

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

Welver, den 16.06.17

Damen und Herren
des Ausschusses

Herrn Bürgermeister

nachrichtlich

Damen und Herren des Rates
Damen und Herren Ortsvorsteher

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 17. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt, die am

Mittwoch, dem 28. Juni 2017, 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. Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) für den Zeitraum 2012 – 2017
- Anschlüsse von Einzelhäusern an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Druckentwässerungssystem
hier: Vorstellung der Entwurfsplanung
2. 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver
- Abbau des Wohnbauflächenüberhangs durch Umplanung –
hier: Neufassung des Änderungsbeschlusses

3. 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“, Zentralort Welver
hier: 1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
2. Feststellungsbeschluss zur 36. FNP-Änderung
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 28

4. 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westholz II“, Ortsteil Vellinghausen
hier: 1. Vorstellung der Planentwürfe
2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

5. Sechste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“, Ortsteil Dinker
hier: 1. Ergebnis der Beteiligung gem. § 13 BauGB
2. Satzungsbeschluss

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“, Zentralort Welver
hier: Vorstellung der Planung

7. Ausweisung von Bauland nördlich des Zentralortes Welver westlich der Buchenstraße
hier: Antrag vom 09.05.2017

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Hagen“, Zentralort Welver
hier: Antrag vom 05.06.2017

9. Bericht über die bearbeiteten 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

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.:	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Peters 08.06.2017

Bürgermeister	<i>[Signature]</i> 14.06.17	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i> 14.06.17
Fachbereichsleiter/in	<i>[Signature]</i> 14/06.17	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i> 08.06.17

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	2	oef	03.05.2017	ohne Beschluss			
GPNU	1	oef	28.06.2017				

Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) für den Zeitraum 2012 – 2017
Anschlüsse von Einzelhäusern an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation
im Druckentwässerungssystem
hier: Vorstellung der Entwurfsplanung

Sachdarstellung zur Sitzung am : 03.05.2017

Im Zuge der Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) für den Zeitraum 2012-2017 sind u.a. Anschlüsse von insgesamt sieben Einzelhäusern an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Drückentwässerungssystem vorgesehen. Im Wesentlichen handelt es sich um Einzelhäuser innerhalb der Ortslagen, die aufgrund der topographischen Verhältnisse in der Vergangenheit nicht im freien Gefälle an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden konnten. Für folgende Maßnahmen aus dem ABK soll nunmehr der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen:

ABK Nr.:	Ort:	Lage:	vorgesehen ab:	Anlage:
B 7.9	Eilmsen	Dornenkamp 5	2015	1
B 1.5.9	Zentralort	Heideweg 4	2014	2
B 1.5.10	Zentralort	Schwarzer Weg 34	2014	3
B 14.7.1	Borgeln	Bördestraße 25	2015	4
B 14.7.2	Borgeln	Bördestraße 29a	2015	4
B 14.7.2	Borgeln	Bördestraße 57	2015	5
C 29.6	Schwefe	Sägemühlenweg 11	2015	6

Für den Anschluss der o. g. Besitzungen hat die Verwaltung jeweils einen Kanalentwurf erstellt (Anlagen 1 - 6). Danach erhält jedes Grundstück gemäß der Entwässerungssatzung einen Druckrohrleitungsanschluss (DA 63 PEHD) bis 1,0 m auf das Grundstück. Die Herstellung der Hauspumpstation sowie die Anschlussarbeiten auf dem Grundstück sind anschließend durch die Anschlussnehmer bzw. durch deren beauftragte Bauunternehmer vorzunehmen. Der Übergabepunkt an der Grundstücksgrenze wird mit den Anschlussnehmern abgestimmt.

Im Nachgang zu der Herstellung der Kanalanschlüsse wird durch die Verwaltung gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der einmalige Kanalanschlussbeitrag erhoben. Für den Bereich Dornenkamp werden neben der Besetzung Dornenkamp 5 noch zwei weitere Baugrundstücke Abwassertechnisch erschlossen. Auch für diese Grundstücke ist dann der v. g. Anschlussbeitrag zu erheben.

Für die Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen stehen Haushaltsmittel aus 2016 in Höhe von 74.000 € zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Natur und Umweltschutz nimmt die vorgestellten Entwurfsplanungen für die o. g. Grundstücke zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Der Rat beauftragt die Verwaltung auf Grundlage der vorgestellten Kanalentwürfe die Arbeiten zur Herstellung der Kanalanschlüsse für folgende Grundstücke

B 7.9	Eilmsen	Dornenkamp 5
B 1.5.9	Zentralort	Heideweg 4
B 1.5.10	Zentralort	Schwarzer Weg 34
B 14.7.1	Borgeln	Bördestraße 25
B 14.7.2	Borgeln	Bördestraße 29a
B 14.7.2	Borgeln	Bördestraße 57
C 29.6	Schwefe	Sägemühlenweg 11

nach der Genehmigung des Haushaltes beschränkt auszuschreiben und die erforderlichen Baumaßnahmen entsprechend umzusetzen.

Beratung im GPNU am 03.05.2017:

Nach der verwaltungsseitigen Vorstellung der Entwurfsplanung besteht einhellige Meinung, den Tagesordnungspunkt zunächst zu vertagen und in der nächsten Sitzung weiter zu beraten. Die Verwaltung wird gebeten, in der Zwischenzeit die voraussichtlichen grundstücksbezogenen Bau- und Anschlusskosten zu ermitteln.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.06.2017:

Verwaltungsseitig wurden zwischenzeitlich die Bau- und Anschlusskosten für die in Rede stehenden Grundstücke ermittelt. Die geplanten Baumaßnahmen konnten bisher lediglich als Vorentwurf dargestellt werden, die grundstücksbezogenen Details sind aus diesem Grund noch nicht umfänglich bekannt. Insoweit wurden für die Arbeiten auf den Grundstücken Pauschalkostenansätze nach Erfahrungswerten angenommen. Die Baukosten der öffentlichen Abwasserdruckrohrleitung (DRL) sowie die Baukosten der Hausanschlussleitungen wurden auf Grundlage der letzten Baumaßnahme „Druckrohrleitung (DRL) Am Tempel, Köhner Weg und Schürenholz“ ermittelt. Für jedes Grundstück wurde nun eine separate Kostenschätzung erstellt, die nach den Baukosten für die öffentliche Druckrohrleitung, nach den nach Einschätzung und Kenntnisstand der Verwaltung erwartbaren Baukosten für den privaten Anschlussaufwand einschließlich Hauspumpstation sowie nach den Kanalanschlussbeiträgen Teilanschluss Schmutzwasser unterteilt ist. Bei den Ergebnissen handelt es sich jedoch um grundstücksbezogene Daten, die seitens der Verwaltung als schützenswert einzustufen sind. Über die Ergebnisse werden die betreffenden Grundstückseigentümer jeweils informiert.

Zusammengefasst ergeben sich Baukosten für die öffentliche Druckrohrleitung von geschätzt 65.965 € in einer Bandbreite zwischen 3.960 € und 12.240 € je Grundstück.

Die nach Einschätzung der Verwaltung erwartbaren Baukosten für den privaten Anschlussaufwand einschließlich Hauspumpstation liegen bei insgesamt 62.820 € in einer Bandbreite zwischen 8.950 € und 12.800 € je Anschluss.

Die Kanalanschlussbeiträge für den Teilanschluss Schmutzwasser summieren sich auf insgesamt 19.938,04 € in einer Bandbreite zwischen 1.000,14 € und 3.903,50 € je Grundstück.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-20-03/33	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 13.04.2017

Bürgermeister	<i>20.4.17</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>13/04.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i>

Beratungsfolge	Top	oeff/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	4	oeff	03.05.17	mit Mehrheit	8	1	—
<i>WFA</i>	<i>4</i>	<i>oeff</i>	<i>24.05.17</i>	<i> einstimmig</i>			
GPNU	2	oeff	28.06.17				

33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver - Abbau des Wohnbauflächenüberhanges durch Umplanung – hier: Neufassung des Änderungsbeschlusses

Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:

Eine zentrale Aufgabe des Regionalplanes und der nachfolgenden Bauleitplanung ist es, ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorzuhalten. Für die Gemeinde Welver wurde im Zuge der Aufstellung des Regionalplanes auf der Grundlage der Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Wohnbauflächenüberhang ermittelt. Die Wohnbauflächenenerweiterung durch die Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen steht dem Ziel des Abbaus von Überhangflächen entgegen.

Um dennoch eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (*hier konkret bezogen auf die Bebauungspläne Nr. 27 „Landwehrkamp“ und Nr. 5 „Soestweg“*) zu erreichen, hat der Rat in seiner Sitzung am 26.03.2014 entsprechende Umplanungsflächen beschlossen, die im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig nicht mehr als Baufläche im FNP dargestellt werden sollen.

Während der Erarbeitung der Planunterlagen zu dieser FNP-Änderung begannen die Beratungen zur baulichen Entwicklung des Bereiches südlich der Straße Westholz im Ortsteil Vellinghausen.

Letztendlich hat der Rat in seiner Sitzung am 22.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westholz II“ beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, zugunsten dieser baulichen Entwicklung, die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen

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 m² südlich des B-Planes in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden kann.

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 m² in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden kann.

3. Ortsteil Scheidingen

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 Scheidingen 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 m² entlang des Schatterweges umgeplant werden.

verbindlich als Umplanungsfläche festzulegen und in einem separaten FNP-Änderungsverfahren zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Da das Verfahren zur 33. Änderung noch in der Entwurfserarbeitungsphase ist, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die v.g. Bereiche in dieses FNP-Änderungsverfahren zu integrieren und zusammen mit den zuvor beschlossenen Umplanungsflächen als Gesamtpaket im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Aus formellen Gründen ist in diesem Zusammenhang dann der Beschluss zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem erweiterten Änderungsbereich neu zu beschließen. Die Änderung des FNP kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Unter Berücksichtigung der bereits im Jahre 2014 beschlossenen Bereiche und der Ergänzung der jüngsten Umplanungsflächen ergibt sich folgender

Beschlussvorschlag:

1.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Beschluss zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.03.2014 aufzuheben.

2.

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

Der Rat der Gemeinde Welver beschließt die Aufstellung der „33. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Inhalt der Änderung:

a) Gemarkung Borgeln, Flur 6, Flurst. 38 tlw.: Die Darstellung einer 1,75 ha großen Teilfläche des Flurstückes 38 wird von „W“ (Wohnbaufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

b) Gemarkung Meyerich, Flur 3, Flurst. 77 tlw.: Die Darstellung einer 0,27 ha großen Teilfläche des Flurstückes 77 wird von „W“ (Wohnbaufläche) in eine „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ geändert.

c) Gemarkung Schwefe, Flur 4, Flurst. 224 und 252 tlw.: Die Darstellung einer 0,57 ha großen Fläche wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

d) Gemarkung Schwefe, Flur 5, Flurst. 326: Die Darstellung einer 0,37 ha großen Teilfläche des Flurstückes 326 wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

e) Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 55 tlw., 56 tlw., 97 tlw., 98 tlw, 150 tlw : Die Darstellung einer 0,18 ha großen Fläche wird von „W“ (Wohnbaufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

f) Gemarkung Eilmsen, Flur 3, Flurstücke 38 tlw., 48 tlw., 100 tlw.: Die Darstellung einer 0,4 ha großen Fläche wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

g) Gemarkung Scheidingen, Flur 2, Flurstücke 266 tlw., 469 tlw. und Flur 8, Flurstücke 57 tlw., 267 tlw., 319 tlw., 326 tlw., 328 tlw.: Die Darstellung einer 0,6 ha großen Fläche wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Änderungsentwurf zu erstellen und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der anderen Behörden gem. § 13 BauGB sowie gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz durchzuführen.

Beratung des Haupt- und Finanzausschusses vom 24.05.2017:

AM Philipper beantragt für die Fraktion Welver 21 den Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung zu nehmen und zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zurückzuverweisen.

Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt dem Antrag der Fraktion Welver 21 **einstimmig** zu.

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/21-28	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 13.06.2017	

Bürgermeister	<i>Schm 14.6.17</i>	Allg. Vertreter	<i>14.6.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>14/06.17 G/C</i>	Sachbearbeiter/in	<i>13/06.17</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	3	oef	28.06.17				

36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“, Zentralort Welper

- hier:**
1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 2. Feststellungsbeschluss zur 36. FNP-Änderung
 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 28

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.06.2017:

Im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellter Bereich als „Gewerbefläche“ dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dann auf dieser Grundlage die konkret geplante Erschließung und Bebauung des Plangebietes im Zusammenhang mit der Erweiterung des Autohauses Gretenkort geregelt. Die o.g. Bauleitpläne haben in der Zeit vom 21.04.2017 – 06.06.2017 öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt. Zum Abschluss der Verfahren ist der Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Siehe beigefügte Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!
2. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Entwurf zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich des Umweltberichts förmlich zu beschließen (Feststellungsbeschluss). Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB bei der Höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen und die Änderung anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.
3. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“, Zentralort Welper als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die Begründung einschließlich Umweltbericht zu beschließen.

GEMEINDE WELVER– 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Inhaltsverzeichnis

1. Landwirtschaftskammer NRW, Stellungnahme vom 03.05.2017
2. Gelsenwasser, Stellungnahme vom 04.05.2017
3. Westnetz GmbH, Stellungnahme vom 17.05.2017
4. LWL-Archäologie für Westfalen, Stellungnahme vom 31.05.2017
5. Kreis Soest, Stellungnahme vom 06.06.2017

Träger öffentlicher Belange und Behörden ohne Anregungen und Bedenken

1. Bezirksregierung Arnsberg, Stellungnahme vom 12.05.2017
2. IHK Arnsberg, Stellungnahme vom 22.05.2017

Träger öffentlicher Belange und Behörden ohne Rückmeldung

1. ABU
2. Westfälisches Amt für Denkmalpflege
3. Amprion GmbH
4. Handwerkskammer
5. Thyssengas GmbH
6. Bezirksregierung Arnsberg Dez. 35
7. Bezirksregierung Arnsberg Dez. 52
8. Bezirksregierung Arnsberg Dez. 65
9. Landesbetrieb Wald und Holz NRW
10. Deutsche Telekom AG
11. BUND
12. Finanzamt Soest
13. Saline Bad Sassendorf GmbH
14. Straßen NRW

GEMEINDE WELVER- 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Nr.	Träger öffentl. Belange	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1	Landwirtschaftskammer NRW Stellungnahme vom 03.05.2017	Die vorliegenden Planungen sehen vor, dass landwirtschaftliche Nutzflächen überplant werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber den vorliegenden Planungen, wenn sichergestellt ist, dass der Flächenentzug einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird.	Die Fläche Flurstück 67 steht im Eigentum der Fam. Gretenkort. Der Pächter ist informiert und hat diese Fläche aus seiner Nutzflächenmeldung herausgenommen. BESCHLUSSVORSCHLAG: Kenntnisnahme und Beachtung Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:
2	Gelsenwasser Stellungnahme vom 04.05.2017	Mit unserm Schreiben vom 27.05.2016 haben wir Sie darum gebeten, die Wasserleitung als mit Leitungsrechten belastete Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB (Baugesetzbuch) festzusetzen und von jeglicher Bebauung bzw. Überbauung freizuhalten, auch von Bäume oder tiefwurzelnden Sträuchern. In der aktuellen Planung (Stand: 30.01.2017) wird unser Schutzstreifen mit der Fläche "Pf-2" überplant Wir bitten um Änderung des Flächennutzungs-/Bebauungsplanes und Berücksichtigung unserer Belange.	Die Pflanzfläche Pf-2 wird im Bereich des Schutzstreifens (Länge 5m, Breite 3 m) zurückgenommen. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Anpassung des Planes. Hiermit wird den Belangen der Gelsenwasser Rechnung getragen. Durch die Rücknahme der Pflanzfläche Pf-2 im Bereich der Wasserleitung erhöht sich das Biotopwertdefizit geringfügig. von 3.499 Wertpunkten auf 3.544 Wertpunkte. Diese zusätzlich auszugleichenden Wertpunkte können über die Kompensationsmaßnahme „Regelmäßige Pflege einer Feuchtwiese auf dem Grundstück an der Hohen Brücke in der Gemeinde Welver“ abgedeckt werden. Es ist nicht erkennbar, dass durch die beschriebene geringfügige Anpassung des Bebauungsplanes sonstige öffentliche oder private Belange berührt werden. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wird daher nicht erforderlich. BESCHLUSSVORSCHLAG: Kenntnisnahme und Beachtung Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:

GEMEINDE WELVER- 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

3	Westnetz GmbH Stellungnahme vom 17.05.2017	Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken, Anregungen oder eigene Planungen. Im Gebiet der Gemeinde Welper betreibt die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin - Gas-Hochdruckanlagen - Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen - Gas- und Strom-Verteilnetzanlagen. Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Gas und Strom im Auftrag der o. g. Netzeigentümer. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen. 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.	BESCHLUSSVORSCHLAG: Kenntnisnahme Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:
4	LWL-Archäologie für Westfalen Stellungnahme vom 31.05.2017	Wir verweisen auf den im Bebauungsplan/Hinweise genannten Punkt 3. Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.	BESCHLUSSVORSCHLAG: Kenntnisnahme Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:

GEMEINDE WELVER– 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

5	Kreis Soest Stellungnahme vom 06.06.2017	Immissionsschutz: Gegen die die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welper sowie der Aufstellung des B-Planes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort" bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Die Geräuschprognose liegt vor. Die Peutz Consult GmbH aus Düsseldorf hat mit Datum vom 07.11.2016 den Bericht F 7998-1 erstellt. Im Umweltbericht zur Aufstellung des B-Planes Nr. 28 beurteilt das Büro Stelzig auf Seite 22ff. die Auswirkungen der Planungen für die umliegenden Wohnhäuser als relevant. Die vom Betrieb des Autohauses ausgehenden Emissionen wie zusätzlicher an Verkehr und bestehender und zu erwartender Betriebslärm wurden mit einer maximal zu erwartenden Auslastung berechnet (Pessimallansatz). Die Bewertung der Lärmimmissionen durch die schalltechnische Untersuchung des Gutachters hat ergeben, dass die Anforderungen der TA Lärm an allen berücksichtigten Immissionsorten eingehalten werden. Dies basiert auch auf der Kontingentierung gemäß DIN 45691, die unter 6. im Gutachten aufgeführt ist. Die ermittelten zulässigen Emissionskontingente der beiden ausgewiesenen Gewerbeflächen sind unter 6.2.2 und 6.2.3 der Geräuschprognose aufgeführt und in die textlichen Festsetzungen im Bauleitverfahren aufzunehmen. Bei zukünftigen Bauvorhaben sind immissionsschutzrechtliche Gutachten unter Berücksichtigung der vom jeweiligen	Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde werden die Berechnungen und Bewertungen des schallschutztechnischen Gutachtens bestätigt. Die im Gutachten vorgenommene Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 ist in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen worden. Bei zukünftigen Bauvorhaben ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente durch immissionsschutzrechtliche Gutachten jeweils nachzuweisen. BESCHLUSSVORSCHLAG: Kenntnisnahme Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:
---	--	---	--

GEMEINDE WELVER- 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

		<p>Betrieb in Anspruch genommenen Flächen und der festgesetzten Emissionskontingente durchzuführen und die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente nachzuweisen. Hieraus ist dann der zulässige Immissionsrichtwert zu berechnen und die Einhaltung nachzuweisen.</p>	
		<p>Naturschutz:</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich keine Bedenken gegen die Erweiterung des Autohauses Gretenkort am bestehenden Standort sowie des zusätzlichen Wohngebäudes.</p> <p>Es ist geplant, die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet weitgehend zu erhalten. Diese sind jetzt im Unterschied zur Trägerbeteiligung entsprechend festgesetzt. Dazu ist zur nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche die Ausbildung eines Gehölzstreifens vorgesehen und die Anlage einer Obstwiese.</p> <p>Das verbliebene Defizit von 3.499 Biotopwertpunkten wird</p>	<p>Hinweis: durch die Rücknahme der Pflanzmaßnahme Pf-2 im Bereich der Wasserleitung der Gelsenwasser hat sich das Biotopwertdefizit geringfügig um 45 Biotopwertpunkte auf 3.544 Wertpunkte erhöht.</p> <p>BESCHLUSSVORSCHLAG: Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>GPNU:</p> <p>HFA:</p> <p>Rat:</p>

GEMEINDE WELVER- 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

		<p>nunmehr in Welver in der Gemarkung Klotingen in der Flur 3 auf dem Flurstück 171 ausgeglichen. Die Brache umfasst ca. 5.000 m². Sie wird durch Entbuschung und Pflege in eine extensive Feuchtwiese umgewandelt. Der Wertpunkteüberschuss kann der Gemeinde gutgeschrieben werden.</p> <p>Zusätzlich sollte der Hinweis beachtet 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>Artenschutz:</p> <p>Das Gutachterbüro Stelzig kommt in der ASP Stufe 1 zu dem Ergebnis, dass es zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten kommt, wenn zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgt. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.</p> <p>Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.</p> <p>Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung,</p>	<p>Die zeitlichen Vorgaben zu den zulässigen Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>BESCHLUSSVORSCHLAG: Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:</p>

GEMEINDE WELVER- 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

		<p>bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p>	
		<p>Bodenschutz/Abfallwirtschaft:</p> <p>Das Sachgebiet Bodenschutz/Abfallwirtschaft hatte bereits in meiner Stellungnahme vom 23.06.2016 im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung dargelegt, dass im Planbereich eine Altlast (ehemalige Tankstelle Gretenkort, Reg.-Nr.: 06-4313-0042) registriert ist. Diese wurde bereits 2001 in das Kataster über Altlasten und Altlast-Verdachtsflächen aufgenommen. Aus einer im Jahr 2007 durchgeführten umweltgeologischen Untersuchung geht hervor, dass an diesem Standort erhebliche Boden- und Bodenluftbelastungen mit tankstellenspezifischen Schadstoffen vorliegen.</p> <p>Die Aussagen in der jetzt vorgelegten Begründung zum B-Plan (Seite 14) sowie im Umweltbericht sind insofern nicht korrekt und bedürfen einer Überarbeitung.</p> <p>Gegen die Planung bestehen aber keine Bedenken, wenn folgende Hinweise und Korrekturen in der Begründung zum B-Plan und im Umweltbericht aufgenommen bzw. umgesetzt werden:</p> <p>1. Unter HINWEISE in der Planlegende zum Bebauungsplan ist ein 4. Punkt wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„Im Planänderungsgebiet GE1 befindet sich im Bereich der ehemaligen Tankstelle ein Altstandort. Bei Bodenuntersuchungen wurden 2007 erhebliche Verunreinigungen des Bodens und der Bodenluft bis in die grundwassergesättigte</p>	<p>Entsprechend den neben stehenden Hinweisen und Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde ist der Hinweis zum Altstandort in den Bebauungsplan übernommen worden. Ebenso sind in den Begründungen zum B-Plan und zur FNP-Änderung einschließlich der zugehörigen Umweltberichte die entsprechenden Ausführungen zum weiteren Umgang mit den Bodenbelastungen übernommen worden.</p> <p>BESCHLUSSVORSCHLAG:</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>GPNU:</p> <p>HFA:</p> <p>Rat:</p>

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

		<p>Bodenzone festgestellt. Die sachgerechte Tankreinigung und Stilllegung erfolgte 2009 und wurde vom TÜV-Nord mit einer Prüfbescheinigung abgenommen. Weitergehende Altlastenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Diese sind zeitnah, nach vorheriger Absprache mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest, durchzuführen. Die Untersuchungen sind durch einen Altlastengutachter zu begleiten, zu beurteilen und in einem Gutachten zu dokumentieren.</p> <p>Der Bericht des Sachverständigen ist nach Abschluss der durchgeführten Maßnahmen dem Kreis Soest, Sachgebiet Bodenschutz unaufgefordert vorzulegen.“</p> <p>2. Unter Punkt 8.2, Seite 14 in der Begründung zum Bebauungsplan ist Folgendes auszuführen:</p> <p>„Im Plangebiet ist eine Altlast registriert. Es handelt sich dabei um eine ehemals vorhandene Tankstelle mit zwei Tanks, die im Altlasten-Kataster unter der Reg.-Nr. 06-4313- 0042 registriert ist. Die Tanks wurden bereits 2009 fachgerecht gereinigt und stillgelegt. Die im Boden befindlichen Kontaminationen mit tankstellenspezifischen Schadstoffen wurden bisher nicht entfernt. Daher erfolgt ein Regelungshinweis unter Punkt 4 der Hinweise zum Bebauungsplan. Dort wird die Vorgehensweise unter Einsatz eines Altlastengutachters mit vorheriger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Soest vorgeschrieben.“</p> <p>3. Der Umweltbericht ist unter Punkt 2.3.1.5 Schutzgut Boden wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Die beiden Tanks einer ehemals vorhandenen Tankstelle, die im Altlasten-Kataster aufgeführt ist (Reg.-Nr.: 06-4313-0042), wurden bereits 2009 fachgerecht gereinigt und stillgelegt. Der Boden und die Bodenluft im Umgriff der Tanks</p>	
--	--	--	--

GEMEINDE WELVER- 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

		<p>weisen jedoch auf einer im Jahr 2007 durchgeführten umweltgeologischen Untersuchung Verunreinigungen auf. Die Kontaminationen reichen bis in die grundwassergesättigte Bodenzone hinein. Die Ausdehnung des Schadens muss daher zeitnah horizontal und vertikal eingegrenzt werden. Parallel sind Erkundungen des Grundwassers erforderlich. Die Maßnahmen sind durch einen Altlastengutachter zu begleiten, zu beurteilen und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Untersuchungen sind im Vorfeld mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen.</p> <p>4. Die Begründung bzw. der Umweltbericht zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes sind entsprechend der Punkte 1 bis 3 ebenfalls zu ergänzen.</p>	
--	--	--	--

GEMEINDE WELVER– 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

1. Herr B. H., Welver, Stellungnahme vom 05.06.2017

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.1	<p>Das betriebsbedingte Wohnen ist derzeit für die gesamte Familie Gretenkort fußläufig möglich. (Anfrage Herr Knepper, Bezirksregierung Arnsberg)</p> <p>Die Entfernung dabei in der so autoaffinen Gemeinde Welver ist in 1-2 min. möglich. Hier stelle ich eine kritische Abwägung von Natur und Umwelt in hohem Maße in Frage. Die Verantwortlichen sollten hier die realen Lebensbedingungen in dem Antrag berücksichtigen und nicht so tun, als würde eine Nichtänderung des Bebauungsplanes den Fortbestand und die Erweiterung ohne Betriebswohnung gefährden.</p> <p>Mare Gretenkort sowie die Familie Gretenkort sind seit Kindheit als Nachbarn freundschaftlich mit uns verbunden. Ich habe pers. dagegen nichts einzuwenden, wenn er dort sein Haus am Wald bauen möchte.</p>	<p>Gem. § 8 Abs. 3 BauNO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig. Gerade bei Handwerksbetrieben ist es üblich, dass der Betriebsinhaber seinen Wohnsitz auf dem Gewerbegrundstück hat, um somit auch die Kontrollfunktion unmittelbar wahrnehmen zu können.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, dass mit der Zulässigkeit eines betriebsgebundenen Wohngebäudes auf dem Grundstück öffentliche oder private Belange Dritter beeinträchtigt werden.</p> <p>BESCHLUSSVORSCHLAG: Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>GPNU: HFA: Rat:</p>
1.2	<p>Zu 6.2 / 7.1 (Alternativen)</p> <p>Der "hohe" Flächenbedarf kann durch bereits versiegelte (geschotterte) Flächen im Bereich des im südwestlich an das Betriebsgebäude und über die Zufahrt zum Wohnhaus anschließende Fläche reduziert werden (ehemaliger Schrottplatz). Diese Fläche wurde in keinem der Gutachten berücksichtigt (derzeit stehen dort zwei/drei abgedeckte Fahrzeuge). Eine Abneigung der Bordsteine wurde bereits vorgenommen. Im Übrigen erscheint es mir naheliegend, dort Gelegenheiten zu schaffen/zu nutzen, um den so beschriebenen neuen Platzbedarf zum Erhalt und Erweiterung zu decken. Ebenso wurde ein bewachsener Schallschutzhügel (zwischen Wohnhaus und Straße) bereits von Bäumen Sträuchern befreit der einen weiteren Platzbedarf hier zumindest</p>	<p>Südwestlich des vorhandenen Betriebsgebäudes stehen keine Flächen zur Verfügung, die eine sinnvolle Betriebserweiterung zulassen würden. Die geplante Erweiterung in nördliche Richtung parallel zur Buchenstraße eröffnet dem Betrieb eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit.</p> <p>Wie aus den umfangreichen Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes erkennbar ist, wird der Umfang der möglichen zusätzlichen Versiegelungen deutlich be-</p>

GEMEINDE WELVER– 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>in Anteilen decken kann. Ich sehe deshalb nicht den Bedarf und die Notwendigkeit, eine zusätzliche Fläche zu versiegeln und bebauungsplantechnisch so umzuwandeln, dass sie der Natur entrissen wird.</p>	<p>grenzt. Bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 10.887 m² werden ca. 4.900 m² (45 %) als Grün- und Pflanzflächen mit unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit festgesetzt.</p> <p>BESCHLUSSVORSCHLAG: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:</p>
1.3	<p>Zu 7.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung</p> <p>Absatz 4 Ausgleichsfläche Kompensationsflächen Bebauungsplan 1 Rübenkamp</p> <p>Es wird in dem Abschnitt von einer Option gesprochen. Zitat: "Wie im Umweltbericht dargelegt, ist hierzu die Wiederaufnahme einer regelmäßigen Pflege einer Feuchtwiese vorgesehen. Diese Maßnahme soll ... "</p> <p>a) Hier wird eine mögliche Option genannt, die als Grundlage für eine Bebauungsplanänderung zitiert wird. Fakt ist, es gibt diese Maßnahme nicht, ansonsten würden andere Termini verwendet. Im Übrigen steht es der allzeit zitierten Haushaltslage und dem durch übergeordnete Behörden auferlegten Sicherungskonzept, als mehr als fraglich im Raum!</p> <p>b) Entstehende Biotopwertdefizite aufgrund privatökonomischer Belange sollen vom Bürger der Gemeinde Welper getragen werden und im öffentlichen Interesse sein. Ich erachte diese Begründung mit den oben genannten Hintergründen als fraglich und wünsche eine erneute Aufnahme der Prüfung durch Verantwortliche und übergeordnete Behörden. Im Weiteren das der Rat dieses öffentliche Interesse der Bevölkerung und mir erklärt.</p>	<p>Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Natur und Landschaft werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Welper geregelt. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung und Kostenübernahme der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft.</p> <p>Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist durchzuführen. Die Vertragspartner verpflichten sich, nach erfolgreichem Abschluss des Planverfahrens die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Durchführungsfrist durch eine gesonderte schriftliche Vereinbarung zu regeln.</p> <p>BESCHLUSSVORSCHLAG: Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:</p>

GEMEINDE WELVER– 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.4	<p>Zu 7.4</p> <p>Im Bereich der nördlichen Erweiterung des Bebauungsplans schließt sich ein besonders schützenswertiges Habitat an. Ein Verzicht auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann ich daher mit dem Gutachter nicht teilen. Wer hat die FFH-Vorprüfung veranlasst? Wie hoch waren die Kosten? Wer hat Sie bezahlt? Welche Form der Erhebung wurde gewählt (Ausgewählter Fragenkatalog?)</p> <p>In dem Bereich wird oft Wild gesichtet. Das Gutachten kann nicht ausschließen, dass der Lebensraum seltener Tierarten die sich am Boden aufhalten nachhaltig zerstört wird. Störche, Fischreiher nutzen die Flächen zum Schutz.</p> <p>Von einer allgemein theoretischen Wahrscheinlichkeit auszugehen reicht mir hier nicht. Ich verlange eine erneute und detaillierte Prüfung.</p>	<p>Die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung wurde nach den anerkannten fachlichen Regeln durchgeführt. Die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung war Bestandteil der einsehbaren Unterlagen zur Offenlage dieses Bebauungsplanes. Die fachliche Beurteilung, warum eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden muss, ist dort nachvollziehbar dargelegt.</p> <p>Die sonstigen neben stehenden Fragestellungen (z.B. Kostendes Gutachtens) sind nicht abwägungsrelevant.</p> <p>BESCHLUSSVORSCHLAG: Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:</p>
1.5a	<p>Zu 7.6. Immissionsschutz (eigentlich Schutz vor Emission)</p> <p>Die nach DIN 45691 festgesetzten Lärm Emissionskontingente werden bereits heute überschritten. (Die zum Schutz vor Lärm möglichen Maßnahmen werden nicht genutzt)</p> <p>a.) Betrieb der Waschanlage Autohaus Gretenkort.</p> <p>Ein regelgerechter Betrieb wird, auf mehrfache Intervention nicht realisiert. Sowohl unsere Mitbewohner als auch ich haben sowohl Mare, als auch Anne Gretenkort darauf angesprochen die Türen der Waschanlage bei Betrieb zu schließen. Als Vielfahrer wurde von mir im gesamten Umfeld (Kreise Hamm, Warendorf, Gütersloh) beobachtet, dass sich bei jedem derartigen Vorgang Türen von Waschanlagen schließen.</p> <p>Beobachtet wird, dass sich die Türen nach Einfahrt in die Waschanlage nur im Winterbetrieb bei Temperaturen unter Null Grad schließen.- Das passiert lediglich aus Kostengründen und der Gefahr, dass es zu Schäden an der Anlage kommt.-</p> <p>Die TA Lärm sieht den Schutz vor Lärmemissionen vor!- Es gilt Lärm zu vermeiden!</p>	<p>Die neben stehend unter 1.5a – 1.5f aufgeführten Bedenken und Hinweise zur Lärmsituation beziehen sich nicht auf planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern auf mögliche Verstöße des Betriebes gegen einzuhaltende Immissionsschutzbestimmungen.</p> <p>Sofern berechnete Bedenken bestehen oder Hinweise vorliegen, dass seitens des Autohauses gegen immissionsschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen wird, die zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Nachbarbebauung führen, ist die Untere Immissionsschutzbehörde beim Kreis Soest als zuständige Aufsichtsbehörde zu unterrichten und zur Überprüfung aufzufordern.</p>

