

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

Welver, den 10.01.19

Damen und Herren
des Ausschusses

Herrn Bürgermeister

nachrichtlich

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 25. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt,
die am

Mittwoch, dem 23. Januar 2019, um 15.30 Uhr,

mit einer Ortsbesichtigung für die Ausschussmitglieder im Zentralort beginnt, lade ich herzlich ein.

Treffpunkt: 15.30 Uhr an der Kreuzung der Straßen „Roßbierke/ Im Wiesengrund“

Die eigentliche Sitzung beginnt

um 17.00 Uhr im Saal des Rathauses in Welver.

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

Tagesordnung

A. Öffentliche Sitzung

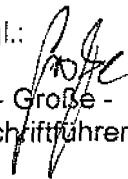
1. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Welver (Innenbereich) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Straße „Im Wiesengrund“
hier: Antrag vom 20.09.2018
2. 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver
- Abbau des Siedlungsflächenüberhangs durch Umplanung --
hier: Flächendeckende Prüfung der Wohnbauflächenreserven
3. Ausweisung von Bauland im Bereich Sägemühlenweg im Ortsteil Schwefe
hier: Antrag vom 22.02.2018

4. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzbachweg“, Ortsteil Illingen, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
hier: 1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
5. Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Flerke (Ergänzungssatzung) – Bereich Pappelallee –
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens
2. Satzungsbeschluss
6. Anregungen und Beschwerden gem. § 24 GO NRW vom 15.05.2018
hier: Überprüfung und gegebenenfalls Umsetzung einer Änderung der bestehenden Innenbereichssatzungen in Außenbereichssatzungen für die Ortsteile Berwicke, Einecke, Klotingen und Stocklarn
7. Breitbandausbau Glasfaser im Gebiet der Gemeinde Welver
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 26.09.2017
8. LEADER – Prozess
hier: Berichterstattung der Verwaltung
9. Bericht über die bearbeiteten Bauanträge
10. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung

1. Anregungen und Beschwerden gem. § 24 GO NRW vom 10.07.2018
hier: Sperrpfosten
2. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen
gez. Wiemer
Vorsitzender

begl.: 
- Große -
Schriftführer

Damen und Herren

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

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-26	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 25.09.2018

Bürgermeister	<i>C. Müller</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in		Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i> 25/09.18

Beratungsfolge	Top	oeff noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	2	oeff	10.10.18	mit Mehrheit	7	2	1
HFA	5	oeff	31.10.18	mit Mehrheit	7	2	-
Rat	6	oeff	14.11.18	einstimmig			
GPNU	1	oeff	23.01.19				

**Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Welver (Innenbereich)
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Straße „Im Wiesengrund“
hier: Antrag vom 20.09.2018**

Sachdarstellung zur Sitzung am 10.10.2018:

Siehe beigefügten Antrag vom 20.09.2018!

Das antragsgegenständliche Grundstück liegt im Außenbereich östlich der Straße „Im Wiesengrund“ im Zentralort Welver und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gegenüber (westlich „Im Wiesengrund“) ist eine Bebauung vorhanden, die im Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt. Die Gemeinde kann gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch eine Satzung (Ergänzungssatzung) einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, dass sie u.a. mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Bedarf:

Ein gleichlautender Antrag hat bereits im Jahre 2013 zur Beratung vorgelegen. Zur Vermeidung einer Konkurrenzsituation mit den damals zur Realisierung anstehenden Baugebieten Nr. 26 und 27 am Landwehrkamp (*Meyerischer Kirchfeld*) wurde eine bauliche Entwicklung abgelehnt. Die v.g. Bereiche sind mittlerweile erschlossen und bebaut. Weitere Baugebiete stehen im Siedlungsschwerpunkt Welver derzeit nicht zur Verfügung. Durch die geplante Entwicklung des ehemaligen Gärtnergeländes an der Luisenstraße können mittelfristig evtl. acht neue Bauflächen entstehen. Die derzeitige Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken geht jedoch weit über diese Anzahl hinaus. Dies bestätigen einerseits die Nachfragen beim Vorhabenträger des Bebauungsplanes an der Luisenstraße und andererseits diesbezüglich auflaufende Anfragen in der Verwaltung.

Erschließung:

Die Straße „Im Wiesengrund“ ist entlang der antragsgegenständlichen Fläche auf einer Breite von 3 m asphaltiert. Für eine mit der Realisierung verbundene beidseitige Bebauung sollte die Anliegerstraße großzügiger gestaltet werden. Hierzu hat der Antragsteller in seinem eingereichten Plan bereits eine zusätzliche Fläche von 3,0 m Breite berücksichtigt. Die verkehrstechnische Erschließung kann somit sichergestellt werden.

Hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung kann ein Anschluss an den vorhandenen modifizierten Mischwasserkanal erfolgen. Das nicht zu reinigende Niederschlagswasser sollte jedoch dem südlich angrenzenden Gewässer „Rossbieke“ zugeleitet werden. Hierzu könnte in dem o.g. 3,0 m breiten Streifen ein zusätzlicher Regenwasserkanal verlegt werden. Bei der Planung sollte zudem ein Streifen von mindestens 5,0 m Breite zwischen dem Gewässer und dem südlichen Baugrundstück zur Unterhaltung der Rossbieke vorgesehen werden. In dem vorgelegten Plan ist zwischen den neu geplanten Baugrundstücken ein 5,0 m breiter Weg zur Erreichbarkeit des östlich verbleibenden und nicht zu bebauenden Grundstücksteils dargestellt. Dieser Weg könnte nach Süden an den Gewässerrand verlegt werden, so dass er neben der Erschließungsfunktion auch als Unterhaltungsweg für die Rossbieke dient.

Insofern ist die beantragte kleingliedrige bauliche Entwicklung im Hinblick auf die Nutzung der vorhandenen erschließungstechnischen Infrastruktur ökonomisch zweckmäßig und mit den Zielen einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung vereinbar. Gleichzeitig erfolgt eine Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Welper mit dem Nebeneffekt, den bestehenden Bedarf an Bauland im Zentralort in einem gewissen Umfang befriedigen zu können.

Verwaltungsseitig wird daher empfohlen, dem Antrag grundsätzlich zuzustimmen. Die mit der Verwirklichung der Bebauung verbundenen Erschließungsarbeiten gehen nicht zu Lasten der Gemeinde Welper, so dass diesbezüglich eine Abstimmung mit dem Antragsteller im Hinblick auf Abschluss eines Erschließungsvertrages erfolgen muss.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung ist ein Entwurf durch den Antragsteller zu erarbeiten, der bestimmte Eckpunkte zur Regelung der möglichen Bebauung enthalten sollte. Hier wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, z.B. die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, um so die Errichtung zu großer Baukörper an der Ortsrandlage auszuschließen.

Sofern dem Antrag - vorbehaltlich der Beratung im Ausschuss - auch aus entwicklungspolitischer Sicht zugestimmt werden sollte, ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich „Im Wiesengrund“, Zentralort Welper, zu beschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller einen Erschließungsvertrag abzuschließen und einen Festsetzungsplan erarbeiten zu lassen, der dem Ausschuss anschließend zur Beratung vorzulegen ist. Kosten, die im Zuge des Verfahrens durch Dritte entstehen, sind durch den Antragsteller zu tragen.

Beschluss des Rates vom 14.11.2018:

Der Rat verweist die Angelegenheit **einstimmig** zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt.
Zuvor soll ein Ortstermin mit den betroffenen Anliegern stattfinden.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-20-03/33	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 08.01.2019

Bürgermeister	<i>Edm. 2001.19</i>	Allg. Vertreter	<i>12.01.19</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>We 10.19</i>	Sachbearbeiter/in	<i>11.08.19</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	2	oef	23.01.2019				

33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver - Abbau des Siedlungsflächenüberhangs durch Umplanung – hier: Flächendeckende Prüfung der Wohnbauflächenreserven

Sachdarstellung zur Sitzung am 23.01.2019:

Alle Grundstücke im Bereich der Gemeinde Welver sind im Flächennutzungsplan einer bestimmten Nutzungsart „zugeteilt“. Neben der Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen, der Gewerbe- und Sonderflächen sind rd. 30 ha als **Siedlungsflächen** dargestellt, die noch nicht verbraucht sind und für eine weitere wohnbauliche Nutzung herangezogen werden könnten. Dabei handelt es sich um Wohnbauflächen, die größer als 2.000 m² sind. Durch Flächenverbrauch werden Restbereiche, die kleiner als 2.000 m² sind als Baulücke eingestuft und fallen aus der Berechnung der Wohnbaureserve heraus.

Die einzelnen Flächenreserven werden im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings getrennt nach Ortsteilen dargestellt, aufgelistet und mit einer sechsstelligen Ordnungsnummer versehen.

Nach Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg werden die Flächen Nr. 06 00 15 (Dinker, östlich des Ahseweges) und Nr. 19 00 14 (Schwefe, Sägemühlenweg) aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet im Siedlungsflächenmonitoring **nicht** mehr als Reserve gelistet. So ergibt sich aufgrund des o.g. Verbrauchs von Flächen durch die Realisierung von Baugebieten (z.B. B-Plan Landwehrkamp) und die Nicht-Berücksichtigung von Überschwemmungsgebieten aktuell eine **Wohnbaureserve von rd. 29 ha**. Dieser Reserve steht ein der Gemeinde Welver zugeordneter Bedarf von 14,7 ha entgegen, so dass sich derzeit ein **Wohnbauflächen-Überhang von 14,4 ha** ergibt.

