fledermäuse wären dann aber von einer weiteren Bebauung des Plangebietes nicht betroffen, so lange die bestehenden Quartierpotentiale nicht verändert werden. Das Plangebiet wird sehr wahrscheinlich von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt. Da Fledermäuse hauptsächlich im Luftraum jagen, kann das Plangebiet sowohl während der Baustellenphase als auch nach der Bebauung weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermausfauna kann also ausgeschlossen werden.

#### 4.3 Potentialeinschätzung Zusammenfassung

Als Gesamtergebnis kann festgestellt werden, dass zum Zeitpunkt der Begehung keine planungsrelevanten Brutvogelarten oder Hinweise auf diese innerhalb des Plangebietes festgestellt werden konnten. Während der Begehung wurde die Rauchschalbe im Gebiet beobachtet, die dieses als Nahrungshabitat nutzt. Ein Brutplatz kann jedoch ausgeschlossen werden. Potentielle Habitate oder Nester anderer planungsrelevanter Arten waren ebenfalls nicht vorhanden. Das Areal besitzt aus artenschutzrechtlicher Sicht nur eine geringe Bedeutung als Lebensstätte.

Auch nach Auswertung des vom LANUV NRW (2016a) bereitgestellten Internetangebotes „@LINFOS-Landschaftsinformationssammlung“ ergaben sich keine Hinweise auf (Brut-) Vorkommen planungsrelevanter Arten. 130 m südlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Wälder um Welver“. Hier werden vor allem Arten gelistet, die innerhalb des Waldes brüten, wie z.B. der Schwarzspecht. Diese Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Nach der Auswertung der Artenliste des 4. Quadranten im Messfischblatt 4313 Welver könnten aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes und des Wirkraumes 14 Vogelarten und acht Fledermausarten vorkommen. Bei der Begehung wurde daher besonders auf für diese Arten relevante Strukturen im Plangebiet geachtet.

Ob gebäude- oder baumbewohnende Fledermausarten im Wirkraum ein Quartier haben, konnte während der Begehung nicht abschließend festgestellt werden. Hinweise auf Quartiere wurden nicht entdeckt, es sind jedoch geeignete Strukturen mit Quartierseignung vorhanden. Da diese Strukturen nicht von dem Vorhaben betroffen sind, ändert sich nichts an den potentiellen Quartieren der Fledermausarten und eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Bei den potentiell vorkommenden Vogelarten konnten viele Arten nach der Begehung auf Grund der fehlenden Habitatstrukturen (z.B. Horste oder offene Gebäudeteile) ausgeschlossen werden. Bei anderen Arten wie zum Beispiel der Feldlerche oder dem Kiebitz, konnte eine erhebliche Beeinträchtigung durch eine potentielle spätere Bebauung auf Grund der Vorbelastungen durch die schon vorhandene Bebauung ausgeschlossen werden.

Allein für Vogelarten, die Sträucher und Gebüsche als Bruthabitat nutzen (z.B. Nachtigall und Kuckuck) kann eine erhebliche Störung während der Bauzeit nicht ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sollte daher der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit liegen. In diesem Falle könnten die Arten auf die umliegenden Strukturen ausweichen, sodass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Alle weiteren Vogelarten wie Meisen, Amseln, Hausrotschwanz usw., die im Plangebiet vorkommen können (Brutmöglichkeiten in Sträuchern, Bäumen und an Gebäuden), sind weit verbreitet und ungefährdet. Ihre Population befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Beeinträchtigungen auf Populationsebene sind daher auszuschließen. Dennoch sind auch diese Arten nach der Vogelschutzrichtlinie geschützt. Um individuelle Verluste bei der Baufeldräumung zu vermeiden, werden in Kapitel 5.1 Planungshinweise zu günstigen Räumungs- und Fallzeiträumen gegeben.

## 5 Vermeidungsmaßnahmen

### 5.1 Maßnahmen zum Schutz von europäischen, planungsrelevanten und nicht planungsrelevanten Vogelarten

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes sowie der Baubeginn müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit kann eine Gefährdung (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit und Zerstörung von Lebensstätten; Verbote nach § 44 (1), Nr. 1-3 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschmitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Landschaftsbehörde notwendig.

## 6 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Mit dem „Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung“ hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens (MUNLV NRW 2010) eine Grundlage veröffentlicht, mit der Art für Art alle relevanten Aspekte der artenschutzrechtlichen Prüfung nachvollziehbar dokumentiert werden können (KIEL 2007).

Die Artenschutzrechtliche Prüfung geht von der Einhaltung der oben genannten Planungshinweise aus:

### § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)

Eine Tötung planungsrelevanter Arten durch das Vorhaben kann unter Berücksichtigung einer Bauzeitenbeschränkung ausgeschlossen werden. Die bauvorbereitenden Maßnahmen (Baufeldräumung und Gehölzbeseitigung) sowie der Baubeginn müssen außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) liegen.

### § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)

Erhebliche Störungen planungsrelevanter Arten können bei Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung ausgeschlossen werden. Die bauvorbereitenden Maßnahmen (Baufeldräumung und Gehölzbeseitigung) sowie der Baubeginn müssen außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) liegen.

### § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten)

Erhebliche Beschädigungen oder der Verlust von Lebensstätten planungsrelevanter Arten oder europäischer Vogelarten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

### § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Wildlebende Pflanzen)

Im Plangebiet kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.

### § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG (Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang)

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird für alle planungsrelevanten Arten weiterhin erfüllt.

## 7 Zulässigkeit des Vorhabens

**Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn**

- die Baufeldräumung, Fällarbeiten und der Baubeginn zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet.
- vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstätten bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.

**Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.**

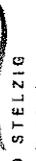
Aufgestellt, Soest, Juni 2016



(Volker Steizig)

  
**BÜRO STEIZIG**  
Landschaft | Energie | Planung

Thomä-Grundweger-Wallstr. 16 • 59494 Soest  
Fon (02321) 36 19 0 • Fax (02321) 36 19 20  
info@buero-steizig.de • www.buero-steizig.de

  
**BÜRO STEIZIG**  
Landschaft | Energie | Planung

21

## 8 Literatur

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert am 21.01.2013 (BGBl I Nr. 3 S. 95, 99) in Kraft getreten am 29.01.01.08.2013.

KIEL, E.-F. (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen, Düsseldorf.

KIEL, E.-F. (2013): Ablauf und Inhalte einer Artenschutzprüfung (ASP) (Vortrag Dr. Kiel, MKULNV, 22.02.2013).

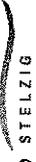
LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2011): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 4. Fassung, 2 Bände - LANUV-Fachbericht 36; Recklinghausen.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2016a): Fachinformationssystem (FIS) "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen". <http://www.natur-schutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>, zuletzt abgerufen am 30.05.2016.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2016b): Planungsrelevante Arten für den Messtischblattquadranten 43134 Welver auf <http://www.natur-schutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/artenblattliste/43134> Download am 30.05.2016.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MUNLV NRW) (2010): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz). Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, -III/4-616.06.01.17- in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010.

RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (Vogelschutzrichtlinie): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten ("EG-Vogelschutzrichtlinie") ABl. L 103, S. 1; kodifiziert durch die RL 2009/147/EG vom 30.11.2009, ABl. L 20, S. 7.

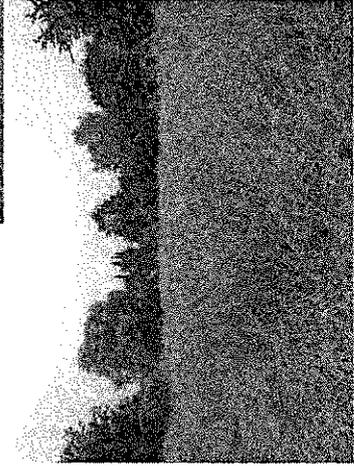
  
**BÜRO STEIZIG**  
Landschaft | Energie | Planung

22



ROANDI Baudeen UG haftungsbeschränkt  
Herr Rolf Rasquing  
Schaafenstr. 25  
50676 Köln

FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
„Rübenkamp“ in der Gemeinde Welver (Kreis Soest)



  
**BÜRO STELZIG**  
Landschaft | Ökologie | Planung  
Thomä-Grandweg-Wallstr. 16 • 59494 Soest  
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20  
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Stand: Juni 2016

**Auftraggeber:**  
ROANDI Baudeen UG haftungsbeschränkt  
Herr Rolf Rasquing  
Schaafenstr. 25  
50676 Köln

**Auftragnehmer:**  
  
**BÜRO STELZIG**  
Landschaft | Ökologie | Planung  
Thomä-Grandweg-Wallstr. 16 • 59494 Soest  
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20  
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