GEMEINDE WELVER– 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>Insbesondere das Geräusch der Trocknungsturbinen assoziiert im 5 Minutentakt, dass man gerade auf einer Startbahn steht, auf der ein Düsenjet startet. -Wo findet sich ein Hinweis im Gutachten?- Waren die Türen geschlossen? Gelten für diesen Betrieb andere gesetzl. Bestimmungen?</p>	<p>BESCHLUSSVORSCHLAG: Kenntnisnahme</p> <p>Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:</p>
1.5b	<p>b.) Arbeiten in der Werkstatt und Geräuschemissionen durch aufheulende Fahrzeuge</p> <p>Nicht nur an besonders warmen Tagen kommt es aufgrund einer schlecht isolierten Werkhalle dazu, dass die großen Tore geöffnet bleiben und somit vermeidbarer Lärm austritt. Fahrzeuge deren Motoren sich einer Prüfung unterziehen müssen werden in einer vorgelagerten Extrahalle im Stand auf höchste Tourenbereiche geprügelt, auch dieser Lärm tritt frei aus! -Im Gutachten nicht berücksichtigt</p>	
1.5c	<p>c.) Sonntägliche Ruhestörung durch einen öffentlich zugänglichen Staubsauger</p> <p>Bedingt durch eine freie Zufahrt kommen wir außerhalb der bislang praktizierten Geschäftszeiten auch an Sonn- und Feiertagen nicht zur Ruhe, weil Kunden das Angebot nutzen. -Im Gutachten nicht berücksichtigt- Ein adäquater Lärmschutz bei Erweiterung in Form einer Begrünung, oder einer Lärmschutzwand halte ich insofern auch nach Osten hin für notwendig.</p>	
1.5d	<p>d.) Die in der DIN 45691 festgesetzten Lärmpegelgrenze in der Nacht</p> <p>Damit der Betrieb mit Ersatzteilen versorgt werden kann, finden in der Zeit von 1:00 Uhr bis ca. 5:30 Uhr allnächtlich Anlieferungen mit zum Teil mit geräuschstark laufendem Motor und sehr störenden Entladegeräuschen statt (außer von Samstags auf Sonntag). Ein wiederholtes Ansprechen der Geschäftsinhaber spiegelt sich in blanker Ignoranz. -Im Gutachten nicht berücksichtigt- Eine Belieferung insbesondere von der westlichen Seite des Gebäudes würde hier für eine mögliche und nötige Abhilfe sorgen. Möglicherweise wird dabei, nicht einmal die Inhaberfamilie in Ihrer Nachtruhe gestört, weil deren Schlafräume nach Nordwesten ausgerichtet sind. Eine andere Option wäre die Anlieferung in der Zeit zwischen 08:00 Uhr und 17:00 Uhr! Die Tatsache, dass zudem unsere Mitbewohnerin, die gesundheitlich beeinträchtigt ist eine derartige Wertschätzung erfährt, und in Ihrer Nachtruhe gestört wird kann ich nicht hinnehmen. Der Ratsbeschluss zeigt auch hier wenig Empathie. Vor einer vorl.</p>	

GEMEINDE WELVER– 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	Beschlussfassung wurden unsere Befürchtungen und Belange nie durch die Politiker angefragt!	
1.5e	<p>e.) Ruhestörung durch im Wind lose flatternde Drahtseile, die an Fahnenmaster einen Resonanzkörper haben.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass es nicht mind. einem der angestellten Verantwortlichen der Gemeinde noch der gewählten Vertreter bislang möglich war sich ein Bild vor Ort zu machen. Zwei Waschanlagen in Welper die Ihre Tore, obwohl technisch möglich, in meinen Augen nötig, nicht schließen, anders als bei allen Waschanlage im Umfeld, die ich kenne. Bei einem Edekaladen in Welper wird eine Schallschutzwand gestellt, weil möglicherweise gefordert, um die Anwohner vor Einkaufswagenlärm, oder dergleichen zu schützen. Die Belange der Anwohner einer ehemaligen landwirtschaftl. Nutzfläche werden nicht einmal vor Ratsbeschluss gefragt!</p>	
1.5f	<p>Das Gutachten (vom 7.11.2016) berücksichtigt die unter a-e aufgeführten Punkte in einem nicht ausreichenden Bezug, oder zeigt Ergebnisse regelkonformen Verhaltens. Kommt damit zu anderen Schlüssen.</p> <p>Dieses Gutachten wurde zum Entscheid angeführt. Eine Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes ohne besseren Schutz vor Lärm?</p> <p>Ich verlange eine Berücksichtigung meiner Anhörung und den Schutz vor Lärm, wie es den Bürgern der BRD zusteht insbesondere, wenn es zu einer Erweiterung durch einen Selbstwaschplatz kommen sollte.</p> <p>Ich verlange die Berücksichtigung von den bislang praktizierten Geschäftszeiten, wie bislang: Mo.- Fr. 8:00-18:00 Uhr, Samstag 8:00-13:00 Uhr und Ruhe an Sonn- und Feiertagen, durch bauliche und rechtliche Absicherung! (bei Erweiterung auch Zugang Waschplatz)</p> <p>Wer hat dieses Gutachten in Auftrag gegeben? Wer hat es mit den Gegebenheiten vor Ort abgeglichen?</p>	<p>In das schalltechnische Gutachten zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind alle vorhandenen und geplanten Emissionsquellen des Autohauses (z.B. Waschanlage, Staubsauger, Verladevorgänge etc., siehe Pkt. 7.2 des Gutachtens) eingegangen.</p> <p>Der vorbeugende Immissionsschutz wird mit der Festsetzung einer Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan gewährleistet. In nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist jeweils durch Fachgutachten nachzuweisen, dass an den Immissionsorten der Nachbarbebauung die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.</p> <p>Die Überwachung der Einhaltung der zulässigen Emissionen entsprechend der Betriebserlaubnis obliegt der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Kreis Soest als zuständige Aufsichtsbehörde.</p> <p>BESCHLUSSVORSCHLAG: Kenntnisnahme</p> <p>Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:</p>

GEMEINDE WELVER- 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.6a	<p>Zu 8 8.1. Entwässerung</p> <p>In o. A. 8.1. heißt es: ... " erfolgt in Anlehnung an die Bestandssituation."</p> <p>a.) Was genau ist die Bestandssituation? Die Bestandsituation der Abwasserentsorgung füllt jahrelang die Presse und kann in Welver als insuffizient bezeichnet werden. Diese Insuffizienz bekommen die Anwohner im jährlichen Rhythmus hautnah zu spüren. Die Bestandsituation sieht so aus, dass die Keller der Familien Gretenkort, Buschoff, Hellmann sowie bei Bewohnern der Birkenstraße und andere im Rückstau liegenden Anwohner in diesem Bereich regelmäßig mit Schmutzwasser (Fäkalien) geflutet werden. Die Haushaltsslage der Gemeinde scheint nicht zu reichen, um die durch das bereits in den 90er Jahren vom Rat befürwortete und realisierte Baugebiet mit dem anfallenden Schmutzwasser adäquat aufzunehmen. Eine Bebauungsplanänderung (in dem Bereich) sorgte fortan für unsere Überschwemmungen der Keller (Landw. Nutzfläche wurde zu einem Baugebiet). Diese angestrebte 36. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28 wird zusätzlich für einen deutlich erhöhten Eintrag und letztlich damit auch zu weiteren und größeren Problemen der Anwohner führen! Insbesondere diese Lage ist gegen das öffentliche Interesse und muss vor der Änderung des Bebauungsplanes und dessen mögl. Erweiterung behoben werden!</p>	<p>Zu den Pkt. 1.6a – 1.6c:</p> <p>Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt gem. den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde, die in Ihrer Stellungnahme v. 23.06.16 nachfolgende Vorgaben erteilt hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das geplante Wohnhaus ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. - Sofern kein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden ist, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen (hier z.B. neues Wohnhaus und Waschanlage) zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. - Für die geplante Waschanlage sind ein Koaleszenzabscheider und eine Indirekteinleitergenehmigung erforderlich. <p>Die Erlaubnisse/Genehmigungen müssen bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest beantragt werden.</p> <p>Im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für Einzelvorhaben werden die Hinweise beachtet und die entsprechenden Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest beantragt.</p> <p>Hinsichtlich der allgemeinen Entwässerungssituation ergibt sich folgender Sachverhalt: Die Gemeinde Welver lässt z.Zt. durch ein Ingenieurbüro das Kanalnetz des Zentralortes Welver technisch und Hydraulisch überprüfen. Aus dem Ergebnis wird ein Zentraler Abwasserplan für den Zentralort entwickelt, der den Nachweis für den ordnungsgemäßen Zustand der Kanalisation führen wird. Für die Beseitigung ggf. festgestellter Defizite werden in diesem Plan entsprechende Baumaßnahmen dargestellt, die dann</p>

GEMEINDE WELVER- 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
		<p>auch Bestandteil der Genehmigungsverfügung durch die Bezirksregierung werden.</p> <p>Defizite, die auf eine Unterbemessung der Kanalisation und deren Bauweise hinweisen würden, sind im laufenden Betrieb nicht erkennbar. Im Hinblick auf die Tatsache, dass die Netzbemessung regelmäßig auf ein 5-jähriges Niederschlagsereignis abgestimmt ist, sind die dargestellten Überflutungen diverser Keller im Einzugsgebiet offensichtlich Defiziten bei der Gebäudeentwässerung geschuldet, wie z.B. fehlender oder unzureichender Rückbauschutz.</p> <p>Bzgl. der Vorflutsituation ist anzumerken, dass die tatsächliche Vorflutsituation von der dargestellten Situation abweicht. Der Graben entlang der L747 dient nicht der ordentlichen Abwasserentsorgung der Ortslage. Vielmehr handelt es sich hier um einen Straßenseitengraben, der ausschließlich die Straßentwässerung sicherstellt. Die Verrohrung von Straßengräben liegt in der Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers Straßen NRW.</p> <p>BESCHLUSSVORSCHLAG: Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:</p>
1.6b	<p>b.) Der Vorfluter für das Oberflächenwasser zweigt im Norden an der Einmündung Schürenholz in Richtung Westen entlang des Waldes ab. Ein vernünftiger Abfluss kann nicht sichergestellt werden und im weiteren Verlauf kommt es zu Überschwemmungen landwirtschaftlicher Nutzflächen. Hintergrund ist lt. Aussage des verantwortlichen Sachbearbeiters, dass der Gemeindebauhof nicht über einen adäquaten Bagger verfügt, der die durch einen Baum verursachte Verstopfung, beheben kann. Bisläng kam es aufgr. der Arbeitsverdichtung nicht zu einem Ortstermin mit den anliegenden Waldbesitzern, um Dieses vor Ort zu besprechen , damit sich diese Lage verändert.</p>	

GEMEINDE WELVER- 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>Eine zusätzliche Versiegelung führt zu einer größeren Misere! Die Tatsache, dass diese Misere seit Jahren vorherrscht und nicht behoben ist, zeigt, wie mit Problemen, die man vor Ort nicht sieht umgegangen wird. Hier Bebauungsplanänderung zusätzliche Versiegelung der Oberfläche. Ich kann mir nicht vorstellen, dass die Gesamtsituation den Verantwortlichen vor Beschlussfassung vor Augen war.</p>	
1.6c	<p>c.) Oberflächenwasser wird ab der Buchenstraße 13 in sog. Vorfluter (Gräben) eingeleitet. Das scheint nun mehr seit ca. 15 Jahren nur noch für den östlichen Teil der Buchenstraße zu gelten. Diese Bereiche dürfen nicht einfach verrohrt werden, so sagte man mir im Bauamt der Gemeinde, als es darum ging entlang der Buchenstraße einen Radweg zu bauen. Man wollte deshalb östlich des Grabens über meinen Garten ein solchen Radweg bauen ...</p> <p>Wie sieht es nun auf der westlichen Seite aus?</p> <p>Der Graben wurde nach Erweiterung der Ausstellungsfläche des AH Gretenkort an einem Samstag nachmittag verrohrt und keiner der behördlichen Vertreter nimmt Anstoß.</p> <p>Möglicherweise wird das durch die Autoaffinität in der Gem. Welper befürwortet und toleriert in jedem Falle aber in den Gutachten unberücksichtigt gelassen.</p> <p>Zusätzliche Versiegelung und Elimination eines Biotopes</p> <p>Wo bleiben die Oberflächenwässer?</p> <p>Der Kanaldeckel der diese östlich der Werkstatteinfahrt aufnimmt ist regelmäßig verstopft und es bilden sich Lachen bis auf die Buchenstraße. Läuft dieses durch mögliche Oberflächenkontamination behaftete Wasser möglicherweise in den sich anschließenden nicht verrohrten Vorfluter in Richtung Norden? (Foto)</p> <p>Gilt für einen östlichen Vorfluter ein anderes Gesetz als für einen Westlichen?</p> <p>Der Nutzen der Verrohrung liegt auf der Hand, weil Werbetafeln und zusätzliche Versiegelung für mehr und weithin sichtbare Werbung, Stellflächen genutzt werden kann.</p> <p>Der entstandene Schaden kann nicht beziffert werden, weil Fragen unbeantwortet sind und auch in dem Verfahren nicht gestellt werden. -Warum?-</p>	

GEMEINDE WELVER– 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.7	<p>8.2 Altlasten</p> <p>Bezuggenommen wird in dem Punkt auf eine ehemalige Tankstelle. Ich gehe davon aus, dass ein entsprechendes Gutachten, das bei einer solchen Aussage notwendig ist, vorliegt. Die Aussage wird getroffen, ohne dass mir ein Gutachten vorliegt. Ich bitte um Vorlage bevor es zu einer Bebauungsplanänderung kommt. Bezuggenommen wird nicht auf Bereiche die im Umfeld der Werkstatt liegen.</p> <p>1. Der ehemalige und sog. Schrottplatz bis ca. 1985 2. Der Raum nördlich der Werkstatt (jetziger Bereich von Fahrzeugrestbeständen) 3. Der Raum westlich des Werkstatt -Gebäudes heute gänzlich gepflastert und zum Teil mit Containern zugestellt. (Stand des Altölcontainers)</p> <p>Insofern muss auch diese Aussage in Bezug auf die Altlasten in Frage gestellt werden insbesondere in Bereichen zu denen keine Aussagen getroffen wurden. Ein Autohaus, welches seit mehr als 45 Jahren betreiben wird hat neben einer Tankstelle auch Bereiche in den früher eine andere Nutzung realisiert wurde!</p> <p>In diesem gesamten Bereich fehlen mir Nachfragen und ich frage mich warum?</p> <p>Ein Gutachten gibt es dazu nicht! Wer zahlt ein solches Gutachten? Kann ohne eine Analyse eine derartige Aussage getroffen werden?</p>	<p>Im Planbereich ist eine Altlast registriert. Es handelt sich um eine ehemals vorhandene Tankstelle mit zwei Tanks, die im Altlasten-Kataster aufgeführt sind. Die Tanks wurden bereits 2009 fachgerecht gereinigt und stillgelegt, so dass hier von keinen Beeinträchtigungen mehr auszugehen ist. Da jedoch die im Boden befindlichen Verunreinigungen nicht beseitigt wurden und die Fläche z.Z. ausreichend versiegelt ist, erfolgt ein Regelungshinweis unter Punkt 4 der Hinweise zum Bebauungsplan. Dort wird die Vorgehensweise einer sachgerechten Behandlung bei der Entsiegelung der Verdachtsfläche unter Einsatz eines Gutachters und anschließender Meldung bei der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Kreis Soest, vorgeschrieben.</p> <p>BESCHUSSVORSCHLAG: Kenntnisnahme</p> <p>Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:</p>
1.8	<p>10. Realisierung und Kosten</p> <p>a.) Sofern der Gemeinde Welver keine Kosten entstehen, stellt sich die Frage in wie weit die durch Gutachten erfolgten Schlussfolgerungen objektivierbarer sind. Es ist landläufig bekannt, dass von unterschiedlichen Auftraggebern in Auftrag gegebene Gutachten zu unterschiedlichen Bewertungen führen. In diesem Fall muss davon ausgegangen werden aufgrund einfachster und nachvollziehbarer Beobachtungen, dass Zweifel der vorliegenden Aussagen und Gutachten mehr als angebracht sind. Insofern verlange ich Gutachten, die detailliertere und umfangreichere Analyseverfahren, Vorgehensweisen, Auftraggeber, sowie Interessenskonflikte offenlegen.</p> <p>d.) Die Biotoppunktdifferenz geht zu Lasten des Bürgers und damit der Gemeinde!</p>	<p>Die Gemeinde kann die Kosten eines Planverfahrens durch städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf den Vorhabenträger übertragen. Hierzu gehört auch die Kostenübernahme notwendiger Fachgutachten.</p> <p>Die beauftragten Gutachter haben ihre Gutachten nach den anerkannten Gesetzesvorgaben und sonstigen fachlichen Vorschriften und Regelwerken zu erstellen. Diese werden im Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Die</p>

GEMEINDE WELVER– 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>e.) Unabhängige nötige Gutachten gehe zu Lasten der Gemeinde</p> <p>f.) Das Herstellen eines tragfähigen Abwasserkonzeptes in unserem Bereich geht zu Lasten der Gemeinde, eine Ignoranz meiner Anhörung in diesem Punkt ist mit Sicherheit nicht im öffentlichen Interesse.</p> <p>g.) Kosten sind auch Kosten die durch Gesundheitsschäden und Umweltschäden verursacht werden, die dann möglw. nur indirekt in Bezug mit der Gemeinde Welver entstehen.</p>	<p>Unterstellung, die vorliegenden Fachgutachten seien „Gefälligkeitsgutachten“ wird zurückgewiesen.</p> <p>BESCHUSSVORSCHLAG: Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:</p>
1.9	<p>Meine Meinung:</p> <p>Eine Bebauungsplanänderung muss aufgrund vorliegender gesetzl. Hintergründe und aktueller Bedürfnisse schnell und kostenneutral erfolgen. Fragen sind scheinbar unerwünscht, weil Antworten hier teuer sind. Alle scheinen sich einig zu sein.</p> <p>Die Begründung für eine Erweiterung des Betriebsgebäudes auf der derzeitigen und zum Teil versiegelten Fläche kann ich noch nachvollziehen. Eine Erweiterung, um einen Waschplatz nicht, weil bereits in einer Umgebung von 9 Fahrminuten (Werl) sich ein derartiger Waschplatz befindet. Im Übrigen gilt aufgrund bestehender Abwassergegebenheiten auch in anderen Gemeinden, dass das Waschen eines Pkws keine abwassertechnische Bedrohung mit sich bringt (Gemeinde Möhnese). Das Waschen ist somit auf Privatgrund erlaubt. Der Bedarf für einen solchen Platz damit fraglich.</p> <p>Einem mir pers. bekannten für die SPD-Fraktion agierenden Mitglieds habe ich im Vorfeld der Ratssitzung meine Bedenken (Lärm, Bodenversiegelung) mitgeteilt. Dieser sagte mir, dass das alles im Prinzip abgenickt sei und befürwortet wird (nicht optional, sondern beschlossen im Vorfeld und das bereits im Jahre 2016). Zumindest: -Interessant.-</p> <p>Ich bin überzeugt, dass im Sinne der Rechtsstaatlichkeit meine Anhörung zu einer erneuten Überprüfung der vorliegenden Entscheidungshilfen und Beantwortung meiner Fragen führen werden und eine Neuvorlage bei den Gremien mit sich führen. Der vorl. Ratsbeschluss erfolgte aufgrund des bereits umfänglichen und detailreichen Schriftverkehrs und der begrenzten Zeit nicht hauptamtlicher Politiker in der Ratssitzung vom 05.04.2017 in einer sehr schnellen und einheitlichen Beschlussfassung. Der Hinweis von Herrn Wiemer in der Sitzung irritierte insoweit, als das von ihm gesagt wurde, dass man sich in den Gremien bereits seit langem damit befasse. Ich stelle mir</p>	<p>Die neben stehenden Anmerkungen und Äußerungen unter den Gliederungspunkten 1.9 bis 1.11 sind nicht Gegenstand des Planverfahrens und entziehen sich einer sachlichen Bewertung.</p> <p>Der Rat der Gemeinde Welver trifft seine Entscheidungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.</p> <p>BESCHUSSVORSCHLAG: Kenntnisnahme</p> <p>Abstimmungsergebnis: GPNU: HFA: Rat:</p>

GEMEINDE WELVER– 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

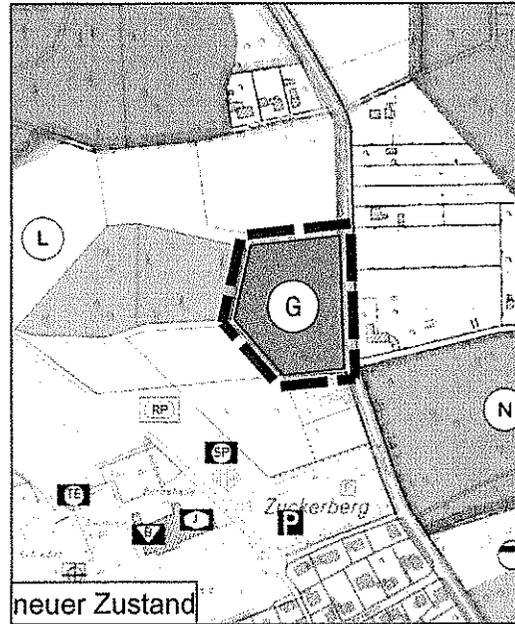
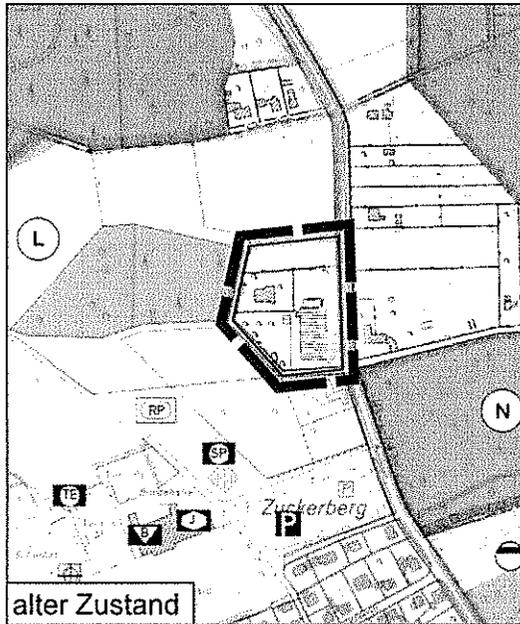
Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>hier die Frage, in welcher Tiefe? Ich wurde dazu nicht befragt! Eine Auskunft im Spätsommer 2016 im Bauamt wurde mir in der Form gegeben, dass die Firma Gretenkort das Bauvorhaben aufgegeben hat! Warum hat man mir eine solche Antwort gegeben? Ich bin mir sicher, dass nach meiner Anhörung "im öffentlichen Interesse" vor "Zustimmung" die angesprochenen Differenzen ausgeräumt werden müssen und ein endgültiger Beschluss anders aussieht!</p>	
1.10	<p>Meine Überzeugung:</p> <p>Der Schutz der Umwelt, der Person und des täglichen freundlichen Miteinanders sind für mich höher zu bewerten, als der Wunsch nach Gewinnmaximierung und schneller Bebauungsplanänderung (landwirtschaftl. Nutzfläche zu Gewerbefläche).</p> <p>Alle Beteiligten sind sich der Tatsache bewusst, dass ein derartiger Gewerbebetrieb im Jahre 2017 an dieser Stelle nicht mehr genehmigt würde. Die Misere, dass hier aufgrund des Kaufs einer Wiese mit dem Ziel ein privates Bauvorhaben zu realisieren, es zu einer Änderung im Bebauungsplan führen muss, kann nicht dazu führen alle Augen und Ohren zu schließen. Wenn gewählte Vertreter im Hier und Jetzt einem Entscheidung treffen, dann auch mit dem Wunsch das Hier und Jetzt adäquat und die Belange der Anwohner zu berücksichtigen. Ich bekunde an dieser Stelle, das ich unterscheide zwischen Person und Amt, sowie zwischen Freund und Institution/Unternehmen. Es geht mir darum sachbezogene Hinweise zu geben um der Verantwortung eines mündigen Bürgers dieses Staates gerecht zu werden.</p>	
1.11	<p>Meine Erwartung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor Änderung des Bebauungsplans, Klärung meiner unbeantworteten Frage durch erneute Aufnahme des Verfahrens, unabhängige und umfänglichere Gutachten. - Die Berücksichtigung der Schutzbelange wie oben detailliert beschrieben. - Die Behebung der aufgeführten Defizite im Vorfeld. - Eine objektive Erklärung zu den Kosten die auf die Gemeinde Welper zukommen, damit nicht Kosten, die bislang nicht in diesem Kontext aufgeführt wurden, oder nicht bekannt waren auf die Bürger zukommen. - Die Bürger/Anwohner müssen vor weiteren Überflutungen der Keller geschützt werden, weil kein Geld für eine suffiziente Abwasserführung der Gemeinde bereit steht. Hier sehe ich ein deutlich größeres öffentliches Interesse. Bekundungen und Gutach- 	

GEMEINDE WELVER- 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
 ZENTRALORT WELVER – „AUTOHAUS GRETENKORT“

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>ten haben bislang nicht dazu geführt, dass unsere Keller nicht überschwemmt werden! Bebauungsplanänderungen, wie sie durch Baugebiet im Hagen und deren bis heute nichtbeobachteten Problematik entstanden sind, dürfen nicht wieder passieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Politiker sollen nachvollziehbar im Sinne des öffentlichen Interesses Entscheidungen treffen können und nicht durch einfache Beobachtungen von Anwohnern vorgeführt bekommen, dass gewisse Gutachten nicht die Wertgrundlage haben, die sie zu haben scheinen. - Politiker sollten sich nicht zu einer vorschnellen Änderung des Bebauungsplanes nötigen lassen und damit in den Verdacht des Einflusses von Lobbyisten/Dritten geraten, sondern das Wohl und die Gesundheit der Bürger und den Schutz der Landschaft im Auge behalten und mögliche andere Optionen objektiv prüfen und nutzen. - Transparenz gegenüber Überwachungsbehörden des Kreises und der Bezirksregierung, sowie allen Beteiligten. - Nehmen Sie Sich die Zeit, weil eine Bebauungsplanänderung bereits vor 1969 notwendig und möglich gewesen wäre. 	

Gemeinde Welver - 36. Änderung des Flächennutzungsplanes



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
3. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV NRW S. 208)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

STAND: 07.2015

Flächennutzungsplanänderung : Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver (gem. § 5 BauGB)

Von bisher : „Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB“

In : „gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) BauNVO“

Zeichenerklärung :

  Bereich der Flächennutzungsplanänderung

 Fläche für Landwirtschaft
(§ 5 (2) Nr. 9a BauGB)

 gewerbliche Baufläche
(§ 1 (1) BauNVO)

Verfahrensleiste

AUSETZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Welver hat am _____ beschlossen, diese Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Welver, den _____ Der Bürgermeister _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausgelegt.

Welver, den _____ Der Bürgermeister _____

SATZUNGSBESCHLUSS

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Welver am _____ beschlossen worden.

Welver, den _____ Der Bürgermeister _____

GENEHMIGUNG

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver ist gemäß § 6 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB mit Verfügung vom _____ AZ. _____ genehmigt worden.

Arnsberg, den _____ Bezirksregierung Arnsberg I.A. _____

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Welver, den _____ Der Bürgermeister _____



Gemeinde Welver

36. Änderung des Flächennutzungsplanes

M. 1:5000



Ludwig und Schwef. Ingenieurbüro
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

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

Gemeinde Welver



Begründung

zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANÄNDERUNG	1
2. ÄNDERUNGSBEREICH UND UMGEBUNGSBEREICH	1
3. GEGENWÄRTIGE SITUATION	2
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
5. DARSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	4
6. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
7. UMWELTPRÜFUNG	6

Teil A: Städtebau

Feststellungsbeschluss

Juni 2017

1. Anlass und Ziele der Planänderung

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 25.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ für den Bereich des Autohauses Gretenkort, Buchenstraße 15, Zentralort Welver beschlossen.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Autohauses Gretenkort am bestehenden Standort. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des betriebsbedingten Wohnens auf dem Grundstück vorgesehen.

Im Zuge der Betriebserweiterung ist die Errichtung einer Selbstwaschanlage mit Trocknungsplätzen vorgesehen. Das Autowaschen auf dem Privatgrundstück ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz generell dann verboten, wenn das Abwasser direkt im Boden versickern und somit ungeklärt in das Grundwasser gelangen kann. Mit der Errichtung einer Selbstwaschanlage wird der Nachfrage von Autofahrern nachgekommen, das Auto selbst waschen zu können. Durch diese Maßnahme kann der Betrieb sein Angebot erweitern, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die betriebsbedingte Entwicklung am Standort gesichert wird.

Es handelt sich bei dem Autohaus um einen Familienbetrieb. Einhergehend mit einem Generationswechsel im Betrieb ist nun vorgesehen, das betriebsbedingte Wohnen am Standort zu erweitern, so dass ein weiteres Wohnhaus im Südwesten des Plangebietes errichtet werden kann.

Das Plangebiet ist gegenwärtig planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten, so dass keine planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben besteht. Um die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Gewerbestandortes zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 28 – Autohaus Gretenkort – aufgestellt.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Damit entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht der seit Jahren bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung durch ein Autohaus.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die bestehende gewerbliche Nutzung zukünftig zu sichern und darüber hinaus eine Erweiterung des Betriebes zu gewährleisten, wird daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2. Änderungsbereich und Umgebungsbereich

Der ca. 1,1 ha große Änderungsbereich liegt im Norden der Gemeinde Welver und umfasst die Flurstücke 67, 1330, 1331 der Flur 1, Gemarkung Meyerich.

Im Osten wird die Fläche von der Buchenstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus. Im Süden wird das Plangebiet von einer Landstraße begrenzt, die von der Buchenstraße in Richtung Westen abgeht. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls ein Wohnhaus. Im Südwest-

ten und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an. Im Westen grenzen waldähnliche Strukturen an.

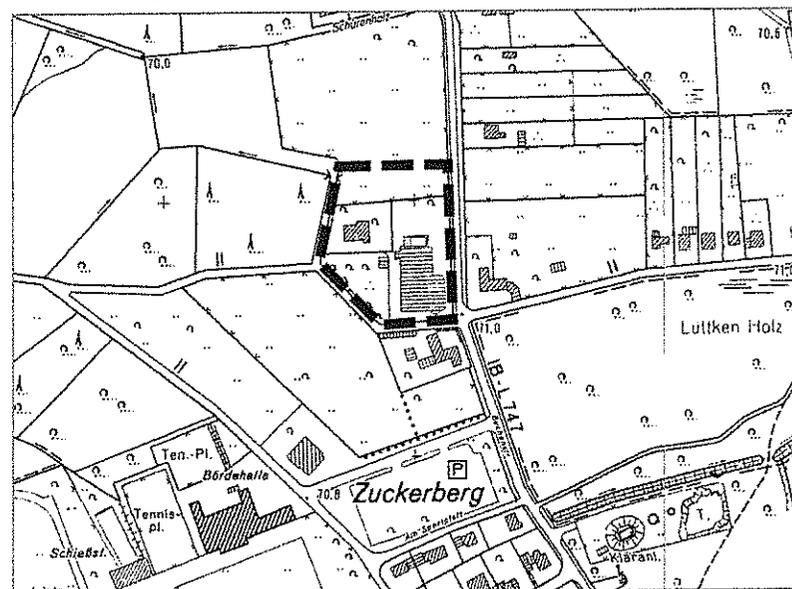


Abb. 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

3. Gegenwärtige Situation

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Zentralortes Welver. Es handelt sich um den derzeitigen Standort eines Autohauses. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Familie Gretenkort, die auch Eigentümerin des bestehenden Autohauses ist. Das Gebäude des Autohauses befindet sich im Südosten der Fläche, direkt angrenzend an die westlich verlaufende Buchenstraße, von der das Autohaus über drei Zufahrten erschlossen wird. Aufstellflächen für Fahrzeuge befinden sich zwischen dem Gebäude des Autohauses und den angrenzenden Verkehrsflächen. Im Norden des Gebäudes befindet sich der Kundenstellplatz.

Im Westen schließt das Wohnhaus der Eigentümer des Autohauses samt umliegender Gartenbereiche an die gewerbliche Nutzung an. Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über eine Zufahrt, die im rückwärtigen Bereich des Autohauses von der südlich anschließenden Landstraße abgeht. Dieser westliche Teil weist eine ausgeprägte Grünstruktur auf. Der nördliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 67) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist über die Buchenstraße an das umliegende Straßennetz angeschlossen. Der Ortskern der Gemeinde Welver befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km.

4. Übergeordnete Planungen.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz).

Nach den Darstellungen des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis befindet sich der Änderungsbereich im Außenbereich und ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan ist für Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche folgendes Ziel (Ziel 18) zu beachten:

(1) In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.

(2) Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.

Außerdem stellt der Regionalplan die Fläche als einen Bereich für den Schutz der Natur dar. Demnach ist für den Bereich folgendes Ziel (Ziel 24) zu beachten:

(1) In den Bereichen für den Schutz der Natur ist die naturnahe oder durch Extensivnutzung bedingte Ausprägung von Natur und Landschaft langfristig zu sichern und zu entwickeln. Sie sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und eine dem jeweiligen Schutzzweck angepasste Nutzung zu pflegen und zu entwickeln oder einer ungestörten Entwicklung zu überlassen.