Sofern die Gemeinde Welver nun in Gebieten eine Wohnbauflächenerweiterung durch die Aufstellung **neuer** Bebauungspläne in Bereichen beabsichtigt, die im FNP nicht als Baufläche dargestellt sind, muss der FNP geändert werden (*landwirtschaftliche Fläche wird zu Baufläche*). Diese Änderungen stehen dem Ziel des Abbaus der v.g. Überhangflächen jedoch entgegen und verschärfen zudem die Problematik des Wohnbauflächen-Überhangs.

Um dennoch eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu erreichen, müssen im Gegenzug

bereits ausgewiesene Bauflächen **an anderer** Stelle wieder in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt werden. Der in diesem Zusammenhang in der Vergangenheit praktizierte Umrechnungsfaktor von 1:1,5 - um den Siedlungsflächenüberhang bei gleichzeitiger Ausweisung neuer Bauflächen abzubauen - kann so nicht mehr angewendet werden. Vielmehr ist die Gemeinde gefordert, im Zuge einer Gesamtbetrachtung die Reserveflächen zu überprüfen und entsprechende Bereiche umzuwandeln, um im optimalen Fall den gesamten Überhang abzubauen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Baugebiete Nr. 27 „Landwehrkamp“ (Zentralort Welver) und Nr. 5 „Soestweg“ (Ortsteil Schwefe) wurden noch entsprechende Umplanungsflächen nach dem Umrechnungsfaktor 1:1,5 beschlossen. Dabei handelt es sich um folgende Bereiche:

- Fläche Nr. 05 00 09, Ortsteil Borgeln
Südlich des Sportplatzes mit einer Teilfläche von 1,75 ha
- Fläche Nr. 21 10 03, Zentralort Welver
im Kreuzungsbereich Wolter-von-Plettenberg-Straße/ Hachenstraße, 0,27 ha
(im B-Plan als RRB ausgewiesen)
- Fläche Nr. 19 00 13, Ortsteil Schwefe
südl. der Straße „Zum Vulting“/ östl. der Bachstraße mit einer Teilfläche von 0,57 ha
- Fläche Nr. 19 00 14, Ortsteil Schwefe
südlich der Straße „Sägemühlenweg“, 0,37 ha

Diese Flächen sollten im Rahmen der 33. Änderung des FNP umgewandelt werden.

Während der Erarbeitung der Planunterlagen zu dieser FNP-Änderung begannen die Beratungen zur baulichen Entwicklung des B-Planes Nr. 12 „Westholz II“ im Ortsteil Vellinghausen. Zugunsten dieser baulichen Entwicklung wurden folgende Umplanungsflächen beschlossen:

- Fläche 18 00 22, Ortsteil Scheidungen
nordwestlich der vorhandenen Bebauung Schatterweg, 0,6 ha
- Fläche 09 01 01, Ortsteil Eilmsen
westlich der Straße „Dornenkamp“, 0,10 ha
- Fläche ohne Nr., Ortsteil Vellinghausen
nicht realisierte Randbereiche des B-Planes Nr. 3 an der Schulstraße, 0,18 ha

Da das Verfahren zur 33. Änderung des FNP noch in der Entwurfsphase war, wurden die v.g. Umplanungsbereiche in dieses FNP-Änderungsverfahren integriert, um diese letztendlich zusammen mit den Flächen in Welver und Schwefe als „Gesamtpaket“ im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

B-Plan Nr. 12 „Westholz“/ 38. Änderung FNP:

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 12 „Westholz II“ und der in diesem Zusammenhang notwendigen Änderung des FNP erfolgte die Anfrage zur Anpassung der v.g. Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz. Hierzu teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass die Planungsabsichten **nicht** mit den Erforder-

nissen der Raumordnung vereinbar sind. Das Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW steht dem entgegen. Das Ziel 6.1-1 des LEP NRW verlangt eine **bedarfsge-rechte und flächensparende** Siedlungsentwicklung. Dazu sind die in Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltenen Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 12 sollen somit trotz der hohen Wohnbauflächenüberhänge **neue** Wohnbauflächen in der Größe von 0,71 ha im FNP dargestellt werden. Die Bezirksregierung Arnsberg sieht insofern aktuell keinen Handlungsbedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Für eine Neuausweisung müssen die Überhänge durch Umplanung abgebaut werden. Dazu sind zunächst eine flächendeckende Prüfung der vorhandenen Reserven sowie eine Identifizierung von Wohnbauflächenrücknahmen erforderlich.

Anmerkung zu den bisher geplanten Umplanungsflächen:

Die Flächen 09 01 01 (Dornenkamp, Eilmsen) und an der Schulstraße in Vellinghausen sind im Siedlungsflächenmonitoring nicht als Reserven erfasst, so dass bei Umplanung dieser Flächen rein rechnerisch kein Abbau des Überhangs erfolgt. Es handelt sich um Restparzellen im Randbereich realisierter Bebauungspläne. Diese Flächen haben sich erst nach der parzellenscharfen Darstellung der Abgrenzungen der Bebauungsplanbereiche im FNP ergeben. Diese Flächen sollten zwar zur eindeutigen Zuordnung ihrer tatsächlichen Nutzung im FNP zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden; diese Umplanung kann jedoch nicht dem Abbau des Wohnbauflächenüberhangs dienen.

Die Fläche 19 00 14 am Sägemühlenweg im Ortsteil Schwefe ist ebenfalls nicht als Reservefläche gelistet, da sie aufgrund ihrer Lage im Überschwemmungsbereich **faktisch kein Bauland** darstellt. Eine Umwandlung dieser Fläche bedeutet somit ebenso keinen rechnerischen Abbau des Überhangs und dient lediglich der Klarstellung.

Ein Teil der Fläche 19 00 13 östlich der Bachstraße liegt ebenso im Überschwemmungsbereich und müsste konsequenterweise genauso aus der Reservedarstellung entfallen, da dieser Teil somit auch faktisch kein Bauland darstellt. Derzeit erfolgt noch eine Darstellung als Siedlungsreserve. Hier muss bezgl. der Darstellung noch eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Ungeachtet dessen erfolgt richtigerweise eine Umplanung zur Klarstellung der tatsächlichen Nutzung.

Flächendeckende Überprüfung der Reserveflächen:

Wie bereits dargelegt beträgt der **Bedarf** an Wohnbauflächen für Welper derzeit **14,7 ha**. In diesem Zusammenhang führt die Bezirksregierung im Rahmen der behördeninternen Erörterung aus, dass es erforderlich ist, nunmehr eine bewusste Auseinandersetzung und Entscheidung, wo die weitere Siedlungsentwicklung stattfinden soll bzw. welche Flächen in eine Freiraumnutzung umgeplant werden können, vorzunehmen. Seitens der Bezirksregierung werden diese angestrebten Flächenrücknahmen sowie die verbleibenden Reserven als geeignete und notwendige Grundlage für ein aufzustellendes Wohnbauflächenkonzept, welches gesamtträumlich die zukünftig angestrebte Siedlungsentwicklung abbilden sollte, gesehen. Die Erarbeitung eines solchen Konzeptes müsste unter Einbeziehung der grundlegenden Themen wie Demographie, Infrastruktur, Soziales, ÖPNV, usw. erfolgen und müsste zunächst politisch beraten werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt sollen zunächst die Wohnbauflächenreserven inhaltlich beraten werden. Unter Berücksichtigung der bisherigen Sachdarstellung wird vorgeschlagen, dass das Ergebnis der noch ausstehenden Beratung als Grundlage für das weitere Verfahren zur 33. Änderung des FNP dient, da die bisher beschlossenen Umplanungsflächen für einen Abbau des Überhangs nicht ausreichen.

Eines kann an dieser Stelle vorweggenommen werden: Ein **gänzlicher Abbau** der Wohnbaureserven ist nach individueller Wertung der einzelnen Flächen auch im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Siedlungsentwicklung **nicht** zu erzielen.

Prüfung im Hinblick auf potentielle Umplanungsflächen:

Aufgrund des Ergebnisses der landesplanerischen Anfrage wurde die von der Bezirksregierung Arnsberg geforderte flächendeckende Prüfung der vorhandenen Reserveflächen vorgenommen. Hierbei wurden vorrangig Flächen außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) – also in Ortsteilen <2.000 Einwohner – berücksichtigt. Dies entspricht dem Ziel 6 des Regionalplanes. Berücksichtigt wurde auch, dass folgende Reserveflächen sich nicht für eine Umplanung eignen:

- unbebaute Freiflächen im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB
- nicht bebaute Grundstücke innerhalb eines rechtskräftigen und erschlossenen Bebauungsplanes, für die eine überbaubare Fläche festgesetzt ist.

Als Umplanungsflächen wurden daher Bereiche berücksichtigt, die im FNP als Baufläche dargestellt sind, aber bisher nicht durch einen Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung weiterentwickelt wurden. Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung ist eine solche Verfahrensweise im Hinblick, auf mögliche Entschädigungsansprüche nachvollziehbar.

Vor diesem Hintergrund wurde eine ganzheitliche Flächenbetrachtung durchgeführt, um potenzielle Umwandlungsflächen zu identifizieren. In der beigefügten Aufstellung sind alle Reserveflächen aufgelistet und verwaltungsseitig einer Bewertung unterzogen worden.

Die farbliche Einteilung hat folgende Bedeutung:

grün:	eine potenzielle Umwandlungsfläche
rot:	eine Fläche, die aufgrund ihrer integrierten Lage für eine Umwandlung ungeeignet ist.
weiß:	neutrale Fläche, die nicht als Reserve gelistet ist, aber im bisherigen Verfahren thematisiert wurde

Die einzelnen Reserveflächen sind in der Anlage aufgelistet.