**Bearbeiter:**  
Dipl.-Geograph Volker Steizig  
M. Sc. Landschaftsökologin Maria Schreier  
**Stand:** Juni 2016

  
**BÜRO STELZIG**  
Landschaft | Ökologie | Planung

## Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung	5
2	Rechtlicher Hintergrund	7
3	Beschreibung des FFH-Gebietes Wälder um Welver“ (DE-4313-302) und seiner Erhaltungsziele	8
3.1	Allgemeine Beschreibung	8
3.2	Maßgebliche Bestandteile	9
3.3	Schutz- und Entwicklungsziele	9
4	Prognose der Folgewirkungen des Vorhabens auf die Schutzobjekte der Natura 2000-Gebiete	12
4.1	Baubeschreibung	12
4.2	Bewertungen möglicher Beeinträchtigungen	13
4.2.1	Mögliche Beeinträchtigungen für Stemmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (9160)	13
4.2.2	Mögliche Beeinträchtigungen für Hainsimsen-Buchenwälder (9110)	14
4.2.3	Mögliche Beeinträchtigungen für Waldmeister-Buchenwälder (9130)	15
4.2.4	Mögliche Beeinträchtigungen für die Vogelarten Rotmilan, Wespenbussard und Schwarzspecht	15
4.3	Fazit der möglichen Beeinträchtigungen	17
5	Darstellung von Summationseffekten	17
6	Zusammenfassung	18
7	Literatur	19

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (rot markiert) (Kartengrundlage: Geobasis NRW 2016)	5
Abbildung 2:	Vorhabensgebiet (rote Umrandung) mit Lage des FFH-Gebietes (blau karriert) (Kartengrundlage: Geobasis NRW 2016)	6
Abbildung 3:	Ablaufschema einer FFH-Verträglichkeitsprüfung	7
Abbildung 4:	Handlungen, die potentielle Beeinträchtigungen für den FFH-Lebensraumtyp 9160 „Stemmieren-Eichen-Hainbuchenwälder“ darstellen	13
Abbildung 5:	Handlungen, die potentielle Beeinträchtigungen für den FFH-Lebensraumtyp 9110 „Hainsimsen-Buchenwälder“ darstellen	14
Abbildung 6:	Handlungen, die potentielle Beeinträchtigungen für den FFH-Lebensraumtyp 9130 „Waldmeister-Buchenwälder“ darstellen	15

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bewertung möglicher Beeinträchtigungen	17
------------	--	----

## 1 Veranlassung

Die Gemeinde Welver plant für den Eigenbedarf die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke und damit im angemessenen Umfang die Erschließung einer Freifläche im Ortsteil Dorfwelver. Das Plangebiet liegt nördlich von Welver und umfasst Teile der Flurstücke 168 und 226 sowie einen Abschnitt der Grabenparzelle Nr. 224 der Flur 2 in der Gemarkung Dorfwelver (vgl. Abbildung 1). Bei den Flächen handelt es sich um Grünland, welches derzeit als Wiese genutzt wird. Im Plangebiet sind keine Bäume oder weiteren Gehölzstrukturen vorhanden. Ein kleiner Wasserlauf, der seinen Ursprung im südlich gelegenen Welveraner Wald hat und in etwa 600 m Entfernung zum Plangebiet in die Lake mündet, durchquert die Fläche. Aufgrund ihrer Lage zur umgebenden Bebauung eignet sich die Freifläche für eine Nachverdichtung des „Allgemeinen Wohngebietes“.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot markiert) (Kartengrundlage: Geobasis NRW 2016)

Das Vorhaben liegt in räumlicher Nähe zu dem FFH-Gebiet „Wälder um Welver“ (DE-4313-302) (vgl. Abbildung 2). Innerhalb des Schutzgebietes sind keine Vorhaben geplant. Da die Vorhaben aber auch über ihre Grenzen hinaus Wirkungen auf Schutzgüter haben können, wird im Rahmen der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsvorprüfung die Auswirkungen des Vorhabens, auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes überprüft.



Abbildung 2: Übersicht vom Vorhabensgebiet (rote Umrandung) und FFH-Gebiet (blau kariert) (Kartengrundlage: Geobasis NRW 2016).

Im Rahmen der Umsetzung der Richtlinien 92/43 EWG (FFH-RL 1992) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen und 79/409/ EWG (EG-Vogelschutzrichtlinie VRL 1979) gilt es zu klären, ob das Vorhaben zu Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes und seiner Schutzziele führen kann. Dabei sind die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des ausgewiesenen Gebietes zu betrachten. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) ergibt sich aus §§ 34 ff BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Bestimmungen der FFH-RL (Art. 6 Abs. 3 und 4 FFH-RL) in nationales Recht umgesetzt worden (vgl. MUNLV 2010).

Das Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung | aus Soest ist mit der Vorprüfung der Verträglichkeit gemäß FFH-Richtlinie beauftragt worden. Im Rahmen der FFH-Vorprüfung ist zu klären, ob das Vorhaben ein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigen könnte (vgl. Abbildung 3).

## 2 Rechtlicher Hintergrund

Alle Maßnahmen und Projekte, die innerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegen oder deren Standorte sich zwar außerhalb dieser Kulissen befinden, die aber dennoch geeignet sind, auf Natura 2000-Gebiete negativ einzuwirken, sind im Hinblick auf die FFH-Richtlinie prüfrelevant. Im Rahmen dieser Vorprüfung ist zu untersuchen, ob ein Natura 2000-Gebiet durch das Projekt in seinen Erhaltung- oder Schutzzielen erheblich beeinträchtigt werden kann, wobei Summationseffekte beachtet werden müssen. Sind potentiell erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen, ist eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich (vgl. Abbildung 3).

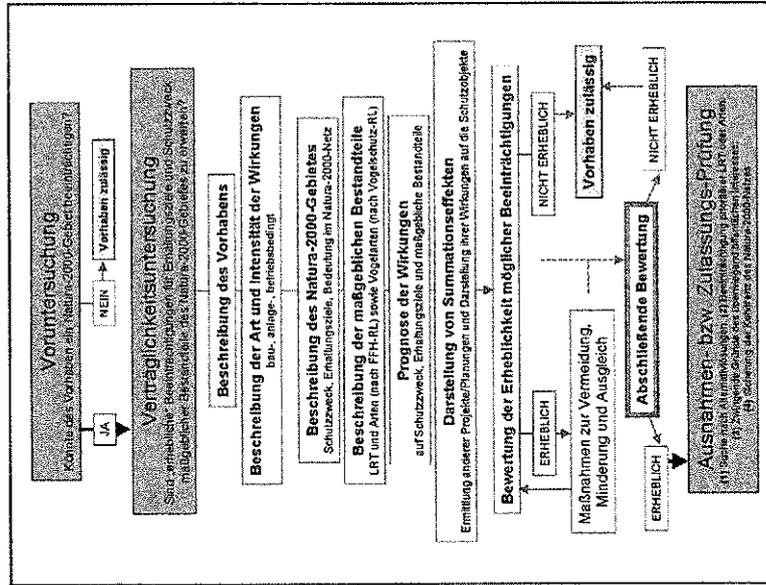


Abbildung 3: Ablaufschema einer FFH-Verträglichkeitsprüfung

Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn die Veränderungen und Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen, dass ein Natura 2000-Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele der FFH-RL bzw. der V-RL oder die für den

Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann (vgl. VV Habitatschutz Nr. 4.1.4.1 (MUNLV NRW 2010)).

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist mit dem Begriff „Erhaltungsziele“ die Erhaltung und/oder Wiederherstellung eines so genannten „günstigen Erhaltungszustandes“ gemeint. Dies bezieht sich auf die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands eines natürlichen Lebensraumtyps (LRT) von gemeinschaftlichem Interesse, einer in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG, in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführten Art für ein Natura 2000-Gebiet.

## 3 Beschreibung des FFH-Gebietes Wälder um Welver“ (DE-4313-302) und seiner Erhaltungsziele

Grundlage für die Prüfung der Verträglichkeit eines Vorhabens nach FFH-Richtlinie sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (BAUMANN et al. 1999). Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck ergeben sich aus drei Teilzielen (PFLUME et al. 2000):

1. den Schutzobjekten, d.h. den Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie,
2. den mindestens zu erhaltenden Populationsgrößen, Flächenausdehnungen und Biotopmerkmalen,
3. den Entwicklungszielen.

Für die FFH-Vorprüfung sind die Schutzobjekte und Schutzziele zu betrachten. Als Grundlage für die in Kapitel 4 folgende Abschätzung und Bewertung der vorhabenbedingten Wirkungen auf das Gebiet wird zunächst ein allgemeiner Überblick über das Schutzgebiet und die Erhaltungsziele gegeben.