(2) Dem Arten- und Biotopschutz ist in den Bereichen für den Schutz der Natur der Vorrang vor beeinträchtigenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen – auch in ihrer Umgebung – einzuräumen. Alle Nutzungen sind in ihrer Art und Intensität den jeweiligen standörtlichen Erfordernissen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Biotope anzupassen.

Ergänzend zu den vorstehend genannten Zielen wird im Regionalplan dargelegt, dass gewerbliche Bauflächen ausnahmsweise auch aus Freiraumdarstellungen entwickelt werden können, wenn es sich dabei um geringfügige Abrundungen und Erweiterungen bestehender Betriebe und Gewerbebetriebe handelt, diese Abrundungen und Erweiterungen dem Bedarf des jeweiligen Ortsteiles oder Betriebes dienen und andere Ziele der Raumordnung

nicht entgegen stehen. Mit Schreiben vom 07.06.2016 hat die Bezirksregierung Arnsberg auf die landesplanerische Anfrage der Gemeinde Weiver gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) bestätigt, dass die Planungsabsichten mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Auf der Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan Nr. 28 aufgestellt werden, der die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden gewerblichen Betriebes verfolgt. Mit der geplanten Betriebserweiterung ist lediglich die Inanspruchnahme einer derzeit landwirtschaftlichen Teilfläche verbunden. Darüber hinaus werden durch die Erweiterung der betriebsbedingten Wohnnutzung private Gartenbereiche eines bereits bestehenden Wohnhauses (ebenfalls betriebsbedingtes Wohnen) in Anspruch genommen. Es handelt sich demnach nicht um eine Planung, die den Bestand oder die Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden. Auch vorhandene schützenswerte Biotopstrukturen werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen, Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, so dass die Flächennutzungsplanänderung mit den Zielsetzungen des Regionalplanes zu vereinbaren ist.

5. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird insgesamt als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 BauGB dargestellt. Durch diese Änderung wird die bestehende gewerbliche Nutzung am Standort planungsrechtlich gesichert und es werden die Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes sowie für die Erweiterung der betriebsbedingten Wohnnutzung am Standort geschaffen.

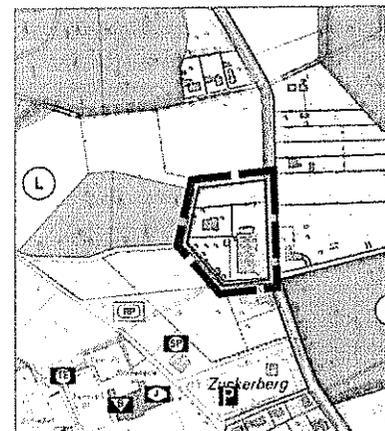


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

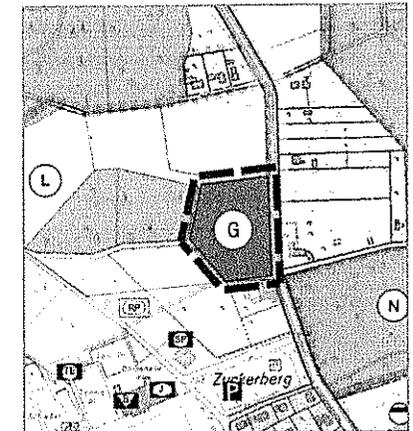


Abb. 3: 36. FNP-Änderung

6. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Mensch, Tiere/Pflanzen, Luft/Klima, Landschaft, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) und mittel (Boden) eingestuft. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (bestehendes Gewerbe, Nähe zur Straße L 747) sowie von Vermeidungsmaßnahmen wird jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

- Mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche verbunden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht der seit Jahren bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung durch das Autohaus entspricht. Mit der Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbestandortes ist daher überwiegend die Inanspruchnahme unversiegelter privater Gartenbereiche verbunden. Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und bestehende Grünstrukturen und somit auch unversiegelte Flächen weitgehend zu erhalten, werden auf der Ebene des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus wird die bauliche Entwicklung über überbaubaren Grundstücksflächen auf die notwendigen Bereiche begrenzt. Trotz der lokalen Auswirkungen auf den sehr schutzwürdigen Boden ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als gering und nicht erheblich einzustufen, da nur relativ kleine Flächen beansprucht werden. Es handelt sich um eine Nachverdichtung eines bereits bestehenden Gewerbestandortes.
- Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans IV „Welver“. Für den Änderungsbereich werden keine Festsetzungen getroffen. Nordwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG C.2.08 „Am Welveraner Wald“ und südöstlich das Naturschutzgebiet NSG C.1.05 „Wälder um Welver“ an. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftsplanes nicht in Konflikt steht. Der größte Bereich des Naturschutzgebietes ist zudem als Flora-Fauna-Habitat-Gebiete gesichert. Es wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung¹ sowie eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung² durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes zu erkennen sind. Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen laut Vorprüfung keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können laut Vorprüfung ausgeschlossen werden, sofern ei-

¹ Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest, Januar 2017.

² Büro Stelzig: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest, April 2016.

nige Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, die die Baufeldräumung betreffen und erst auf der Ebene des Bebauungsplanes relevant werden.

- Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation (bisheriger Zustand des Plangebiets) mit dem nach dem aufzustellenden Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft. Durch Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der genaue Kompensationsbedarf ermitteln. Die geplante Ausweisung der gewerblichen Baufläche betrifft eine landwirtschaftlich genutzte Teilfläche sowie eine private Gartenfläche mit Baumbestand. Eine Überprägung dieser Biotope führt zu einem ökologischen Wertverlust der Fläche, sodass Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Der Kompensationsbedarf für die konkrete Planung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) im Detail ermittelt.

7. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht (Büro Stelzig) bezeichneten gesonderten Teil B der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden.

**Autohaus Gretenkort GmbH
& Co. KG**
Buchenstraße 15
59514 Welver

Umweltbericht

zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver (Kreis Soest)



BÜRO STELZIG

Landschaft | Ökologie | Planung

Thomä-Grandwinger-Wallstr. 16 • 59494 Soest
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20
Info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Stand: Juni 2017

Auftraggeber: Autohaus Gretenkort GmbH & Co. KG
Buchenstraße 15
59514 Welver

Auftragnehmer:

BÜRO STELZIG

Landschaft | Ökologie | Planung

Thomä-Grandwinger-Wallstr. 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. Ökologin Sarah Lenze

Stand: Juni 2017

V. Stelzig

BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes	1
1.2	Lage und heutige Nutzung	1
1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	11
2.1.1	<i>Schutzgut Mensch</i>	11
2.1.2	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	12
2.1.3	<i>Schutzgut Luft und Klima</i>	16
2.1.4	<i>Schutzgut Landschaft</i>	17
2.1.5	<i>Schutzgut Boden</i>	18
2.1.6	<i>Schutzgut Wasser</i>	19
2.1.7	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	20
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
2.3.1	<i>Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</i>	21
2.3.1.1	<i>Schutzgut Mensch</i>	21
2.3.1.2	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	22
2.3.1.3	<i>Schutzgut Luft und Klima</i>	24
2.3.1.4	<i>Schutzgut Landschaft</i>	24
2.3.1.5	<i>Schutzgut Boden</i>	24
2.3.1.6	<i>Schutzgut Wasser</i>	25
2.3.1.7	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	25
2.3.2	<i>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</i>	26
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
2.4.1	<i>Vermeidungsmaßnahmen</i>	27
2.4.2	<i>Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten</i>	28
3	Sonstige Angaben	29
3.1	Beschreibung der Methodik	29
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	29
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
	Literatur	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte mit Lage des Vorhabens (roter Kreis)	2
Abbildung 2:	Luftbild mit Geltungsbereich der 36. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Welver	2
Abbildung 3:	Blick von Nordosten auf den östlichen Teil des Plangebietes mit bestehendem Autohaus und vorgelagerten Parkplätzen	3
Abbildung 4:	Blick in den Garten im südwestlichen Plangebiet mit umgebenden Baumbestand	3
Abbildung 5:	Blick von Nordosten auf die im nördlichen Plangebiet befindliche Mähwiese	4
Abbildung 6:	Blick von Süden auf die im nördlichen Plangebiet vorhandene ca. 4,5 m breite Hecke	4
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 1 mit Lage des Plangebietes (rot markiert)	8
Abbildung 8:	Auszug aus dem derzeit wirksamen und dem geplanten Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver	9
Abbildung 9:	Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans IV „Welver“ mit Lage des Plangebietes (roter Kreis) (KREIS SOEST 2013a)	10
Abbildung 10:	Schutzwürdige Biotope im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016)	14
Abbildung 11:	Naturschutzgebiet (grüne Schraffur) und FFH-Gebiet (blaue Schraffur) „Wälder um Welver“, „Wälder um Welver“ im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016)	14
Abbildung 12:	Landschaftsschutzgebiet „“ im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016)	15
Abbildung 13:	Biotopverbundflächen im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016)	15
Abbildung 14:	Blick von Südosten auf den südwestlich des Plangebietes verlaufenden Graben	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Relevante Fachgesetze	5
------------	-----------------------	---

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Welver plant die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des bereits bestehenden Autohauses „Gretenkort“. Gegenwärtig ist das Plangebiet planungsrechtlicher Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und wird im aktuell noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Geplant ist die Festsetzung als gewerbliche Baufläche zur planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung des bestehenden gewerblichen Betriebes. Konkrete Planungen werden auf Ebene des Bebauungsplanes erstellt. Parallel zur FNP-Änderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 36. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Welver (PLANQUADRAT DORTMUND 2016).

1.2 Lage und heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Welver, westlich der L 747 „Buchenstraße“ (vgl. Abbildung 1). Nach Westen und Südosten grenzen Wälder an das Plangebiet. Nördlich und östlich geht das Gebiet in landwirtschaftlich genutzte Flächen und anschließend ebenfalls in Wald über. Südlich wird das Plangebiet von einem Wirtschaftsweg mit anschließender Grünland- und Wohnbaufläche begrenzt (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als drei geteilte Fläche dar. Auf dem südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das „Autohaus Gretenkort“ mit einer Waschanlage sowie angrenzenden Parkplätzen (vgl. Abbildung 3). Im südwestlichen Bereich steht ein Wohnhaus mit einem großen angrenzenden Garten mit Baumbestand aus überwiegend Ahornen und vereinzelt Buche und Birke (vgl. Abbildung 4). Der Norden des Plangebietes stellt sich zurzeit als intensiv genutzte Mähwiese (vgl. Abbildung 5) dar, die durch eine ca. 4,5 m breite Hecke (vgl. Abbildung 6) von den beiden anderen Bereichen abgegrenzt ist. Die Fläche ist weitgehend eben mit nur geringfügigen Neigungsverhältnissen.

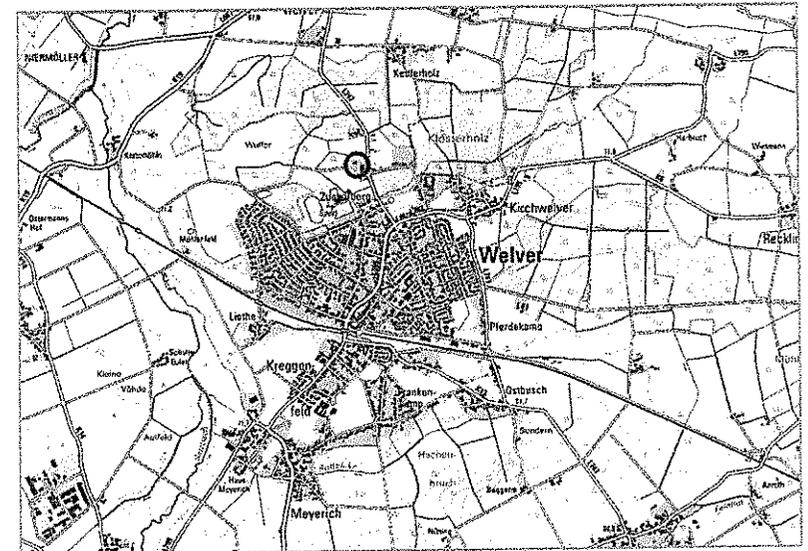


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Vorhabens (roter Kreis).



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich der 36. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Welver.



Abbildung 3: Blick von Nordosten auf den östlichen Teil des Plangebietes mit bestehendem Autohaus und vorgelagerten Parkplätzen.

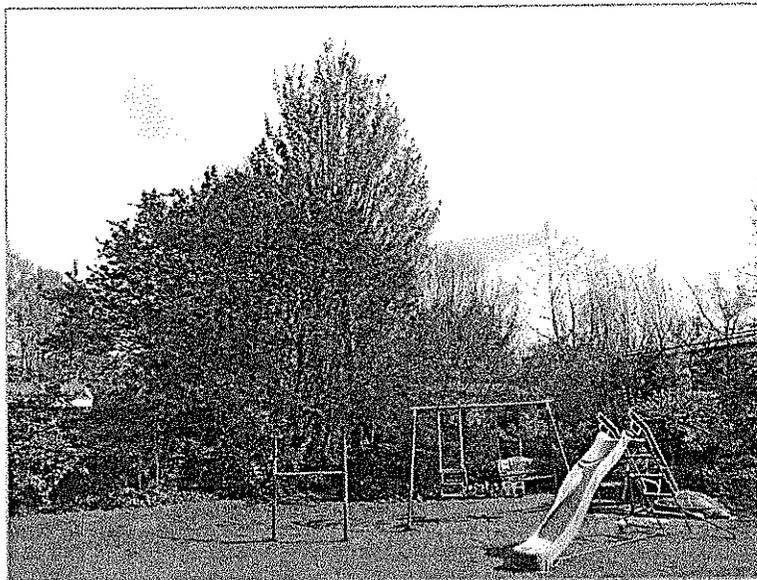


Abbildung 4: Blick in den Garten im südwestlichen Plangebiet mit umgebenden Baumbestand.



Abbildung 5: Blick von Nordosten auf die im nördlichen Plangebiet befindliche Mähwiese.

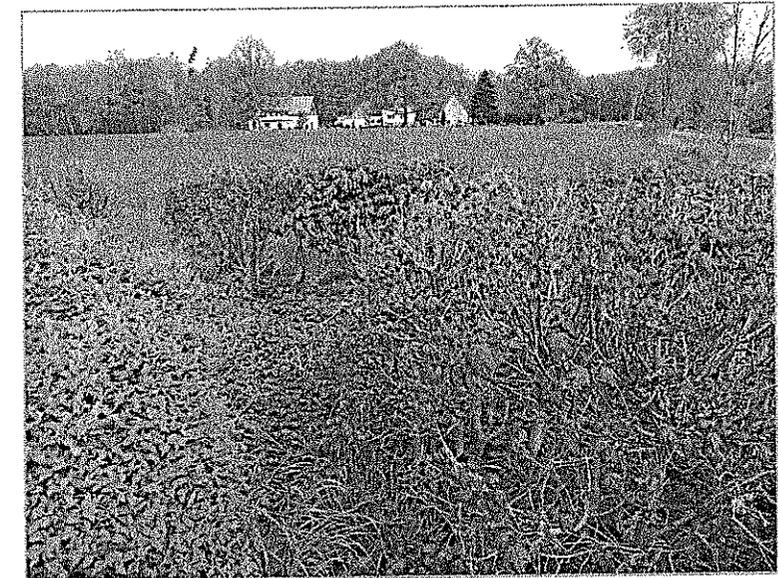


Abbildung 6: Blick von Süden auf die im nördlichen Plangebiet vorhandene ca. 4,5 m breite Hecke.

1.3 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 Tabelle 1 sind die relevanten Fachgesetze aufgeführt.

Tabelle 1: Relevante Fachgesetze

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, Verkehrslärm, 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 Lärminderung bewirkt werden soll.
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.
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz 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"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	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"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie

Boden	Bundesbodenschutzgesetz	die Landschaft und die biologische Vielfalt, <ul style="list-style-type: none"> • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes an seinen in § 1, Absatz 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen. Ziele sind <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinem 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, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	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 Funktionen.
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundes-immissionsschutzgesetz 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 gesamte Umwelt.

Klima	Landschaftsgesetz NRW	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 Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	
	Baugesetzbuch	

Fachplanungen

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

Regionalplan

Das Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) überträgt der Landesplanung allgemein die Aufgabe einer übergeordneten, überörtlichen und zusammenfassenden Planung für eine den Grundsätzen der Raumordnung entsprechende Landesentwicklung. Der Gebietsentwicklungsplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012b).

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012a) Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis Blatt 1 weist den Bereich des Plangebietes als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus (vgl. Abbildung 7). In Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten, in Bereichen mit besonders guten landwirtschaftlichen Bedingungen ist die Nutzung für andere Zwecke nur bei unabweisbarem Bedarf möglich. Wenn eine spezialisierte Intensivnutzung vorhanden ist, soll die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen für andere Zwecke ausgeschlossen sein (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012b). Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Nutzungsfähigkeit für die Landwirtschaft nur in geringem Maße beeinträchtigt. Es handelt sich nur um eine Inanspruchnahme einer kleinen landwirtschaftlichen Teilfläche, die die Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht gefährdet.

Weiterhin wird das Plangebiet von der Freiraumfunktion zum Schutz der Natur überlagert. In Bereichen für den Schutz der Natur (BSN) sollen Flächen mit naturnaher Ausprägung

von Natur und Landschaft langfristig durch Maßnahmen des Naturschutzes gesichert und entwickelt werden. Den Belangen des Biotop- und Artenschutzes soll Vorrang vor beeinträchtigenden raumwirksamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Die BSN sind auf Regionalplanebene nicht flächenscharf dargestellt und sollen auf nachfolgender Ebene bei der Ausweisung von Schutzgebieten räumlich konkretisiert werden (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012b). Im vorliegenden Fall sind für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Ausweisungen – weder Schutzgebiete, noch schutzwürdige Biotope oder Verbundflächen – getroffen worden (genauere Ausführungen siehe Kapitel 2.1). Das Plangebiet wurde entsprechend aus dem BSN ausgegrenzt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine Beeinträchtigung in Bezug auf die BSN-Ausweisung mit sich bringt.

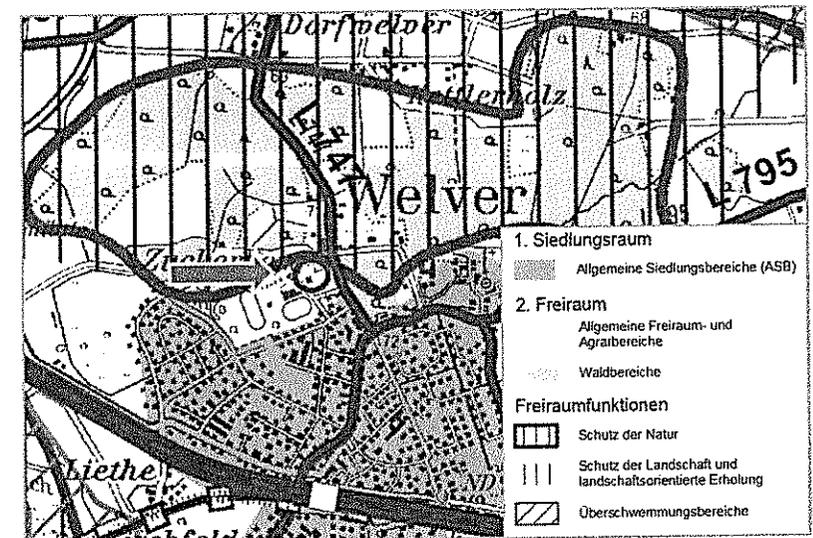


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 1 mit Lage des Plangebietes (rot markiert)

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (vgl. Abbildung 8). Im Rahmen der 36. Flächennutzungsplanänderung soll eine Änderung in eine gewerbliche Baufläche erfolgen.

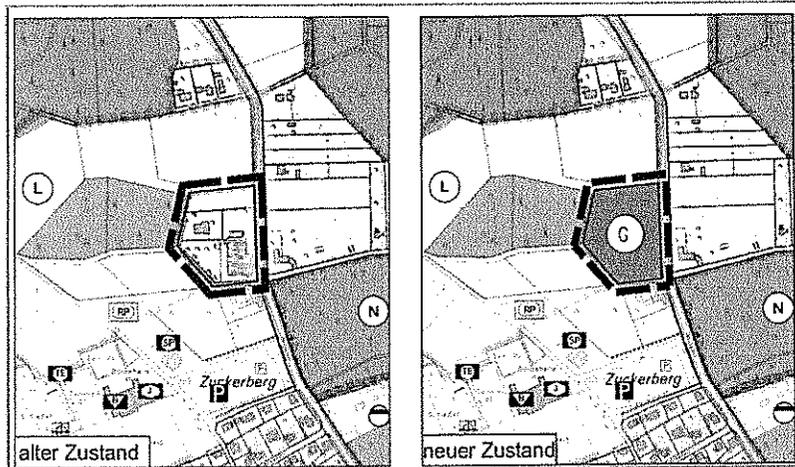


Abbildung 8: Auszug aus dem derzeit wirksamen und dem geplanten Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans IV „Welver“ (KREIS SOEST 2013a). Für das Plangebiet werden keine Festsetzungen getroffen (vgl. Abbildung 9). Nordwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG C.2.08 „Am Welveraner Wald“ und südöstlich das Naturschutzgebiet NSG C.1.05 „Wälder um Welver“ an. Die potentiellen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete werden entsprechend in den Kapiteln 2.3.1.4 und 2.3.1.2 behandelt. Der größte Bereich des NSG ist zudem als FFH-Gebiet gesichert. Eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung wird gesondert durchgeführt (BÜRO STELZIG 2016a).

Es wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftsplanes übereinstimmt.

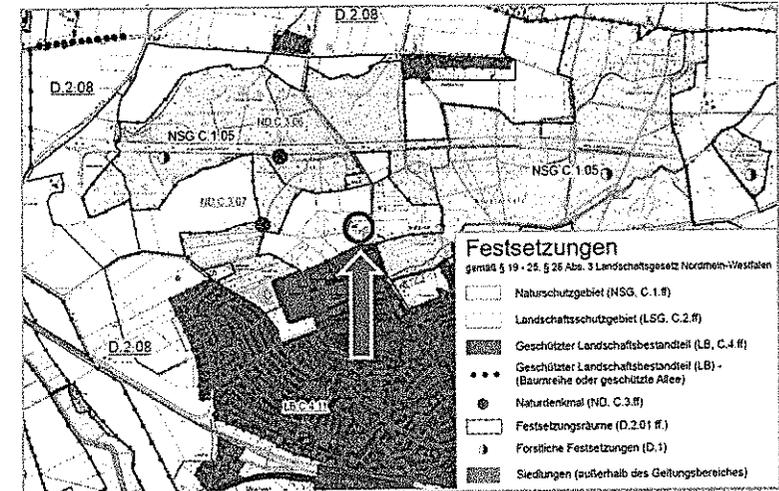


Abbildung 9: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans IV „Welver“ mit Lage des Plangebietes (roter Kreis) (KREIS SOEST 2013a)

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Folgenden wird für die einzelnen Schutzgüter der derzeitige Umweltzustand erläutert. Dieser bildet die Grundlage für die Beurteilung der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie 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 berücksichtigen:

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

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Südlich und Östlich des Plangebietes befinden sich auf der gegenüber liegenden Straßenseite einzelne Wohnhäuser, ebenfalls in 50-120 m Entfernung nordöstlich bzw. nördlich. Der Ortsrand von Welver mit zusammenhängender Wohnbebauung beginnt südlich in ca. 150 m Entfernung. Es bestehen Sichtachsen ausgehend von den einzelnen Wohngebäuden und vom Wohngebiet über umliegende freie Felder hin zum Plangebiet. Teilweise ist die Sicht durch Gehölze eingeschränkt.

Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Gesundheit und Wohlbefinden

Im Plangebiet bestehen Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Verkehr der direkt angrenzenden L747 „Buchenstraße“ sowie durch den Betrieb des bestehenden Autohauses. Außerdem sind durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise Geruchs- und Geräuschauswirkungen zu erwarten.

2.1.2 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 berücksichtigen. Daraus lassen sich ableiten:

- Biotopfunktion,
- Biotopvernetzungsfunktion.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt von verschiedenen Kriterien ab, wie z.B. Lage, Größe, Struktur, Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab.

Biotopfunktion

Tiere

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung für die planungsrelevanten Tierarten durchgeführt (BÜRO STELZIG 2016b). In diesem Zusammenhang wurden Daten des Linfos-Informationssystems zum Vorkommen von Avifauna und Fledermausfauna ausgewertet (LANLUV NRW 2016).

Eine Ortsbegehung zur Feststellung planungsrelevanter Arten und zur Potentialeinschätzung fand am 25.04.2016 statt. Im Sinne einer „worst case“-Betrachtung wurde das artenschutzrechtlich zu überprüfende Gebiet auch im Hinblick auf potentielle Lebensstätten für planungsrelevante Arten begutachtet.

Konkrete Nachweise von planungsrelevanten Brutvögeln oder Fledermäusen aus dem Wirkraum existieren nicht. Ein Brutvorkommen von Greifvögeln, Horst beziehenden Arten (Waldohreule) oder Gebäude bewohnenden Brutvögeln (Mehlschwalbe, Schleiereule) kann aufgrund fehlender relevanter Strukturen ausgeschlossen werden. Brutvorkommen von Arten, die Gebüschstrukturen am Rande von Feldgehölzen oder Wäldern besiedeln, wie zum Beispiel Nachtigall, Feldsperling oder Gartenrotschwanz sind im Plangebiet möglich.

Für alle Gebäude bewohnenden Fledermausarten (z. B. Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr und Zwergfledermaus) besteht Quartierpotential in den bestehenden Gebäuden im Plangebiet bzw. in der Umgebung. Tiefe Spalten in der Baumrinde, ehemalige Spechthöhlen oder ausgefallene Astlöcher sind im Baumbestand des Plangebietes nicht vorhanden, sodass für baumbewohnende Fledermausarten (z.B. Kleiner und Großer Abendsegler, Rauhaut- und Mückenfledermaus) keine potentiellen Quartiermöglichkeiten im Plangebiet bestehen. Das Plangebiet stellt ein potentielles Jagdhabitat dar.

Insgesamt besitzt das Areal aus artenschutzrechtlicher Sicht nur eine geringe Bedeutung als Lebensstätte.

Eine ausführliche Beschreibung ist der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu entnehmen (BÜRO STELZIG 2016b).

Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes sind weder schutzwürdige oder gesetzlich geschützte Biotop noch Schutzgebiete ausgewiesen. In direkter Umgebung, westlich und südöstlich angrenzend befinden sich Bereiche, die landschaftsrechtliche Ausweisungen beinhalten:

Der westlich an das Plangebiet grenzende Wald ist als schutzwürdiges Biotop „Waldfläche „Wulfer““ (BK -4313-086) ausgewiesen (vgl. Abbildung 10). Dabei handelt es sich um ehemalige Erlen-Niederwaldbestände sowie Fichten- und Pappelforsten. Insgesamt ist der Waldbestand stark forstlich geprägt. In einer ansonsten walddarmen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft kommt dem Erhalt der Waldfläche eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist der Umbau von Fichten- und Pappelforsten in einen standortgerechten Waldbestand (vgl. LANUV NRW 2016).

Südöstlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, schließt sich ein Waldgebiet an, das ebenfalls als schutzwürdiges Biotop BK-4313-046 „Wälder um Welver“ ausgewiesen ist (vgl. Abbildung 10). Das großflächige Waldgebiet wird dominiert von Eichen-Hainbuchenwäldern naturnaher Ausprägung mit lokal hohem Anteil an Buchen. Es besitzt mit seinen gut ausgebildeten Waldsäumen und Alt- und Totholzbeständen eine hohe strukturelle- und Artenvielfalt (LANUV NRW 2016).

Das Waldgebiet hat eine hohe Bedeutung für besonders gefährdete Tierarten wie z.B. Laubfrosch und Graureiher, der hier eine der ältesten und größten Kolonien in der Hellweg-Region bildet (KREIS SOEST 2013b). Zur Erhaltung, Herstellung und Wiederherstellung überregional bedeutsamer Biotop für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten ist das Gebiet daher weiterhin als Naturschutzgebiet SO-056 „NSG Wälder um Welver“ ausgewiesen (vgl. Abbildung 11), das auch im Zusammenhang mit dem Wald stehende schutzwürdige Grünland- und Gewässerbiotop umfasst.

Das Waldgebiet stellt den größten Laubwaldkomplex in der unteren Hellwegbörde dar und ist daher ein wichtiges Kernbiotop in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung. Es ist neben der NSG-Ausweisung auch als FFH-Gebiet DE-4313-302 „Wälder um Welver“ gemeldet (vgl. Abbildung 11). Ausschlaggebend für die Meldung des Gebietes sind Stieleichen-Hainbuchenwälder (9160). Darüber hinaus hat das Gebiet Bedeutung für Waldmeister-Buchenwälder (9130), Hainsimsen-Buchenwälder (9110), Schwarzspecht, Rotmilan und Wespenbussard.

Westlich und nördlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Am Welveraner Wald“ (LSG-4313-0006) an das Plangebiet an (vgl. Abbildung 12). Es ist

gekennzeichnet durch belebende und gliedernde Landschaftselemente wie Einzelgehölze, Hecken, Fließ- und Stillgewässer, Waldbereiche und durch einen hohen Grünlandanteil. Es hat eine hohe Bedeutung als Erholungsraum und übernimmt mit Lage um die als NSG ausgewiesenen Wälder eine Puffer- und Vernetzungsfunktion (KREIS SOEST 2013b).

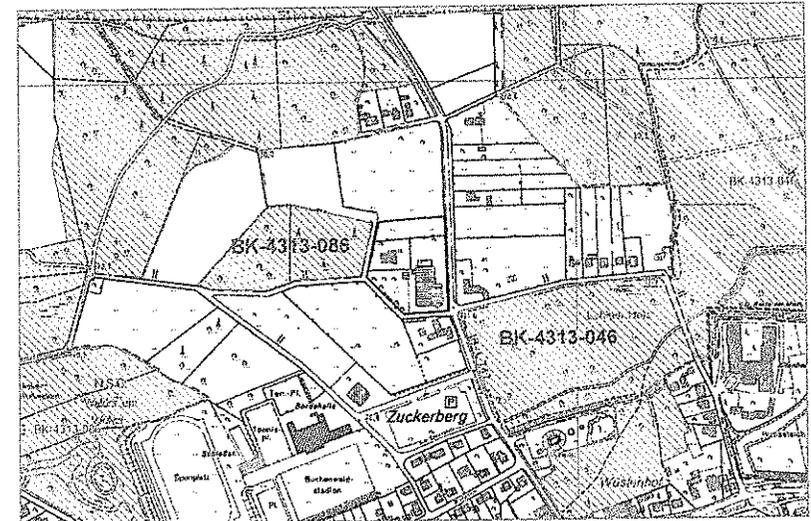


Abbildung 10: Schutzwürdige Biotop im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016).

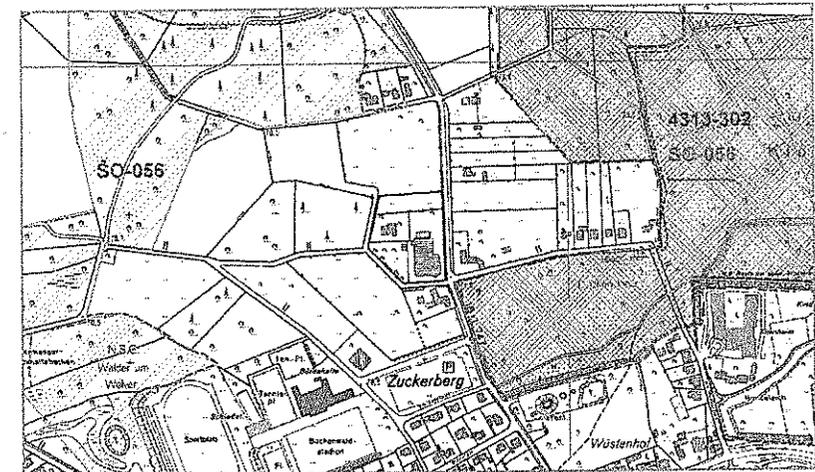


Abbildung 11: Naturschutzgebiet (grüne Schraffur) und FFH-Gebiet (blaue Schraffur) „Wälder um Welver“ im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016).

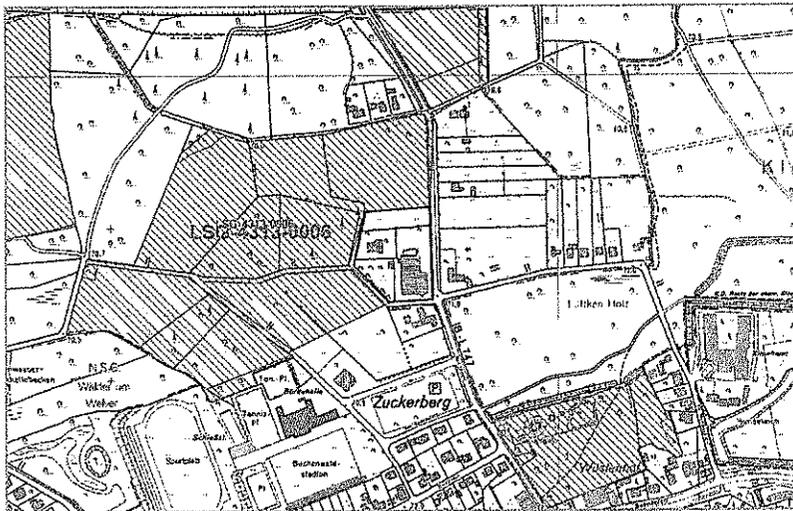


Abbildung 12: Landschaftsschutzgebiet „I“ im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im westlichen Teil ein Gartenbereich mit umgebenden Baumbestand. Hier sind vor allem Ahorn und vereinzelt Buche und Birke mit mittlerem Baumholz (20-30 cm Durchmesser) auf.