Unter Berücksichtigung der einzelnen Bereiche ergeben sich folgende Summen:

Zusammenfassung

	zur Umwandlung ungeeignet	potenzielle Umwandlungsflächen	Reserveflächen insges.
Berwicke	0,47	0,43	0,90
Borgeln	4,23	2,56	6,79
Dinker	2,24	0,76	3,00
Eilmsen	0,00	0,00	0,00
Flerke	2,35	0,45	2,80
Illingen	0,49	0,82	1,31
Klotingen	0,52	0,37	0,89
Scheidingen	2,93	1,03	3,96
Schwefe	0,47	0,73	1,20
Stocklarn	0,60	0,94	1,54
Welver	6,46	0,27	6,73
Summe	20,76	8,36	29,12

Ergebnis der Flächenbetrachtung:

Von den betrachteten rd. 29 ha Reserveflächen sind **8,36 ha** als potenzielle Umwandlungsflächen einzustufen. Gleichzeitig dokumentiert die Bewertung aber auch, dass 20,76 ha aufgrund ihrer integrierten Lage, der städtebaulichen Präferenz und der vorhandenen Erschließung für eine Umplanung ungeeignet sind. Wenn man nun diesen Flächen den Bedarf von 14,7 ha gegenüberstellt, würde nach der Umwandlung der Potenzialflächen **nur noch ein Überhang von 6,06 ha** verbleiben, der aus den v.g. Gründen nicht weiter abgebaut werden kann.

Auf der Grundlage der v.g. Kriterien wird das Ergebnis der Flächenbetrachtung bzgl. der potenziell geeigneten Umplanungsflächen grundsätzlich durch die Bezirksregierung bis auf die Reservefläche 05 00 09 im Osten des Ortsteiles Borgeln geteilt. Der Ortsteil Borgeln verfüge über erhebliche Wohnbauflächenreserven (rd. 6,8 ha). Viele davon liegen in integrierter Lage und bieten sich im Sinne der Innenentwicklung (Grundsatz 6.1-6 des LEP „Vorrang der Innenentwicklung“) für eine bauliche Entwicklung an. Die Fläche 05 00 09 liegt jedoch am Ortsrand, nördlich angrenzend befindet sich der Sportplatz mit der entsprechenden Lärmproblematik. Hier sei es sinnvoll, die gesamte Fläche in eine Freiraumnutzung umzuplanen. Die bisherige Beschlusslage berücksichtigte zwar eine Umplanung dieses Bereiches, entlang der vorhandenen Jahnstraße sollte jedoch ein einzeiliger Streifen als Wohnbaureserve verbleiben. Grund war die ökonomische Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen (*Straße/ Kanal*) mit dem Ziel einer beidseitigen Bebauung der Jahnstraße. Hierzu müsste beraten werden, ob man gemeindlicherseits bei dieser Verfahrensweise bleibt.

Eine bewusste Auseinandersetzung und Entscheidung zu den Wohnbaureserven ist auch insofern erforderlich, um zukünftige Ausweisungen von Siedlungsflächen im Sinne der Anpassung an die Raumordnung und Landesplanung erfolgreich durchführen zu können. Derzeit können die Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 12 „Westholz II“ bzw. zur 38. Änderung des FNP nicht fortgesetzt werden, da diese geplante Siedlungsentwicklung nicht mit den Zielen (Ziel 6.1-1 LEP) des LEP vereinbar sind.

Weitere Verfahrensweise:

Es ist nun zu beraten, welche Flächen tatsächlich umgeplant werden sollen, um letztendlich einen **signifikanten Abbau** des vorhandenen Wohnbauflächenüberhanges zu erreichen und somit zu entscheiden, welche Flächen neuer Inhalt der 33. Änderung des FNP werden. Der bereits gefasste Beschluss zur 33. Änderung des FNP vom 12.07.2017 ist in diesem Zusammenhang aufzuheben.

Die beigegefügte Aufstellung mit den Erläuterungen zu den einzelnen Flächen soll zunächst als Beratungsgrundlage in den gemeindlichen Gremien dienen, so dass ein konkreter Beschlussvorschlag im Hinblick auf einen möglichen neuen Inhalt der 33. Änderung des FNP verwaltungsseitig zu diesem Zeitpunkt nicht ergeht.

Siedlungsflächenentwicklung

Flächendeckende Prüfung der Wohnbauflächen-Reserven

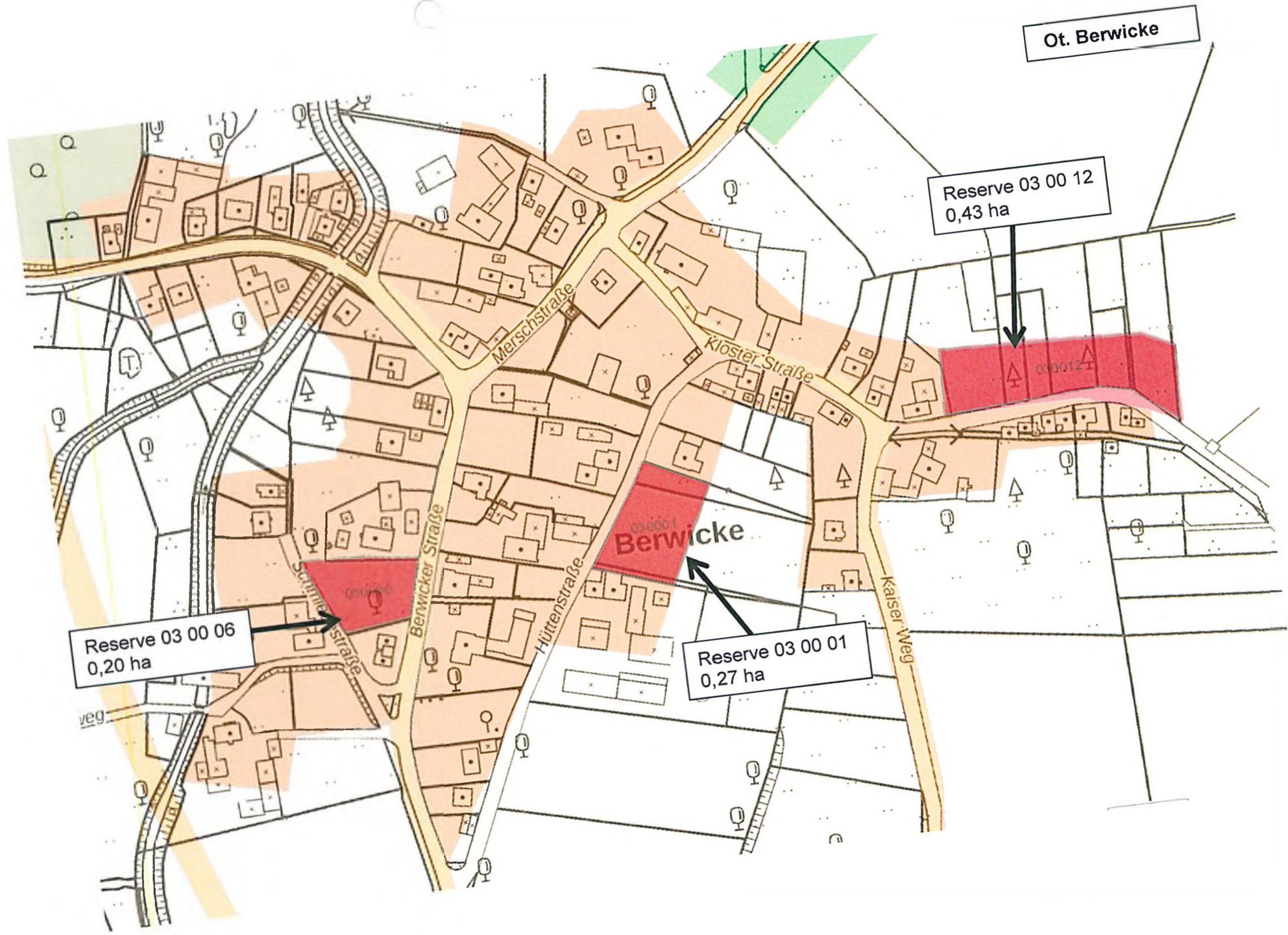


Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Stand: Jan. 2019

BERWICKE

Reserve-Nr.	Lage	Größe ha	Planungsrecht	Bewertung
03 00 01	Bereich östlich der Hüttenstraße	0,27	Innenbereich	Größere Baulücke im Zuge der Hüttenstraße im Geltungsbereich der bestehenden Innenbereichssatzung. Bietet sich für eine bauliche Entwicklung an. Für eine Umplanung daher nicht geeignet.
03 00 06	Bereich zwischen der Berwicker Straße und der Schmiedestraße	0,20	Innenbereich	Integrierte Lage; bietet sich im Hinblick auf eine innere Verdichtung für eine bauliche Entwicklung an. Für eine Umplanung nicht geeignet.
03 00 12	Bereich nördlich der Klosterstraße	0,43	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. Ältere Planungen, hier einen Bebauungsplan aufzustellen, konnten aufgrund der fehlenden abwassertechnischen Erschließung nicht realisiert werden. Ortsrandlage. Keine verbindliche Bauleitplanung. Liegt nicht innerhalb der Innenbereichssatzung. Unter Berücksichtigung der an anderer Stelle vorhandenen Reserven und Baulücken bei der Umwandlung berücksichtigen.