### 3.1 Allgemeine Beschreibung

Das FFH-Gebiet „Wälder um Welver“ (DE-4313-302) umfasst einen ca. 281 ha großen Laubwaldkomplex innerhalb einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft in der unteren Hellwegbörde. Neben der räumlichen Repräsentanz besitzt das Gebiet auf Grund des hohen Anteils an Alt- und Totholz eine besondere Bedeutung.

Das LANUV NRW (2016) beschreibt das FFH-Gebiet im Naturschutz-Fachinformationssystem in knapper Form wie folgt:

„Nördlich und östlich von Welver, in der ausgeräumten, ackerbaulich intensiv genutzten Hellwegbörde erstrecken sich großflächige, naturnahe Laubwaldbestände mit artenreicher Krautschicht, Kleingewässern, zahlreichen Gräben und

*gut ausgebauten Waldsäumen. Es dominieren Stermieren-Eichen-Hainbuchenwälder, Waldmeister-, und Hainsimsen- Buchenwälder. Zerstreut finden sich Totholz und Höhlenbäume. Das Gebiet ist teilweise mit nicht standortgemäßen Baumarten wie Pappel, und Fichte bestanden.“*

### 3.2 Maßgebliche Bestandteile

Hauptbestandteil des Schutzgebietes sind großflächige Stermieren-Eichen-Hainbuchenwälder, Waldmeister-Buchenwälder und Hainsimsen –Buchenwälder als Kernbiotope in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Hellwegbörde (LANUV NRW 2015)

Für die Meldung des Gebiets sind ausschlaggebend

- Stieleichen-Hainbuchenwald (9160)

Das Gebiet hat darüber hinaus im Gebietsnetz Natura 2000 und/oder für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie Bedeutung für:

- Waldmeister-Buchenwald (9130)
- Hainsimsen-Buchenwald (9110)
- Schwarzspecht
- Rotmilan
- Wespenbussard

### 3.3 Schutz- und Entwicklungsziele

Gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist mit dem Begriff „Erhaltungsziele“ die Erhaltung und/oder Wiederherstellung eines so genannten „günstigen Erhaltungszustandes“ gemeint. Dies bezieht sich auf die Lebensräume und Arten der FFH-Anhänge I und II beziehungsweise auf die Arten im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie im Art. 4 Abs. 2 und deren Lebensräume.

**Schutzziele und Maßnahmen für Lebensraumtypen und Arten, die für die Meldung des Gebietes ausschlaggebend sind**

Schutzziele/Maßnahmen für Fließgewässer für Stieleichen-Hainbuchenwald (9160)

Schutzziele /Maßnahmen für Stieleichen-Hainbuchenwald (9160), sowie für die o.g. Vogelarten Erhaltung und Entwicklung naturnaher Stermieren-Eichen-Hainbuchenwälder in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen/Altersphasen und in ihrer standörtlichen typischen Variationsbreite, inklusive ihrer Vorwälder, Gebüsch- und Staudenfluren durch

- Förderung der Naturnähe durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung unter Ausnutzung der Naturverjüngung aus Arten der natürlichen Waldgesellschaft und Förderung von Nebenbaumarten
  - Entwicklung alters- und strukturdieser Bestände mit einem dauerhaften und ausreichenden Anteil von Alt- und Totholz, (liegend und stehend) insbesondere von Groöhöhlen und Altbäumen
  - -Erhaltung und Entwicklung von Vorkommen besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten
  - Ggf. Wiederherstellung der natürlichen Standortverhältnisse (Wiedervernässung).
  - Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Kleinstandorten wie Quellen und anderen unter § 62 LG fallenden Biotopen
  - Vermehrung des Stermieren-Eichen-Hainbuchenwaldes auf für die Waldgesellschaft typischen Standorten vorrangig in Quellbereichen oder an Bachläufen und zur Schaffung von Laubwaldkorridoren und zusammenhängenden Laubwaldkomplexen
- Schutzziele und Maßnahmen für Lebensraumtypen und Arten, die darüber hinaus für das Netz Natur 2000 bedeutsam sind und/oder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Schutzziele /Maßnahmen für Waldmeister-Buchenwald (9130), sowie für die o.g. Vogelarten

- Erhaltung und Entwicklung naturnaher basenreicher, meist kraut- und geophytenreicher Waldmeister-Buchenwälder in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen/Altersphasen und in ihrer standörtlichen typischen Variationsbreite, inklusive ihrer Vorwälder, Gebüsch- und Staudenfluren durch
- Förderung der Naturnähe durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung unter Ausnutzung der Naturverjüngung aus Arten der natürlichen Waldgesellschaft und Förderung von Nebenbaumarten
- Entwicklung alters- und strukturdieser Bestände mit einem dauerhaften und ausreichenden Anteil von Alt- und Totholz (stehend und liegend), insbesondere von Groöhöhlen- und Altbäumen für den Erhaltung und Entwicklung von Vorkommen besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten
- Vermehrung des Waldmeister-Buchenwaldes auf für die Waldgesellschaft typischen Standorten, vorrangig in Quellbereichen oder an Bachläufen und zur Schaffung von Laubwaldkorridoren und zusammenhängenden Laubwaldkomplexen

Schutzziele Maßnahmen für Hainsimsen-Buchenwald (9110) sowie für die o.g. Vogelarten

- Erhaltung und Entwicklung naturnaher Hainsimsen-Buchenwälder in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen/Altersphasen und in ihrer standörtlichen typischen Variationsbreite, inklusive ihrer Vorwälder, Gebüsch- und Staudenfluren durch-Förderung der Naturnähe durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung unter Ausnutzung der Naturverjüngung aus Arten der natürlichen Waldgesellschaft und Förderung von Nebenbaumarten
- Entwicklung alters- und strukturdiverser Bestände mit einem dauerhaften und ausreichenden Anteil von Alt- und Totholz (stehend und liegend), insbesondere von Großhöhlen- und Altbäumen für den Erhaltung und Entwicklung von Vorkommen besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten
- Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Kleinstandorten wie Quellen oder Siefen und anderen unter § 62 LG fallenden Biotopen-Vermehrung des Hainsimsen-Buchenwaldes auf für die Waldgesellschaft typischen Standorten vorrangig in Quellbereichen oder an Bachläufen und zur Schaffung von Laubwaldkorridoren und zusammenhängenden Laubwaldkomplexen.

## **4 Prognose der Folgewirkungen des Vorhabens auf die Schutzobjekte der Natura 2000-Gebiete**

### **4.1 Baubeschreibung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Rübenkamp“ im Süden entlang der Straße „Rübenkamp“ und im Osten an der Straße „Haus Galen“ weist überbaubare Grundstücksflächen aus. Der Eigentümer der im Westen des Geltungsbereiches gelegenen Flächen strebt eine Bebauung nicht nur im Süden, an der Straße „Rübenkamp“, sondern auch im rückwärtigen, nördlichen Grundstücksteil an. Im Plangebiet sollen zur Nachverdichtung des Allgemeinen Wohngebietes zwei Einfamilienhäuser beidseitig der Grabenparzelle Nr. 224 errichtet werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.560 m<sup>2</sup>. Das geplante Vorhaben ist derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zulässig. Der Flächeneigentümer hat darum einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rübenkamp“ gem. § 13 BauGB gestellt.

Mittig durch das Plangebiet führt der oben genannte Graben mit der Parzellennummer 224, die den angrenzenden Eigentümern als Anliegerparzelle zugeordnet ist. Aufgrund des geltenden Wasserrechts ist zu diesem Wassertauf ein beidseitiger „Gewässerrandstreifen“ von 5,0 m einzuhalten. So können die ökologischen Funktionen des oberirdischen Gewässers erhalten und verbessert, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen besser durchgeführt werden. Der Abstand bemisst sich gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz bei Gewässern mit ausgeprägter Böschung ab der Böschungsoberkante. Dieser Bereich wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ festgesetzt und nur durch das erforderliche Geh- und Fahrrecht unterbrochen. Die Nutzung der Grundstücke ist durch diesen Gewässerrandstreifen stark eingeschränkt, da in diesen Bereichen nicht nur die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Terrassen, Gerätehöfen etc., sondern auch Veränderungen der Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) untersagt sind. Demzufolge wirkt sich der Gewässerrandstreifen beschränkend auf das Vorhaben aus.

Um das östlich des Grabens gelegene Baugrundstück zu erschließen, ist ein 4,0 m breites Geh- und Fahrrecht festgesetzt, welches bis an den östlichen Rand des Wasserlaufs reicht. Zusätzlich ist eine Gewässerquerung mittels eines Durchlasses geplant, dessen Art und Umfang zwischen Vorhabensträger und zuständiger Behörde abgestimmt wird. Vor Errichtung der Gewässerquerung ist eine Genehmigung nach § 99 LWG NRW erforderlich.