Ansonsten hat das Plangebiet aufgrund der bereits vorherrschenden Versiegelung im Bereich des bestehenden Autohauses als Lebensraum für Pflanzen keine weitere besondere Bedeutung.

Biotopvernetzungsfunktion

Westlich und südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Verbundfläche VB-A-4313-017 „Wälder um Welver“, die mit herausragender Bedeutung festgesetzt ist (vgl. Abbildung 13). Die Verbundfläche umfasst die in den vorigen Absätzen bereits beschriebenen großen und kaum zerschnittenen Waldgebiete um Welver mit nicht nur landesweiter, sondern auch europaweiter Bedeutung. Es stellt ein Kernbiotop der naturnahen Wälder dar.

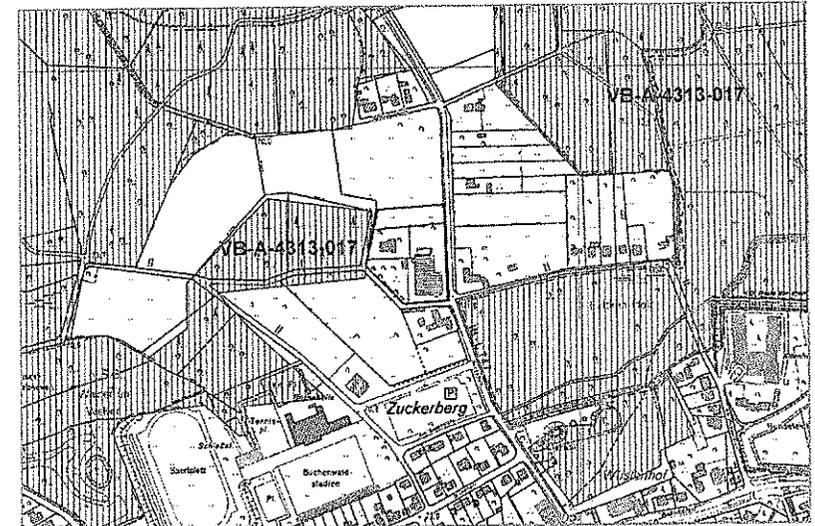


Abbildung 13: Biotopverbundflächen im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016).

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

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

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

Durchlüftungsfunktion

Als Luftleitbahnen für Kalt- und Frischluft sowie für den allgemeinen Luftaustausch fungieren vor allem Freiflächen mit ausreichender Breite (min. 50 m) und ohne natürliche oder künstliche Barrieren, wie z.B. Wald oder flächige Bauwerke (GASSNER et al. 2010).

Das Plangebiet ist einerseits bebaut und mit Bäumen bestanden. Westlich und südöstlich grenzt ein Waldgebiet an. Das Gebiet hat daher nur eine geringe Bedeutung für die Durchlüftung angrenzender Flächen.

Luftreinigungsfunktion

Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch den östlich angrenzenden Straßenverkehr und den täglichen Betrieb des Autohauses. Der westliche Bereich des

Plangebietes ist mit Bäumen umstanden und umliegend befinden sich Wälder, die durch Verdünnung oder Filterung von Luftschadstoffen zur Lüfterneuerung bzw. -reinhaltung beitragen können.

Wärmeregulationsfunktion

Grundsätzlich fungieren vor allem Acker- und Grünlandflächen als Kaltluftentstehungsgebiete und schaffen damit einen Temperatenausgleich (GASSNER et al. 2010). Da das Plangebiet zum einen bereits versiegelt ist und zum anderen mit Bäumen bestanden ist, eignet es sich nicht für die Wärmeregulation.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das 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 Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Hellwegbörden“ (542) im Landschaftsraum LR-IIIa-105 „Lößbedecktes Hügelland von Bergkamen bis Welver“. Dieser Landschaftsraum ist gekennzeichnet durch flache Auftragungen bis ca. 100 m Höhe, unterbrochen durch einzelne Talebenen. Ein großer Teil des Raumes wird ackerbaulich genutzt und auch Siedlungs- und Industrieflächen haben in den letzten Jahren weiter zugenommen. Durch diese starke Zersiedelung und großflächige Industriegebiete und Halden ist das Landschaftsbild beeinträchtigt. Eingestreute Wälder und teilweise reich gegliederte Landwirtschaftsflächen wirken hingegen belebend auf das Landschaftsbild (LANUV NRW 2016).

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von Siedlungsflächen zur offenen Landschaft, in der im vorliegenden Fall ein großes Waldgebiet anschließt. Durch die teilweise bestehende Bebauung und angrenzende Straßen ist das Plangebiet vorbelastet. Der westliche Bereich mit Garten und Baumbestand gliedert sich als Übergang zum angrenzenden Wald ein das Landschaftsbild ein.

2.1.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedlichen 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 bodenökologischen Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregelungsfunktion.

Biotopbildungsfunktion

Der GEOLOGISCHE DIENST NRW (2004) gibt für das Plangebiet als Bodentyp einen Gley-Pseudogley über Verwitterungsbildungen (Pleistozän) und zum Teil Grundmoräne (Mittelpleistozän). Als Bodenart ist lehmiger Schluff und schluffiger Lehm vorherrschend. Der Boden ist nicht als schutzwürdig eingestuft.

Die Naturnähe der Böden kann im Bereich der Bebauung als sehr gering, im Bereich des intensiv genutzten Gartens als mittel und im Bereich der Bäume und der Intensivmähwiese als relativ hoch eingestuft werden.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich der ehemalige Standort einer Tankstelle. Die beiden Tanks der ehemals vorhandenen Tankstelle, die im Altlasten-Kataster aufgeführt ist (Reg.-Nr.: 06-4313-0042), wurden bereits 2009 fachgerecht gereinigt und stillgelegt. Der Boden und die Bodenluft im Umgriff der Tanks weisen jedoch auf einer im Jahr 2007 durchgeführten umweltgeologischen Untersuchung Verunreinigungen auf. Die Kontaminationen reichen bis in die grundwassergesättigte Bodenzone hinein. Die Ausdehnung des Schadens muss daher zeitnah horizontal und vertikal eingegrenzt werden. Parallel sind Erkundungen des Grundwassers erforderlich. Die Maßnahmen sind durch einen Altlastengutachter zu begleiten, zu beurteilen und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Untersuchungen sind im Vorfeld mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen.

Grundwasserschutzfunktion

Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete festgesetzt (ELWAS 2016).

ELWAS (2016) gibt einen schlechten chemischen, aber guten mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers an. Die Zielerreichung eines guten chemischen Zustandes bis 2021 wird als wahrscheinlich eingestuft. Der Abstand zum Grundwasser ist als sehr hoch und eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST 2004).

Abflussregelungsfunktion

Auf der offenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche und im Bereich des Gartens mit Baumbestand kann anfallendes Niederschlagswasser versickern. Im Bereich der Bebauung ist eine Versickerung nicht mehr möglich. Das Plangebiet ist demnach nur teilweise für die Abflussregelung von Bedeutung. Der Boden wird als ungeeignet für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST 2004).

2.1.6 Schutzgut Wasser

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

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

Grundwasserdargebotsfunktion / Grundwasserneubildungsfunktion

Das Plangebiet ist für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung teilweise von Bedeutung, da auf etwa der halben Fläche anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

Grundwasserschutzfunktion

Ausführungen zur Grundwasserschutzfunktion sind dem Schutzgut Boden zu entnehmen.

Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein schmaler Seitengraben (vgl. Abbildung 14). Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder im Umfeld. Dementsprechend liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet (ELWAS 2016).



Abbildung 14: Blick von Südosten auf den südwestlich des Plangebietes verlaufenden Graben.

2.1.7 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, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Im Bereich des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler vorhanden.

Die Fläche liegt in der Kulturlandschaft „Hellwegbörde“. Das Plangebiet befindet sich in randlicher Lage eines Bereiches von Bedeutung aus Sicht der Landschafts- und Baukultur. Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche bzw. historisch gewachsene Kulturlandschaften werden anhand von Karten- und Luftbilddauswertungen und einem Vergleich der gegenwärtigen Situation mit der Preußischen Uraufnahme ermittelt. Bedeutsame Kulturlandschaftsteile sind bspw. historisch alte Waldstandorte, erhaltene traditionelle Bauweisen oder Charakter gebende technische Bauwerke (z.B. Talsperren) (LWL 2010). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bedeutsamen Kulturlandschaftsteile oder traditionelle Bauweisen. Von Bedeutung sind hier vielmehr die angrenzenden und umliegenden Waldgebiete.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 - 25 Jahren.

Es ist davon auszugehen, dass es unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung zu keinen wesentlichen Änderungen der Umweltqualität kommen wird. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen würde weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren unterliegen. Bezüglich des Landschaftsbildes würden sich ebenso keine wesentlichen Aufwertungen ergeben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Bei Durchführung der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand aus. Diese werden im Einzelnen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert und bewertet.

2.3.1.1 Schutzgut Mensch

Geräuscheinwirkungen

Das Plangebiet ist bereits in Bezug auf Geräuschimmissionen durch den Verkehr der östlich angrenzenden Landstraße L 747 „Buchenstraße“ sowie durch den Betrieb des bestehenden Autohauses vorbelastet. Eine Erhöhung der Geräuschimmissionen ist infolge der Erweiterung der gewerblichen Flächen vor allem für die Bewohner der im Plangebiet und im näheren Umfeld gelegenen Wohnnutzungen nicht auszuschließen. Eine detaillierte Geräuschprognose wird erst auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung mit Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Potentielle Lärmimmissionen sind ggf. durch Lärmschutzmaßnahmen zu vermeiden. Es bestehen derzeit keine Hinweise auf Ebene des Flächennutzungsplanes, die eine gewerbliche Nutzung ausschließen würden.

Sichtbeziehungen

Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen aus nördlicher, östlicher und südlicher Richtung. Das Plangebiet ist größtenteils durch Bäume sowie durch das bestehende Autohaus abgeschirmt. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes wird für die bestehenden Sichtbeziehungen wenig optische Veränderungen ergeben.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind insgesamt als gering einzustufen. Es handelt sich teilweise um temporäre Beeinträchtigungen (Bauzeit). Grundsätzlich ist die Planung aus Sicht des Immissionsschutzes geeignet. Ein ggf. nötiger Handlungsbedarf wird erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

2.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere

Bei Ausweisung des Plangebietes als gewerbliche Baufläche ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen. Diese Flächen stehen als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung.

Konkrete Nachweise von planungsrelevanten Brutvögeln oder Fledermäusen aus dem Wirkraum existieren nicht. Dennoch können nach der Potentialeinschätzung Brutvorkommen von Nachtigall, Feldsperling und Gartenrotschwanz nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese könnten sich in den innerhalb des Plangebietes und Wirkraum liegenden Gehölzbeständen befinden. Es stehen jedoch genügend geeignete Habitate in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung, auf die sie bei Bedarf ausweichen können. Um das Störungsverbot zu vermeiden, werden auf nachgelagerter Bebauungsplanebene voraussichtlich Vermeidungsmaßnahmen notwendig. In diesem Falle wären diese Arten nicht erheblich vom Vorhaben betroffen. Weitere Brutvorkommen könnten aufgrund fehlender geeigneter Strukturen ausgeschlossen werden.

Alle gebäudebewohnenden Fledermausarten, die potentiell im Plangebiet ihre Quartiere beziehen könnten, sind nur im Falle eines Gebäudeabrisses betroffen. Detaillierte Planungen zu potentiellen Gebäudeabrissen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Ist kein Abriss vorgesehen, wären die Fledermausarten vom Vorhaben nicht betroffen. Die ökologische Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang bliebe erhalten.

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, sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Als Gesamtergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Eine ausführliche Beschreibung ist der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu entnehmen (BÜRO STELZIG 2016b).

Pflanzen

Schutzwürdige Biotope befinden sich angrenzend zum Plangebiet, werden jedoch von der Planung nicht berührt. Zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und dem schutzwürdigen Biotop befindet sich eine Straße und Wohnhäuser, sodass keine Auswirkungen auf das schutzwürdige Biotop zu erwarten sind.

Das angrenzend ausgewiesene Naturschutzgebiet mit großen Waldbereichen ist räumlich von der Planung nicht betroffen. Im Plangebiet bestehen derzeit bereits das Autohaus und ein Wohnhaus. Es handelt sich bei der Planung um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes, sodass sich nur geringfügige Änderungen ergeben. Lärm- oder stoffliche Belastungen, die sich auf das Naturschutzgebiet auswirken könnten sind nicht in erheblichen Maß zu erwarten. Für das annähernd deckungsgleich ausgewiesene FFH-Gebiet sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde gesondert durchgeführt (BÜRO STELZIG 2016a).

Das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird weder räumlich noch in seinem Schutzzweck durch das Vorhaben beeinträchtigt. Gleiches gilt für die angrenzenden Verbundflächen. Die Flächen werden nicht überplant und die Funktion als Kernbiotop bleibt erhalten.

Nach derzeitigem Planungsstand werden keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete bzw. Schutzausweisungen durch die Planung ausgelöst.

Sollte der Baumbestand innerhalb des Plangebietes (teilweise) gefällt werden müssen, muss dies unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen geschehen.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft. Ggf. sind Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen notwendig, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden müssen.

2.3.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Planumsetzung gehen keine Flächen verloren, die der Kaltluftproduktion dienen oder zur Durchlüftung umliegender Wohnbebauung beitragen.

Durch die Umsetzung der Planungen wird es auf nachfolgender Planungsebene zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung und somit zu einer Erweiterung des Siedungsklimas kommen bzw. zu einem Verlust kleiner Bereiche, die für die Luftreinigung von Bedeutung sind. Allerdings ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung (Straße) und der relativ kleinen zusätzlichen Versiegelung nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung der klimatischen Situation zu rechnen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.1.4 Schutzgut Landschaft

Infolge der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich mit Ausweisung bzw. Erweiterung des Gewerbegebietes veränderte Sichtbeziehungen (=> Schutzgut Mensch).

Das Plangebiet ist in Bezug auf das Landschaftsbild durch das bestehende Autohaus und die angrenzende Straße bereits vorgeprägt. Die Ausweisung als gewerbliche Baufläche schließt an bestehende gewerbliche Strukturen an und wird sich auf das Landschaftsbild daher nur geringfügig auswirken.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes als eingrünende und abschirmende Elemente sollte soweit wie möglich erhalten bleiben. Unnötige Gehölzfällungen sollen vermieden werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden als gering und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als nicht erheblich eingestuft. Ggf. sind Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft notwendig, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden müssen.

2.3.1.5 Schutzgut Boden

Im Zuge der Ausweisung als gewerbliche Baufläche ist eine künftige zusätzliche Flächenversiegelung bis maximal 80 % (GRZ von 0,8 in Gewerbegebieten zulässig) der Fläche möglich. Im Bereich der versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen komplett verloren und es findet keine Pedogenese mehr statt.

Des Weiteren kann es durch Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz zu Bodenverdichtungen und zu Verunreinigungen kommen.

Die beiden Tanks einer ehemals vorhandenen Tankstelle, die im Altlasten-Kataster aufgeführt ist (Reg.-Nr.: 06-4313-0042), wurden bereits 2009 fachgerecht gereinigt und stillgelegt. Der Boden und die Bodenluft im Umgriff der Tanks weisen jedoch auf einer im Jahr 2007 durchgeführten umweltgeologischen Untersuchung Verunreinigungen auf. Die Kontaminationen reichen bis in die grundwassergesättigte Bodenzone hinein. Die Ausdehnung des Schadens muss daher zeitnah horizontal und vertikal eingegrenzt werden. Parallel sind Erkundungen des Grundwassers erforderlich. Die Maßnahmen sind durch einen Altlastengutachter zu begleiten, zu beurteilen und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Untersuchungen sind im Vorfeld mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens werden als mittel eingestuft. Bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen ist jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Ggf. sind Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden notwendig, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden müssen.

2.3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Durch künftige zusätzliche Flächenversiegelungen kommt es zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Gemäß den Vorschriften des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Die Entwässerung des Plangebietes wird im weiteren Verfahren geklärt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und nachzeitigem Kenntnisstand als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nachzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Plangebietes keine Kultur- und Sachgüter.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

2.3.1.8 Fazit

Mit der Planumsetzung werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Mensch, Tiere/Pflanzen, Luft/Klima, Landschaft, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) und mittel (Boden) eingestuft. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (bestehendes Gewerbe, Nähe zur Straße L 747) sowie von Vermeidungsmaßnahmen wird jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

2.3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Durch Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der genaue Kompensationsbedarf ermitteln (LANUV NRW 2008). Die geplante Ausweisung der gewerblichen Baufläche betrifft eine landwirtschaftlich genutzte Teilfläche sowie eine private Gartenfläche mit Baumbestand. Eine Überprägung dieser Biotope wird zu einem ökologischen Wertverlust der Fläche führen. In Gewerbegebieten liegt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,8. Das Gebiet könnte demnach um bis zu 80 % versiegelt werden, sodass die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen sehr wahrscheinlich ist. Der Kompensationsbedarf für die konkrete Planung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) im Detail ermittelt.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutz

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf nachgelagerter Bebauungsplanebene Vermeidungsmaßnahmen notwendig werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können. So wird üblicherweise eine Bauzeitenregelung getroffen, nach der alle bauvorbereitenden Maßnahmen zum Schutz der Brutvögel nur außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden dürfen. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 (1), Nr. 1-2 BNatSchG) aller potentiell vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Mögliche spezifische Maßnahmen, die für spezielle Arten notwendig werden könnten, werden erst detaillierter im nachfolgenden Genehmigungsverfahren im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung getroffen.

Baumfällungen und Gehölzschnitt sind generell laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nur in Ausnahmefällen zulässig.

Pflanzen

Die Gehölzbestände innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind so weit wie möglich zu erhalten, ggf. sind geeignete Sicherungsmaßnahmen während der Bauphase zu treffen (DIN 1892 2014).

Boden

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenarbeiten die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten und die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV einzuhalten sind.

Generell sind Bodenarbeiten möglichst flächen- und bodenschonend durchzuführen und Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind im Plangebiet nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Es besteht eine Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden gemäß §§ 15 und 16 DSchG.

2.4.2 Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten

Die Realisierung der Planung an anderer Stelle würde ähnliche und unter Umständen erheblichere Umweltauswirkungen nach sich ziehen.

Die bestehende gewerbliche Nutzung soll durch die Ausweisung als gewerbliche Baufläche gesichert werden. Bei der Ausweisung als gewerbliche Baufläche handelt es sich um eine sinnvolle und bedarfsgerechte Arrondierung des bestehenden Gewerbes. Sie dient der Sicherung und Weiterentwicklung ansässiger Betriebe und stärkt dabei die örtliche gewerbliche Wirtschaft. Erschließungsmöglichkeiten und eine Anbindung an das Straßennetz sind bereits vorhanden.

Auf eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten kann aus den genannten Gründen verzichtet werden.

3 Sonstige Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik

Die Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte zum Einen durch Auswertung vorhandener Fachinformationssysteme und Karten und zum anderen durch Geländebegehungen. Des Weiteren wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (BÜRO STELZIG 2016b).

Als weitere Informationsgrundlage diente die Begründung zur 36. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Welver (PLANQUADRAT DORTMUND (2016).

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung von Bauleitplänen auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Gemeinde Welver. Zielssetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Ein Monitoring ist hinsichtlich der Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen zum Flächennutzungsplan erforderlich. Des Weiteren ist die sachgerechte Durchführung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen. Dies muss innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Aufstellung des Flächennutzungsplanes kontrolliert und dokumentiert werden. Zuständig hierfür ist die Gemeinde Welver.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

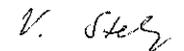
Die Gemeinde Welver plant die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes. Gegenwärtig ist das Plangebiet planungsrechtlicher Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und wird im aktuell noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Geplant ist die Festsetzung als gewerbliche Baufläche zur planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung des bestehenden gewerblichen Betriebes. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“.

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als drei geteilte Fläche dar. Auf dem südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das „Autohaus Gretenkort“ mit angrenzenden Parkplätzen. Im Südwestlichen Bereich steht ein Wohnhaus mit einem großen angrenzenden Garten mit Baumbestand aus überwiegend Ahornen und vereinzelt Buche und Birke. Der Norden des Plangebietes stellt sich zurzeit als intensiv genutzte Mähwiese dar, die durch eine ca. 4,5 m breite Hecke von den beiden anderen Bereichen abgegrenzt ist.

Von dem Vorhaben sind eine landwirtschaftlich genutzte Teilfläche, Gehölzstrukturen und ein Privatgarten mit Baumbestand betroffen. Einzelne Gehölze müssen im weiteren Verfahren ggf. gefällt werden. Kompensationsmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung notwendig.

Mit der vorbereitenden Planung werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Mensch, Tiere/Pflanzen, Luft/Klima, Landschaft, Wasser, Kultur- und Sachgüter) und mittel (Boden) eingestuft. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (bestehendes Gewerbe, Nähe zur Straße L 747), sowie von Vermeidungsmaßnahmen wird jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Aufgestellt



Volker Stelzig

Soest, den 08.06.2017


BÜRO STELZIG

Landschaft | Ökologie | Planung

Thomä-Grandweger-Wallstr. 16 • 59494 Soest
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Literatur

- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2009): Merkblatt Bodenständige Gehölze im Kreis Soest – ökologisch orientierte Artenwahl-. Soest
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2012a): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – Der rechtskräftige Regionalplan – Zeichnerische Darstellung Blatt 1.
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2012b): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – Der rechtskräftige Regionalplan – Textliche Festlegung.
- BÜRO STELZIG (2016a): FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest.
- BÜRO STELZIG (2016b): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest.
- ELEKTRONISCHEN WASSERWIRTSCHAFTLICHEN VERBUNDSYSTEM FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG NRW [ELWAS] (2016): Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> (zuletzt abgerufen am 27.04.2016).
- GASSNER, E., WINKELBRANDT, A., & D. BERNOTAT (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Auflage. Heilderberg.
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld.
- KREIS SOEST (2013a): Landschaftsplan IV „Welver“. Festsetzungskarte. Soest
- KREIS SOEST (2013b): Landschaftsplan IV „Welver“. Satzungstext. Soest
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. Stand September 2008.
- LANDESAMT FÜR NATUR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2016): LINFOS – Landschaftsinformationssammlung. Online unter: <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm> (zuletzt abgerufen am 27.04.2016).
- LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN LIPPE (LWL 2010): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis).
- PLANQUADRAT DORTMUND (2016): Gemeinde Welver. Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“. Dortmund.



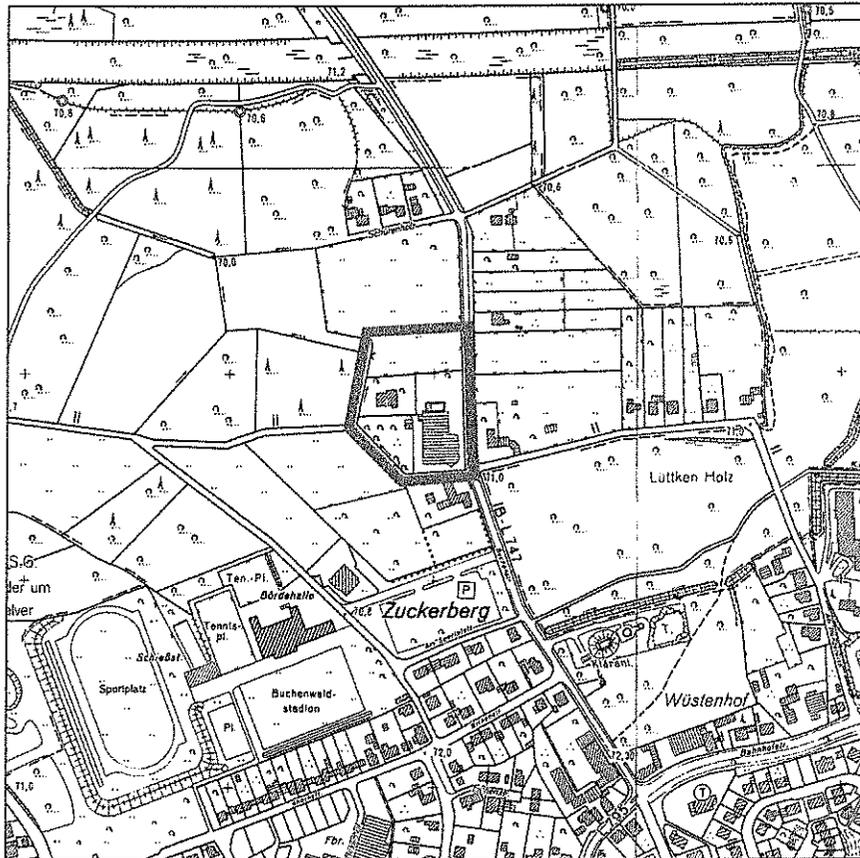
GEMEINDE WELVER

Zentralort Welver

Bebauungsplan Nr. 28

"Autohaus Gretenkort"

M 1: 500



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000

AZ : 150322-001 Stand : 12.06.2017



Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

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

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

STAND: 06.2016

FESTSETZUNGEN

Begrenzungslinien

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

GE 1 Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

GE 2**Gewerbegebiete****§ 8 BauNVO**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	Grundflächenzahl In dem GE1-Gebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
FH max. 81,5 m ü.NHN	zulässige Firsthöhe als Höchstmaß bei geneigten Dächern, hier z.B. 81,5 m über NHN (Normalhöhennull) Firsthöhe = Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der äußeren Dachhaut eines geneigten Daches bezeichnet.	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
TH max. 79,0 m ü.NHN	zulässige Traufhöhe als Höchstmaß bei geneigten Dächern, hier z.B. 79,0 m über NHN (Normalhöhennull) Traufhöhe = Als Traufhöhe wird die Schnittkante des Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut eines geneigten Daches bezeichnet.	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
OK max. 79,5 m ü.NHN	zulässige Oberkante als Höchstmaß bei Flachdächern, hier z.B. 79,5 m über NHN (Normalhöhennull) Oberkante = Als Oberkante einer baulichen Anlage gilt bei Flachdachgebäuden die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 (2) BauNVO

a

abweichende Bauweise
Bei der abweichenden Bauweise darf die Länge der Bebauung 50 m überschreiten.

§ 22 (4) BauNVO



Baugrenze

§ 23 (3) BauNVO



Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



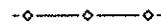
Einfahrtbereich

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Unterirdische Wasserleitung in ungefährer Lage. Die genaue Lage ist durch Aufgrabungen zu ermitteln.

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Grünordnerische Maßnahmen

Anpflanzen einer Streuobstwiese
In der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Obstwiese zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Qualität: Es sind hochstämmige Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 10 bis 12 m zu pflanzen.

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

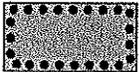


Anpflanzen eines Gehölzstreifens § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

In der gekennzeichneten Fläche zum
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen
bestehend aus den folgenden Arten zu pflanzen,
zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosacanina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*)

Qualität: Die Gehölze sind in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) in mehreren Reihen versetzt und mit kleinen bis höher wachsenden Sträuchern zu pflanzen. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand beträgt ca. 1 m.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen.

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die
vorhandenen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten.

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB



Richtungssektorenbezeichnung
Zusatzkontingente gemäß Emissionskontingentierung



Sektorengrenze Zusatzkontingente



Bezugspunkt Richtungssektoren
(UTM-Koordinaten X=427732,42 Y=5719918,82)

Emissionskontingentierung

Zur Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für die GE – Gebiete Immissionskontingente festgesetzt. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen GE 1 und GE 2 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig deren gesamte Schallemissionen die folgenden Immissionskontingente L EK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L(EK), T	L(EK), N
GE 1	65	50
GE 2	63	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Es wurde ein Referenzpunkt zur Festlegung der Richtungssektoren für die Zusatzkontingente mit angegebenen Koordinaten festgelegt.

X	Y
427732,42	5719918,82

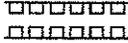
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente L EK, zus :

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus, T	EK, zus, N
A	40,0	102,0	6	6
B	102,0	144,0	2	2
C	144,0	156,0	0	0
D	156,0	344,0	8	8
E	344,0	40,0	11	11

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen Immissionskontingents L IK,j ist im jeweiligen bauimmissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel Lr gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten (Lr ≤ L IK,j).

Ausnahmsweise sind auch Betriebe mit einem höheren Emissionskontingent zulässig, wenn durch organisatorische (z.B. zeitliche Betriebsbeschränkungen) oder bauliche Maßnahmen (z.B. Abschirmungen) dauerhaft sichergestellt wird, dass das dem jeweiligen Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten wird.

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Gelsenwasser AG belastete Fläche.	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.	§ 1 (4) BauNVO

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

	Vorhandene Flurstücksgrenze
1331	Flurstücksnummer
	Vorhandenes Gebäude
Meyerich	Gemarkung
Flur 1	Flur
	Gemarkungsgrenze
Buchenstraße	Straßenname
*71,2	Höhenpunkt mit Höhe

Hinweise

- Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.9. – 1.3. erfolgen dürfen. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Im Planänderungsgebiet GE1 befindet sich im Bereich der ehemaligen Tankstelle ein Altstandort. Bei Bodenuntersuchungen wurden 2007 erhebliche Verunreinigungen des Bodens und der Bodenluft bis in die grundwassergesättigte Bodenzone festgestellt. Die sachgerechte Tankreinigung und Stilllegung erfolgte 2009 und wurde vom TÜV-Nord mit einer Prüfbescheinigung abgenommen. Weitergehende Altlastenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Diese sind zeitnah, nach vorheriger Absprache mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest, durchzuführen. Die Untersuchungen sind durch einen Altlastengutachter zu begleiten, zu beurteilen und in einem Gutachten zu dokumentieren. Der Bericht des Sachverständigen ist nach Abschluss der durchgeführten Maßnahmen dem Kreis Soest, Sachgebiet Bodenschutz unaufgefordert vorzulegen.

Gemeinde Welver



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28
„Autohaus Gretenkort“

Teil A: Städtebau

Satzungsbeschluss

Juni .2017

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNGSBEREICH	1
3. GEGENWÄRTIGE SITUATION	2
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT	3
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4 Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs	8
6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
6.6 Grünordnung	8
7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	9
7.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung	9
7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	10
7.3 Klimaschutz	11
7.4 Artenschutz	11
7.5 Bodenschutz	13
7.6 Immissionsschutz	13
8. SONSTIGE BELANGE	14
8.1 Entwässerung	14
8.2 Altlasten	14
8.3 Denkmalpflege und Bodenarchäologie	14

9. FLÄCHENBILANZ.....	15
10. REALISIERUNG UND KOSTEN.....	15
11. VERWENDETE GUTACHTEN.....	15

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 25.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ für den Bereich des Autohauses Gretenkort, Buchenstraße 15, Zentralort Welver beschlossen.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Autohauses Gretenkort am bestehenden Standort. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des betriebsbedingten Wohnens auf dem Grundstück vorgesehen.

Im Zuge der Betriebsweiterung ist die Errichtung einer Selbstwaschanlage mit Trocknungsplätzen vorgesehen. Das Autowaschen auf dem Privatgrundstück ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz generell dann verboten, wenn das Abwasser direkt im Boden versickern und somit ungeklärt in das Grundwasser gelangen kann. Mit der Errichtung einer Selbstwaschanlage wird der Nachfrage von Autofahrern nachgekommen, das Auto selbst waschen zu können. Durch diese Maßnahme kann der Betrieb sein Angebot erweitern, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die betriebsbedingte Entwicklung am Standort gesichert wird.

Es handelt sich bei dem Autohaus um einen Familienbetrieb. Einhergehend mit einem Generationswechsel im Betrieb ist nun vorgesehen, das betriebsbedingte Wohnen am Standort zu erweitern, so dass ein weiteres Wohnhaus im Südwesten des Plangebietes errichtet werden kann.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich und aufgrund der zu beachtenden umweltrelevanten Belange ist eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ausgeschlossen. Der Bebauungsplan wird im „Normalverfahren“ aufgestellt. Bestandteil der Planung ist somit auch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebungsbereich

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Welver. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 67, 1330, 1331 der Flur 1, Gemarkung Meyerich.

Im Osten wird das Plangebiet von der Buchenstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus. Im Süden wird das Plangebiet von einer Landstraße begrenzt, die von der Buchenstraße in Richtung Westen abgeht. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls ein Wohnhaus. Im Südwesten und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Im Westen grenzen waldähnliche Strukturen an das Plangebiet.

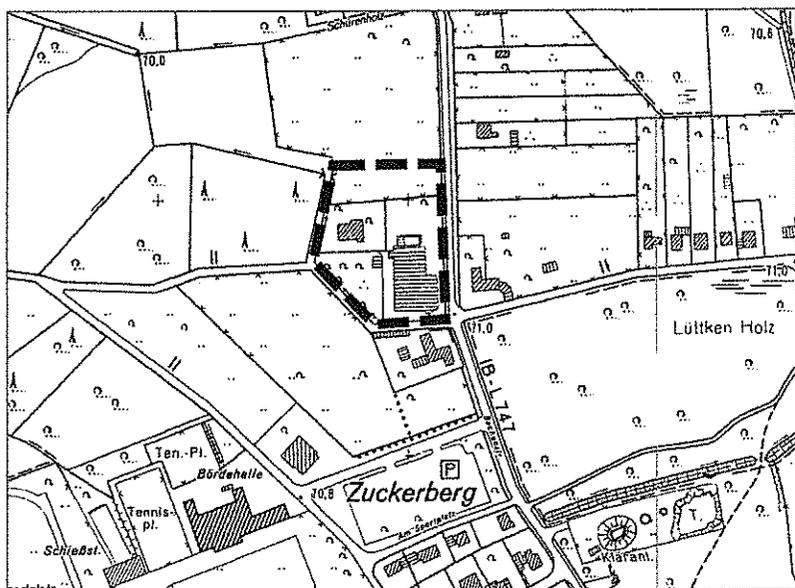


Abb. 1: Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes

3. Gegenwärtige Situation

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Norden der Gemeinde Welver. Es handelt sich um den derzeitigen Standort eines Autohauses. Das Planbereich befindet sich im Eigentum der Familie Gretenkort, die auch Eigentümerin des bestehenden Autohauses ist. Das Gebäude des Autohauses befindet sich im Südosten der Fläche, direkt angrenzend an die westlich verlaufende Buchenstraße, von der das Autohaus über drei Zufahrten erschlossen wird. Aufstellflächen für Fahrzeuge befinden sich zwischen dem Gebäude des Autohauses und den angrenzenden Verkehrsflächen. Im Norden des Gebäudes befindet sich der Kundenstellplatz.