Ot. Berwicke

Reserve 03 00 12
0,43 ha

Reserve 03 00 06
0,20 ha

Reserve 03 00 01
0,27 ha

03 00 01
Berwicke

Merschstraße

Kloster Straße

Berwicker Straße

Hüntenstraße

Kaiser Weg

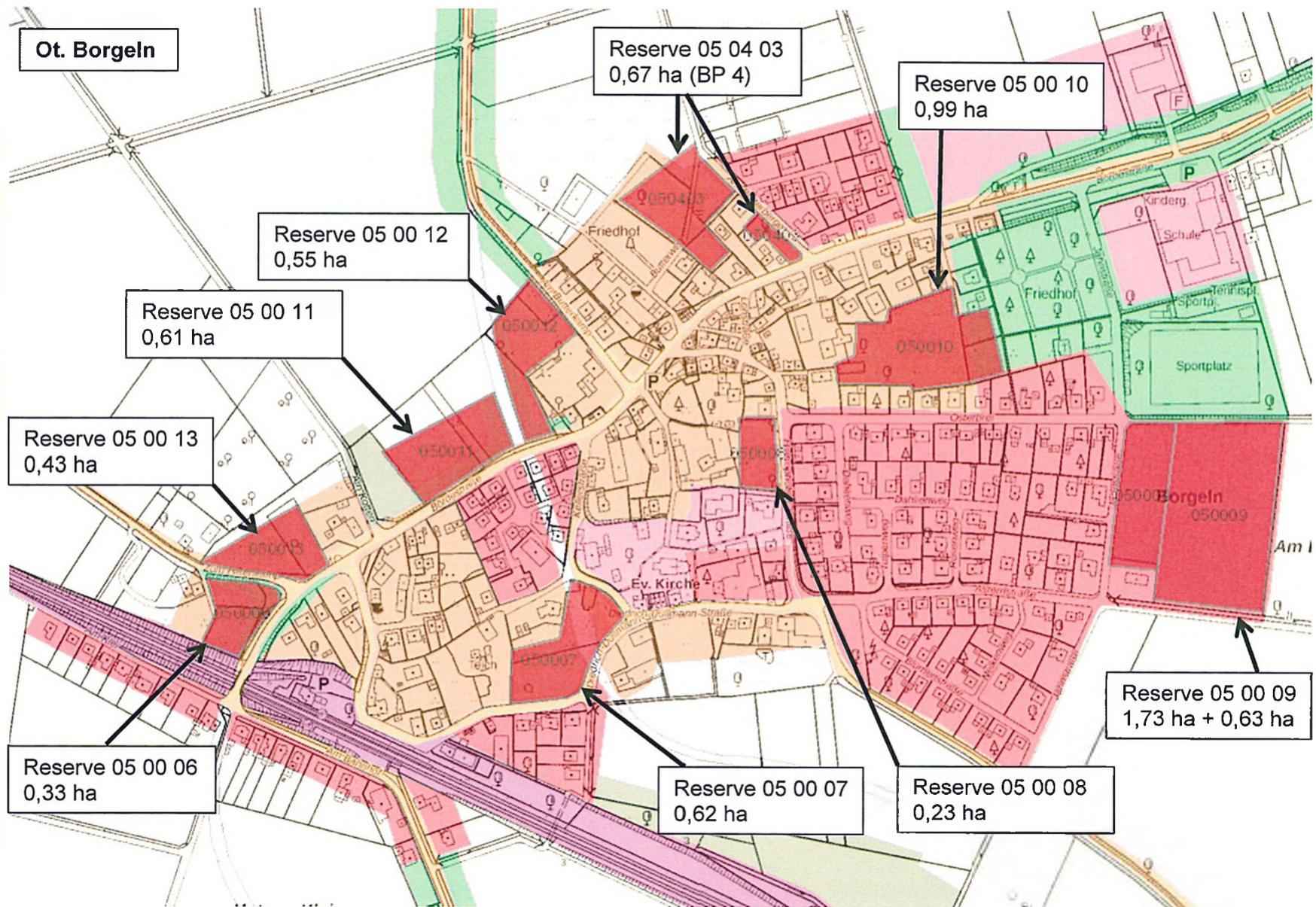
Südringstraße

BORGELN (1)

Reserve-Nr.	Lage	Größe ha	Planungsrecht	Bewertung
05 00 06	Bereich Zum Hiltenkamp Bördestraße	0,33	Innenbereich	Fläche im Innenbereich direkt an der Bördestraße; Baulücke zwischen Bebauung Zum Hiltenkamp/Bahnanlagen und Bördestraße; keine Umplanung
05 00 07	Bereich nördlich der Diedrich-Düllmann-Str.	0,62	Innenbereich	Integrierte Lage; bietet sich im Sinne einer wünschenswerten inneren Verdichtung für eine bauliche Entwicklung an. Für eine Umplanung nicht geeignet.
05 00 08	Bereich östlich der Hattropholser Straße	0,23	Innenbereich	Integrierte Lage; bietet sich im Sinne einer wünschenswerten inneren Verdichtung für eine bauliche Entwicklung an. Für eine Umplanung nicht geeignet.
05 00 09	Bereich östlich der Jahnstraße (Größe 2,36 ha)	1,73	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. Den östlichen Teilbereich in einer Größe von 1,73 ha hat der Rat zur Umplanung beschlossen.
		0,63	Außenbereich	Es verbleibt ein 0,63 ha großer Streifen entlang der Jahnstraße mit dem Ziel der Entwicklung einer beidseitigen Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße. Umplanung teilweise!
05 00 10	Hinterland südlich der Bördestraße/ westlich des Friedhofes	0,99	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. Integrierte Lage; bietet sich im Hinblick auf eine innere Verdichtung für eine bauliche Entwicklung an. Für eine Umplanung nicht geeignet.
05 00 11	Bereich nördlich der Bördestraße	0,61	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. In der Vergangenheit hat es Bestrebungen gegeben, diesen Bereich wohnbaulich zu entwickeln. Diesbezügliche Gespräche mit Investoren haben aber nicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geführt. Lage nördlich der vorhandenen Erschließungsstraße (Bördestraße); bisherige Bestrebungen einer wohnbaulichen Entwicklung basieren auf der vorhandenen städtebaulichen Präferenz für diese Fläche. Entwicklung eines nördlichen Ortsrandes entlang vorhandener Infrastruktur. Eine Umplanung ist hier nicht anzustreben .

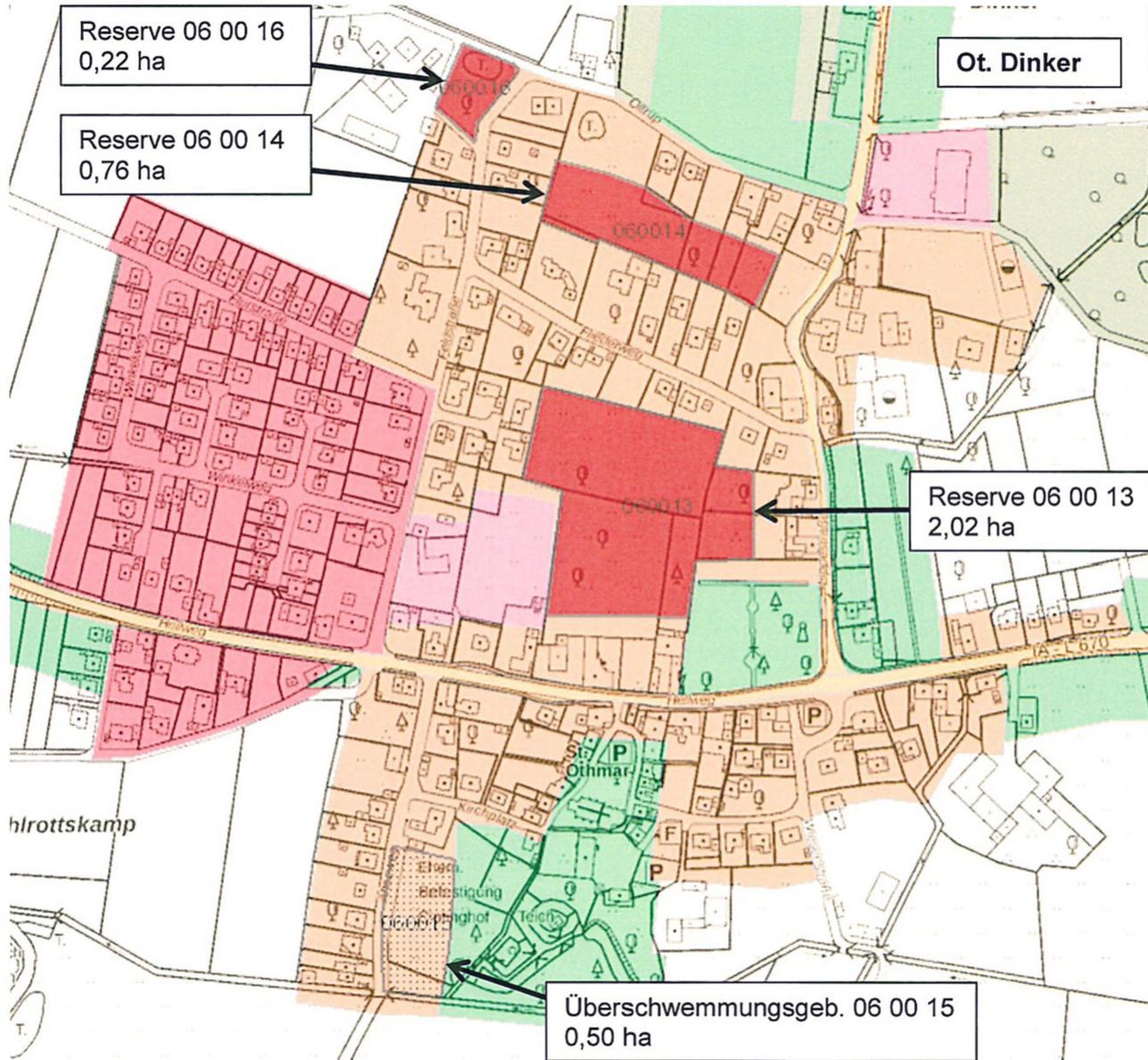
Borgeln (2)