Die südlich des Plangebietes errichtete Überfahrt zur Erschließung eines bereits abgerissenen Wohnhauses ist nicht mehr länger erforderlich und kann rückgebaut werden. Die in diesem Bereich vorgesehene zukünftige Bebauung soll ohne Querung des Grabens unmittelbar von der Straße „Rübenkamp“ aus erschlossen werden. Eine dichte Abfolge von Gewässerquerungen ist mit Blick auf den Gewässerschutz nicht wünschenswert. Das Niederschlagswasser kann in den Graben eingeleitet werden sofern es nicht direkt auf dem Grundstück einer Versickerung zugeführt wird.

Innerhalb des FFH-Schutzgebietes sind keine Vorhaben geplant. Da das Vorhaben jedoch in räumlicher Nähe zu dem FFH-Gebiet „Wälder um Welver“ (DE-4313-302) liegt, wird im Folgenden überprüft, ob das Vorhaben über seine räumlichen Grenzen hinaus Wirkungen auf das FFH-Gebiet haben könnte.

#### 4.2 Bewertungen möglicher Beeinträchtigungen

Im Folgenden werden die möglichen Beeinträchtigungen für die maßgeblichen Schutzziele des Schutzgebietes aufgeführt.

##### 4.2.1 Mögliche Beeinträchtigungen für Stermieren-Eichen-Hainbuchenwälder (9160)

In Abbildung 4 werden Handlungen aufgeführt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Lebensraumtyps führen können (MUNLV 2004).

Handlungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können:

- Änderung der Standortbedingungen, z.B. durch:
- Entwässerung
  - Befahren der Flächen außerhalb von Rückwegen und -gassen
  - Holzbringung bei ungünstigen Bodenverhältnissen

Nutzungsänderung, z.B. durch:

- Aufforstung (einschließlich Vor- und Unterbau) mit nicht lebensraumtypischen Gehölzen oder Förderung entsprechender Naturverjüngung
- Kahlschlag

Nutzungsintensivierung, z.B. durch:

- Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln
- Weiden- oder Aushau
- Zulassung oberirdischer Schalenwildbestände
- Entnahme von Totholz

Abbildung 4: Handlungen, die potentielle Beeinträchtigungen für den FFH-Lebensraumtyp 9160 „Stermieren-Eichen-Hainbuchenwälder“ darstellen

##### 4.2.2 Mögliche Beeinträchtigungen für Hainsimsen-Buchenwälder (9110)

In Abbildung 5 werden Handlungen aufgeführt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Lebensraumtyps führen können (MUNLV 2004).

Handlungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können:

- Änderung der Standortbedingungen, z.B. durch:
- Bodenschutzkalkung, soweit dadurch der pH-Wert über das standorttypische Niveau angehoben wird

Veränderung der Nutzung, z.B. durch:

- Aufforstung (einschließlich Vor- und Unterbau) mit nicht lebensraumtypischen Gehölzen oder Förderung entsprechender Naturverjüngung
- Kahlschlag

Nutzungsintensivierung, z.B. durch:

- Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln
- Weiden- oder Aushau
- Zulassung oberirdischer Schalenwildbestände
- Entnahme von Totholz

Abbildung 5: Handlungen, die potentielle Beeinträchtigungen für den FFH-Lebensraumtyp 9110 „Hainsimsen-Buchenwälder“ darstellen

#### 4.2.3 Mögliche Beeinträchtigungen für Waldmeister-Buchenwälder (9130)

In Abbildung 6 werden Handlungen aufgeführt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Lebensraumtyps führen können (MUNLV 2004).

Handlungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können:

Änderung der Standortbedingungen, z.B. durch:

- Befahren der Flächen außerhalb von Rückwegen und -gassen

Nutzungsänderung, z.B. durch:

- Aufforstung (einschließlich Vor- und Unterbau) mit nicht lebensraumtypischen Gehölzen oder Förderung entsprechender Naturverjüngung
- Kahlschlag

Nutzungsintensivierung, z.B. durch:

- Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln
- Wegeneu- oder Ausbau
- Zulassung überhöhter Schattenwildbestände
- Entnahme von Totholz

Abbildung 6: Handlungen, die potentielle Beeinträchtigungen für den FFH-Lebensraumtyp 9130 „Waldmeister-Buchenwälder“ darstellen

Das FFH-Gebiet „Wälder um Welvel“ wird durch das geplante Vorhaben nicht flächenmäßig in Anspruch genommen, daher können für dieses Vorhaben Änderungen der Standortbedingungen ausgeschlossen werden. Auch eine Änderung der Nutzung oder der Nutzungsintensität wird durch das gewählte Verfahren nicht ausgelöst.

Insgesamt ist bezogen auf die FFH-Lebensraumtypen 9160, 9110 und 9130 nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

#### 4.2.4 Mögliche Beeinträchtigungen für die Vogelarten Rotmilan, Wespenbussard und Schwarzspecht

Eine mögliche Gefährdung für die aufgeführten Vogelarten kann vor allem durch die Fällung von Altbäumen und die Entnahme von Totholz bestehen. Diese Veränderungen können im Zuge des Vorhabens nicht auftreten, da sich die Planungen räumlich außerhalb des FFH-Gebietes und im Plangebiet selbst keine Gehölzstrukturen befinden. Mit einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes als Bruthabitat für die aufgeführten Vogelarten ist nach den Bauarbeiten ebenfalls nicht zu rechnen.

Hinsichtlich der bestehenden Emissionen (Lärm und Licht) sind neben den im ländlichen Raum üblichen Geruchsimmissionen keine nennenswerten Belastungen aus der zukünftigen Wohnnutzung zu erwarten, da es sich lediglich um eine relativ kleine Erweiterung des Wohngebietes handelt. Ohne wesentliche Änderungen der bestehenden Emissionen ist nicht mit einer Abwertung des Bruthabitats zu rechnen. In diesem Fall ist eine potentielle Beeinträchtigung nur im Zuge der Bauarbeiten denkbar. Diese sind jedoch temporär und nur kleinflächig vorhanden. Zusätzlich ist das Vorhaben durch die Straße „Rübenkamp“ mit den üblichen Verkehrsbelastungen vom FFH-Gebiet getrennt. Den genannten Vogelarten steht genügend Raum zur Verfügung auf den sie bei Bedarf ausweichen könnten. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind keine Beeinträchtigungen mehr zu erwarten.

Insgesamt ist daher nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung für die Vogelarten Rotmilan, Wespenbussard und Schwarzspecht auszugehen.

#### 4.3 Fazit der möglichen Beeinträchtigungen

In Tabelle 1 sind die potentiellen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet mit Bewertung zusammenfassend aufgeführt.

Tabelle 1: Bewertung möglicher Beeinträchtigungen	
Mögliche Beeinträchtigungen	Bewertung möglicher Beeinträchtigungen
<b>LRT Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (9160)</b>	unerheblich; keine Veränderungen der Standortbedingungen vorgesehen
Änderung der Standortbedingungen	unerheblich; keine Nutzungsänderungen geplant
Nutzungsänderung	unerheblich; keine Intensivierung beabsichtigt
<b>LRT Hainmischen-Buchenwälder (9110)</b>	
Änderung der Standortbedingungen	unerheblich; keine Veränderungen der Standortbedingungen vorgesehen
Nutzungsänderung	unerheblich; keine Nutzungsänderungen geplant
Nutzungsintensivierung	unerheblich; keine Intensivierung beabsichtigt
<b>LRT Waldmeister-Buchenwälder (9130)</b>	
Änderung der Standortbedingungen	unerheblich; keine Veränderungen der Standortbedingungen vorgesehen
Nutzungsänderung	unerheblich; keine Nutzungsänderungen geplant
Nutzungsintensivierung	unerheblich; keine Intensivierung beabsichtigt
<b>Vogelarten (Wespenbussard, Rotmilan, Schwarzspecht)</b>	
Fällung von Altbäumen	unerheblich; keine Fällarbeiten innerhalb des Gebietes geplant
Entfernung von Totholz	unerheblich; Totholz soll nicht aus dem Wald entfernt werden
Betriebsbedingte Störungen	unerheblich; Betriebsweiterung birgt keine erhebliche Zunahme von Emissionen (Lärm, Licht)
Baubedingte Störungen	unerheblich; nur temporär und kleinfächig vorhanden

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes zu erkennen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

#### 5 Darstellung von Summationseffekten

FFH-Lebensraumtypen und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, werden nicht erheblich beeinträchtigt. Mit Ausnahme der Bauphase sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet zu erwarten. Weitere Vorhaben im FFH-Gebiet „Wälder um Welver“, durch die sich Summationseffekte zum geplanten Vorhaben ergeben könnten, sind nicht bekannt.