Im Westen schließt das Wohnhaus der Eigentümer des Autohauses samt umliegender Gartenbereiche an die gewerbliche Nutzung an. Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über eine Zufahrt, die im rückwärtigen Bereich des Autohauses von der südlich anschließenden Landstraße abgeht. Dieser westliche Teil weist eine ausgeprägte Grünstruktur auf. Der nördliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 67) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist über die Buchenstraße an das umliegende Straßennetz angeschlossen. Der Ortskern der Gemeinde Welver befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km.

4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz).

Nach den Darstellungen des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis befindet sich das Bebauungsplangebiet im Außenbereich und ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

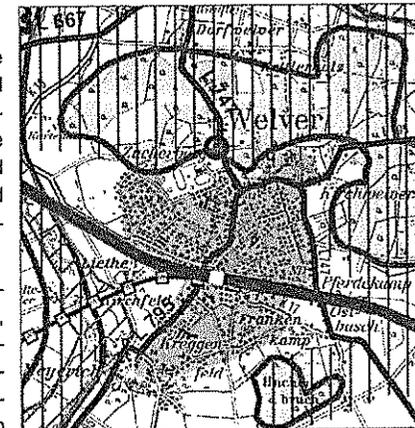


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan ist für Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche folgendes Ziel (Ziel 18) zu beachten:

- (1) In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.
- (2) Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.

Außerdem stellt der Regionalplan die Fläche als einen Bereich für den Schutz der Natur dar. Demnach ist für den Bereich folgendes Ziel (Ziel 24) zu beachten:

- (1) In den Bereichen für den Schutz der Natur ist die naturnahe oder durch Extensivnutzung bedingte Ausprägung von Natur und Landschaft langfristig zu sichern und zu entwickeln. Sie sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und eine dem jeweiligen Schutzzweck angepasste Nutzung zu pflegen und zu entwickeln oder einer ungestörten Entwicklung zu überlassen.
- (2) Dem Arten- und Biotopschutz ist in den Bereichen für den Schutz der Natur der Vorrang vor beeinträchtigenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen – auch in ihrer Umgebung – einzuräumen. Alle Nutzungen sind in ihrer Art und Intensität den jeweiligen standörtlichen Erfordernissen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Biotope anzupassen.

Ergänzend zu den vorstehend genannten Zielen wird im Regionalplan dargelegt, dass gewerbliche Bauflächen ausnahmsweise auch aus Freiraumdarstellungen entwickelt werden können, wenn es sich dabei um geringfügige Abrundungen und Erweiterungen bestehender Betriebe und Gewerbebetriebe handelt, diese Abrundungen und Erweiterungen dem Bedarf des jeweiligen Ortsteiles oder Betriebes dienen und andere Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen. Mit Schreiben vom 07.06.2016 hat die Bezirksregierung Arnsberg

auf die landesplanerische Anfrage der Gemeinde Welver gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) bestätigt, dass die Planungsabsichten mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Auf der Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt werden, der die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden gewerblichen Betriebes verfolgt. Mit der geplanten Betriebserweiterung ist lediglich die Inanspruchnahme einer derzeit landwirtschaftlichen Teilfläche verbunden. Darüber hinaus werden durch die Erweiterung der betriebsbedingten Wohnnutzung private Gartenbereiche eines bereits bestehenden Wohnhauses (ebenfalls betriebsbedingtes Wohnen) in Anspruch genommen. Es handelt sich demnach nicht um eine Planung, die den Bestand oder die Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden. Auch vorhandene schützenswerte Biotopstrukturen werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen, Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, so dass die Flächennutzungsplanänderung mit den Zielsetzungen des Regionalplanes zu vereinbaren ist.

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Damit entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht der seit Jahren bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung durch ein Autohaus.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die bestehende gewerbliche Nutzung zukünftig zu sichern und darüber hinaus eine Erweiterung des Betriebes zu gewährleisten, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Wie bereits vorstehend dargelegt, hat die Bezirksregierung Arnsberg bestätigt, dass die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans IV „Welver“. Für das Plangebiet werden keine Festsetzungen getroffen. Nordwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG C.2.08 „Am Welveraner Wald“ und südöstlich das Naturschutzgebiet NSG C.1.05 „Wälder um Welver“ an. Die potentiellen Beeinträchtigungen der

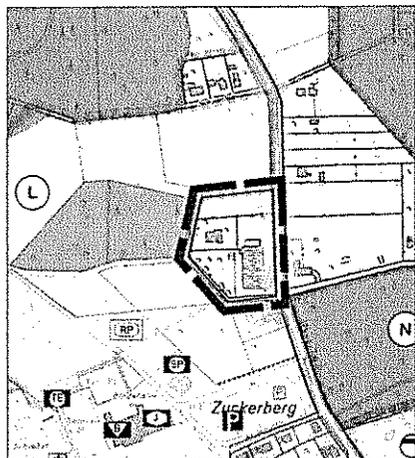


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Schutzgebiete werden im Umweltbericht (Kap. 2.3.1.4 und 2.3.1.2) behandelt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftsplanes nicht in Konflikt steht. Der größte Bereich des NSG ist zudem als FFH-Gebiet gesichert. Es wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt (siehe Kap. 7.4 „Artenschutz“).

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung des bestehenden gewerblichen Betriebes eines Autohauses sowie die Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnnutzung am Standort vor.

Mit der Betriebserweiterung ist die Errichtung einer Selbstwaschanlage mit Trocknungsstellplätzen verbunden. Diese sind im Norden des Plangebietes, nördlich des bestehenden Kundenstellplatzes geplant. Eine weitere bauliche Veränderung der Bestandssituation ist nicht vorgesehen. Sowohl das Bestandsgebäude, die zugehörigen Stellplatzflächen als auch die Erschließung der Fläche über drei Zufahrten von der Buchenstraße werden in der bestehenden Form erhalten.

Im Bereich des privaten Gartenbereiches des bereits bestehenden Wohnhauses ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses vorgesehen. Die Erschließung der Wohnnutzung erfolgt der Bestandssituation entsprechend über die Zufahrt im rückwärtigen Bereich des Autohauses. Es handelt dabei um die Wohnstandorte der Eigentümer des Autohauses. Die Wohnnutzung ist der gewerblichen Nutzung zu- und auch untergeordnet, sodass die Wohnnutzung am Standort als betriebsbedingtes Wohnen zu bewerten ist.

Es ist geplant, die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet weitgehend zu erhalten. Zur Abgrenzung der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Ausbildung eines Gehölzstreifens vorgesehen (siehe Kap. 6.6 „Grünordnung“).

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des oben beschriebenen Planvorhabens wird der Geltungsbereich im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird in die Gebiete GE1 und GE2 unterteilt. Die differenzierte Festsetzung des Gewerbegebietes begründet sich in der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung wie auch im unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung und in der zulässigen Bauweise.

Im gesamten Plangebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE1 sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässig. Abweichend von dieser Festsetzung wird für das GE2-

Gebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig sind.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die – in einem Gewerbegebiet zulässige – Wohnnutzung auf den westlichen, rückwärtig gelegenen Bereich des Plangebietes konzentriert, während die gewerbliche Nutzung im direkten Anschluss an die Buchenstraße anzusiedeln ist. Im Zusammenhang mit den flächenmäßig eingeschränkten überbaubaren Flächen im GE2-Gebiet (siehe Kap. 6.3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“) wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass sich betriebsbedingtes Wohnen – wie es das städtebauliche Konzept vorsieht – auf ein mit der gewerblichen Nutzung verträgliches Maß beschränkt.

Darüber hinaus wird für beide Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Arten von Nutzungen sind nicht mit der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum zu vereinbaren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe baulicher Anlagen.

Für das GE1-Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß entspricht der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein Gewerbegebiet. Für das GE2-Gebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, wodurch die gemäß § 17 BauNVO definierte Obergrenze weit unterschritten wird (hierzu siehe Kap. 6.4 „Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs“).

Die bestehende Nutzung des Autohauses weist durch die erforderlichen Kfz-Aufstellflächen, sowie den Kundenstellplatz einen hohen Flächenbedarf auf. Vor dem Hintergrund einer begrenzten Flächenverfügbarkeit im GE1-Gebiet und um die bestehende Nutzung am Standort zu stärken und eine zukünftige Entwicklung zuzulassen, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplatzflächen und Zufahrten zugelassen. Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die Festsetzung getroffen, dass im GE1-Gebiet die festgesetzte GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Dieser Überschreitung stehen keine umweltrelevanten Belange entgegen. Die Fläche des Plangebietes ist bereits heute überwiegend versiegelt. Wie erläutert, befindet sich lediglich im Norden des Plangebietes eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Zuge der Entwicklung teilweise versiegelt wird. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird diese Fläche in einem 5,0 m breiten Streifen über die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB als unversiegelte Fläche gesichert und durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (Ergänzung im weite-

ren Planverfahren) aufgewertet (siehe Kap. 6.6 „Grünordnung“), so dass keine gravierenden Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion zu erwarten sind.

Die Höhe der baulichen Nutzung wird für beide Gewerbegebiete GE1 und GE2 differenziert nach der Dachform festgesetzt. Bei einer geneigten Dachform werden die Traufhöhe und die Firsthöhe festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante des Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. Als First wird der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bezeichnet. Für Flachdachgebäude erfolgt die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante. Als Oberkante einer baulichen Anlage gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).

Für beide Gewerbegebiete wird bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern die Traufhöhe auf eine Höhe von maximal 6,5 m und die Firsthöhe auf eine Höhe von maximal 9,0 m über der bestehenden Geländeoberkante beschränkt. Bei Flachdachgebäuden wird die maximale Oberkante der baulichen Anlage mit 7,0 m über der bestehenden Geländeoberkante definiert. Aufgrund der abweichenden bestehenden Geländehöhen in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 werden unterschiedliche Höhen über Normalhöhennull festgesetzt.

Im GE1-Gebiet wird eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 78,5 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe (FH max.) von 81,0 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Oberkante der baulichen Anlage (OK max.) mit auf 79,0 m ü. NHN begrenzt.

Im GE2-Gebiet wird eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 79,0 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe (FH max.) von 81,5 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Oberkante der baulichen Anlage (OK max.) mit auf 79,5 m ü. NHN begrenzt.

Die differenzierten Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung greifen die Höhe der bestehenden Bebauung im Plangebiet auf und stellen sicher, dass sich die geplanten baulichen Erweiterungen im Plangebiet an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Für das GE1-Gebiet wird eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt. Das bestehende Autohaus im Süden des Plangebietes wird planungsrechtlich gesichert und es wird die Errichtung der geplanten Selbstwaschanlage mit Trocknungsstellplätzen im Norden des Plangebietes gewährleistet. Darüber hinaus wird dem Betrieb die Möglichkeit baulicher Erweiterungen am Standort gewährt, ohne eine Änderung des Bebauungsplanes durchführen zu müssen.

Für das GE2-Gebiet werden zwei kleinere überbaubare Flächen festgesetzt. Zum einen wird das bestehende Wohnhaus planungsrechtlich gesichert und zum anderen wird im südlichen privaten Gartenbereich des bestehenden Wohnhauses über die Festsetzung einer weiteren überbaubaren Fläche die Errichtung eines zweiten Wohnhauses ermöglicht. Die flächenmäßig begrenzten überbaubaren Flächen in diesem Bereich zielen darauf ab, die Entwicklung am Standort zu gewährleisten und gleichzeitig die ausgeprägten Grünstrukturen und die Bodenfunktion in diesem Bereich weitgehend zu erhalten.

Im GE1-Gebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Danach ist auch die Errichtung von Gebäuden zulässig, die eine Länge von über 50 m aufweisen. Durch diese Festsetzung wird das bestehende Autohaus, das eine Länge von über 50 m aufweist, planungsrechtlich gesichert und es wird den Anforderungen an Gewerbebauten nachgekommen, die im Allgemeinen großmaßstäbliche Gebäudestrukturen aufweisen.

Im GE2-Gebiet wird – dem Planvorhaben entsprechend – gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise in Form von Einzelhäuser festgesetzt, so dass das bestehende und das geplante Wohnhaus der Eigentümerfamilie des Autohauses planungsrechtlich gesichert bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

6.4 Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt der Bestandssituation entsprechend.

Das GE1-Gebiet wird über drei Zufahrten von der Buchenstraße erschlossen. Die bereits bestehenden Zufahrten werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Weitere Zufahrten von der Buchenstraße zum Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB über die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Das GE2-Gebiet wird derzeit über eine Zufahrt erschlossen, die im rückwärtigen Bereich des Autohauses von der südlich angrenzenden Landstraße abgeht und zum nördlich gelegenen Wohnhaus führt. Wie bereits erläutert, ist vorgesehen, das geplante Wohnhaus ebenfalls über diese Zufahrt zu erschließen. Aufgrund der rückwärtigen Lage wird von einer genauen Festsetzung der Erschließung im Bebauungsplan abgesehen.

Auch eine Regelung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird im Bebauungsplan nicht getroffen. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf die planungsrechtliche Sicherung einer autoaffinen gewerblichen Nutzung abzielt, sind Stellplätze und Aufstellflächen für Fahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Im GE2-Gebiet wird die Zulässigkeit von Stellplätzen über die festgesetzte GRZ von 0,3 reglementiert, die weit unter der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein Gewerbegebiet von 0,8 liegt.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der Gelsenwasser AG (Schreiben vom 31.05.2016) auf eine Wasserleitung hingewiesen, die an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches parallel zur Buchenstraße durch das Plangebiet verläuft. Zur Sicherung der bestehenden Leitung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gelsenwasser AG in einer Breite von 3 m im Bebauungsplan festgesetzt.

6.6 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes. Außerdem wird ein Ausgleich für die - mit der Erweiterung des Gewerbebestandes verbundenen -

Zunahme des Versiegelungsgrades geschaffen. Es wird ein Beitrag für die Rückhaltefunktion für anfallendes Niederschlagswasser geleistet und positive klimatische Effekte erzielt.

Folgende Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen und zum Erhalt bestehender Grünstrukturen erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB:

Anpflanzen eines Gehölzstreifens

Als Übergang zum freien Landschaftsraum und zur Abgrenzung der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Ausbildung eines 5,0 m breiten Gehölzstreifens vorgesehen. Dabei sind die Gehölze in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) in mehreren Reihen versetzt und mit kleinen bis höher wachsenden Sträuchern zu pflanzen. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand beträgt ca. 1 m. Folgende Arten kommen bei der Anpflanzung des Gehölzstreifens in Frage: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*). Der Gehölzstreifen wird im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.

Anpflanzen einer Streuobstwiese

Südlich des anzupflanzenden Gehölzstreifens ist im Nordwesten des Plangebietes das Anpflanzen einer Streuobstwiese vorgesehen. Die Fläche der Streuobstwiese wird im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche sind heimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Erhalt bestehender Grünstrukturen

Die im westlichen Plangebietsbereich (GE2) vorhandenen Gehölzstrukturen (Baumgruppen mit lebensraumtypischen Baumarten > 50 %, siehe Abbildungen 15 und 16 des Umweltberichts) werden weitestgehend erhalten und entsprechend mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht (Büro Stelzig) bezeichneten gesonderten Teil B der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1 a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation (bisheriger Zustand des Plangebiets) mit dem nach dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft.

7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB, der entsprechend auszugleichen ist. Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung wird der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermittelt.

Die Fläche für die geplante Gewerbeerweiterung wird zurzeit teilweise als Grünland und Privatgarten genutzt. Durch das Vorhaben wird das Plangebiet im Bereich des neuen Wohngebäudes sowie der geplanten Waschanlage und Stellplätze durch zusätzliche Versiegelung in Anspruch genommen. Im Bebauungsplan wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Hier ist die Pflanzung eines ca. 5 m breiten Gehölzstreifens vorgesehen. Im nordwestlichen Plangebiet, auf der jetzigen Mähwiese, ist die Anlage einer Obstwiese geplant. Die im westlichen Plangebietsbereich (GE2) vorhandenen Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten und entsprechend mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Trotz dieser Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibt jedoch in der Bilanzierung bei Umsetzung der Planung ein Defizit von 3.544 Biotopwertpunkten.

Es sind daher externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Wie im Umweltbericht dargestellt, ist hierzu die Wiederaufnahme einer regelmäßigen Pflege einer Feuchtwiese vorgesehen. Diese Maßnahme soll unter anderem als Kompensation für das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“ entstandene Defizit dienen. Insgesamt können durch diese Maßnahme 5.000 Biotopwertpunkte gutgeschrieben werden. Nach Kompensation des genannten Bebauungsplanverfahrens verbleiben noch 3.806 Biotopwertpunkte, so dass das Biotopwertdefizit des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Höhe von 3.544 Biotopwertpunkten vollständig über diese Maßnahme kompensiert werden kann.

7.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Eine kompakte Siedlungsstruktur, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung einen Beitrag zum Klimaschutz. Darüber hinaus werden in der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf der rechtlichen Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) die bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben, die bei der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet zu beachten sind.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet durch eine geringe Nachverdichtung einen Beitrag zum Klimaschutz. Das geplante Vorhaben zielt darauf ab, den Fortbestand eines bestehenden Autohaus zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung zu schaffen. Die bauliche Verdichtung beschränkt sich auf einen bereits bebauten und versiegelten Gewerbebestandort.

7.4 Artenschutz

FFH-Verträglichkeitsprüfung

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 aus Soest wurde mit der Vorprüfung der Verträglichkeit gemäß FFH-Richtlinie beauftragt¹. Im Rahmen der FFH-Vorprüfung war zu klären, ob vorhabenbezogene Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes vorliegen.

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 der Vorprüfung wurde untersucht, ob ein Natura 2000-Gebiet durch das Projekt in seinen Erhaltungs- oder Schutzziele erheblich beeinträchtigt werden kann, wobei Summationseffekte beachtet wurden.

¹ Büro Stelzig: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest), Soest, April 2016.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes zu erkennen sind. 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.

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG ist daher laut Gutachter nicht notwendig.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I

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 sind daher bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen.

Das Büro Stelzig wurde mit der Erstellung der nach dem BNatSchG erforderlichen Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) beauftragt². Dabei wurde im vorliegenden Fall zunächst die Stufe I der Artenschutzrechtlichen durchgeführt. Sofern planungsrelevante Arten betroffen sein können, müssen ggf. weitere Schritte im Rahmen der Stufe 2 einer Artenschutzprüfung unternommen werden.

Zunächst wurden Daten des Linfo-Informationssystems des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) zum Vorkommen von Avifauna und Fledermausfauna ausgewertet.

Eine Ortsbegehung zur Feststellung planungsrelevanter Arten und zur Potentialeinschätzung fand am 25.04.2016 statt. Im Sinne einer „worst case“-Betrachtung wurde das artenschutzrechtlich zu überprüfende Gebiet auch im Hinblick auf potentielle Lebensstätten für planungsrelevante Arten begutachtet.

Konkrete Nachweise von planungsrelevanten Brutvögeln oder Fledermäusen existieren nicht. Ein Brutvorkommen von Greifvögeln, Horst beziehenden Arten (Waldohreule) oder Gebäude bewohnenden Brutvögeln (Mehlschwalbe, Schleiereule) kann aufgrund fehlender relevanter Strukturen ausgeschlossen werden. Brutvorkommen von Arten, die Gebüschstrukturen am Rande von Feldgehölzen oder Wäldern besiedeln, wie zum Beispiel Nachtigall, Feldsperling oder Gartenrotschwanz sind im Plangebiet möglich.

Für alle Gebäude bewohnenden Fledermausarten (z.B. Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr und Zwergfledermaus) besteht Quartierpotential in den bestehenden Gebäuden im Plangebiet bzw. in der Umgebung. Tiefe Spalten in der Baumrinde, ehemalige Spechthöhlen oder ausgefaulte Astlöcher sind im Baumbestand des Plangebietes nicht vorhanden, sodass für baumbewohnende Fledermausarten (z.B. Kleiner und Großer Abendsegler, Rauhaut- und Mückenfledermaus) keine potentiellen Quartiermöglichkeiten im Plangebiet bestehen. Das Plangebiet stellt ein potentielles Jagdhabitat dar.

² Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest, Januar 2017

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.

Als Vermeidungsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass

- die Baufeldräumung und Fällarbeiten 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).

Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis zum Thema „Artenschutz“.

7.5 Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Mit der Planung sind die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Teilfläche im Norden des Plangebietes sowie die Inanspruchnahme unversiegelter privater Gartenbereiche verbunden. Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und bestehende Grünstrukturen und somit auch unversiegelte Flächen weitgehend zu erhalten, ist im Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Kap. 6.6 „Grünordnung“) sowie im GE1-Gebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt, was die gemäß § 17 BauNVO definierte Obergrenze für ein Gewerbegebiet von 0,8 weit unterschreitet (siehe Kap. 6.2 „Maß der baulichen Nutzung“).

Trotz der lokalen Auswirkungen auf den sehr schutzwürdigen Boden ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als gering und nicht erheblich einzustufen, da nur relativ kleine Flächen beansprucht werden. Es handelt sich um eine Nachverdichtung eines bereits bestehenden Gewerbebestandes. Unter Bodenschutzgesichtspunkten stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung des Fortbestandes eines bestehenden Autohaus und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Entwicklung somit eine sinnvolle Lösung dar.

7.6 Immissionsschutz

Relevante Immissionen auf benachbarte Nutzungen können durch betriebsbedingte Geräusche verursacht werden. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionssituation wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.³

Im Ergebnis dieser Untersuchung wird für das Gewerbegebiet eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 festgesetzt. Die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} werden für das GE1-Gebiet (Autohaus mit Waschanlagen) mit 65 /50 dB(A) tags/nachts und für das GE2-Gebiet (Betriebswohnungen) mit 63/48 dB(A) festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen

³ Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ der Gemeinde Welver, Dortmund, 07.11.2016

wird gewährleistet, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (Wohnnutzung östlich und südlich des Plangebiets) die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietsart sicher eingehalten werden. Weiterhin wurde eine Immissionsberechnung zum Gewerbelärm durchgeführt. Hierbei wurden alle relevanten Emissionsquellen des Autohauses berücksichtigt: Kundenparkplatz, Stellplätze von Gebrauch- und Neuwagenausstellung, Fahrten von Pkw, Kleintransporter und Lkw, Verladevorgänge, vorhandene und geplante Waschanlage mit Hochdruckreiniger und Staubsauger. Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass an allen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte entsprechend der festgesetzten Kontingentierung eingehalten werden können.

8. Sonstige Belange

8.1 Entwässerung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort eines Autohauses samt Wohnnutzung, der im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erweitert wird. Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu großen Teilen versiegelt und an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an die Bestandssituation. Im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für Einzelvorhaben sind bei der unteren Wasserbehörde beim Kreis Soest entsprechende Genehmigungen einzuholen.

8.2 Altlasten

Im Planbereich ist eine Altlast registriert. Es handelt sich um eine ehemals vorhandene Tankstelle mit zwei Tanks, die im Altlasten-Kataster aufgeführt sind. Die Tanks wurden bereits 2009 fachgerecht gereinigt und stillgelegt, so dass hier von keinen Beeinträchtigungen mehr auszugehen ist. Da jedoch die im Boden befindlichen Verunreinigungen nicht beseitigt wurden und die Fläche z.Z. ausreichend versiegelt ist, erfolgt ein Regelungshinweis unter Punkt 4 der Hinweise zum Bebauungsplan. Dort wird die Vorgehensweise einer sachgerechten Behandlung bei der Entsiegelung der Verdachtsfläche unter Einsatz eines Gutachters und anschließender Meldung bei der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Kreis Soest, vorgeschrieben.

8.3 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet ist nichts bekannt.

Es wurde vorsorglich ein Hinweis zum Thema „Bodeneingriffe und Bodendenkmäler“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Flächenbilanz

GE1-Gebiet	5.598 m ²	51 %
GE2-Gebiet	2.553 m ²	23 %
Gehölzstreifen (Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen)	2.915 m ²	26 %
Plangebiet insgesamt:	11.066 m ²	100 %

10. Realisierung und Kosten

Der Gemeinde Welver entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Antragsteller getragen. Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Natur und Landschaft werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Welver geregelt. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung und Kostenübernahme der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft.

11. Verwendete Gutachten

- Büro Stelzig: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest, April 2016
- Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest, Januar 2017
- Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ der Gemeinde Welver, Dortmund, 07.11.2016

**Autohaus Gretenkort GmbH
& Co. KG**
Buchenstraße 15
59514 Welper

Umweltbericht

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“
in Welper (Kreis Soest)



BÜRO STELZIG

Landschaft | Ökologie | Planung

Thomä-Grandweger-Wallstr. 16 • 59494 Soest
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Stand: Juni 2017

Auftraggeber: Autohaus Gretenkort GmbH & Co. KG
Buchenstraße 15
59514 Welper

Auftragnehmer:

BÜRO STELZIG

Landschaft | Ökologie | Planung

Thomä-Grandweger-Wallstr. 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. Ökologin Sarah Fuchs

Stand: Juni 2017

V. Stelzig

BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	1
1.2	Lage und heutige Nutzung	1
1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	11
2.1.1	Schutzgut Mensch	11
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
2.1.3	Schutzgut Luft und Klima	17
2.1.4	Schutzgut Landschaft	18
2.1.5	Schutzgut Boden	18
2.1.6	Schutzgut Wasser	20
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
2.3.1	Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	22
2.3.1.1	Schutzgut Mensch	22
2.3.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.3.1.3	Schutzgut Luft und Klima	26
2.3.1.4	Schutzgut Landschaft	26
2.3.1.5	Schutzgut Boden	27
2.3.1.6	Schutzgut Wasser	28
2.3.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
2.3.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	30
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
2.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	33
2.4.2	Kompensationsmaßnahmen	34
2.4.3	Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten	38
3	Sonstige Angaben	40
3.1	Beschreibung der Methodik	40
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	40
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
	Literatur	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte mit Lage des Vorhabens (roter Kreis)	2
Abbildung 2:	Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ der Gemeinde Welver	2
Abbildung 3:	Blick von Nordosten auf den östlichen Teil des Plangebietes mit bestehendem Autohaus und vorgelagerten Parkplätzen	3
Abbildung 4:	Blick in den Garten im südwestlichen Plangebiet mit umgebenden Baumbestand	3
Abbildung 5:	Blick von Nordosten auf die im nördlichen Plangebiet befindliche Mähwiese	4
Abbildung 6:	Blick von Süden auf die im nördlichen Plangebiet vorhandene ca. 4,5 m breite Hecke	4
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 1 mit Lage des Plangebietes (rot markiert)	8
Abbildung 8:	Auszug aus dem derzeit wirksamen und dem geplanten Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver	9
Abbildung 9:	Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans IV „Welver“ mit Lage des Plangebietes (roter Kreis) (KREIS SOEST 2013a)	10
Abbildung 10:	Schutzwürdige Biotope im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016)	14
Abbildung 11:	Naturschutzgebiet (grüne Schraffur) und FFH-Gebiet (blaue Schraffur) „Wälder um Welver“ „Wälder um Welver“ im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016)	15
Abbildung 12:	Landschaftsschutzgebiet „“ im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016)	15
Abbildung 13:	Biotopverbundflächen im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016)	16
Abbildung 14:	Blick von Südosten auf den südwestlich des Plangebietes verlaufenden Graben	21
Abbildung 15:	Biotoptypen Bestand	31
Abbildung 16:	Biotoptypen Planung	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Relevante Fachgesetze	5
Tabelle 2:	Bilanzierung	30



Abbildung 3: Blick von Nordosten auf den östlichen Teil des Plangebietes mit bestehendem Autohaus und vorgelagerten Parkplätzen.



Abbildung 4: Blick in den Garten im südwestlichen Plangebiet mit umgebenden Baumbestand.



Abbildung 5: Blick von Nordosten auf die im nördlichen Plangebiet befindliche Mähwiese.



Abbildung 6: Blick von Süden auf die im nördlichen Plangebiet vorhandene ca. 4,5 m breite Hecke.

1.3 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 Tabelle 1 sind die relevanten Fachgesetze aufgeführt.

Tabelle 1: Relevante Fachgesetze

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, Verkehrslärm, 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 Lärminderung bewirkt werden soll.
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.
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz 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"> die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	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"> die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Boden	Bundesbodenschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes an seinen in § 1, Absatz 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen. Ziele sind
	Baugesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> 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
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.
	Landeswassergesetz	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 Funktionen.
Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	TA Luft	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).
Klima	Landschaftsgesetz NRW	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
		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

Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Verminderung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Fachplanungen

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

Regionalplan

Das Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) überträgt der Landesplanung allgemein die Aufgabe einer übergeordneten, überörtlichen und zusammenfassenden Planung für eine den Grundsätzen der Raumordnung entsprechende Landesentwicklung. Der Gebietsentwicklungsplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012b).

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012a) Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis Blatt 1 weist den Bereich des Plangebietes als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus (vgl. Abbildung 7). In Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten, in Bereichen mit besonders guten landwirtschaftlichen Bedingungen ist die Nutzung für andere Zwecke nur bei unabweisbarem Bedarf möglich. Wenn eine spezialisierte Intensivnutzung vorhanden ist, soll die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen für andere Zwecke ausgeschlossen sein (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012b). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Nutzungsfähigkeit für die Landwirtschaft nur in geringem Maße beeinträchtigt. Es handelt sich nur um eine Inanspruchnahme einer kleinen landwirtschaftlichen Teilfläche, die die Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht gefährdet.

Weiterhin wird das Plangebiet von der Freiraumfunktion zum Schutz der Natur überlagert. In Bereichen für den Schutz der Natur (BSN) sollen Flächen mit naturnaher Ausprägung von Natur und Landschaft langfristig durch Maßnahmen des Naturschutzes gesichert und entwickelt werden. Den Belangen des Biotop- und Artenschutzes soll Vorrang vor

beeinträchtigenden raumwirksamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Die BSN sind auf Regionalplanebene nicht flächenscharf dargestellt und sollen auf nachfolgender Ebene bei der Ausweisung von Schutzgebieten räumlich konkretisiert werden (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012b). Im vorliegenden Fall sind für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Ausweisungen – weder Schutzgebiete, noch schutzwürdige Biotope oder Verbundflächen – getroffen worden (genauere Ausführungen siehe Kapitel 2.1). Das Plangebiet wurde entsprechend aus dem BSN ausgegrenzt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine Beeinträchtigung in Bezug auf die BSN-Ausweisung mit sich bringt.

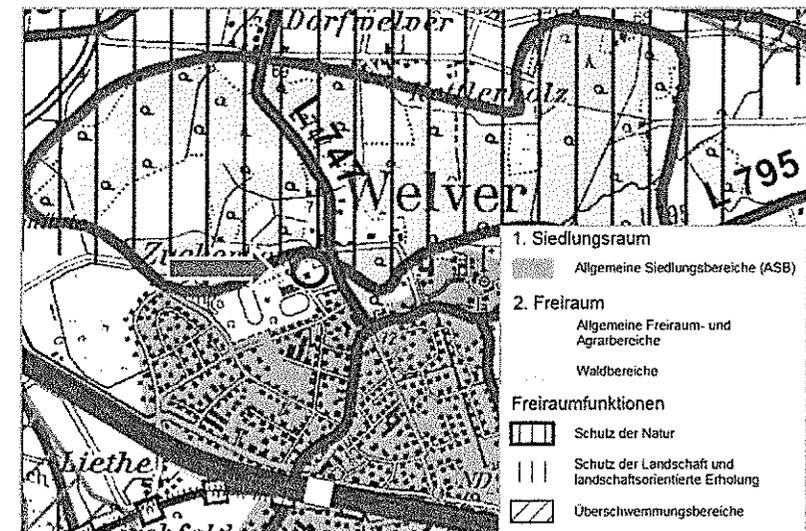


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 1 mit Lage des Plangebietes (rot markiert)

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Seit Jahren besteht bereits eine gewerbliche Nutzung durch das Autohaus Gretenkort. Um diese bestehende gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern, wird im Rahmen der

Flächennutzungsplanänderung das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Abbildung 8).

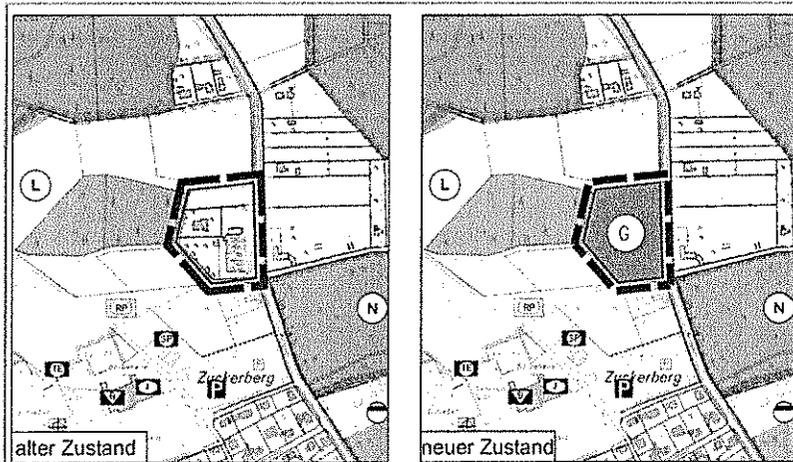


Abbildung 8: Auszug aus dem derzeit wirksamen und dem geplanten Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans IV „Welver“ (KREIS SOEST 2013a). Für das Plangebiet werden keine Festsetzungen getroffen (vgl. Abbildung 9). Nordwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG C.2.08 „Am Welveraner Wald“ und südöstlich das Naturschutzgebiet NSG C.1.05 „Wälder um Welver“ an. Die potentiellen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete werden entsprechend in den Kapiteln 2.3.1.4 und 2.3.1.2 behandelt. Der größte Bereich des NSG ist zudem als FFH-Gebiet gesichert. Eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung wird gesondert durchgeführt (BÜRO STELZIG 2016a).