Reserve-Nr.	Lage	Größe ha	Planungsrecht	Bewertung
05 00 12	Bereich nördlich der Bördestraße/ westlich der Straße Am Butterkamp (Größe 0,55 ha)	0,40	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Baufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. Die Fläche liegt auch nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung. Bewertung: Aufgrund fehlender Überplanung (kein B-Plan, kein Innenbereich) diskussionswürdig im Hinblick auf eine Umplanung des Teilbereiches an der Straße Am Butterkamp.
		0,15	Außenbereich	Hinsichtlich der Entwicklung des nördlichen Ortsrandes entlang vorhandener Infrastruktur (Bördestraße) sollte hier für diese Teilfläche keine Umplanung erfolgen (siehe auch zu 05 00 11 als angrenzende Fläche!)
05 00 13	Bereich Zum Hiltenkamp Bördestraße (Nord)	0,43	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Baufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. Die Fläche liegt auch nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung. Bewertung: Aufgrund fehlender Überplanung (kein B-Plan, kein Innenbereich) im Hinblick auf eine Umplanung geeignet.
05 04 03	Bereich westlich der Straße Am Butterberge	0,67	Bebauungsplan	Liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4. Bisher erfolgte keine Entwicklung der Fläche auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Umplanung dieser Teilfläche des B-Planes ist nicht anzustreben; die Fläche ist für eine Umplanung nicht geeignet.



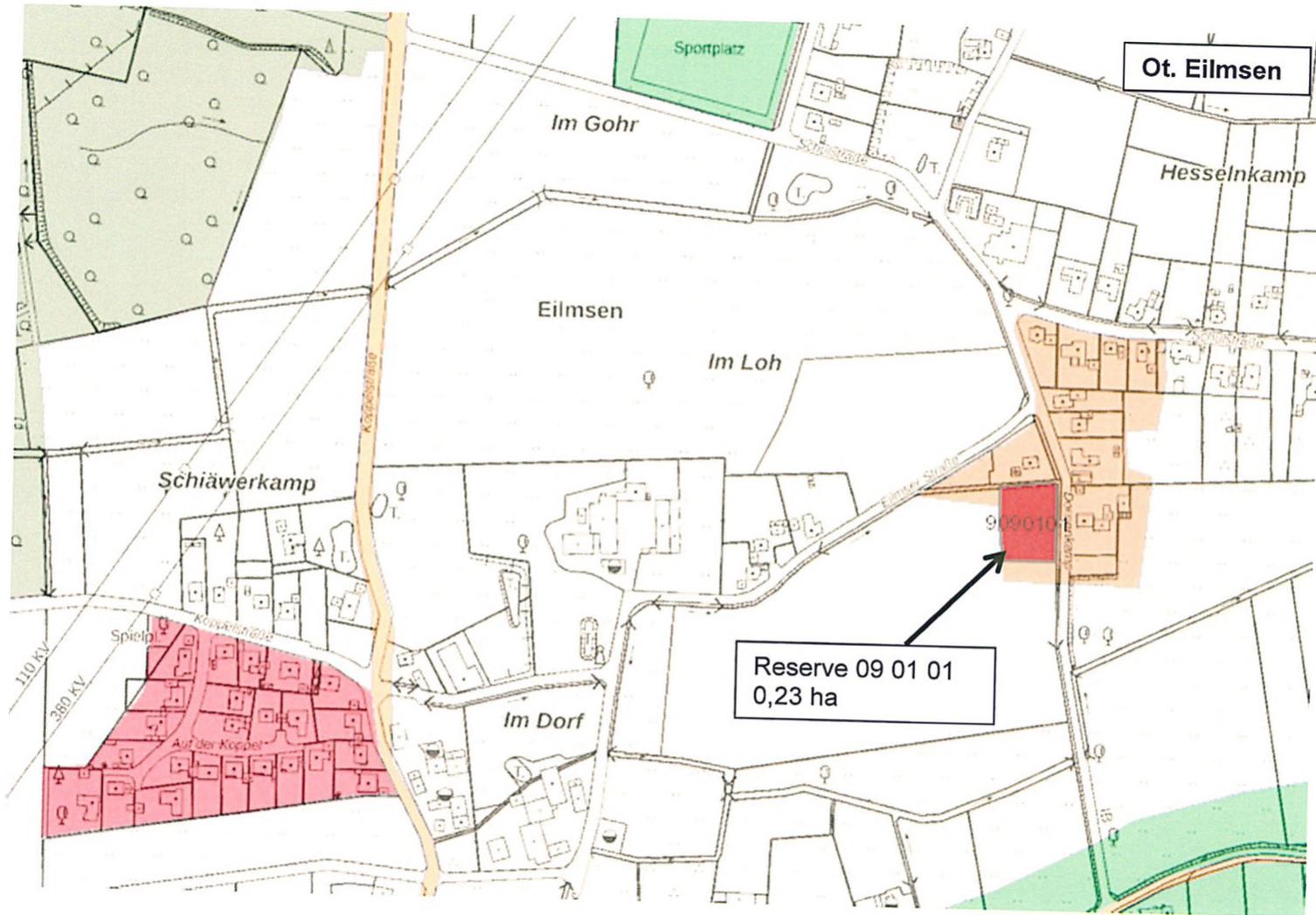
DINKER

Reserve-Nr.	Lage	Größe ha	Planungsrecht	Bewertung
06 00 13	Bereich im Kern der Ortslage	2,02	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Baufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. Außenbereichsenklave innerhalb der Ortslage. Bewertung: Integrierte Lage; bietet sich im Hinblick auf eine innere Verdichtung für eine bauliche Entwicklung an.
06 00 14	Bereich Hinterland Oitrup	0,76	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Baufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. Bewertung: Es liegt grundsätzlich die gleiche Situation vor wie bei Reservefläche Nr. 06 00 13. Bietet sich bei einer ersten Betrachtung für eine bauliche Entwicklung an. Jedoch sollte diese Fläche zumindest in die Kategorie „diskussionswürdig“ im Hinblick auf eine mögliche Umplanung eingeordnet werden. Bisher war keine Erschließung dieser Hinterlandfläche möglich (hoher Erschließungsaufwand). Keine gute Prognose im Hinblick auf eine Änderung dieser Situation.
06 00 15	Bereich östlich des Ahseweges	0,50	Außenbereich	<i>Der Bereich ist im FNP zwar als Baufläche dargestellt, kann jedoch aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht entwickelt werden. Aufgrund der einer baulichen Entwicklung entgegenstehenden Gesetzeslage wurde die Fläche im Zuge des Siedlungsflächenmonitorings bereits entsprechend gekennzeichnet. Der Bereich kann umgeplant werden (Nicht als Reserve aufgelistet, da Überschwemmungsbereich)</i>
06 00 16	Bereich westlich der Feldstraße an der Kreuzung Oitrup	0,22	Innenbereich	Der Bereich gehört zum Betriebsgelände des westl. angrenzenden landw. Hofes. Hier befindet sich u.a. auch der Löschteich des Betriebes. Eine Bebauung ist daher eher unwahrscheinlich. Dennoch ist die Fläche aufgrund der Lage direkt an einer vorh. Erschließungsstraße aus städtebaulicher Sicht für einen Lückenschluss geeignet.



EILMSEN

Reserve-Nr.	Lage	Größe ha	Planungsrecht	Bewertung
09 01 01	Bereich westl. der Straße Dornenkamp (Größe 0,23 ha)	0,13	Bebauungsplan	<i>Es handelt sich um einen Bereich mit zwei überbaubaren Flächen, die aber noch nicht umgesetzt wurden. Die Fläche wird derzeit weiterhin landwirtschaftl. genutzt. (Nicht mehr als Reserve zu listen, da kleiner als 2.000 m²)</i>
		0,10	Außenbereich	<i>Der FNP geht mit seiner Darstellung über den Geltungsbereich des B-Planes hinaus, so dass eine Randfläche von 0,1 ha umgewandelt werden kann. (Diese Randfläche hat sich aufgrund der parzellenscharfen Übertragung des B-Planes in den FNP ergeben. Die Fläche wird nicht als Reservefläche gelistet, die Umplanung dient somit nicht dem Abbau des Siedlungsflächen-Überhanges, sondern lediglich der Klarstellung)</i>