#### 6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Wever plant für den südlichen Rand des durch Streusiedlungen gekennzeichneten Ortsteil Dorfwever die weitere Erschließung von Wohnbaugrundstücken auf der Freifläche „Rübenkamp“. Durch den Flächeneigentümer ist die Errichtung von Wohnhäusern im nördlichen Baugebiet, beidseitig der dort vorhandenen Grabenparzelle geplant.

Das Vorhaben liegt in räumlicher Nähe zu dem FFH-Gebiet „Wälder um Welver“ (DE-4313-302) (vgl. Abbildung 2). Innerhalb der Schutzgebiete sind keine Vorhaben geplant. Da die Vorhaben aber auch über ihre Grenzen hinaus Wirkungen auf Schutzgüter haben können, wurde im Rahmen der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsvorprüfung geprüft, ob es durch das Vorhaben prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes kommen kann.

Die Vorprüfung der FFH-Vorprüfung hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ausgeschlossen werden können. Daher wird von der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG abgesehen.

Aufgestellt, Soest, im Juni 2016



(Volker Stelzig)

  
BÜRO STELZIG  
Landschaft | Natur | Planung  
Thomli-Grandweg-Wallstr. 16 • 59494 Soest  
Fon: (02921) 36 19 0 • Fax: (02921) 36 19 20  
Info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

## 7 Literatur

- BAUMANN, W., BIEDERMANN, U., BREUER, W., HERBERT, M., RUDOLF, E., WEHRICH, D., WEYRATH, U. & A. WINKELBRANDT (1999): Naturschutzfachliche Anforderungen an die Prüfung von Projekten und Plänen nach § 19c und § 19d BNatSchG (Verträglichkeit, Unzulässigkeit und Ausnahmen). Natur u. Landschaft 74. Jg., H. 11: 463-472.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert am 21.01.2013 (BGBl I Nr. 3 S. 95, 99) in Kraft getreten am 29.01./01.08.2013.
- EG-VOGELSCHUTZRICHTLINIE VRL (1979): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009, Abl. Nr. L 20, S. 7
- FFH-RICHTLINIE (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992, Abl. Nr. L 206, S. 7
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2014): Kammolch (*Triturus cristatus* (Laur., 1768)). Gefährdung und Schutzziele. Online unter: [http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/arten-schutz/de/arten/gruppe/amph\\_rept/schutzziele/102343](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/arten-schutz/de/arten/gruppe/amph_rept/schutzziele/102343) (zuletzt abgerufen am 15.06.2016).
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2015): Fachinformationen Natura 2000-Nr. DE 4512-302. Online unter: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-meldedok/de/fachinfo/listen/meldedok/DE-4512-302> (zuletzt abgerufen am 15.06.2016).
- LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN NORDRHEIN-WESTFALEN (LÖBF NRW) (2001): Schutzziele und Maßnahmen zu NATURA 2000-Gebieten. Natura 2000-Nr. DE-4512-302 Abbach. Online unter: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-meldedok/web/babel/media/zdck/z4512-302.pdf> (zuletzt abgerufen am 15.06.2016)
- LANDESRREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (NRW) (2015): TIM-Online (Topographisches Informationsmanagement). Online unter: <http://www.tim-online.nrw.de/tim-online/nutzung/index.html> (zuletzt abgerufen am 15.06.2016)
- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (MUNLV NRW) (2004): Lebens-

räume und Arten der FFH-Richtlinie in Nordrhein-Westfalen. Beeinträchtigungen, Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Bewertung von Lebensraumtypen und Arten der FFH-Richtlinie in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

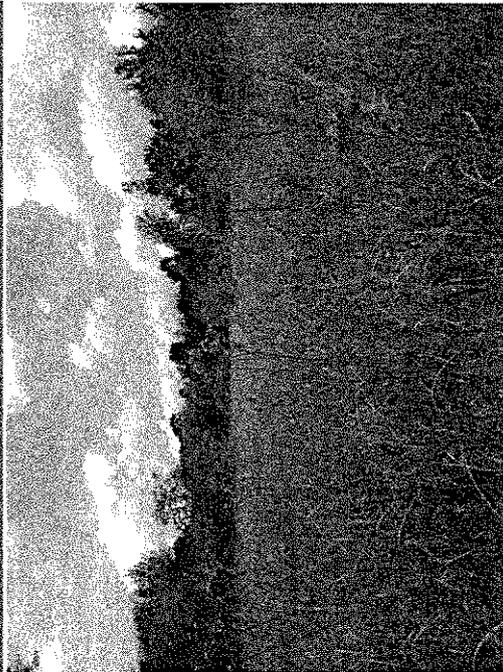
MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (MUNLV NRW) (2010): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz). Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.17 - in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010.

PFLUME, S., SALM, P. & V. STELZIG (2000): Erläuterungen zur Durchführung der Verträglichkeitsprüfung nach FFH-Richtlinie an Bundeswasserstraßen. In: BUNDESANSTALT FÜR GEWÄSSERKUNDE (Hrsg.) (2000): Umweltverträglichkeitsuntersuchungen an Bundeswasserstraßen. BfG-Mitteilungen Nr. 20, S. 37-60.

Gemeinde Welver  
Rathaus  
Gemeindeplanung, Bauwesen  
Am Markt 4  
59514 Welver

### Kompensationsmaßnahme: Gemarkung Klotingen, Flur 3, Flurstück 171

Entbuschung eines brachgefallenen Feuchtgrünlandes und  
Wiederaufnahme einer regelmäßigen extensiven Grünlandpflege



**BÜRO STELZIG**

Landchaft | Ökologie | Planung

Thomli-Grundwegger-Wollstr. 16 • 59484 Soest  
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20  
Info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Stand: Juli 2016

#### Auftraggeber:

Gemeinde Welver  
Rathaus  
Gemeindeplanung, Bauwesen  
z. Hd. Herrn Große  
Am Markt 4  
59514 Welver

#### Auftragnehmer:



**BÜRO STELZIG**

Landchaft | Ökologie | Planung

Thomli-Grundwegger-Wollstr. 16 • 59484 Soest  
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20  
Info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

#### Bearbeiter:

Dipl.-Geograph Volker Steizig  
M. Sc. Ökologin Sarah Lenze

#### Stand:

Juli 2016

*V. Steizig*

**BÜRO STELZIG**  
Landchaft | Ökologie | Planung

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Kompensationsmaßnahme	1
2.1	Lage der Kompensationsfläche	1
2.2	Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme	2
3	Anrechnung der Biotopwertpunkte	4
<b>Abbildungsverzeichnis</b>		
Abbildung 1:	Lage der Kompensationsfläche nordöstlich von Klotingen	1
Abbildung 2:	Kompensationsfläche mit derzeit brachgefallenem Feuchtgrünland	2
Abbildung 3:	Blick auf den südwestlichen Bereich der Kompensationsfläche mit dominierendem Gilbweidenrich und Schilank-Segge	3
Abbildung 4:	Blick auf den südöstlichen Bereich der Kompensationsfläche mit dominierender Schilank-Segge und zunehmender Verbuschung	3

## 1 Einleitung

In der Gemeinde Welver ist die Wiederaufnahme einer regelmäßigen Pflege einer Feuchtwiese geplant. Diese Maßnahme soll dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB dienen. Konkret sollen Biotopwert-Defizite, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“ der Gemeinde Welver entstanden sind, kompensiert werden. Übrig bleibende Biotopwertpunkte können der Gemeinde Welver in einem Ökoko-Konto gutgeschrieben werden.

## 2 Kompensationsmaßnahme

### 2.1 Lage der Kompensationsfläche

Die Kompensationsfläche befindet sich nordöstlich von Klotingen, einem Ortsteil von Welver im Kreis Soest (vgl. Abbildung 1). Die Fläche liegt in der Gemarkung Klotingen in der Flur 3 auf dem Flurstück 171 und umfasst ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Entlang der nördlichen Flächengrenze verläuft die Bahnlinie Soest-Hamm und am westlichen Rand die Straße „Hohe Brücke“. Südlich schließt Grünland an und östlich ein kleiner Wald. Die Fläche ist insgesamt von Baumreihen und Gebüsch eingeraht (vgl. Abbildung 2).