Es wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftsplanes übereinstimmt.

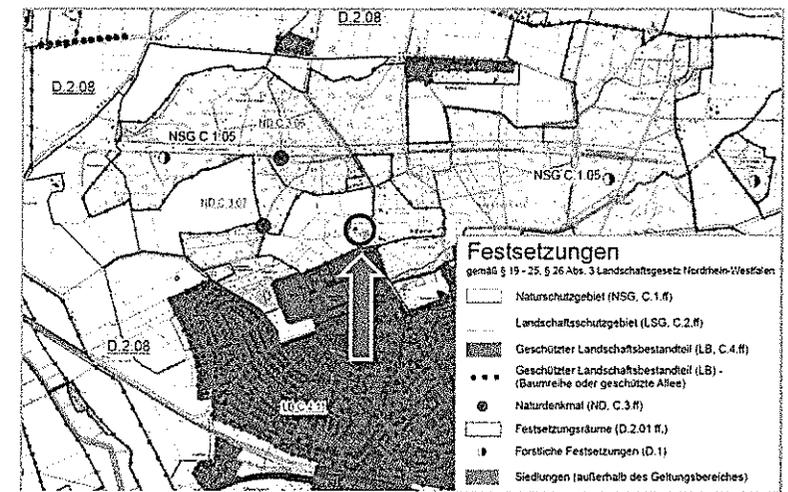


Abbildung 9: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans IV „Welver“ mit Lage des Plangebietes (roter Kreis) (KREIS SOEST 2013a)

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Folgenden wird für die einzelnen Schutzgüter der derzeitige Umweltzustand erläutert. Dieser bildet die Grundlage für die Beurteilung der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie 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 berücksichtigen:

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

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Südlich und Östlich des Plangebietes befinden sich auf der gegenüber liegenden Straßenseite einzelne Wohnhäuser, ebenfalls in 50-120 m Entfernung nordöstlich bzw. nördlich. Der Ortsrand von Welver mit zusammenhängender Wohnbebauung beginnt südlich in ca. 150 m Entfernung. Es bestehen Sichtachsen ausgehend von den einzelnen Wohngebäuden und vom Wohngebiet über umliegende freie Felder hin zum Plangebiet. Teilweise ist die Sicht durch Gehölze eingeschränkt.

Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Gesundheit und Wohlbefinden

Im Plangebiet bestehen Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Verkehr der direkt angrenzenden L747 „Buchenstraße“ sowie durch den Betrieb des bestehenden Autohauses. Außerdem sind durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise Geruchs- und Geräuschauswirkungen zu erwarten.

2.1.2 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 berücksichtigen. Daraus lassen sich ableiten:

- Biotopfunktion,
- Biotopvernetzungsfunktion.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt von verschiedenen Kriterien ab, wie z.B. Lage, Größe, Struktur, Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab.

Biotopfunktion

Tiere

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung für die planungsrelevanten Tierarten durchgeführt (BÜRO STELZIG 2016b). In diesem Zusammenhang wurden Daten des Linfo-Informationssystems zum Vorkommen von Avifauna und Fledermausfauna ausgewertet (LANUV NRW 2016).

Eine Ortsbegehung zur Feststellung planungsrelevanter Arten und zur Potentialeinschätzung fand am 25.04.2016 statt. Im Sinne einer „worst case“-Betrachtung wurde das artenschutzrechtlich zu überprüfende Gebiet auch im Hinblick auf potentielle Lebensstätten für planungsrelevante Arten begutachtet.

Konkrete Nachweise von planungsrelevanten Brutvögeln oder Fledermäusen aus dem Wirkraum existieren nicht. Ein Brutvorkommen von Greifvögeln, Horst beziehenden Arten (Waldohreule) oder Gebäude bewohnenden Brutvögeln (Mehlschwalbe, Schleiereule) kann aufgrund fehlender relevanter Strukturen ausgeschlossen werden. Brutvorkommen von Arten, die Gebüschstrukturen am Rande von Feldgehölzen oder Wäldern besiedeln, wie zum Beispiel Nachtigall, Feldsperling oder Gartenrotschwanz sind im Plangebiet möglich.

Für alle Gebäude bewohnenden Fledermausarten (z. B. Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr und Zwergfledermaus) besteht Quartierpotential in den bestehenden Gebäuden im Plangebiet bzw. in der Umgebung. Tiefe Spalten in der Baumrinde, ehemalige Spechthöhlen oder ausgefaulte Astlöcher sind im Baumbestand des Plangebietes nicht vorhanden, sodass für baumbewohnende Fledermausarten (z.B. Kleiner und Großer Abendsegler, Rauhaut- und Mückenfledermaus) keine potentiellen Quartiermöglichkeiten im Plangebiet bestehen. Das Plangebiet stellt ein potentielles Jagdhabitat dar.

Insgesamt besitzt das Areal aus artenschutzrechtlicher Sicht nur eine geringe Bedeutung als Lebensstätte.

Eine ausführliche Beschreibung ist der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu entnehmen (BÜRO STELZIG 2016b).

Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes sind weder schutzwürdige oder gesetzlich geschützte Biotop noch Schutzgebiete ausgewiesen. In direkter Umgebung, westlich und südöstlich angrenzend befinden sich Bereiche, die landschaftsrechtliche Ausweisungen beinhalten:

Der westlich an das Plangebiet grenzende Wald ist als schutzwürdiges Biotop „Waldfläche Wulfer“ (BK -4313-086) ausgewiesen (vgl. Abbildung 10). Dabei handelt es sich um ehemalige Erlen-Niederwaldbestände sowie Fichten- und Pappelforsten. Insgesamt ist der Waldbestand stark forstlich geprägt. In einer ansonsten waldarmen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft kommt dem Erhalt der Waldfläche eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist der Umbau von Fichten- und Pappelforsten in einen standortgerechten Waldbestand (vgl. LANUV NRW 2016).

Südöstlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, schließt sich ein Waldgebiet an, das ebenfalls als schutzwürdiges Biotop BK-4313-046 „Wälder um Welver“ ausgewiesen ist (vgl. Abbildung 10). Das großflächige Waldgebiet wird dominiert von Eichen-Hainbuchenwäldern naturnaher Ausprägung mit lokal hohem Anteil an Buchen. Es besitzt mit seinen gut ausgebildeten Waldsäumen und Alt- und Totholzbeständen eine hohe strukturelle- und Artenvielfalt (LANUV NRW 2016).

Das Waldgebiet hat eine hohe Bedeutung für besonders gefährdete Tierarten wie z.B. Laubfrosch und Graureiher, der hier eine der ältesten und größten Kolonien in der Hellweg-Region bildet (KREIS SOEST 2013b). Zur Erhaltung, Herstellung und Wiederherstellung überregional bedeutsamer Biotop für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten ist das Gebiet daher weiterhin als Naturschutzgebiet SO-056 „NSG Wälder um Welver“ ausgewiesen (vgl. Abbildung 11), das auch im Zusammenhang mit dem Wald stehende schutzwürdige Grünland- und Gewässerbiotop umfasst.

Das Waldgebiet stellt den größten Laubwaldkomplex in der unteren Hellwegbörde dar und ist daher ein wichtiges Kernbiotop in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung. Es ist neben der NSG-Ausweisung auch als FFH-Gebiet DE-4313-302 „Wälder um Welver“ gemeldet (vgl. Abbildung 11). Ausschlaggebend für die Meldung des Gebietes sind Stieleichen-Hainbuchenwälder (9160). Darüber hinaus hat das Gebiet Bedeutung für Waldmeister-Buchenwälder (9130), Hainsimsen-Buchenwälder (9110), Schwarzspecht, Rotmilan und Wespenbussard.

Westlich und nördlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Am Welveraner Wald“ (LSG-4313-0006) an das Plangebiet an (vgl. Abbildung 12). Es ist gekennzeichnet durch belebende und gliedernde Landschaftselemente wie Einzelgehölze, Hecken, Fließ- und Stillgewässer, Waldbereiche und durch einen hohen Grünlandanteil. Es hat eine hohe Bedeutung als Erholungsraum und übernimmt mit Lage um die als NSG ausgewiesenen Wälder eine Puffer- und Vernetzungsfunktion (KREIS SOEST 2013b).

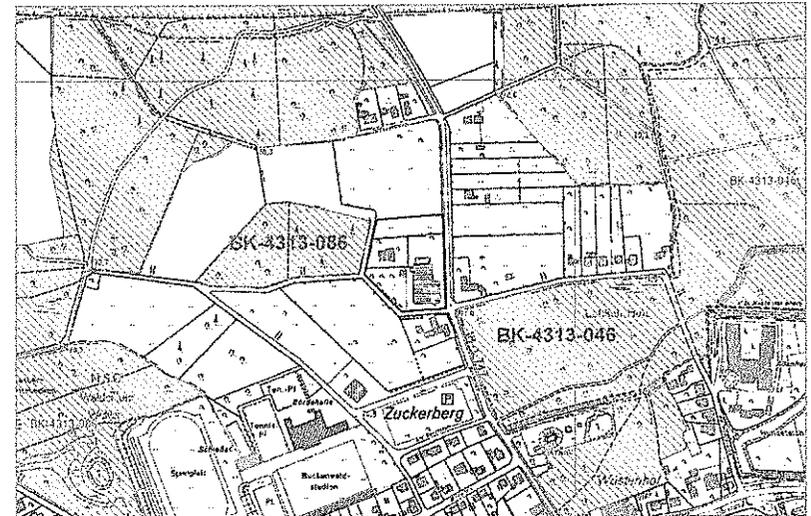


Abbildung 10: Schutzwürdige Biotop im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016).

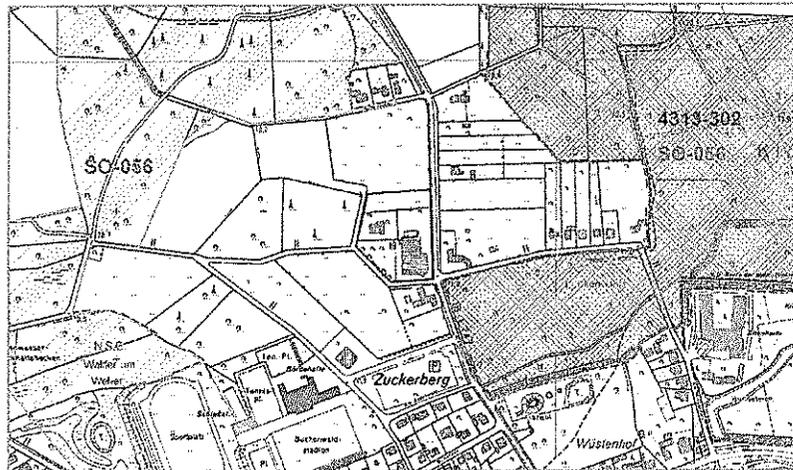


Abbildung 11: Naturschutzgebiet (grüne Schraffur) und FFH-Gebiet (blaue Schraffur) „Wälder um Welver“ im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016).

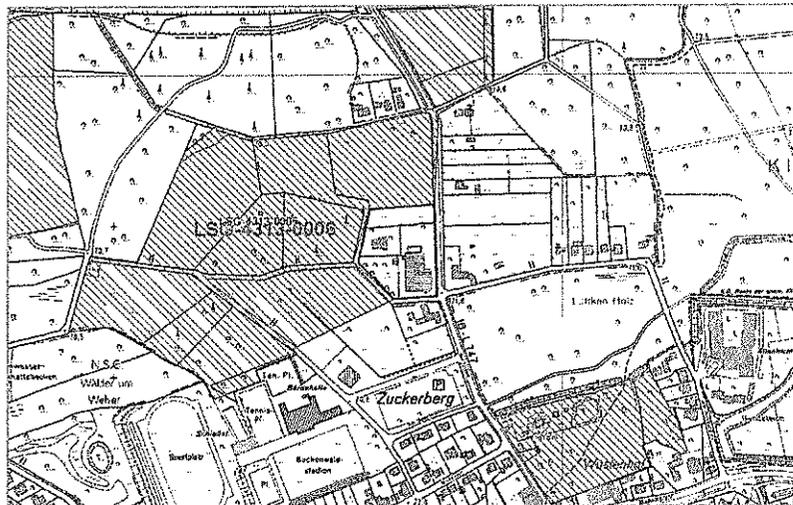


Abbildung 12: Landschaftsschutzgebiet „“ im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im westlichen Teil ein Gartenbereich mit umgebenden Baumbestand. Hier sind vor allem Ahorn und vereinzelt Buche und Birke mit mittlerem Baumholz (20-30 cm Durchmesser) auf.

Ansonsten hat das Plangebiet aufgrund der bereits vorherrschenden Versiegelung im Bereich des bestehenden Autohauses als Lebensraum für Pflanzen keine weitere besondere Bedeutung.

Biotopvernetzungsfunktion

Westlich und südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Verbundfläche VB-A-4313-017 „Wälder um Welver“, die mit herausragender Bedeutung festgesetzt ist (vgl. Abbildung 13). Die Verbundfläche umfasst die in den vorigen Absätzen bereits beschriebenen großen und kaum zerschnittenen Waldgebiete um Welver mit nicht nur landesweiter, sondern auch europaweiter Bedeutung. Es stellt ein Kernbiotop der naturnahen Wälder dar.



Abbildung 13: Biotopverbundflächen im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2016).

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

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

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

Durchlüftungsfunktion

Als Luftleitbahnen für Kalt- und Frischluft sowie für den allgemeinen Luftaustausch fungieren vor allem Freiflächen mit ausreichender Breite (min. 50 m) und ohne natürliche oder künstliche Barrieren, wie z.B. Wald oder flächige Bauwerke (GASSNER et al. 2010).

Das Plangebiet ist einerseits bebaut und mit Bäumen bestanden. Westlich und südöstlich grenzt ein Waldgebiet an. Das Gebiet hat daher nur eine geringe Bedeutung für die Durchlüftung angrenzender Flächen.

Luftreinigungsfunktion

Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch den östlich angrenzenden Straßenverkehr und den täglichen Betrieb des Autohauses. Der westliche Bereich des Plangebietes ist mit Bäumen umstanden und umliegend befinden sich Wälder, die durch Verdünnung oder Filterung von Luftschadstoffen zur Lufterneuerung bzw. -reinhaltung beitragen können.

Wärmeregulationsfunktion

Grundsätzlich fungieren vor allem Acker- und Grünlandflächen als Kaltluftentstehungsgebiete und schaffen damit einen Temperatenausgleich (GASSNER et al. 2010). Da das Plangebiet zum einen bereits versiegelt ist und zum anderen mit Bäumen bestanden ist, eignet es sich nicht für die Wärmeregulation.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das 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 Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Hellwegbörden“ (542) im Landschaftsraum LR-IIIa-105 „Lößbedecktes Hügelland von Bergkamen bis Welver“. Dieser Landschaftsraum ist gekennzeichnet durch flache Auftragungen bis ca. 100 m Höhe, unterbrochen durch einzelne Talebenen. Ein großer Teil des Raumes wird ackerbaulich genutzt und auch Siedlungs- und Industrieflächen haben in den letzten Jahren weiter zugenommen. Durch diese starke Zersiedelung und großflächige Industriegebiete und Halden ist das Landschaftsbild beeinträchtigt. Eingestreute Wälder und teilweise reich gegliederte Landwirtschaftsflächen wirken hingegen belebend auf das Landschaftsbild (LANUV NRW 2016).

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von Siedlungsflächen zur offenen Landschaft, in der im vorliegenden Fall ein großes Waldgebiet anschließt. Durch die teilweise bestehende Bebauung und angrenzende Straßen ist das Plangebiet vorbelastet. Der westliche Bereich mit Garten und Baumbestand gliedert sich als Übergang zum angrenzenden Wald ein das Landschaftsbild ein.

2.1.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedlichen 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 bodenökologischen Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregulationsfunktion.

Biotopbildungsfunktion

Der GEOLOGISCHE DIENST NRW (2004) gibt für das Plangebiet als Bodentyp einen Gley-Pseudogley über Verwitterungsbildungen (Pleistozän) und zum Teil Grundmoräne

(Mittelpleistozän). Als Bodenart ist lehmiger Schluff und schluffiger Lehm vorherrschend. Der Boden ist nicht als schutzwürdig eingestuft.

Die Naturnähe der Böden kann im Bereich der Bebauung als sehr gering, im Bereich des intensiv genutzten Gartens als mittel und im Bereich der Bäume und der Intensivmähwiese als relativ hoch eingestuft werden.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich der ehemalige Standort einer Tankstelle. Die beiden Tanks der ehemals vorhandenen Tankstelle, die im Altlasten-Kataster aufgeführt ist (Reg.-Nr.: 06-4313-0042), wurden bereits 2009 fachgerecht gereinigt und stillgelegt. Der Boden und die Bodenluft im Umgriff der Tanks weisen jedoch laut einer im Jahr 2007 durchgeführten umweltgeologischen Untersuchung Verunreinigungen auf. Die Kontaminationen reichen bis in die grundwassergesättigte Bodenzone hinein. Die Ausdehnung des Schadens muss daher zeitnah horizontal und vertikal eingegrenzt werden. Parallel sind Erkundungen des Grundwassers erforderlich. Die Maßnahmen sind durch einen Altlastengutachter zu begleiten, zu beurteilen und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Untersuchungen sind im Vorfeld mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen.

Grundwasserschutzfunktion

Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete festgesetzt (ELWAS 2016).

ELWAS (2016) gibt einen schlechten chemischen, aber guten mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers an. Die Zielerreichung eines guten chemischen Zustandes bis 2021 wird als wahrscheinlich eingestuft. Der Abstand zum Grundwasser ist als sehr hoch und eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST 2004).

Abflussregelungsfunktion

Auf der offenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche und im Bereich des Gartens mit Baumbestand kann anfallendes Niederschlagswasser versickern. Im Bereich der Bebauung ist eine Versickerung nicht mehr möglich. Das Plangebiet ist demnach nur teilweise für die Abflussregelung von Bedeutung. Der Boden wird als ungeeignet für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST 2004).

2.1.6 Schutzgut Wasser

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

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

Grundwasserdargebotsfunktion / Grundwasserneubildungsfunktion

Das Plangebiet ist für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung teilweise von Bedeutung, da auf etwa der halben Fläche anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

Grundwasserschutzfunktion

Ausführungen zur Grundwasserschutzfunktion sind dem Schutzgut Boden zu entnehmen.

Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein schmaler Seitengraben (vgl. Abbildung 14). Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder im Umfeld. Dementsprechend liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet (ELWAS 2016).



Abbildung 14: Blick von Südosten auf den südwestlich des Plangebietes verlaufenden Graben.

2.1.7 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, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Im Bereich des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler vorhanden.

Die Fläche liegt in der Kulturlandschaft „Hellwegbörde“. Das Plangebiet befindet sich in randlicher Lage eines Bereiches von Bedeutung aus Sicht der Landschafts- und Baukultur. Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche bzw. historisch gewachsene Kulturlandschaften werden anhand von Karten- und Luftbilddaten und einem Vergleich der gegenwärtigen Situation mit der Preußischen Uraufnahme ermittelt. Bedeutsame Kulturlandschaftsteile sind bspw. historisch alte Waldstandorte, erhaltene traditionelle Bauweisen oder Charakter gebende technische Bauwerke (z.B. Talsperren) (LWL 2010). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bedeutsamen Kulturlandschaftsteile oder traditionelle Bauweisen. Von Bedeutung sind hier vielmehr die angrenzenden und umliegenden Waldgebiete.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 - 25 Jahren.

Es ist davon auszugehen, dass es unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung zu keinen wesentlichen Änderungen der Umweltqualität kommen wird. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen würde weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren unterliegen. Bezüglich des Landschaftsbildes würden sich ebenso keine wesentlichen Aufwertungen ergeben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Bei Durchführung der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand aus. Diese werden im Einzelnen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert und bewertet.

2.3.1.1 Schutzgut Mensch

Geräuscheinwirkungen

Die Auswirkungen der Planungen sind für die Bewohner der umliegenden Wohnbauflächen relevant. Während der Bauzeit kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch temporär (Bauzeit).

Des Weiteren gehen vom Betrieb des Autohauses Geräuscheinwirkungen, z.B. durch zusätzliche an- und abfahrende PKW, aus. Dies könnte vor allem für die an der Landstraße L 747 „Buchenstraße“ gelegenen Wohnhäuser relevant sein. Aufgrund möglicher Beeinträchtigungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (PEUTZ CONSULT GMBH 2016). Der zusätzlich entstehende Verkehrslärm für umliegende Wohnhäuser liegt zwischen 0,1 und 0,2 dB(A) bei Annahme einer Zunahme des Verkehrs um 80 Kfz im Tagesverlauf. Insgesamt liegen die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm

an allen Immissionsorten danach unterhalb der Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (Pegelwerte vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 25.03.1999, Az: 1 C 11636/98).

Auch durch den Gewerbelärm entstehen Immissionen, die für umliegende Bewohner relevant sind. Die immissionsrelevanten Auswirkungen wurden auf Grundlage von bestehenden Immissionen des derzeitigen Betriebes sowie der zu erwartenden Betriebsdaten (z.B. Nutzung von Parkplätzen, Verladungen, Schallabstrahlungen der Waschanlage usw.) für eine maximal zu erwartende Auslastung berechnet. Hierfür wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt, die zulässigen Emissionskontingente der Gewerbeflächen ermittelt und daraus die zulässigen Immissionsrichtwerte an umliegenden Immissionsorten berechnet. Die Immissionskontingente liegen bei 65 tags und 50 nachts für Gewerbefläche 1 (GE1) und bei 63 tags und 48 nachts für Gewerbefläche 2 (GE2). Mithilfe der TA Lärm und unter Berücksichtigung der Kontingentierung wurden die gewerblichen Lärmimmissionen bewertet. Diese Bewertung hat ergeben, dass die Anforderungen der TA Lärm an allen berücksichtigten Immissionsorten eingehalten werden. Für detailliertere Ausführungen siehe PEUTZ CONSULT GMBH (2016). Im Bebauungsplan ist zusätzlich festgesetzt, dass entsprechend der Immissionskontingente in den Teilflächen GE 1 und GE 2 nur Anlagen zulässig sind, deren gesamte Schallemissionen die Kontingente nicht überschreiten. In einem folgenden bauimmissionsschutzrechtlichen oder Einzelgenehmigungsverfahren ist eine Immissionsprognose durchzuführen, um die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente nachzuweisen.

Auch innerhalb des Plangebietes sind durch den bereits bestehenden und künftigen Verkehrslärm der angrenzend verlaufenden Landstraße L 747 Lärmimmissionen zu erwarten. Die Untersuchung (vgl. PEUTZ CONSULT GMBH 2016) hat jedoch ergeben, dass selbst die höchsten im Plangebiet gemessenen Verkehrslärmimmissionen (parallel zur Buchenstraße an der östlichen Baugrenze) innerhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für ein Gewerbegebiet liegen. Im Bereich des bestehenden und des geplanten Wohnhauses werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet deutlich unterschritten. Es werden sogar Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. für Wohnen im Außenbereich eingehalten. Innerhalb des Plangebietes entstehen demnach keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte und es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Sichtbeziehungen

Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen aus nördlicher, östlicher und südlicher Richtung. Das geplante neue Gebäude wird durch Baumbestand in drei Richtungen sowie durch das bestehende Autohaus im Osten abgeschirmt, sodass hier keine

Beeinträchtigungen in Bezug auf Sichtbeziehungen zu erwarten sind. Die Erweiterung des Autohauses um eine Waschanlage im nördlichen Plangebiet führt ebenfalls zu keiner nennenswerten negativen Veränderung, da sich das Autohaus nur um wenige Meter nach Norden ausdehnt.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch werden bei Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere

Mit Durchführung der Planung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen. Diese Flächen stehen als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung.

Während der Bauzeit können sich Störungen in Form von Lärm für das Schutzgut Tiere ergeben.

Konkrete Nachweise von planungsrelevanten Brutvögeln oder Fledermäusen aus dem Wirkraum existieren nicht. Dennoch können nach der Potentialeinschätzung Brutvorkommen von Nachtigall, Feldsperling und Gartenrotschwanz nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese könnten sich in den innerhalb des Plangebietes und Wirkraum liegenden Gehölzbeständen befinden. Es stehen jedoch genügend geeignete Habitate in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung, auf die sie bei Bedarf ausweichen können. Um das Störungsverbot zu vermeiden, sollten die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit beginnen (vgl. Kapitel 2.4.1). In diesem Falle wären diese Arten nicht erheblich vom Vorhaben betroffen. Weitere Brutvorkommen konnten aufgrund fehlender geeigneter Strukturen ausgeschlossen werden.

Alle gebäudebewohnenden Fledermausarten, die potentiell im Plangebiet ihre Quartiere beziehen könnten, sind vom Vorhaben nicht betroffen, da im Zuge der Planung keine Gebäude abgerissen werden. Die ökologische Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten.

Alle weiteren Vogelarten wie Meisen, Amse, 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 2.4.1 Planungshinweise zu günstigen Räumungs- und Fällzeiträumen gegeben.

Als Gesamtergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Eine ausführliche Beschreibung ist der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu entnehmen (BÜRO STELZIG 2016b).

Pflanzen

Schutzwürdige Biotope befinden sich angrenzend zum Plangebiet, werden jedoch von der Planung nicht berührt. Zwischen der geplanten Autohauserweiterung und dem schutzwürdigen Biotop befindet sich eine Straße und Wohnhäuser, sodass keine Auswirkungen auf das schutzwürdige Biotop zu erwarten sind. Der Baumbestand westlich des geplanten Wohnhauses, soll bestehen bleiben und kann als Puffer zu dem schutzwürdigen Biotop dienen.

Das angrenzend ausgewiesene Naturschutzgebiet mit großen Waldbereichen ist räumlich von der Planung nicht betroffen. Im Plangebiet bestehen derzeit bereits das Autohaus und ein Wohnhaus. Es handelt sich bei der Planung um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes, sodass sich nur geringfügige Änderungen ergeben. Lärm- oder stoffliche Belastungen, die sich auf das Naturschutzgebiet auswirken könnten sind nicht in erheblichen Maß zu erwarten. Für das annähernd deckungsgleich ausgewiesene FFH-Gebiet sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde gesondert durchgeführt (BÜRO STELZIG 2016a).

Das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird weder räumlich noch in seinem Schutzzweck durch das Vorhaben beeinträchtigt. Gleiches gilt für die angrenzenden Verbundflächen. Die Flächen werden nicht überplant und die Funktion als Kernbiotop bleibt erhalten.

Nach derzeitigem Planungsstand werden keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete bzw. Schutzausweisungen durch die Planung ausgelöst.

Ein kleiner Teil des Baumbestandes muss im Zuge der Planung, vor allem im Bereich des geplanten Wohnhauses gefällt werden. Auch die Hecke im nordöstlichen Plangebiet wird der geplanten Waschanlage und Stellplätzen weichen müssen. Ein Großteil des Baumbestandes im westlichen Plangebiet wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Entfernung der Bäume soll unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen geschehen. Dabei ist die DIN 18920 (2014) zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Während der Bauzeit ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen.

Durch die Planumsetzung gehen keine Flächen verloren, die der Kaltluftproduktion dienen oder zur Durchlüftung umliegender Wohnbebauung beitragen.

Durch die Umsetzung der Planungen kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung und somit zu einer Erweiterung des Siedungsklimas bzw. zu einem Verlust kleiner Bereiche, die für die Luftreinigung von Bedeutung sind. Allerdings ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung (Straße) und der relativ kleinen zusätzlichen Versiegelung nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung der klimatischen Situation zu rechnen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.1.4 Schutzgut Landschaft

Zu dem geplanten erweiterten Autohaus ergeben sich Sichtbeziehungen (=> Schutzgut Mensch).

Im Zuge der Planung wird eine Teil einer als Grünland genutzten Fläche sowie einer Gartenfläche umgeben von Baumbestand in Anspruch genommen. Ein Großteil der Gehölze, die sich im Plangebiet befinden, bleiben erhalten. Es werden geringfügig landschaftlich hochwertige Landschaftsteile in Anspruch genommen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im nördlichen Bereich Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen vorgesehen, die als Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden können. Durch die geplanten Maßnahmen wird insgesamt eine Einbindung in die Landschaft gefördert und der Blick von Norden auf das Autohaus kaschiert.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden als gering und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen als nicht erheblich eingestuft.

2.3.1.5 Schutzgut Boden

Im Zuge der Erweiterung des Autohauses und der Errichtung eines weiteren Wohnhauses kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung einer landwirtschaftlich genutzten Teilfläche sowie eines privaten Gartenbereiches. Im Bereich der versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen komplett verloren und es findet keine Pedogenese mehr statt. Im Bebauungsplan werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wodurch bestehende Grünstrukturen und somit auch unversiegelte Flächen dauerhaft gesichert werden.

Des Weiteren kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz zu Bodenverdichtungen und zu Verunreinigungen kommen. Eine maßgebliche stoffliche Belastung ist jedoch durch eine sachgerechte Bauausführung zu vermeiden.

Die beiden Tanks einer ehemals vorhandenen Tankstelle, die im Altlasten-Kataster aufgeführt ist (Reg.-Nr.: 06-4313-0042), wurden bereits 2009 fachgerecht gereinigt und stillgelegt. Der Boden und die Bodenluft im Umgriff der Tanks weisen jedoch auf einer im Jahr 2007 durchgeführten umweltgeologischen Untersuchung Verunreinigungen auf. Die Kontaminationen reichen bis in die grundwassergesättigte Bodenzone hinein. Die Ausdehnung des Schadens muss daher zeitnah horizontal und vertikal eingegrenzt werden. Parallel sind Erkundungen des Grundwassers erforderlich. Die Maßnahmen sind durch einen Altlastengutachter zu begleiten, zu beurteilen und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Untersuchungen sind im Vorfeld mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest unaufgefordert ein Bericht darüber vorzulegen (vgl. Kapitel 2.4.1).

Eine abschließende Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ist demnach erst nach erfolgter Einschätzung durch einen Sachverständigen laut § 18 BBodSchG möglich. Sofern ein Eintrag der, im Bereich der ehemaligen Tankstelle festgestellten, Verunreinigungen in das Grundwasser durch mit einem sachverständigen abgestimmten Maßnahmen vermieden werden kann, werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens als mittel eingestuft. Bei Durchführung von weiteren Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist unter vorhergegangener Annahme jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

2.3.1.7 Schutzgut Wasser

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Gemäß den Vorschriften des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Die Entwässerung des Plangebietes wird im weiteren Verfahren geklärt. Das geplante Wohnhaus ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Das Wasser der geplanten Waschanlage muss fachmännisch entsorgt bzw. abgeführt werden.

Während der Bauphase kann es zur Verunreinigung von Böden kommen und damit zum Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser. Durch eine sachgerechte Bauausführung ist eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Besondere Vorkehrungen sind im Bereich der ehemaligen Tankstelle zu treffen, um einen Eintrag der dort vorhandenen stofflichen Belastungen ins Grundwasser zu vermeiden (siehe Schutzgut Boden).

Eine abschließende Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser ist demnach erst nach erfolgter Einschätzung durch einen Sachverständigen laut § 18 BBodSchG möglich. Sofern ein Eintrag der, im Bereich der ehemaligen Tankstelle festgestellten, Verunreinigungen in das Grundwasser durch die mit einem Sachverständigen abgestimmten Maßnahmen vermieden werden kann, werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Berücksichtigung der weiteren Vermeidungsmaßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Plangebietes keine Kultur- und Sachgüter.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

2.3.1.9 Fazit

Mit der Planumsetzung werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Mensch, Tiere/Pflanzen, Luft/Klima, Landschaft, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) und mittel (Boden) eingestuft. Für die Schutzgüter Boden und Wasser basiert diese Einschätzung auf der Annahme, dass der Eintrag vorhandener Bodenverunreinigungen in das Grundwasser durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann. Eine Einschätzung darüber ist noch von einem Sachverständigen zu erbringen. Unter dieser Annahme und der Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (bestehendes Gewerbe, Nähe zur Straße L 747) sowie von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

2.3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB, der entsprechend auszugleichen ist. Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln (LANUV NRW 2008).

Die Fläche für die geplante Gewerbeerweiterung wird zurzeit teilweise als Grünland und Privatgarten genutzt. Durch das Vorhaben wird das Plangebiet im Bereich des neuen Wohngebäudes sowie der geplanten Waschanlage und Stellplätze durch zusätzliche Versiegelung in Anspruch genommen. Im Bebauungsplan wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Hier ist die Pflanzung einer ca. 5 m breiten Hecke vorgesehen. Entlang der Bruchstraße wird aufgrund von darunter verlaufenden Leitungen ein 3 m breiter Bereich von der Bepflanzung ausgespart. Im nordwestlichen Plangebiet, auf der jetzigen Mähwiese, ist die Anlage einer Obstwiese geplant.

Im Bebauungsplan wird ein Großteil des bestehenden Baumbestandes im westlichen Plangebiet als zu erhalten festgesetzt. Die Bereiche ohne Festsetzung werden z.T. als Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze und z.T. als Intensivrasen bilanziert.

In Abbildung 15 und Abbildung 16 sind die Biotoptypen des Bestandes und der Planung dargestellt. Die Bilanzierung des derzeitigen Planungsstandes ist der Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Bilanzierung.