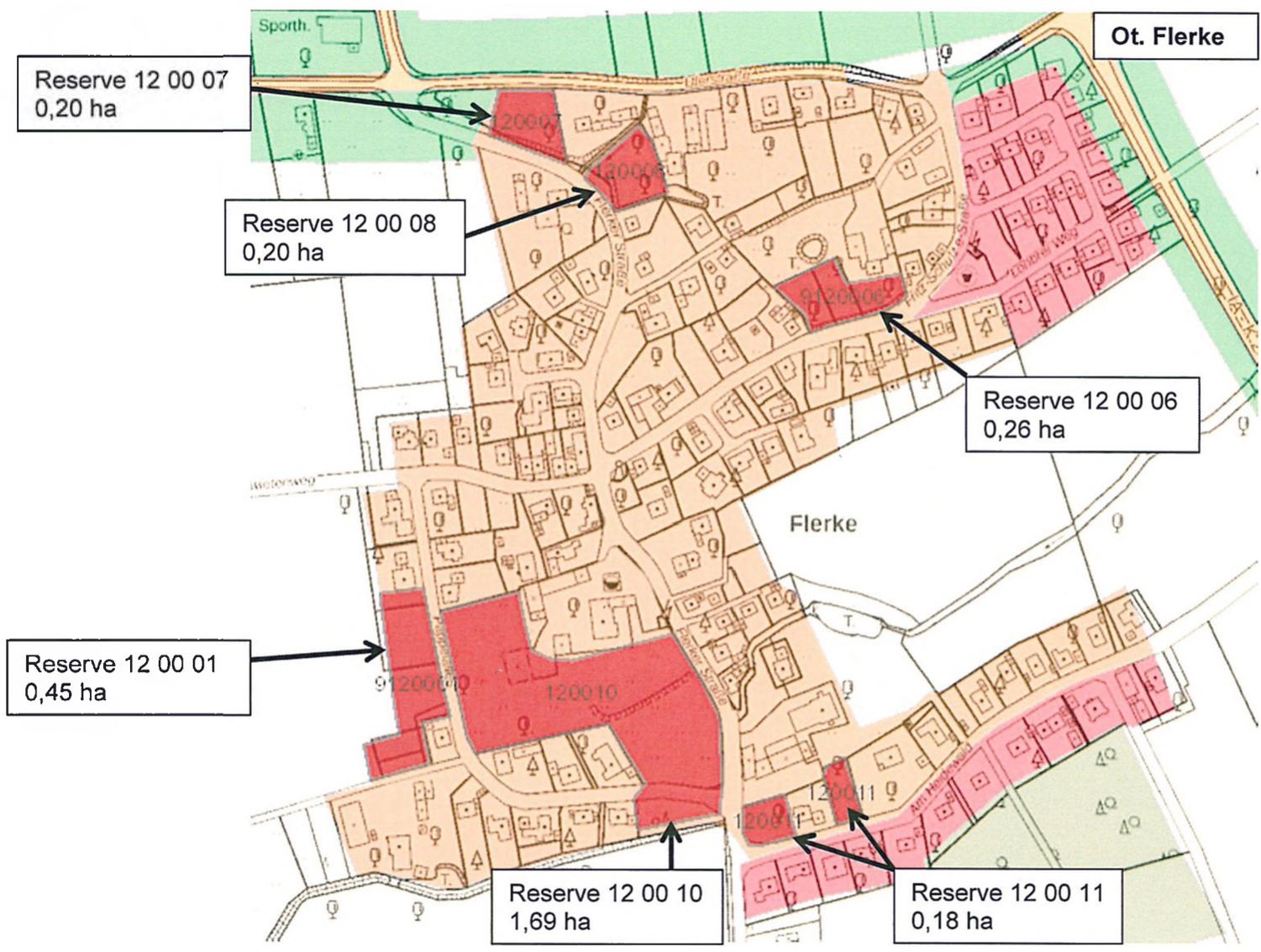
Ot. Eilmsen

Reserve 09 01 01
0,23 ha

909010

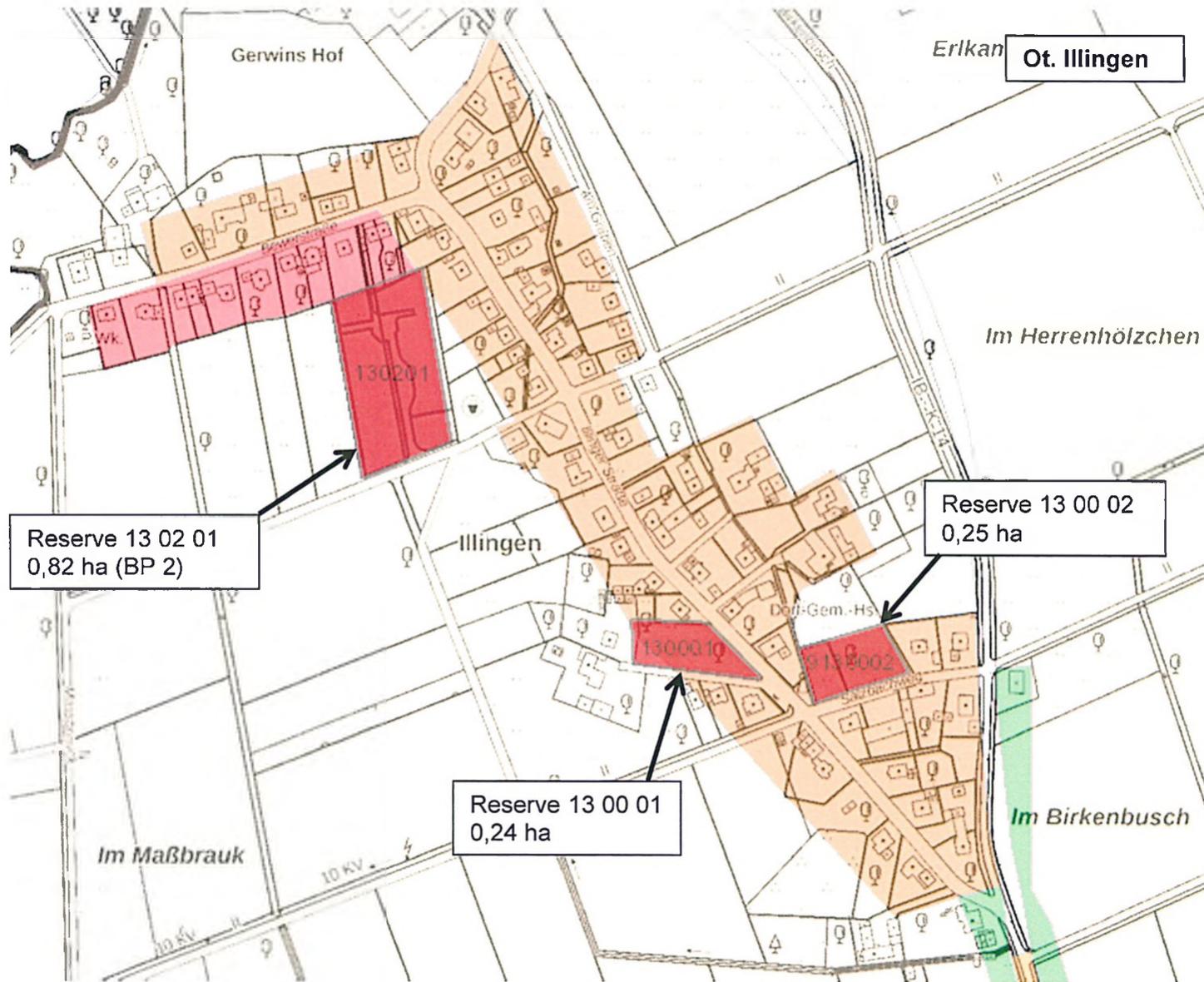
FLERKE

Reserve-Nr.	Lage	Größe ha	Planungsrecht	Bewertung
12 00 01	Bereich westlich der Straße Pappelallee	0,45	Außenbereich	Fläche am westl. Siedlungsrand zwischen der nördlich und südlich vorhandenen Bebauung. Bisher nicht weiter planungsrechtlich entwickelt. Unter Berücksichtigung der an anderer Stelle vorhandenen Reserven und Baulücken bei der Umwandlung berücksichtigen.
12 00 06	Bereich nördlich der Fritz-Schulze-Straße	0,26	Innenbereich	Integrierte Lage; bietet sich im Sinne einer wünschenswerten inneren Verdichtung für eine bauliche Entwicklung an. Für eine Umplanung nicht geeignet.
12 00 07	Bereich südl. der Uferstraße	0,20	Innenbereich	Liegt am nordwestl. Siedlungsrand. Fläche liegt im Innenbereich gem. §34 BauGB.
12 00 08	Bereich Flerker Straße	0,20	Innenbereich	Integrierte Lage; bietet sich im Sinne einer wünschenswerten inneren Verdichtung für eine bauliche Entwicklung an. Für eine Umplanung nicht geeignet.
12 00 10	Bereich entlang Pappelallee	1,69	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Baufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. Ältere Planungen (Bebauungsplan Nr. 3), hier einen Bebauungsplan aufzustellen, konnten bisher nicht realisiert werden. Im Hinblick auf eine weitere Entwicklung des Ortes bietet sich diese Fläche aufgrund des baulich geprägten Umfeldes an.
12 00 11	Bereich Am Heidewald	0,18	Außenbereich	<i>Faktischer Innenbereich; Restfläche einer ursprünglich größeren Lücke zwischen dem vorhandenen Innenbereich. Nunmehr klassische Baulücke. (aufgrund der Restgröße von unter 2.000 m² nicht als Reserve zu listen)</i>