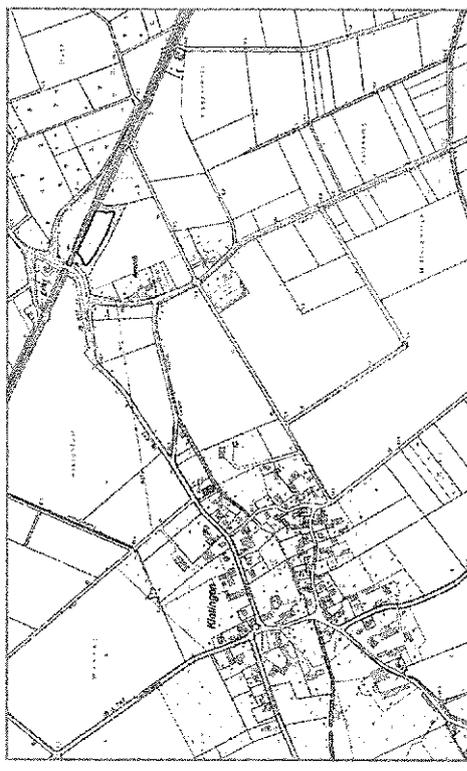


Abbildung 1: Lage der Kompensationsfläche nordöstlich von Klotingen.



Abbildung 2: Kompensationsfläche mit derzeit brachgefallenem Feuchtgrünland.

## 2.2 Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme

Das ehemalige Feuchtgrünland bzw. Kleinseggenried wird nicht mehr bewirtschaftet und liegt brach. Es ist vor allem mit Seggen, hauptsächlich *Carex acuta* (Schlank-Segge), Binsen (z.B. *Juncus conglomeratus*), Gilb- und Blutweiderich (*Lysimachia vulgaris* und *Lythrum salicaria*) und mit dem Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) bestanden (vgl. Abbildung 3). Daneben wachsen weitere Feuchtezeiger, wie z.B. geflügeltes Johanniskraut (*Hypericum tetrapterum*), Kuckucks-Lichtnelke (*Lycnis flos-cuculi*) und Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*). Randlich wächst bereits teilweise Weißdorn in die Fläche hinein, auch einzelne Gehölze, wie z.B. Pappeln und Birken breiten sich aus (vgl. Abbildung 4). Der Biototyp kann als brachgefallenes Feucht- und Nassgrünland (EE3) angesprochen werden. Da mehr als sechs Feuchte- bzw. Nässezeiger auf der Fläche vorkommen, darunter einige mit sehr hoher Deckung, besitzt die Fläche eine hervorragende Ausprägung und wird entsprechend LANUV NRW (2008)<sup>1</sup> mit 6 Biotopwertpunkten bewertet (EE3, veg3).

Als Zielbiototyp wird eine artenreiche Feuchtwiese mit hervorragender Ausprägung angestrebt (EC, veg3). Durch eine regelmäßige Pflege kann die Fläche um einen Biotopwertpunkt aufgewertet werden. Bei einer Flächengröße von ca. 5.000 m<sup>2</sup> können demnach 5.000 Biotopwertpunkte generiert werden.

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW



Abbildung 3: Blick auf den südwestlichen Bereich der Kompensationsfläche mit dominierendem Gilbweiderich und Schlank-Segge.



Abbildung 4: Blick auf den südöstlichen Bereich der Kompensationsfläche mit dominierender Schlank-Segge und zunehmender Verbuschung.

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW

#### Pflegehinweise

Zunächst ist eine vollständige Entbuschung des brachgefallenen Feuchtgrünlandes durchzuführen. Alle bereits hoch kommenden Gehölze müssen incl. Wurzelstüben entfernt werden. Die randlichen Gehölze sollen erhalten bleiben.

Den naturschutzfachlichen Vorgaben einer extensiven Bewirtschaftung von Feuchtwiesen entsprechend, darf auf der Fläche kein Pflanzenschutzmittel oder Dünger angewendet werden. Eine Mahd darf im Flachland erst ab dem 15.06. durchgeführt werden (vgl. LANUV NRW 2008<sup>1</sup>). Eine einmalige jährliche Mahd ist ausreichend. Die regelmäßige Pflege der Feuchtwiese dient der Entwicklung seitenar Pflanzen nasser Standorte (z.B. Seggen, Orchideen).

Die Fläche muss regelmäßig und dauerhaft gepflegt werden. Dem Hineinwachsen der randlichen Gehölze in die Fläche muss entgegengewirkt werden.

### 3 Anrechnung der Biotopwertpunkte

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“ der Gemeinde Welver ist ein Defizit von 1.194 Biotopwertpunkten entstanden, das auszugleichen ist. Durch die beschriebene Kompensationsmaßnahme wird eine Aufwertung der Fläche um 5.000 Biotopwertpunkte erreicht. Das entstandene Defizit kann demnach vollständig über die externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden. Es verbleiben danach noch 3.806 Biotopwertpunkte, die der Gemeinde Welver in einem Ökokonto gutgeschrieben werden können. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkorf“ in Welver entsteht nach überschlägiger Bilanzierung ein Defizit von 3.499 Biotopwertpunkten. Dies kann ebenfalls vollständig über die beschriebene Maßnahme ausgeglichen werden. Sollten sich hier keine Änderungen mehr ergeben, verbleiben am Ende noch 307 Biotopwertpunkte auf dem Ökokonto.

Aufgestellt

*V. Steitz*

Volker Steitzig

Soest, den 25.07.2016



**BÜRO STELZIG**

Landesrat | Duisburg | Planung

Thomas-Grandbois-Weiler-Str. 16 • 59404 Soest  
Fon (02921) 36 13 0 • Fax (02921) 36 13 20  
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-06/01	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 21.09.2016	

Bürgermeister	<i>Schulz 23.9.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>22/09.16</i>	Sachbearbeiter/in	<i>21.09.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	<b>7</b>	oef	05.10.16				

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“, Ortsteil Dinker  
 hier: Antrag vom 29.08.2016**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:**

Siehe beigefügten Antrag vom 29.08.2016!

Das in Rede stehende Flurstück 265 (Flurstraße 3a) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“. Der seit dem 20.09.1967 rechtskräftige Plan trifft u.a. die textliche Festsetzung, dass *Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig sind, wenn sie einen Mindestabstand von 6,0 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie einhalten*. Die Planung des Antragstellers, im Vorgarten ein Carport zu errichten, steht dieser Festsetzung somit entgegen, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes begehrt wird.

Hier ist die Frage zu erörtern, ob sich aus ortsgestalterischen Gründen auch heute noch die Notwendigkeit einer solchen Festsetzung ergibt. Auch unter Berücksichtigung der veränderten Motorisierung der Bevölkerung seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes hat sich ein zusätzlicher Bedarf an überdachten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ergeben. Bei der jüngeren Bauleitplanung werden gleichartige Festsetzungen grundsätzlich nicht mehr getroffen; so ist auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Flurstraße“ die Errichtung von Garagen und Carports nicht näher geregelt und somit grundsätzlich unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überall auf dem Grundstück zulässig.

Ungeachtet von Festsetzungen in Bebauungsplänen gilt ohnehin die Bestimmung der Sonderbauverordnung für Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen, wonach mindestens 3 m Länge vorhanden sein müssen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche Bedenken nicht bestehen.

Sofern die Beratung im Ausschuss keine Notwendigkeit für die Erhaltung der Festsetzung im Bebauungsplan ergibt, ergeht folgender Beschlussvorschlag.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“, Ortsteil Dinker, gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB zu beschließen.

Inhalt der Änderung:

Die textliche Festsetzung

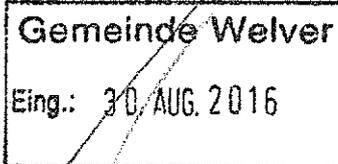
*„Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig sind, wenn sie einen Mindestabstand von 6,0 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie einhalten.“*

wird ersatzlos gestrichen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die entsprechenden Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes zu erarbeiten und anschließend das Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Evtl. verfahrensbedingt entstehende Kosten durch Dritte sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Gemeinde Welper  
Fachbereich Gemeindeentwicklung  
Am Markt 4

59514 Welper



29. August 2016

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplan "Flurstr. in Welper - Dinker"**

Sehr geehrter Damen und Herren

hiermit stelle ich den Antrag auf Änderung des aktuellen Bebauungsplan der Flurstr. in Welper-Dinker. Die aktuell gültige Version ist aus dem Jahr 1967 und wurde in den letzten vierzig Jahren weder aktualisiert noch verändert.

Ich möchte gerne auf dem Flurstück 265 ein Carport aufstellen. Dieser soll im jetzigen Vorgarten parallel zur Flurstraße errichtet werden. Die Zufahrt zum Carport soll über die schon vorhandenen Garageneinfahrt erfolgen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird mein Vorhaben aktuell nicht genehmigt, da eine Stellfläche vor Garagen von mind. sechs Metern vorgeschrieben ist. Mit der Errichtung des überdachten Stellplatzes verändert sich die Parksituation aus dem öffentlichen Raum auf mein Privatgrundstück. Die Größe der Stellfläche vor der Garage bleibt unberührt.