Bestand			
Biotyp nach LANUV 2008	Größe [m ²]	Biotoptwert	Flächenwert
1.1 Versiegelte Flächen	4.798	0	0
3.4 Intensivwiese artenarm	1.785	3	5.355
4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze	1.382	2	2.764
7.2 Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %	91	5	455
7.4 Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50 %	2.831	5	14.155
	10.887	Gesamtwert:	22.729
Planung			
Biotyp nach LANUV 2008	Größe [m ²]	Biotoptwert	Flächenwert
1.1 Versiegelte Flächen	5.984	0	0
3.8 Obstwiese bis 30 Jahre	585	6	3.516
4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze	1.385	2	2.770
4.5 Intensivrasen	587	2	1.174
7.2 Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %	423	5	2.115
7.4 Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50%	1.922	5	9.610
	10.887	Gesamtwert:	19.185
		Bilanz:	-3.544

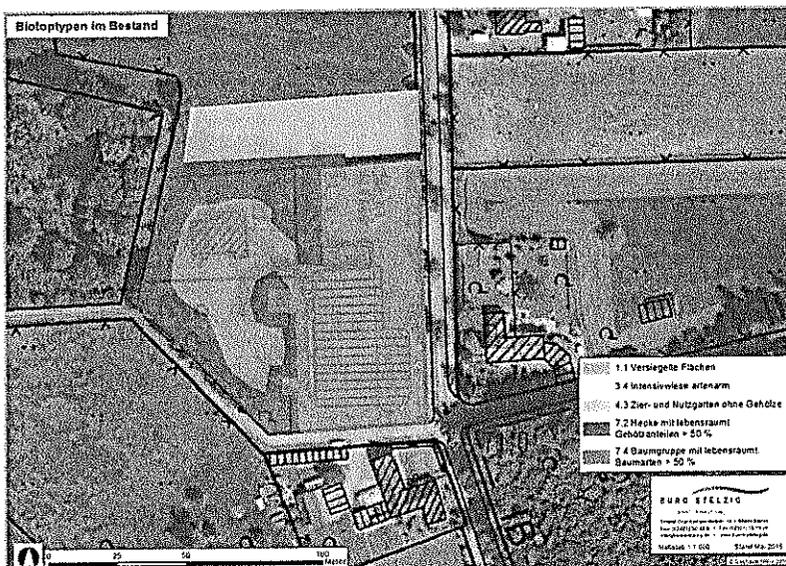


Abbildung 15: Biotoptypen Bestand.



Abbildung 16: Biotoptypen Planung.

Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine negative Bilanz von -3.544 Biotopwertpunkten. Bei der Bilanzierung sind die vorgesehenen Heckenpflanzung, die Anlage einer Obstwiese im nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebiet sowie die Baumfestsetzungen im westlichen Plangebiet berücksichtigt.

Es sind daher weitere, externe Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Eine ausführliche Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahmen ist dem Kapitel 2.4.2 zu entnehmen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutz

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

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt 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.

Pflanzen

Die Gehölzbestände innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind zu erhalten, ggf. sind geeignete Sicherungsmaßnahmen während der Bauphase zu treffen (DIN 18920 2014).

Wasser und Boden

Die Bauarbeiten sind möglichst flächenschonend durchzuführen und Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden. Sollten angrenzende Flächen in Anspruch genommen werden, sind hier nach Abschluss der Bauarbeiten die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen.

Die Befahrung der Fläche sollte mit bodenschonenden Geräten erfolgen (Radfahrzeuge mit Niederdruckreifen, Kettenfahrzeuge mit Breitbandlaufwerk). Die Größe ist der Maßnahmengröße anzupassen.

Ist die Einrichtung einer Baustraße notwendig, sind hier ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu treffen. Die geplanten Einrichtungen müssen grundsätzlich die aufgetragenen Lasten für den darunter liegenden Boden weitgehend schadlos und dauerhaft aufnehmen und dürfen nicht zu einem Schadstoffeintrag und zu einer Vermischung mit anstehendem Boden führen. Schadstoffeinträge in den Boden und

damit auch ins Grundwasser z.B. durch Treib- und Schmierstoffe sind durch eine fachgerechte Bauausführung zu vermeiden.

Während der Bauphase sind sowohl etwaige Dränwässer als auch Grund- und Niederschlagswasser im notwendigen Umfang aus dem Baufeld geregelt abzuleiten.

Die Erheblichkeit der Bodenverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle müssen von einem Sachverständigen laut § 18 BBodSchG beurteilt werden. Auf Grundlage dieser Einschätzung müssen alle weiteren baulichen Maßnahmen auf der von den stofflichen Belastungen betroffenen Fläche mit dem Sachverständigen abgestimmt werden. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen, um einen Eintrag der Schadstoffe ins Grundwasser zu vermeiden, sind festzulegen und durchzuführen. Ein Bericht über die Durchführung der Maßnahme ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Soest nach deren Abschluss unaufgefordert vorzulegen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. 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) jedoch entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Welver als Unterer Denkmalbehörde (Rathaus, Am Markt 4, 59514 Welver, Tel.:02384/51305) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/9375-0; Fax: 02761/937520) 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 NRW).

2.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Heckenpflanzungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze soll eine ca. 5 m breite, flächendeckende Heckenbepflanzung angelegt werden. Hierdurch wird das Vorhaben abgeschirmt und die Einbindung in die Landschaft gefördert.

Als Gehölze kommen nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze regionaler Herkunft in Frage. Die Arten sind von der Bezirksregierung Arnsberg für den Kreis Soest in einem Merkblatt zusammen gestellt worden (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2009). Zusätzlich sollen ca. ein Drittel der Pflanzen dornig bzw. stachelig bewehrt sein, da hierdurch Nistmöglichkeiten für Vögel geschaffen werden, wo sie vor Katzen und Greifvögeln geschützt sind. Unter diesen Kriterien kommen für die Anpflanzung der Hecke die folgenden Arten in Frage: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*). Die Gehölze sollten in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) in mehreren Reihen versetzt und mit kleinen bis höher wachsenden Sträuchern gepflanzt werden. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand sollten ca. 1 m betragen. Auf 1 m² kommt demnach 1 Pflanze. Die Pflanzen sollten nur im Zeitraum von etwa Ende Oktober bis Anfang April gepflanzt werden. Der günstigste Zeitpunkt ist der Herbst.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Anlage einer Obstwiese

Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes soll eine extensiv genutzte Streuobstwiese entwickelt werden. Dazu sind Hochstämme heimischer Obstbäume zu pflanzen. Unter Berücksichtigung des Kronendurchmessers des ausgewachsenen Baumes ergibt sich dabei ein Pflanzabstand von 10 – 12 Metern. Die Bäume sollten streng in gegeneinander versetzten Reihen gepflanzt werden. Dies erleichtert unter anderem den maschinellen Zugang für Mahd, Ernte und Baumpflege.

Bei der Randbepflanzung sind die nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände unbedingt einzuhalten (Bürgerliches Gesetzbuch und Nachbarrechtsgesetz NRW).

Die Wiese soll extensiv bewirtschaftet werden, was eine zweimalige Mahd und Verzicht auf Dünger beinhaltet. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit einer extensiven Beweidung. In diesem Falle sind Besatzdichten von max. 4 GVE/ha zulässig. Sofern eine spätere Beweidung der Streuobstwiese durch Schafe oder Rinder angestrebt wird, ist ein Drei- oder Vierbock als stabiler Verbissschutz erforderlich.

Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. In der Jugendphase brauchen die Obstbäume einen jährlichen Erziehungsschnitt der Krone. Die Baumscheibe (Wurzelbereich) ist von Grasbewuchs freizuhalten, da sonst den Jungbäumen durch Konkurrenzbewuchs Nährstoffe und Wasser entzogen werden. Ideal ist in den ersten Jahren eine jährliche Gabe von Kompost oder gut verrottetem Stallmist. Nach

etwa 10 Jahren ist die Erziehung der jungen Obstbäume abgeschlossen und es wird in Abständen von 3 – 5 Jahren ein Überwachungs- oder Erhaltungsschnitt durchgeführt.

Die Obstbäume können an frostfreien Tagen während der kompletten Vegetationsruhe gepflanzt werden, wobei der größte Anwacherfolg im Herbst in der Zeit vom Laubfall bis zum Beginn des Winters gegeben ist. Frühjahrsplantungen in der frostfreien Zeit von März bis April leiden kaum unter Frostschäden, sind bei Trockenheit jedoch auf zusätzliche Bewässerung angewiesen.

In MUNLV NRW (2009) werden Obstsorten nach ihrer Wuchshöhe aufgelistet, die beispielhaft verwendet werden können. Da sich die Fläche in Höhenlagen <100 m ü. NN befindet, sollten Obstsorten ausgewählt werden, die vor allem fürs Flachland geeignet sind. Auch alte, regionale Obstsorten können Verwendung finden.

Externe Kompensationsmaßnahme – Wiederaufnahme regelmäßige Feuchtgrünlandpflege

Die Gemeinde Welper plant die Wiederaufnahme einer regelmäßigen Pflege einer Feuchtwiese. Diese Maßnahme soll unter anderem als Kompensation für das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“ der Gemeinde Welper entstandene Defizit dienen. Insgesamt können durch die Maßnahme 5.000 Biotopwertpunkte gutgeschrieben werden. Nach Kompensation des genannten Bebauungsplanverfahrens verbleiben noch 3.806 Biotopwertpunkte. Das zu kompensierende Defizit von 3.544 Biotopwertpunkten, das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ entstanden ist, kann entsprechend ebenfalls über diese Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden. Danach verbleiben noch 262 Biotopwertpunkte, die dem Ökokonto gutgeschrieben werden können.

Im Folgenden wird die Kompensationsmaßnahme „Regelmäßige Pflege einer Feuchtwiese auf dem Grundstück an der „Hohen Brücke“ in der Gemeinde Welper“ mit Pflanz- und Pflegehinweisen beschrieben.

Die Kompensationsfläche befindet sich nordöstlich von Klotingen, einem Ortsteil von Welper im Kreis Soest (vgl. Abbildung 17). Die Fläche liegt in der Gemarkung Klotingen in der Flur 3 auf dem Flurstück 171 und umfasst ca. 5.000 m². 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 18).

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.

Daneben wachsen weitere Feuchtezeiger, wie z.B. geflügeltes Johanniskraut (*Hypericum tetrapterum*), Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis 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. 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) 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 m² können demnach 5.000 Biotopwertpunkte generiert werden.

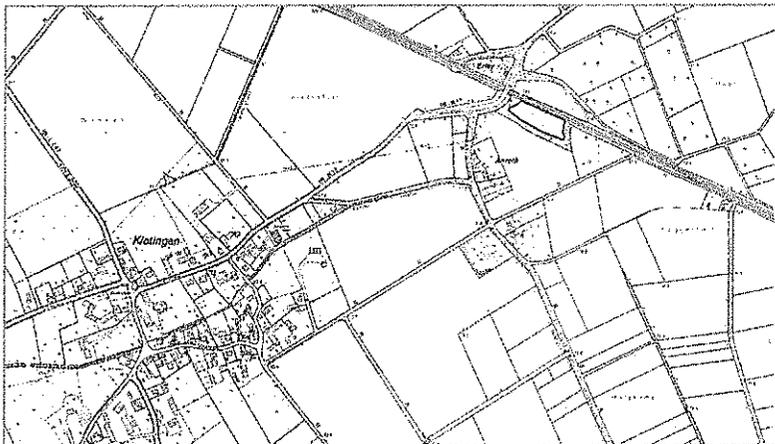


Abbildung 17: Lage der Kompensationsfläche nordöstlich von Klotingen



Abbildung 18: Kompensationsfläche mit derzeit brachgefallenem Feuchtgrünland.

Pflegehinweise

Zunächst ist eine vollständige Entbuschung des brachgefallenen Feuchtgrünlandes durchzuführen. Alle bereits hoch kommenden Gehölze müssen incl. Wurzelstubben 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). Eine einmalige jährliche Mahd ist ausreichend. Die regelmäßige Pflege der Feuchtwiese dient der Entwicklung seltener 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.

2.4.3 Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten

Die Realisierung der Planung an anderer Stelle würde ähnliche und unter Umständen erheblichere Umweltauswirkungen nach sich ziehen.

Die bereits am Standort ansässige Firma möchte ihr Angebot um eine Waschanlage erweitern um der Nachfrage von Autofahrern nachzukommen, das Auto selbst waschen zu

können. Insgesamt werden, da es sich nur um eine Betriebsweiterung handelt, insgesamt nur relativ kleine Flächen beansprucht. Es handelt sich um eine Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbestandortes. Städtebaulich handelt es sich bei der Planung daher um eine sinnvolle Erweiterung des Gewerbestandortes.

Auf eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes kann aus den genannten Gründen verzichtet werden.

3 Sonstige Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik

Die Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte zum Einen durch Auswertung vorhandener Fachinformationssysteme und Karten und zum anderen durch Geländebegehungen. Des Weiteren wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (BÜRO STELZIG 2016b).

Als weitere Informationsgrundlage diente die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ der Gemeinde Welver (PLANQUADRAT DORTMUND (2016).

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung von Bauleitplänen auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Gemeinde Welver. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Ein Monitoring ist hinsichtlich der Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich. Des Weiteren ist die sachgerechte Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen. Dies muss innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplans kontrolliert und dokumentiert werden. Zuständig hierfür ist die Gemeinde Welver.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in Kapitel 2.5 aufgeführt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Welver plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Autohauses Gretenkort am bestehenden Standort sowie für die Erweiterung des betriebsbedingten Wohnens auf dem Grundstück beinhaltet. Parallel erfolgt die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als drei geteilte Fläche dar. Auf dem südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das „Autohaus Gretenkort“ mit angrenzenden Parkplätzen. Im Südwestlichen Bereich steht ein Wohnhaus mit einem großen angrenzenden Garten mit Baumbestand aus überwiegend Ahornen und vereinzelt Buche und Birke. Der Norden des Plangebietes stellt sich zurzeit als intensiv genutzte Mähwiese dar, die durch eine ca. 4,5 m breite Hecke von den beiden anderen Bereichen abgegrenzt ist.

Im Zuge der Planung kommt es im Bereich des Privatgartens und einem Teilbereich der Mähwiese zu einer zusätzlichen Versiegelung. Die Hecke im nordöstlichen Plangebiet sowie ein Teil des Baumbestandes im Gartenbereich müssen entfernt werden. Ein Großteil des Baumbestandes im Gartenbereich wird jedoch als zu erhalten festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf denen als Kompensationsmaßnahme eine Heckenpflanzung durchgeführt werden soll. Weiterhin ist geplant im nordwestlichen Bereich eine Obstwiese anzulegen. Das verbleibende Defizit von 3.544 Biotopwertpunkten kann durch die regelmäßige Pflege eines Feuchtgrünlandes auf dem Grundstück „Hohe Brücke“ im Ortsteil Klöttingen der Gemeinde Welver (Gemarkung Klöttingen, Flur 3, Flurstück 171) ausgeglichen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Mensch, Tiere/Pflanzen, Luft/Klima, Landschaft, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) und mittel (Boden) eingestuft. Für die Schutzgüter Boden und Wasser basiert diese Einschätzung auf der Annahme, dass der Eintrag vorhandener Bodenverunreinigungen in das Grundwasser durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann. Eine Einschätzung darüber ist noch von einem Sachverständigen zu erbringen. Unter dieser Annahme und der Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (bestehendes Gewerbe, Nähe zur Straße L 747) sowie von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Literatur

- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2009): Merkblatt Bodenständige Gehölze im Kreis Soest – ökologisch orientierte Artenwahl. Soest
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2012a): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – Der rechtskräftige Regionalplan – Zeichnerische Darstellung Blatt 1.
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2012b): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – Der rechtskräftige Regionalplan – Textliche Festlegung.
- BÜRO STELZIG (2016a): FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest.
- BÜRO STELZIG (2016b): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest.
- ELEKTRONISCHEN WASSERWIRTSCHAFTLICHEN VERBUNDSYSTEM FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG NRW [ELWAS] (2016): Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> (zuletzt abgerufen am 27.04.2016).
- GASSNER, E., WINKELBRANDT, A., & D. BERNOTAT (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Auflage. Heilderberg.
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld.
- KREIS SOEST (2013a): Landschaftsplan IV „Welver“. Festsetzungskarte. Soest
- KREIS SOEST (2013b): Landschaftsplan IV „Welver“. Satzungstext. Soest
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. Stand September 2008.
- LANDESAMT FÜR NATUR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2016): LINFOS – Landschaftsinformationssammlung. Online unter: <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm> (zuletzt abgerufen am 27.04.2016).
- LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN LIPPE (LWL 2010): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis).
- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN [MUNLV NRW] (2009): Streuobstwiesenschutz in Nordrhein-Westfalen. Erhalt des Lebensraumes, Anlage, Pflege, Produktvermarktung. Online unter: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/vns/web/babel/media/broschuere_streuobstwiesenschutz_mkulnv_2009.pdf (zuletzt abgerufen am 20.10.2015)
- PEUTZ CONSULT GMBH (2016): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ der Gemeinde Welver. Düsseldorf.

PLANQUADRAT DORTMUND (2016): Gemeinde Welver. Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“. Dortmund.

Aufgestellt



Volker Stelzig

Soest, den 13.06.2017



BÜRO STELZIG

Landschaft | Ökologie | Planung

Thomä-Grandweger-Wallstr. 16 • 59494 Soest
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-20/13	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 12.06.2017

Bürgermeister	<i>Schön M. 12/06/17</i>	Allg. Vertreter	<i>12/06/17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>19/06.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>12/06.17</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	4	oef	28.06.17				

38. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westholz II“, Ortsteil Vellinghausen

hier: 1. Vorstellung der Planentwürfe

2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.06.2017:

Der Rat der Gemeinde Welper hat in seiner Sitzung am 22.02.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 „Westholz II“ gefasst. Parallel erfolgt die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Seitens des Planers wurden zwischenzeitlich die Entwürfe zu den v.g. Bauleitplanverfahren erarbeitet und nun mit der Bitte um Billigung übersandt.

Inhalt der Planung zur 38. FNP-Änderung:

Der Änderungsbereich wird zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Eckdaten des B-Planes Nr. 12 „Westholz II“:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA)
- die überbaubaren Flächen werden durch zwei bandartige Streifen parallel zur Straße Westholz festgesetzt
- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer geneigten Dachfläche von 35° - 45° (Satteldach)
- die zulässige Höhe der Gebäude wird durch eine max. Firsthöhe festgesetzt.
- die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3
- im Übergang zur freien Landschaft sowie zwischen den überbaubaren Flächen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und einer Streuobstwiese festgesetzt

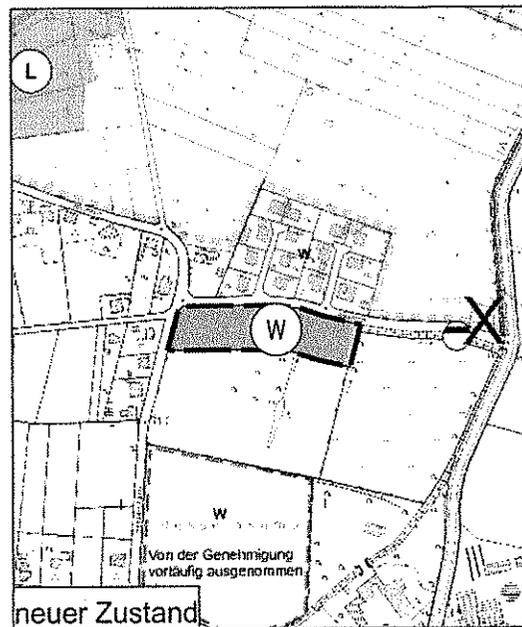
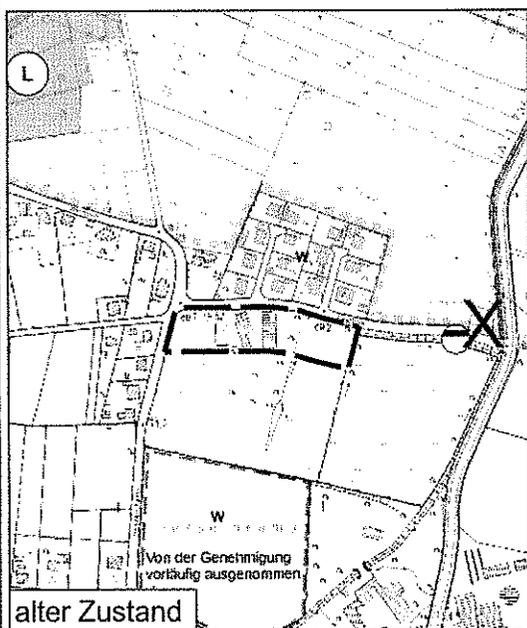
Im Rahmen der nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte zur Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne erfolgt als erstes die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Entsprechend der Zuständigkeitsordnung ist der GPNU für die Festlegung der Bürgerbeteiligung zuständig.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Der genaue Termin wird verwaltungsseitig noch abgestimmt und den Fraktionen frühzeitig bekannt gegeben. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt schriftlich parallel.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt billigt die vorgelegte Planung und beschließt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westholz II“ und der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welper, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, nach der genauen Terminierung die Öffentlichkeit entsprechend zu dieser Versammlung einzuladen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 Abs. 1 BauGB erfolgt prallel.

Gemeinde Welver - 38. Änderung des Flächennutzungsplanes



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I 2015 S.1722);
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013 S.1548);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011 S.1509),
4. Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRWS. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 208, SGV NRW 2023)
5. Bauordnung für das Land NRW - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I 2009 S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I 2015 S. 1474).

Flächennutzungsplanänderung : Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver (gem. § 5 BauGB)

Von bisher : „Fläche für Landwirtschaft“

In : „Wohnbaufläche“

Zeichenerklärung :

  Bereich der Flächennutzungsplanänderung

 Fläche für Landwirtschaft
(§ 5 (2) Nr. 9a BauGB)

 Wohnbaufläche
(§ 5 (2) Nr. 1) BauNVO)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Aufstellung der ?? Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver im Ortsteil Vellinghause durch den Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung und Umwelt des Rates der Gemeinde Welver am beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist amortsüblich bekanntgemacht worden.

Welver, den

Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Unterrichtung und Erörterung – in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom bis einschließlich im Rathaus der Gemeinde Welver statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Welver, den

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat diese Flächennutzungsplanänderung mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig erfolgte die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Welver, den

Der Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Welver hat am über die in den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am diese ?? Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver mit Begründung beschlossen.

Welver, den

Der Bürgermeister

Genehmigung

Diese ?? Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Zustimmung vom Az. genehmigt.

Arnsberg, den

Bezirksregierung Arnsberg

Im Auftrag

(Stempel)

Ausfertigung

Diese ?? Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 6 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Welver, den

Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Gem. § 6 Abs. 5 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Tag der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wird diese ?? Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Welver, den

Der Bürgermeister



Gemeinde Welver

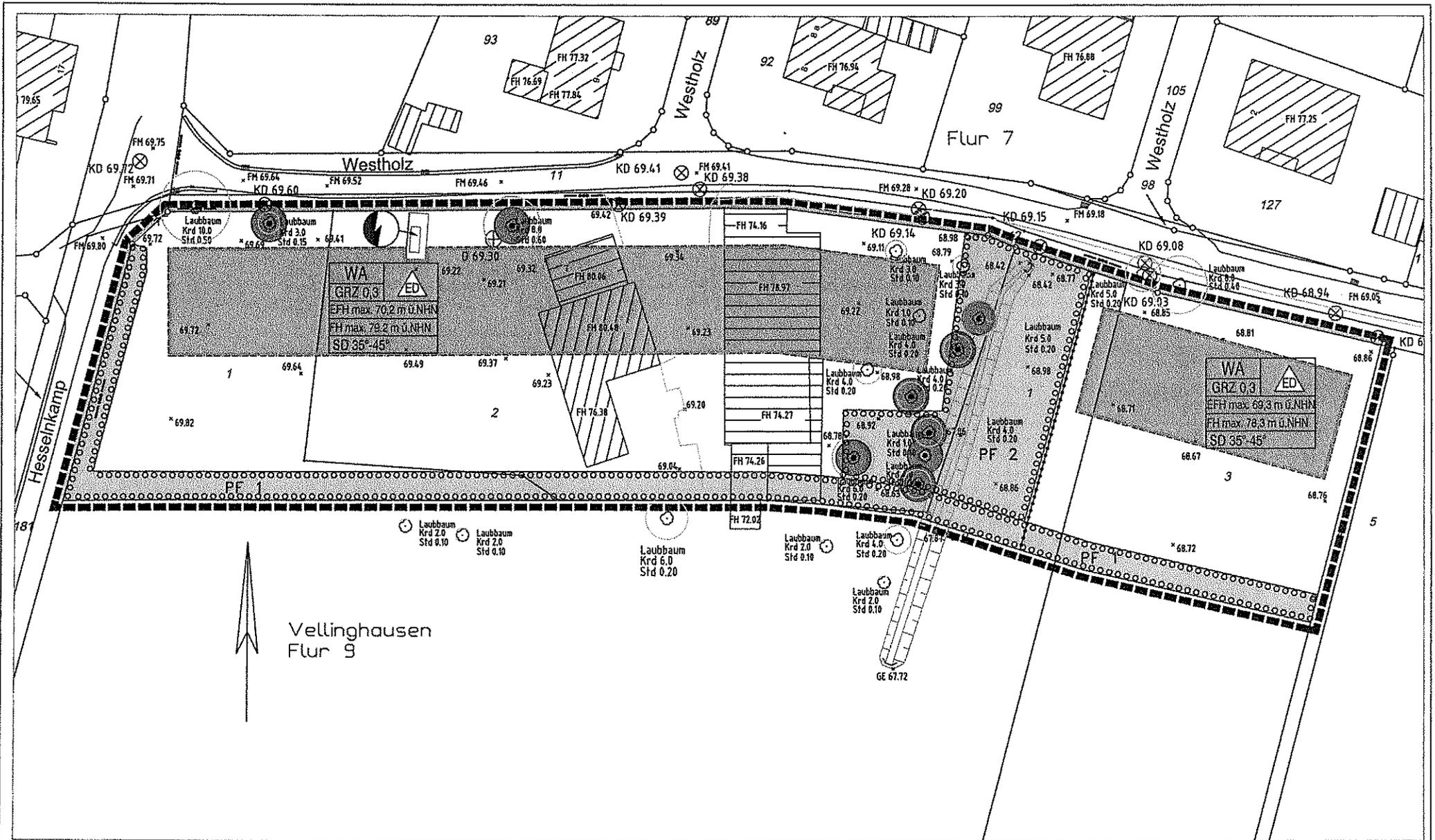
38. Änderung des Flächennutzungsplanes

~~M 1 5000~~



Ludvig und Schwefel
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

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



GEMEINDE WELVER
Ortsteil Vellinghausen
Bebauungsplan Nr. 12
"Westholz II"
M 1:500

AZ: 170167-001 Stand: 15.05.2017



Ludwig und Schwefel
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.lis-soest.de
 59434 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@lis-soest.de

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

STAND: 04.2017

FESTSETZUNGEN

Begrenzungslinien

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind

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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO

1. Tankstellen.
2. Anlagen für Verwaltungen.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
FH 78,3 m ü. NHN	maximale Firsthöhe über NHN als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
EFH 69,3 m ü. NHN	maximale Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens über NHN als Höchstmaß	§ 16 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (1) BauNVO
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze, Gartenhäuser und sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig.	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

 Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Streuobstwiese



Zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) BauNVO

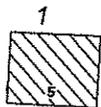
Gestaltungsvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD 35°-45° Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45°

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (Keine Festsetzungen)



Vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

Vorhandenes Gebäude

Vellinghausen

Gemarkung

Flur 9

Flur



Flurgrenze

Westholz

Straßenname

69.10

Höhenpunkt mit Höhe über NHN

FH 79.65

Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes über NHN

FM 69.80

Höhe der Fahrbahnmitte über NHN



Vorhandene Grabenböschung

KD 69.41

Kanaldeckel mit Höhe über NHN



Vorhandener Baum mit Kronenbereich

Hinweise

1. Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
2. Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.9. – 1.3. erfolgen dürfen. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-06/01-06	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 06.06.2017

Bürgermeister	<i>Schm 14.06.17</i>	Allg. Vertreter	<i>14.06.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>14/06.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>14.06.17</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	28.06.17				
HFA							
Rat							

Sechste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“, Ortsteil Dinker

- hier:** 1. Ergebnis der Beteiligung gem. § 13 BauGB
2. Satzungsbeschluss

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.06.2017:

Die „Sechste vereinfachte Änderung“ des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“, Ortsteil Dinker, erstreckt sich auf das gesamte Bebauungsplangebiet. Betroffen sind alle Grundstücke der Straße Winkelweg, südlich der Flurstraße (Haus-Nr. ungerade 1 -13), westlich der Feldstraße (Haus-Nr. ungerade 3 – 9) und nördlich des Hellweges (Haus-Nr. ungerade 3 – 17a).

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 enthält die textliche Festsetzung: „Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 6,00 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie einhalten.“ Diese Festsetzung wird ersatzlos gestrichen. Weitere Änderungen erfolgen nicht.

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 22.02.2017 wurde das Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Anregungen und Bedenken wurden hierbei nicht vorgetragen. Abschließend kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

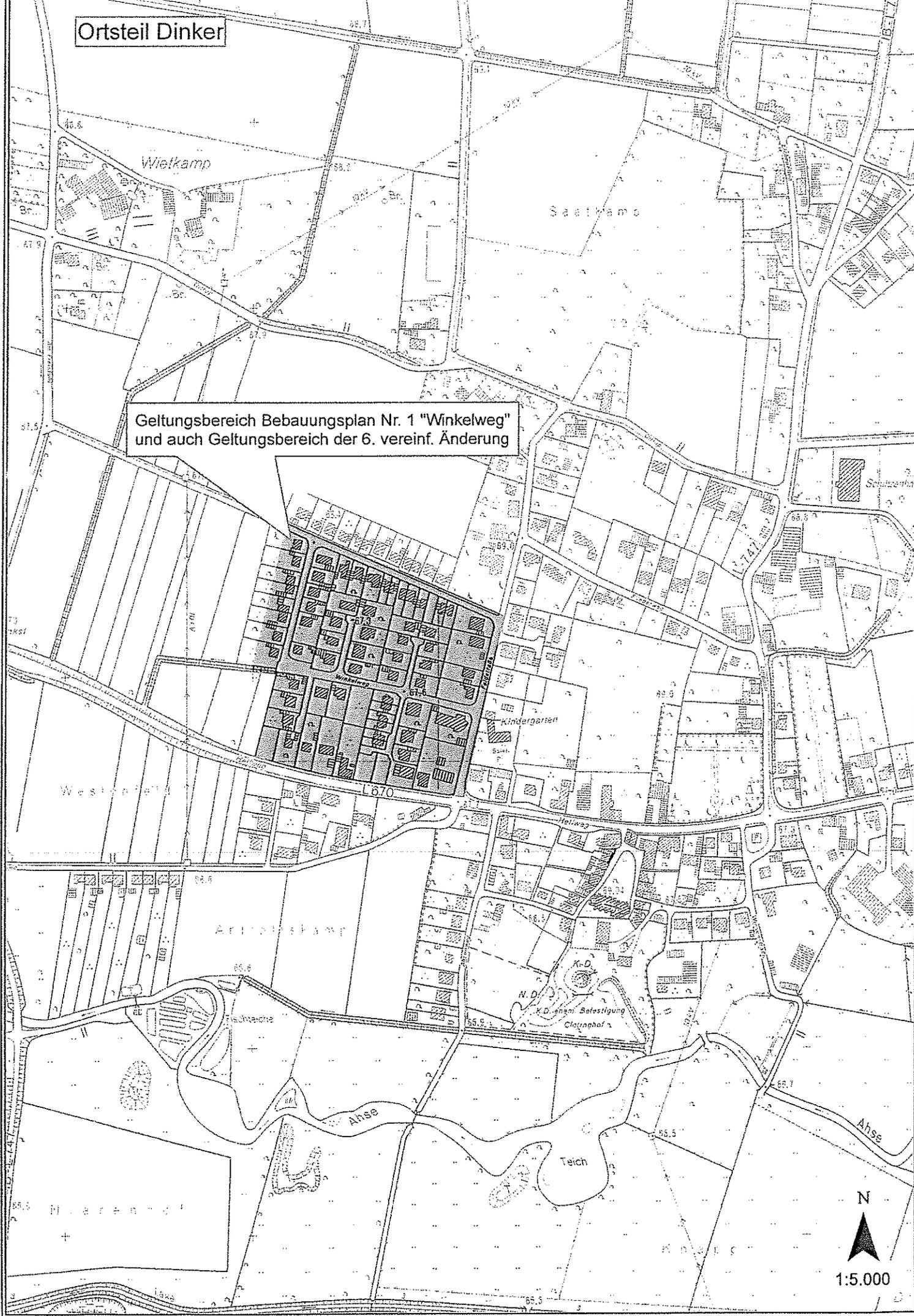
Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die „Sechste vereinfachte Änderung“ des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“, Ortsteil Dinker, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung zu beschließen.

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

Ortsteil Dinker

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1 "Winkelweg"
und auch Geltungsbereich der 6. vereinf. Änderung





GEMEINDE WELVER

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zur

Sechsten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“ gemäß § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Umfang und Abgrenzung des Plangebietes

Die Sechste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“, Ortsteil Dinker, erstreckt sich auf das gesamte Bebauungsplangebiet. Betroffen sind alle Grundstücke der Straße Winkelweg, südlich der Flurstraße (Haus-Nr. ungerade 1 - 13), westlich der Feldstraße (Haus-Nr. ungerade 3 – 9) und nördlich des Hellweges (Haus-Nr. ungerade 3 – 17a).

2. Inhalt der Änderung:

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 enthält die textliche Festsetzung: „Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 6,00 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie einhalten.“ Diese Festsetzung wird ersatzlos gestrichen. Weitere Änderungen erfolgen nicht.

3. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde auf der Grundlage der früheren ortsgestalterischen Aspekte und –bezogen auf die in Rede stehende Festsetzung der Garagenstandorte– der zur damaligen Zeit vorherrschenden Motorisierung der Haushalte aufgestellt. Der Motorisierungsgrad hat in den letzten Jahrzehnten stetig zugenommen. Mittlerweile haben 30 % aller Haushalte sogar zwei oder mehr Autos (*Quelle: Umweltbundesamt*). Dies erklärt sich im Vergleich zum Jahre 1967 u.a. damit, dass in den Haushalten heute zumeist zwei „Verdiener“ vorhanden sind. Zudem ergibt sich das Erfordernis eines Pkw speziell im ländlichen Raum neben der notwendigen Fahrt zur Arbeit (Pendlerverkehr) insbesondere nach der Familiengründung durch verstärkte Transport- und Koordinierungserfordernisse sowie das knappere Zeitbudget von Haushalten mit Kindern. Die Zunahme der Haushaltsmotorisierung geht einher mit dem Bedürfnis, das eigene Fahrzeug wettergeschützt abzustellen. Die Festsetzung, dass Garagen (*und somit auch Carports*) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig sind, wenn sie einen Mindestabstand von 6,0 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie einhalten bedeutet in der Praxis, dass die Errichtung von Anlagen zum Unterstellen von Kraftfahrzeugen erheblich eingeschränkt ist. Neuere Bebauungspläne - so auch der nördlich angrenzende B-Plan Nr. 2 „Flurstraße“ – enthalten keine diesbezüglichen Regelungen. Hier ist die Errichtung von Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“ soll nun durch eine Änderung ebenfalls diese Möglichkeit zur Errichtung von Garagen und Carports geschaffen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

4. Art und Weise der Bebauung

Eine Garage ist ein ganz oder teilweise umschlossener Raum, dessen Zweckbestimmung im Abstellen von Kraftfahrzeugen liegt. Das Abstellen von anderen Gegenständen und Geräten berührt die Zweckbestimmung einer Garage nicht, wenn die Nutzung als eigentliche Garage deutlich überwiegt. Neben dem Kraftfahrzeug werden in der Regel in Garagen Zubehör wie Anhänger, Winterreifen, Skiträger, aber oft auch Mopeds, Mofas und Fahrräder abgestellt. Auch überdachte Stellplätze (Carports) zählen zu den Garagen, gleichwohl sie nur Stellplätze mit Schutzdächern sind.

Für die Platzierung der Garagen/Carports auf den Baugrundstücken sind zunächst die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgebend. Im vorliegenden Bebauungsplan können auf den Grundstücken, wo keine Garagenstandorte festgesetzt sind, gem. § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Garagen/Carports sind nach den Bestimmungen der Landesbauordnung NRW in der Abstandsfläche eines Gebäudes und ohne eigene Abstandsfläche zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Länge je Nachbargrenze	Wandhöhe an der Grundstücksgrenze	Besonderheit
≤ 9 m	im Mittel ≤ 3 m (Höhe von Giebelflächen und Dachteilen mit einer Neigung > 30° sind hinzuzurechnen)	Gesamtlänge der Grenzbebauung zu allen Nachbargrenzen ≤ 15,0 m einschließlich darauf errichteter Solaranlagen und Antennen mit einer Höhe < 1,50 m

Zwischen einer Garage bzw. einem Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Die Bauaufsichtsbehörde kann davon eine Abweichung gewähren, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

5. Erschließung

Die Erschließung bleibt unberührt. Sie erfolgt über die vorhandenen Straßen Winkelweg, Flurstraße, Feldstraße und Hellweg.

6. Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung sind zu bewerten und zu kompensieren. Die Versiegelung von Freiflächen durch zukünftige Bebauungen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW dar. Im Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes ist es erforderlich, den Eingriff so gering wie möglich zu halten. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Garagen und Carports hinsichtlich ihrer Standorte geregelt. Die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert. Die zulässige Grundflächenzahl gibt an, wie groß die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche des Baugrundstücks sein darf. Zusammen mit Stellplätzen und Nebenanlagen werden Garagen/Carports auf die zulässige Grundfläche angerechnet, wobei diese mit diesen baulichen Anlagen um 50%, höchstens jedoch bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden darf. Damit soll einer sich auf die Grundwasserbilanz ungünstig auswirkenden, umfassenden Flächenversiegelung entgegengewirkt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine über das bisherige Maß zulässige Bebauung der Grundstücke begründet, so dass keine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind somit entbehrlich.

7. Umweltverträglichkeit und Artenschutz:

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Der Landschaftsplan IV „Wolver“ 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. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation (vorhandenen Bebauung) und der derzeitigen Nutzung der unbebauten Freifläche ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung baulicher Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese gewonnene vorläufige Einschätzung wird mit der Verpflichtung an die Bauherren weitergegeben, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in einem solchen Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Sofern es im Zuge der Realisierung von Bebauungen und der Gartengestaltung zur Beseitigung von Gehölzen kommt, wird darauf hingewiesen, dass gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Gehölzrückschnitte durchgeführt werden dürfen. Daher ist das Fällen außerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen mit der Empfehlung, entsprechenden Ersatz zu erbringen.

8. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind Altlasten nicht zu erwarten.

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

- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).
- Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).
- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).

- Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.
Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen. (Tel: 02921 - 353 102).
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.
Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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).

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage	
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/23	Sachbearbeiter/in: Herr Hückelheim Datum: 13.06.2017

Bürgermeister	<i>S. Hückelheim</i>	Allg. Vertreter	<i>J. Müller</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>14/06.17</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	4	oef	05.10.16	beschlussunfähig			
GPNU	5	oef	18.01.17	einstimmig			
HFA	5	oef	08.02.17	einstimmig			
RAT	6	oef	22.02.17	einstimmig			
GPNU	7	oef	03.05.17	abgesetzt			
GPNU	6	oef	28.06.17				

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“, Zentralort Welver
hier: Vorstellung der Planung**

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 m² 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 zur 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 vertagt.

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 Einweisperson, 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 Einweisperson.

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.

Beschluss des GPNV vom 18.01.2017:

Dem Rat wird einstimmig 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 3 dieser Niederschrift). Die Anlage 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. Es ist zu berücksichtigen, dass die Zufahrt von der Ladestraße aus im westlichen Teil des Grundstückes erfolgen soll.

Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU am 03.05.2017:

Im Nachgang zum Ratsbeschluss vom 22.02.2017 wurde gemeinsam mit dem Antragsteller abgestimmt, dass der Arbeitsaufwand der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nur sehr gering ausfallen wird, sofern sich nicht aus dem Beteiligungsprozess heraus ein umfangreicherer Untersuchungsaufwand ergeben wird. Demnach ist es für die Verwaltung vertretbar, zunächst in eigener Regie den Planentwurf und die Begründung zu erarbeiten. Die Bestellung von Gutachten ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgesehen. Sofern sich die Notwendigkeit doch noch ergeben sollte, ist der Antragsteller zur Kostenübernahme bereit. Bis dahin kann noch auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages verzichtet werden.

Der Planentwurf der Verwaltung kann derzeit aus terminlichen bzw. urlaubsbedingten Gründen noch nicht mit dem Antragsteller abgestimmt werden. Das wird absprachegemäß in der Woche nach Versendung der Einladung nachgeholt. Sobald die Abstimmung erfolgt ist, werden die entsprechenden Unterlagen mit einem Beschlussvorschlag nachgesendet.

Beratung im GPNU vom 03.05.2017:

Da der Planentwurf noch nicht abgestimmt werden konnte, wird einstimmig beschlossen, den Tagesordnungspunkt gem. § 11 Abs. 1 der Geschäftsordnung abzusetzen.

Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU am 28.06.2017:

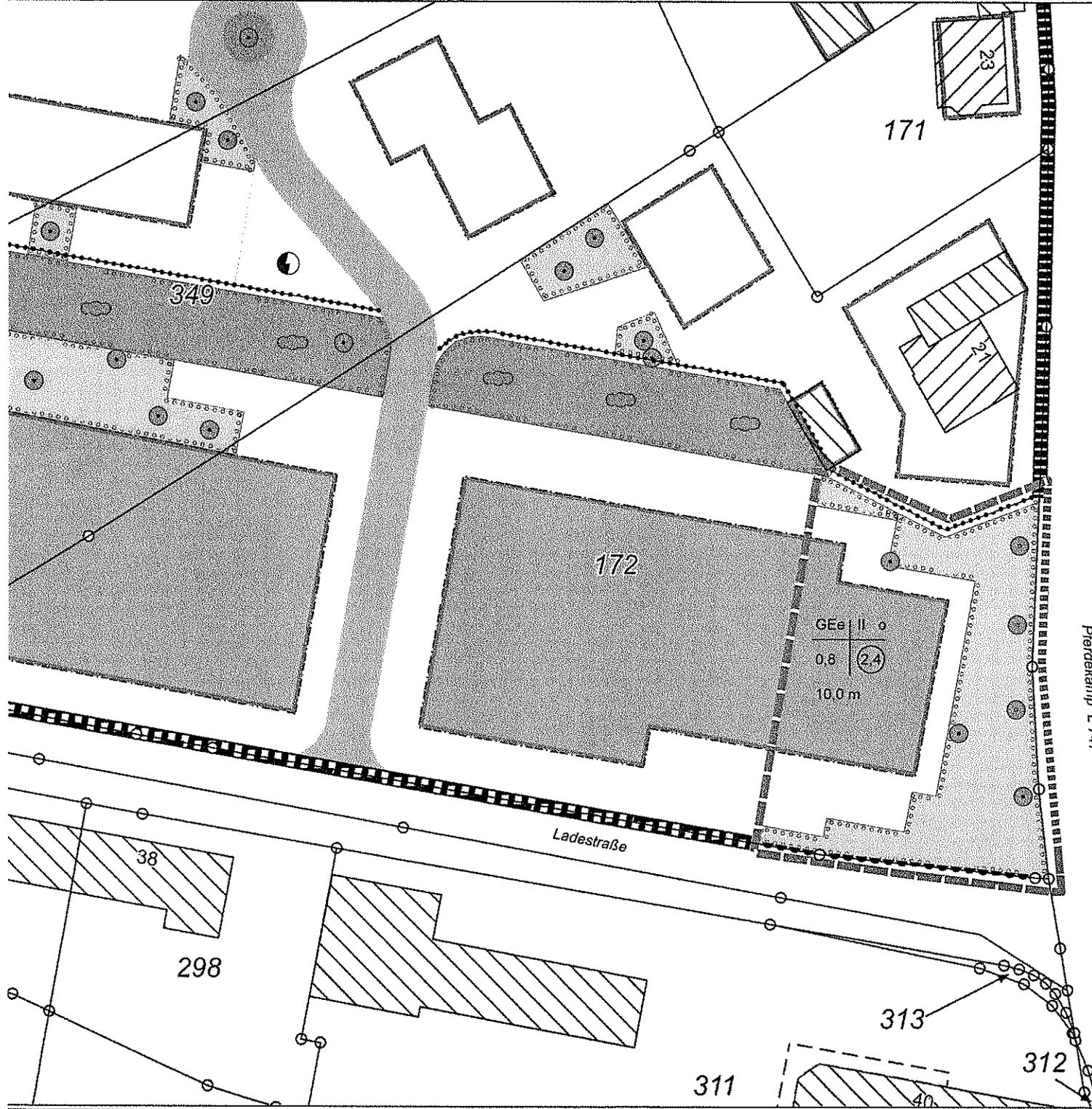
Auf der Grundlage der Planung des Antragstellers wurde zwischenzeitlich ein Entwurf zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ erarbeitet. Kerninhalt dieser Änderung ist die Erweiterung in östliche Richtung durch Festsetzung einer entsprechenden überbaubaren Fläche. Der verbleibende Freibereich zwischen der gewerblichen Baufläche und der Straße Pferdekamp wird als extensive Grünfläche festgesetzt und dient damit gleichzeitig der notwendigen ökologischen Kompensation. Durch die Ausweisung dieser Grünfläche sowie der einzelnen zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume kann der Ausgleich direkt im Plangebiet erfolgen. Entsprechend der Beschlussfassung des Rates vom 22.02.2017 wurde im Änderungsbereich entlang der Ladestraße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass die Einfahrt weiter westlich und damit mit ausreichendem Abstand zum Kreuzungsbereich Ladestraße/ Pferdekamp liegt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt billigt die vorgelegte Planung. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die weiteren Unterlagen zu erarbeiten und anschließend das Beteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.



GEMEINDE WELVER
Bebauungsplan Nr. 23 "Ladestraße"
4. vereinf. Änderung gem. § 13 BauGB



Legende

zur 4. Vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 23 „Ladestraße“

Festsetzungen

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):

- GEe** Gewerbegebiet eingeschränkt
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO
- a) Zulässig sind
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- c) unzulässig sind
- Einzelhandelsgeschäfte Tankstellen und Vergnügungsstätten

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

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

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

10,0 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

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

0,8 GRZ = Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

2,4 GFZ = Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

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

Baugrenze

mit Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baum (Erhalt von bestehenden Bäumen)

Baum (Neuanpflanzung)

extensive Grünfläche

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straße/ Gehweg

Sonstige Darstellungen

Grenze Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

172 Flurstücksbezeichnung zum Zeitpunkt der Planaufstellung

Ladestraße Straßenbezeichnung

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 08.06.2017	

Bürgermeister	<i>[Signature]</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>14/06.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	7	oef	28.06.17				
HFA							
Rat							

Ausweisung von Bauland nördlich des Zentralortes Welver westlich der Buchenstraße
hier: Antrag vom 09.05.2017

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.06.2017:

Siehe beigefügten Antrag vom 09.05.2017!

Im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt derzeit die Festlegung der baulichen Nutzung für den Bereich des Autohauses Gretenkort an der Buchenstraße. In diesem Zusammenhang wurden auch die benachbarten Grundstückseigentümer im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung über die Bauleitplanverfahren informiert. Die Grundstückseigentümer der nördlich angrenzenden Freifläche nehmen das v.g. Verfahren zum Anlass, um nun ihrerseits die Ausweisung von Bauland für ihr Grundstück zu beantragen. Gleichlautende Anträge aus den Jahren 2002 und 2009 für die antragsgegenständliche Parzelle sind seinerzeit nicht positiv beschieden worden.

Konkret handelt es sich um das Flurstück 66 mit einer Größe von rd. 14.500 m². Die Fläche liegt südlich der Straße Schürenholz/westlich der Buchenstraße (L 747) am nördlichen Rand des Zentralortes Welver. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt und liegt planungsrechtlich im **Außenbereich** gem. § 35 BauGB. Im Landschaftsplan IV ist die Parzelle als **Landschaftsschutzgebiet** festgesetzt und grenzt an das nordwestliche liegende **Naturschutzgebiet (FFH-Gebiet) „Wälder um Welver“**.

Aufgrund dieser landschaftsrechtlichen Zuordnung schließt sich eine bauliche Entwicklung grundsätzlich von vornherein aus. Das Ziel zum Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen und natürlichen Landschaftselementen reich bzw. vielfältig ausgestatteten Landschaft lässt sich nur verwirklichen, wenn eine weitere Erschließung der Freiräume unterlassen wird. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Wälder um Welver“ besitzt dieser Bereich zugleich eine besondere Pufferfunktion für das Naturschutzgebiet.

Insofern ist eine weitere Betrachtung unter städtebaulichen Gesichtspunkten fast entbehrlich, dennoch werden verwaltungsseitig für die Beratung der Vollständigkeit halber noch diesbezügliche Aspekte dargelegt:

Bei einer ersten Betrachtung sind zunächst die vorhandene äußere Erschließung mit einer möglichen Anbindung des Bereiches an die Landesstraße 747 und die hier vorhandene Kanalisation als positive Gegebenheiten festzustellen.

Eine Einschränkung der Eignung als potentieller wohnbaulicher Entwicklungsbereich offenbart sich bei einer tiefergehenden Untersuchung. So ist die vorhandene Kanalisation in der Buchenstraße als Abwassertransportleitung ohne weitere grundsätzliche Erschließungsfunktion konzipiert. Hier könnte ohnehin nur das Schmutzwasser entsorgt werden. Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers wären keine Entwässerungsstrukturen vorhanden.

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung wäre der Grundsatz im § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Die In Rede stehende Fläche liegt abseits des bebauten Siedlungsbereiches. Die wohnbauliche Entwicklung des Zentralortes hat sich zuletzt vorrangig auf Freiflächen südlich der Bahnlinie konzentriert. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte liegen hier die vordringlichen zu überplanenden Bereiche. Diese Areale erfüllen die Voraussetzungen im Hinblick auf Nachverdichtung und Innenentwicklung. So sind diese Freiflächen auch planungsrechtlich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welper schon tlw. als Entwicklungsbereiche dargestellt und liegen nicht in Schutzgebieten.

Eine wohnbauliche Entwicklung auf dem Flurstück 66 würde geometrisch eine Ausdehnung der Ortslage in nördliche Richtung bedeuten und einer - nicht zwingend notwendigen aber durchaus städtebaulich wünschenswerten - Abrundung widersprechen.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass neben den landschaftsrechtlichen Hemmnissen auch städtebauliche Gesichtspunkte gegen eine bauliche Entwicklung des Flurstückes 66 sprechen und für eine wohnbauliche Entwicklung des Zentralortes geeignetere Flächen innerhalb der Ortslage bestehen.

Es ergeht daher verwaltungsseitig folgender

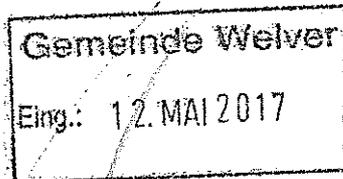
Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den vorliegenden Antrag auf Ausweisung von Bauland abzulehnen.

9. Mai 2017

Gemeinde Welper
Rathaus, Am Markt 4
z.Hd.v. Herrn Große

59514 Welper



Betr.: Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welper
und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Autohaus Greten-
kort" Zentralort Welper

Bezug: Ihr Schrb.v. 28.4.2017

Sehr geehrter Herr Große,

wir sind Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Parz. 66 der Gemarkung Meyerich (an der Landstraße L 747) Gemeinde Welper.

Bereits mit unserem Schreiben vom 30. April 2002 an die Gemeinde Welper haben wir den Antrag gestellt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes herbeizuführen.

Auch mit unserem Schreiben vom 24. April 2009 an die Gemeinde Welper haben wir darum gebeten.

Da nun eine Änderung des Bebauungsplanes bevorsteht, stellen wir erneut den Antrag, auch das in unserem Besitz befindliche Grundstück Flur 1 Parzelle 66 Gemarkung Meyerich Gemeinde Welper als Bauland

auszuweisen und im neuen Bebauungsplan einzutragen.

Es könnten hier mehrere Ein- oder Zweifamilienhäuser gebaut werden.

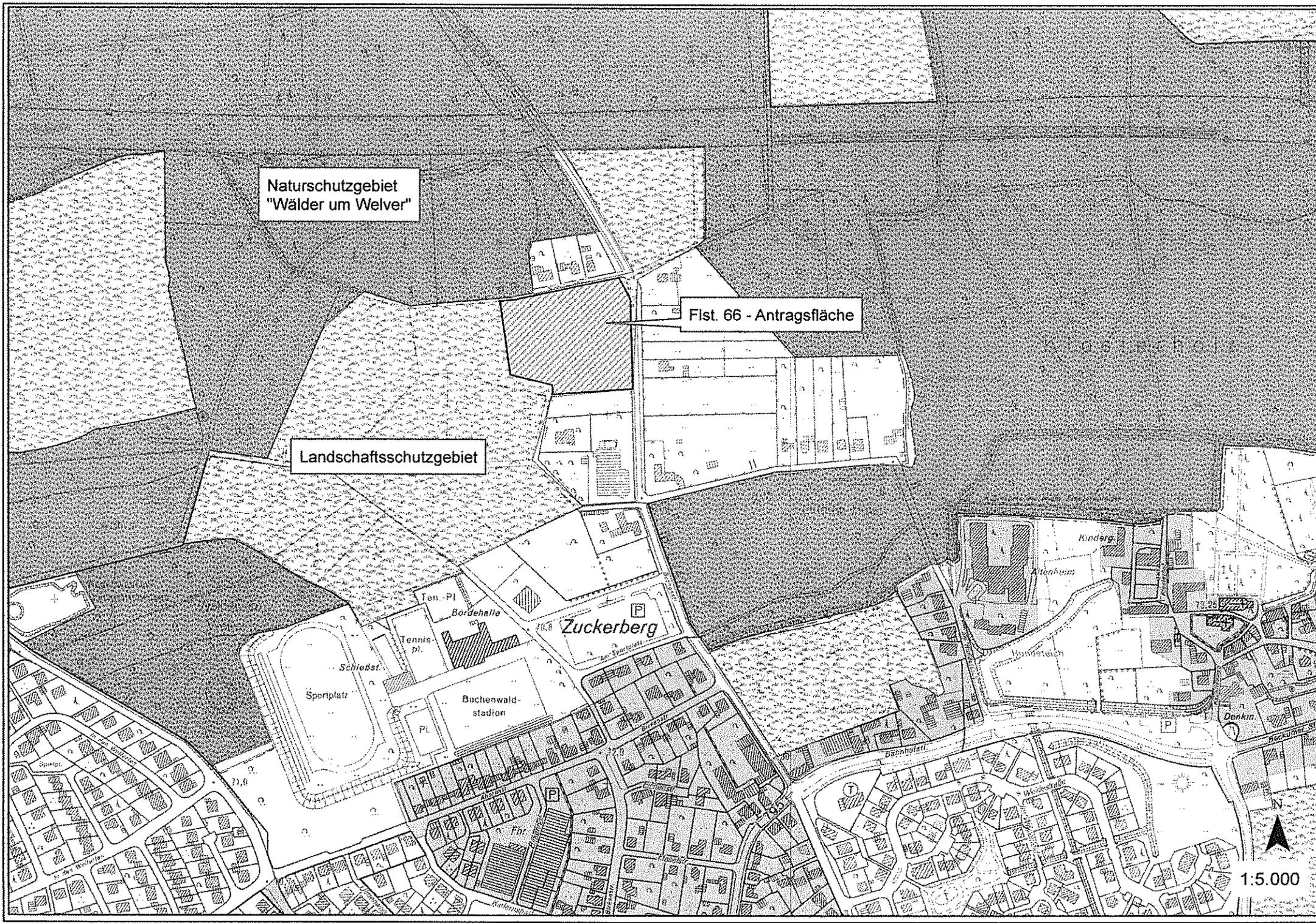
Mit der Bitte um wohlwollende Prüfung und baldiger Benachrichtigung verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Naturschutzgebiet
"Wälder um Welver"

Flst. 66 - Antragsfläche

Landschaftsschutzgebiet



1:5.000



Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/11	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 14.06.2017	

Bürgermeister	<i>Schwarz 14.06.17</i>	Allg. Vertreter	<i>J. Neat</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>14/06.17 J. Neat</i>	Sachbearbeiter/in	<i>J. Neat 14/06.17</i>

Beratungsfolge	Top	oeff/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	8	oef	28.06.17				

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Hagen“, Zentralort Welver
 hier: Antrag vom 05.06.2017**

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.06.2017:

- Siehe beigefügten Antrag vom 05.06.2017!

Das antragsgegenständliche Grundstück „Im Maiswinkel 31“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Hagen“ im Zentralort Welver. Im Bebauungsplan sind hier die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Der Antragsteller beabsichtigt eine bauliche Erweiterung in westliche Richtung, wobei – wie im beiliegenden Plan dargestellt – ein Teil des geplanten Anbaus außerhalb der Baugrenzen liegt.

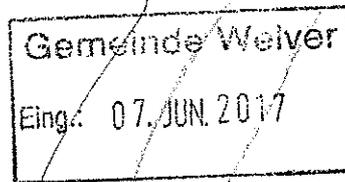
Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine antragsgemäße Änderung des Bebauungsplanes. Der geplante westliche Anbau liegt in einer Gebäudeflucht mit den angrenzenden Wohnhäusern Im Maiswinkel 35 und 37, und der nach Landebauordnung vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m wird eingehalten. Gleichzeitig verzichtet der Antragsteller auf einen Teil der bisher ungenutzten überbaubaren Fläche im südlichen Teil des Grundstückes, so dass es zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommt. Eine Befreiung von den Festsetzungen ohne Änderung des Bebauungsplanes kann aufgrund der fehlenden Angrenzerezustimmung nicht erfolgen. Eine Änderung des B-Planes kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, entsprechend des Antrages die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Hagen“ gem. § 13 BauGB zu beschließen. Inhalt der Änderung ist die Neuregelung der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück „Im Maiswinkel 31“. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf zur 5. vereinfachten Änderung mit die Begründung zu erarbeiten und anschließend die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Kosten, die im Zuge des Verfahrens durch Dritte entstehen, sind durch den Antragsteller zu tragen.

Gemeinde Welver
Herr Große
Am Markt 4

59514 Welver



Ihr Zeichen/ Aktenzeichen

Unser Zeichen
HR

Welver, den
5. Juni 2017

Bauherr :

Bauvorhaben : **Umbau und Erweiterung eines Wohngebäudes
im Maiswinkel 31, 59514 Welver**

Hier: **Antrag auf Änderung des Bebauungsplan Nr. 11**

sehr geehrter Herr Große,

dem beiliegenden Lageplan ist zu entnehmen, dass der oben bezeichnete Bauherr plant, das Gebäude umzubauen und zu erweitern. Zu diesem Zweck ist angedacht, die überbaubare Fläche im südlichen Teil des Grundstücks zu vernachlässigen und dafür in westlicher Richtung das Gebäude zu erweitern. Dem Lageplan ist zu entnehmen, dass die eingebrachte überbaubare Fläche größer ist, wie die außerhalb der Baugrenzen benötigte Fläche.

Des Weiteren soll der neu zu errichtende Gebäudeteil sich der in die Umgebung einfügen. Demnach werden die zulässigen First- und Traufhöhen nicht überschritten und von den zulässigen Dachformen nicht abgewichen. Der geplante Grenzabstand entspricht ebenfalls dem der Nachbarbebauung.

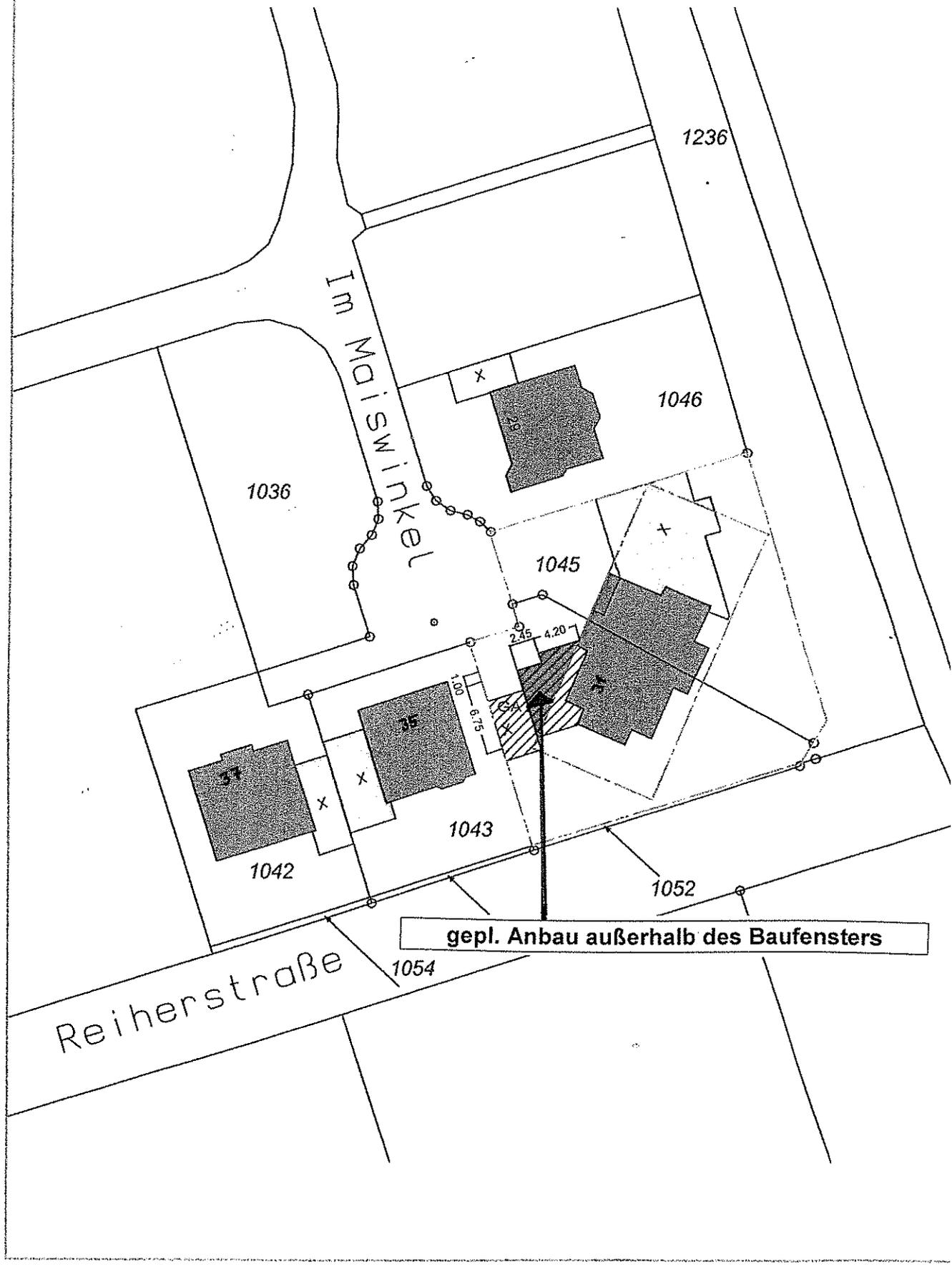
Auf diesem Weg stellen wir den Antrag zu Änderung des Bebauungsplan Nr. 11, Gemarkung Kirchwelver.

Hilfsweise stellen wir den Antrag auf Befreiung von den im Bebauungsplan Nr. 11, Gemarkung Kirchwelver, festgelegten Baugrenzen.

Bei weiteren Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

geplante Bebauung außerhalb Baugrenze



Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 63-10-01	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 13.06.2017

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

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	9	oef	28.06.17				

Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.06.2017:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung eines Anbaus zur Wohnraumerweiterung, Liethe 24, Zentralort Welver
- + Abbruch eines Wohnhauses, In den Wulferten 2, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Doppelhauses, Erlenstr. 16, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Breite Str. 3, Ortsteil Klotingen
- + Änderung des Verbindungsbaus, Breite Str. 3, Ortsteil Klotingen
- + Jeki-Konzert (ca. 170 Personen), Turnhalle der Grundschule Borgeln, Bördestraße 74, Ortsteil Borgeln
- + Nutzungsänderung/ Errichtung einer Dachterrasse auf der Garage, Schürmannweg 16, Ortsteil Scheidingen
- + Nutzungsänderung einer Scheune in einen vorübergehenden Aufenthaltsraum (Tagesgenehmigung f.d. 26.06.2017 – Kinderschützenfest), Aufm Tigge 7, Welver
- + Errichtung einer Vogelvoliere, Auf dem Bült 3, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses, Pferdekamp 3a, Zentralort Welver (Bauvoranfrage)
- + Ausschulungsfeier am 14.07.2017 (Tagesbaugenehmigung) in der Turnhalle der Grundschule Borgeln, Bördestraße 74, Ortsteil Borgeln
- + Einschulungsfeier am 31.08.2017 (Tagesbaugenehmigung) in der Turnhalle der Grundschule Borgeln, Bördestraße 74, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung eines Wohnhauses mit Abstellraum/ Wirtschaftsraum und Carport, Bördestraße 68d, Ortsteil Borgeln

- + Errichtung eines Carports mit Geräteraum und einer Zugangsüberdachung, Lindenstraße 7, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung und Umbau einer Arztpraxis in eine Wohneinheit und Anbau eines Wintergartens, Kellerstraße 18, Ortsteil Borgeln
- + Neugestaltung eines historischen Wachplatzes, Bachstraße, Ortsteil Schwefe (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Reihenhauses, Werler Str. 35, Zentralort Welver (*Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides aus 2015*)
- + Errichtung eines Richterhauses am Dressurplatz, Werler Str. 32, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports, Pferdekamp 3b/3c, Zentralort Welver
- + Anbau einer Lagerhalle, Scheidinger Str. 8, Ortsteil Scheidingen
- + Einschulungsfeier Bernhard-Honkamp-Schule am 31.08.2017 in der Zweifachturnhalle, Reiherstraße 11, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Kleingarage, Pappelallee 5, Ortsteil Flerke (*Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung*)
- + Nutzungsänderung eines Mehrzweckraumes im OG in einen Gruppenraum/Schlafrum, inkl. Sicherstellung der Rettungswege, Feldstr. 2a, Ortsteil Dinker
- + Nutzungsänderung eines Raumes für die Fußpflege und Nageldesign, Wolter-von-Plettenberg-Straße 8, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Werbeanlage (Fassadenschilder), Ladestr. 30, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung von einem Supermarkt in einen Drogeriemarkt im EG, Wohnnutzung Bestand/ Rückbau Technikzentralen, Wohnungsanbau und Vordach im OG – Nachtragsunterlagen – Aktualisierung der Grundrisse, Am Markt 16, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Carports, Fritz-Schulze-Str. 2a, Ortsteil Flerke
- + Nutzungsänderung eines Carports zum Abstellraum und Carport mit Tor für Gewerbe, Neustadtstraße 18, Ortsteil Scheidingen
- + Nutzungsänderung/ Umbau eines Stalles zu einer Wohnung, Merklingser Weg 4a, Ortsteil Merklingsen
- + Nutzungsänderung/ Umbau einer Scheune zu einer Wohnung, Merklingser Weg 4a, Ortsteil Merklingsen

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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