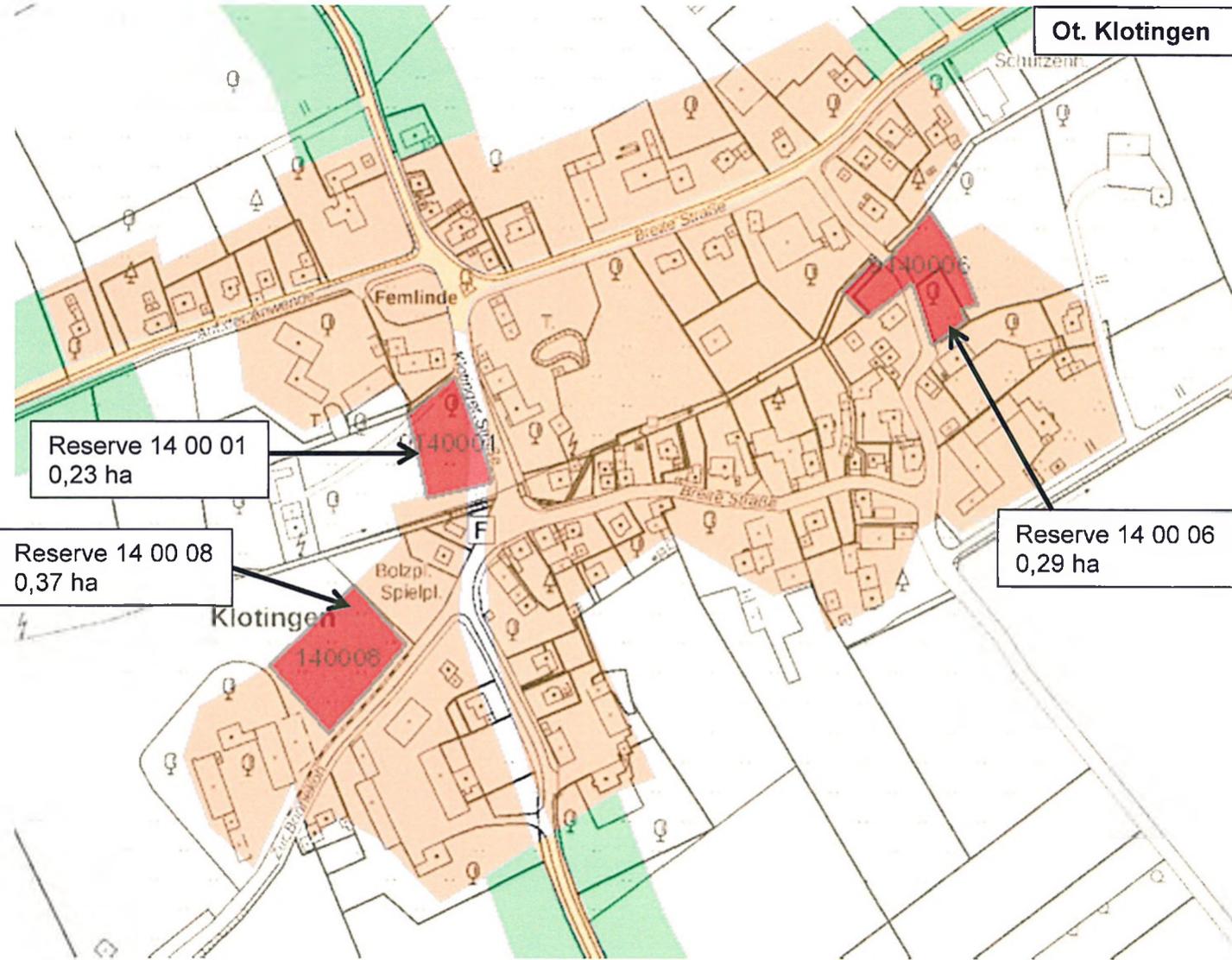
ILLINGEN

Reserve-Nr.	Lage	Größe ha	Planungsrecht	Bewertung
13 02 01	Auf dem Kamp, südlich der Beverstraße; westlich der Illinger Straße	0,82	Bebauungsplan	Der rechtskräftige Bebauungsplanbereich Nr. 2 "Auf demKamp" wurde bisher nicht realisiert. Ein nicht integrierter Standort. Erschließung hat sich bisher zudem auch als unwirtschaftlich herausgestellt. Eine Rücknahme des B-Planes einhergehend mit einer Umplaug im FNP wäre denkbar, da nicht zu erwarten ist, dass die Situation zukünftig anders zu bewerten ist.
13 00 01	Illinger Straße	0,24	Innenbereich	größere Baulücke im Zuge der Illinger Straße. Bietet sich für einen baulichen Lückenschluss an. Für eine Umwandlung nicht prädestiniert.
13 00 02	Bereich Salzbachweg	0,25	Innenbereich	größere Baulücke im Zuge der Straße "Salzbachweg". Bietet sich für einen baulichen Lückenschluss an. Für eine Umwandlung nicht prädestiniert.



KLOTINGEN

Reserve-Nr.	Lage	Größe ha	Planungsrecht	Bewertung
14 00 01	Klotinger Straße	0,23	Innenbereich	größere Baulücke entlang der "Klotinger Straße". Bietet sich im Zuge der vorhandenen Erschließungsstraße für einen baulichen Lückenschluss an. Für eine Umwandlung nicht prädestiniert.
14 00 06	Breite Straße	0,29	Innenbereich	größere Baulücken beidseitig der "Breite Straße". Bietet sich im Zuge der vorhandenen Erschließungsstraße für einen baulichen Lückenschluss an. Für eine Umwandlung nicht prädestiniert.
14 00 08	Zur Bonnekoh	0,37	Außenbereich	große Freifläche zwischen einem landw. Hofgebäude und dem örtlichen Bolz- und Kinderspielplatz. Planungsrechtlicher Außenbereich. Für eine Umwandlung durchaus geeignet.