Ich bitte Sie mein Antrag über den Ausschuss Gemeindeentwicklung an den Rat der Gemeinde Welper, zur Änderung vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen





B-Plan Nr. 2 "Flurstraße"

B-Plan Nr. 1 "Winkelweg"

Auf de

Feldstraße

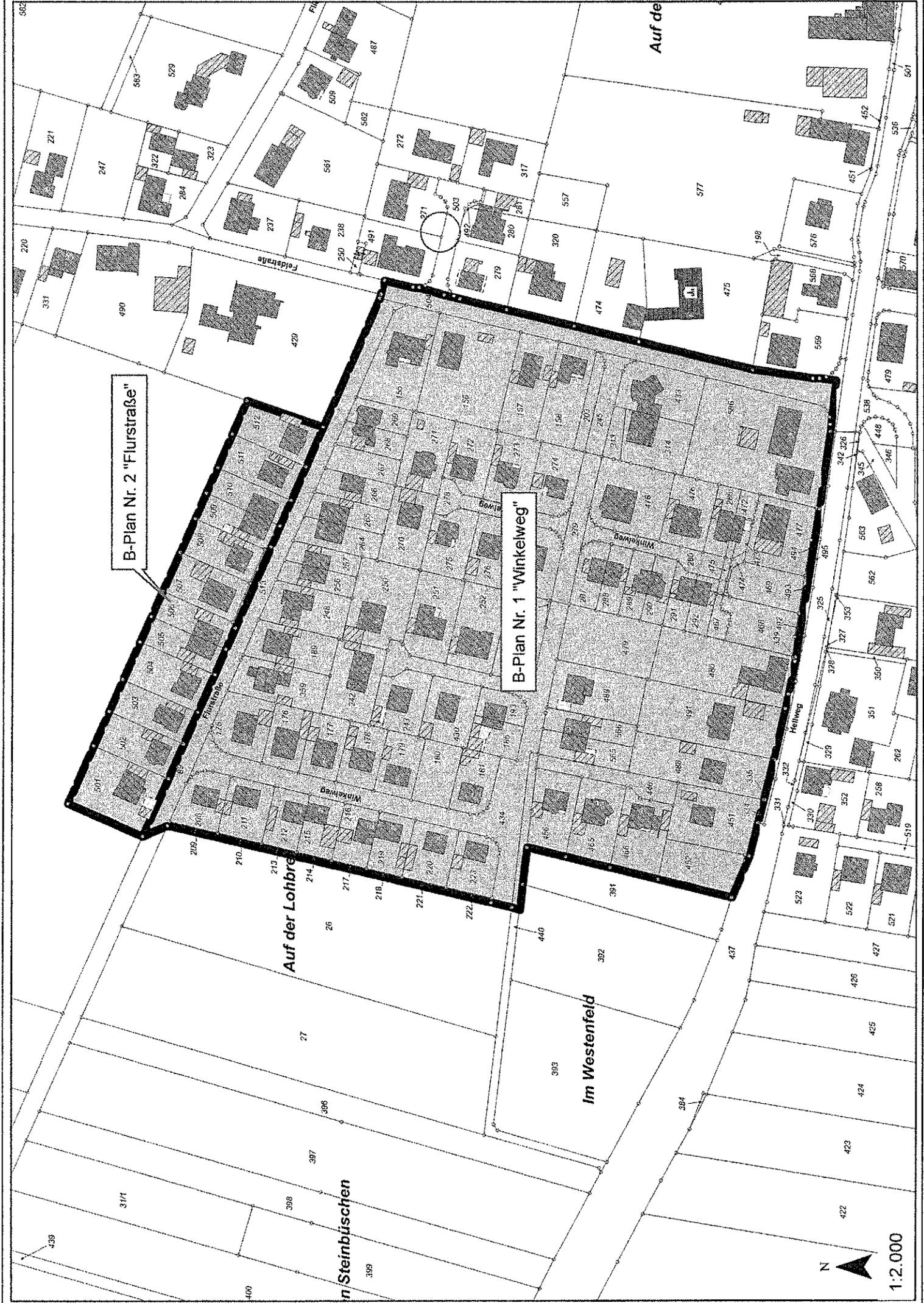
Auf der Lohre

Im Westenfeld

Steinbüschchen



1:2.000



<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-25	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 21.09.2016	

Bürgermeister	<i>Schw 23.9.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>22/09.16</i>	Sachbearbeiter/in	<i>21.09.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	8	oef	05.10.16				

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes im Ortsteil Vellinghausen,  
Am Tempel**  
**hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:**

Mit Schreiben vom 13.09.2016 fordert der Kreis Soest die Stellungnahme im Hinblick auf das gemeindliche Einvernehmen zu der Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 240, Gemarkung Vellinghausen, Flur 8, Am Tempel, an.

Es handelt sich hier um das Grundstück im Bereich des Siedlungsansatzes „Am Tempel“, welches bereits Gegenstand eines Verfahrens zum Erlass einer Ergänzungssatzung war und durch Beschluss des Rates vom 30.09.2015 in ein förmliches Bebauungsplanverfahren umgewandelt worden ist.

Seit 2007 laufen bereits Bestrebungen, den Freibereich nördlich der Straße „Am Tempel“ baulich zu entwickeln. Aufgrund der Außenbereichslage war aber klar, dass eine Bebauung nur durch die Änderung der planungsrechtlichen Situation ermöglicht werden kann. In diesem Zusammenhang ist eine isolierte Betrachtung des Flurstückes 240 aus städtebaulichen Gründen jedoch ausgeschlossen. So hat der Rat bereits in seiner Sitzung 12.12.2007 beschlossen, dass eine Ergänzung der Ortslage nur durch gleichzeitige Einbeziehung des baulichen Bestandes erfolgen kann.

Im Zuge der geplanten Ergänzungssatzung hat sich gezeigt, dass immissions- und artenschutzrechtliche Konflikte durch eine weitere Bebauung entstehen, die nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes gutachterlich aufgearbeitet werden können. Während einer Besichtigung am 16.06.2015 haben sich die Mitglieder des Ausschusses vor Ort über die Situation insbesondere im Hinblick auf das benachbarte Lohnunternehmen informiert.

Zuletzt bestand im Frühjahr des Jahres Kontakt mit dem Antragsteller nachdem er zuvor einen Entwurf eines städtebaulichen Vertrages verwaltungsseitig überreicht bekommen und daraufhin Verbindung zu einem Planungsbüro aufgenommen hatte.

Die gegenwärtig vorliegende Bauvoranfrage ist nun der erneute Versuch, eine Bebauung des Flurstückes 240 ohne ein aufwändiges Bebauungsplanverfahren realisieren zu können.

Durch die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Ergänzungssatzung bzw. durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan hat der Rat signalisiert, dass eine bauliche Entwicklung des Bereiches grundsätzlich befürwortet wird. Insofern könnte die Gemeinde dem Vorhaben positiv gegenüberstehen, jedoch können die hier bisher offenkundig gewordenen Konfliktbereiche nicht ohne weiteres außer Acht gelassen werden. Da sich an der Sach- und Rechtslage nichts geändert hat, ist zudem davon auszugehen, dass der Kreis Soest die Bauvoranfrage zu diesem Zeitpunkt weiterhin nicht positiv bescheiden kann.

Vorbehaltlich der Beratung im Ausschuss wird verwaltungsseitig kein Beschlussvorschlag unterbreitet.

59514 Welper, 12.09.2016

Bauaufsichtsbehörde  
Kreis Soest  
Hoher Weg 1 – 3

59494 Soest

**Antrag auf Bauvorbescheid im Außenbezirk**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich den Antrag auf Bau eines 1 ½-geschossigen Einfamilienhauses mit Garage, Ortsteil Vellinghausen, Gemarkung Vellinghausen, Flur 8, Flurstück 240.

Das zu bebauende Grundstück liegt im Außenbereich. Mein Sohn beabsichtigt, auf dem genannten Grundstück das geplante Bauvorhaben zu errichten.

Mit freundlichem Gruß

Anlagen



## Erläuterung

Der Gemeinderat der Gemeinde Welver hat der Bebauung des Flurstücks zugestimmt.

Meine Anfrage beim Planungsbüro Tischmann Schrooten in Rheda-Wiedenbrück zwecks Fertigung eines Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Tempel“ sowie die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes hat folgendes ergeben:

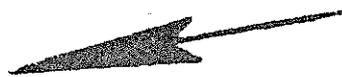
Lt. Frau Schrooten würden mit für die Erstellung des Bebauungsplanes Flur 8, Flurstück 240, Kosten in Höhe von ca. 5.000 € entstehen.

Die Gemeinde Welver (Herr Hückelheim, Fachbereichsleiter) besteht jedoch darauf, auf meine Kosten für den gesamten Bereich „Am Tempel“ einen Bebauungsplan erstellen zu lassen. Dies würde ca. 22.000 € kosten.



69

Teich



287

99

100

71

85

101

102

103

104

64

79

78

75

21

76

30

239

23

24

63

26

Auf'm Tempel

Am Tempel

22

Wasserlauf

240

31

32

+

27

28

Wasserlauf

191

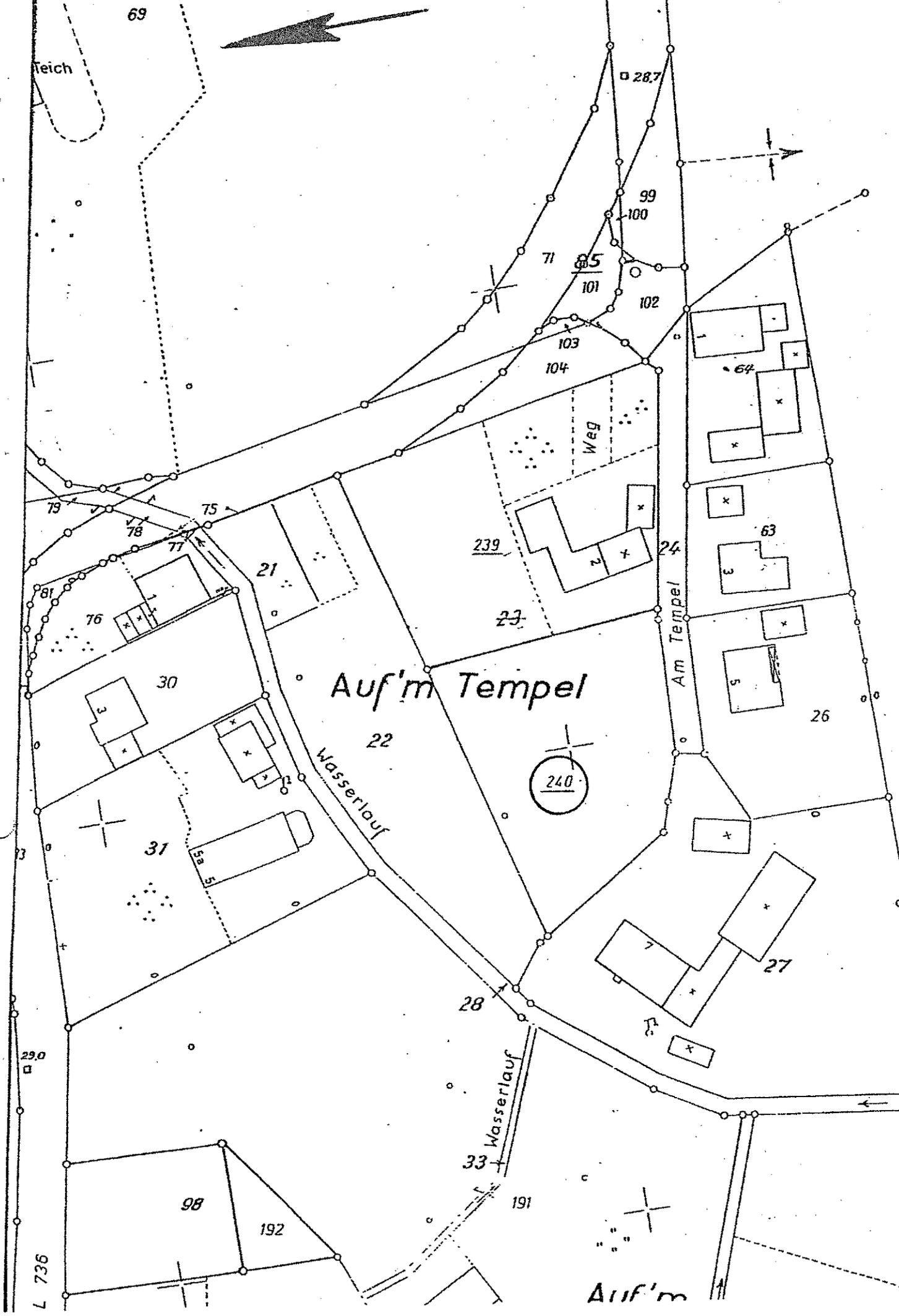
98

192

Auf'm

290

L 736





Vellinghauser Straße L 736

Aufm Tempel

Am Tempel

Auf der Wohrt

tenkamp

76  
77

71  
101  
102  
103  
104

49

100  
99

64

63

21

239

240

24

26

1

22

27

28

33

30

250

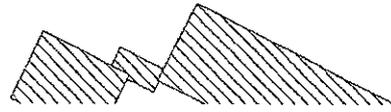
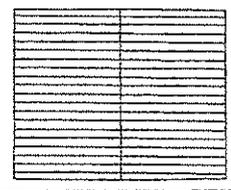
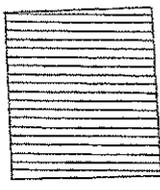
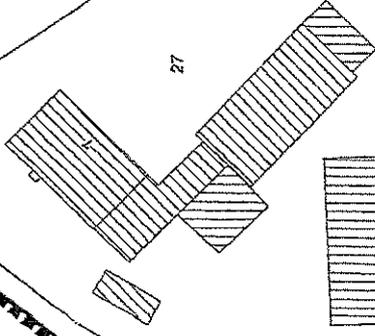
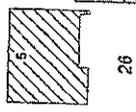
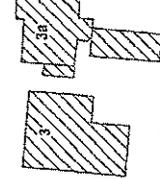
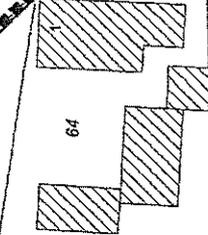
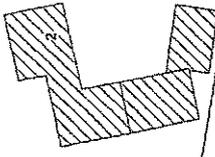
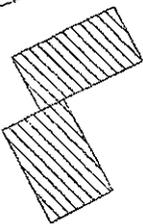
192

241

243

35

58



<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 63-10-01	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 22.09.2016

Bürgermeister	<i>CDU 23.9.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>22/09.16</i>	Sachbearbeiter/in	<i>22/09.16</i>

Beratungsfolge	Top	oeff/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	9	oef	05.10.16				

### Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung eines Carports mit Geräteschuppen, Am Heidewald 12, Ortsteil Flerke
- + Errichtung eines Wintergartens, Smiths Aue 24, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung der vorh. Scheune in eine Hobbywerkstatt und Errichtung von zwei Nebengebäuden (Abstellschuppen, Öllager), Fritz-Schulze-Str.1 , Ortsteil Flerke
- + Errichtung von zwei Doppelhaushälften, Auf dem Bült 12/14, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Brink 1, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Zaunes, Sperlingsgasse 4, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Soestfeld 13, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Zur Grünen Aue 51c, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung eines Resthofes in ein Wohnhaus, Buddemühle 1, Ortsteil Schwefe (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Funkmastes, Werler Straße, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Balkons, einer Loggia im Dachgeschoss, eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung, Bördestr. 58, Ortsteil Borgeln
- + Nutzungsänderung Lagerraum zu Wohnraum, Umbau energetische Sanierung, Hammer Landstr. 9, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung/ Anbau eines Gerätehauses, Bernhard-Honkamp-Str. 1, Ortsteil Dorfwelver
- + Errichtung eines Milchviehstalles und Erweiterung der vorh. Fahrsiloanlage, Gerstenkamp 1, Ortsteil Berwicke

- + Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Schule für Selbstverteidigung, Werler Straße 16, Zentralort Welper
- + Änderung des Dachgeschosses, Hasselfeld 3, Ortsteil Dorfwelver (Bauvoranfrage)
- + Ausbau des Dachgeschosses und Änderung der Dachform, Hasselfeld 3, Ortsteil Dorfwelver (Bauantrag)
- + Errichtung eines Doppelcarports, Soestweg 15b, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen, Kastanienweg 18, Zentralort Welper
- + Nutzungsänderung eines ehem. landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken, Koppelstraße 9, Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen (Bauvoranfrage)
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Zur Rotbuche 22a, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung eines Gartenhauses, Nehlerheide 11, Ortsteil Recklingsen
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Im Maiswinkel 4, Zentralort Welper
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung mit variablem Wetterschutz, Auf dem Bült 1, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Carports, Lohbrei Weg 26, Ortsteil Flerke
- + Übernachtung von ca. 50 Kindern und 5 Betreuern des TV Borgeln am 07.10.2016 in der Turnhalle der Grundschule, Bördestraße 74, Ortsteil Borgeln
- + Nutzungsänderung/ Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnräumen und Errichtung eines Balkons, Brauckstr. 47a, Ortsteil Eilmsen
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Auf dem Bült 4, Zentralort Welper

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Lohbrei Weg 13, Ortsteil Flerke *(Bauvoranfrage; Geschossigkeit und Dachneigung widersprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes)*

Zu dem vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

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