Ot. Klotingen

Reserve 14 00 01
0,23 ha

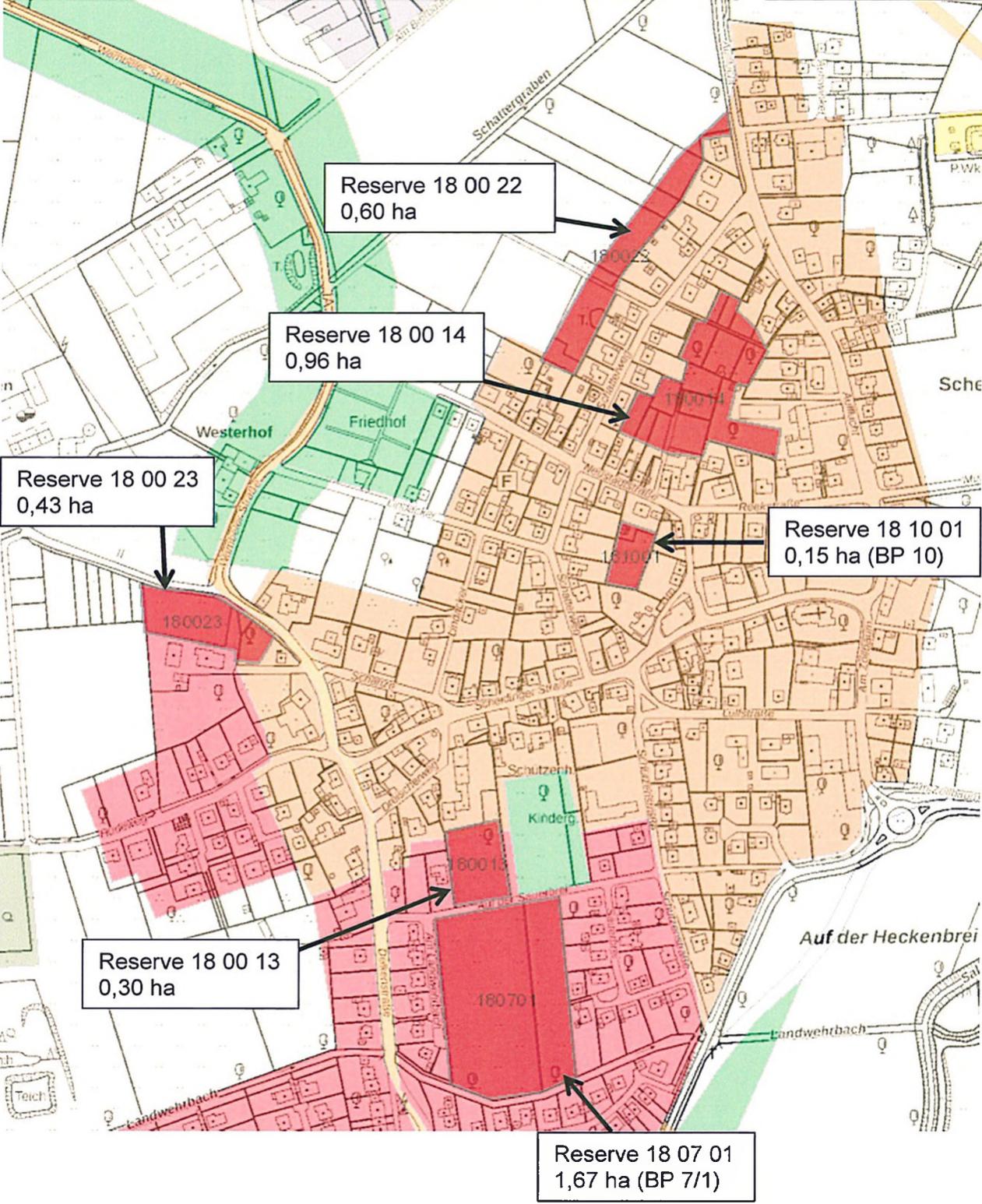
Reserve 14 00 08
0,37 ha

Reserve 14 00 06
0,29 ha

SCHEIDINGEN

Reserve-Nr.	Lage	Größe ha	Planungsrecht	Bewertung
18 07 01	Am Landwehrbach	1,67	Bebauungsplan	Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/1, der bisher nicht realisiert wurde.
18 10 01	Hinterland Neustadtstr.	0,15	Bebauungsplan	<i>Bebauungsplan Nr. 10; zwei überbaubare Flächen, die bisher nicht realisiert wurden. Innerhalb einer vorhandenen "Ringbebauung". Im Sinne einer inneren Verdichtung für eine Umplanung (Aufhebung B-Plan) ungeeignet. (Nicht mehr als Reserve gelistet, da kleiner als 2.000 m²)</i>
18 00 13	nördl. Auf der Sauerbrei und Am Landwehrbach	0,30	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Baufläche wurde bisher im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung nicht entwickelt. Die Freifläche liegt innerhalb der Ortslage. Geeignet als Bauland im Wege der inneren Verdichtung. Eine Umwandlung ist nicht anzustreben.
18 00 14	Schatterweg	0,96	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Baufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. Außenbereichsenklave innerhalb der Ortslage. Bewertung: Integrierte Lage; bietet sich im Hinblick auf eine innere Verdichtung für eine bauliche Entwicklung an. Eine Umplanung ist nicht anzustreben.
18 00 22	Hinterland Schatterweg	0,60	Außenbereich	Die Darstellungen im FNP gehen über die bestehende Innenbereichssatzung hinaus. Die Fläche wurde bereits zur Umplanung beschlossen.
18 00 23	Kaltenhagen	0,43	Außenbereich	Freifläche am westl. Ortsrand; kein integrierter Standort. Für eine Umwandlung durchaus geeignet.

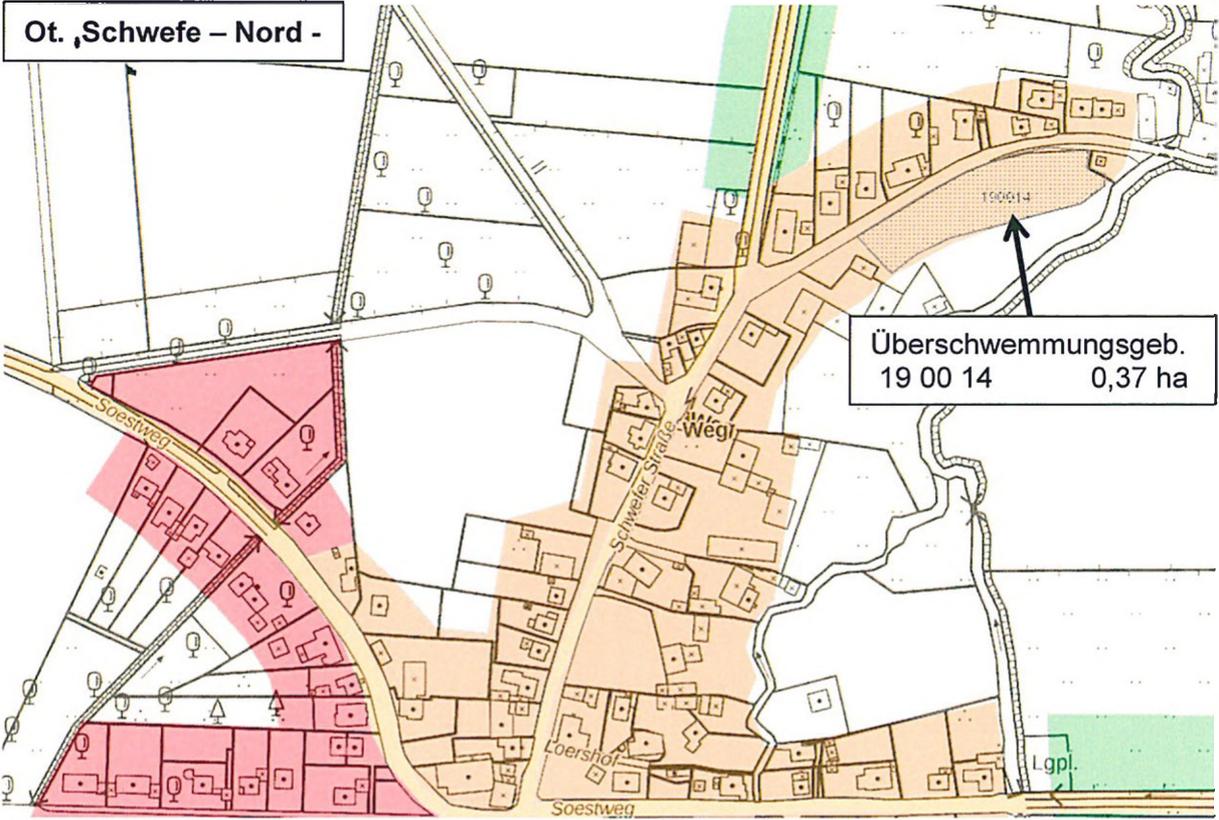
Ot. Scheidingen



SCHWEFE

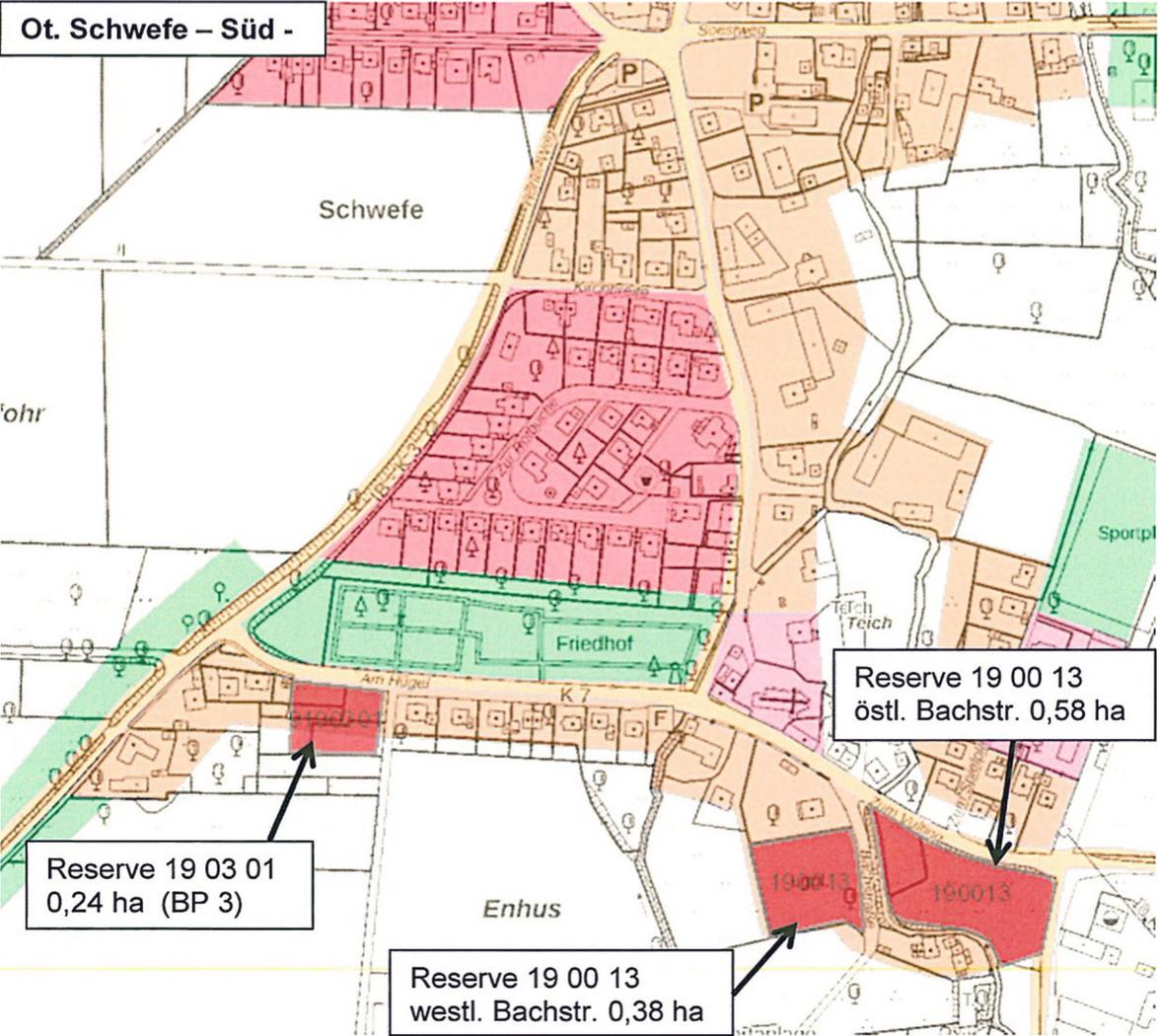
Reserve-Nr.	Lage	Größe ha	Planungsrecht	Bewertung
19 03 01	Am Hügel	0,24	Bebauungsplan	B-Plan Nr. 3 "Am Hügel"; nicht realisierte Baufenster
19 00 13 (0,96 ha)	östl. der Bachstraße	0,58	Außenbereich	liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich; zur Umplanung beschlossen <i>(Anmerkung: Analog der Flächen in Dinker 06 00 15 Ahseweg und in Schwefe 19 00 14 Sägemühlenweg handelt es sich um einen Überschwemmungsbereich, der faktisch kein Bauland mehr darstellt und entsprechend nicht mehr als Reserve gelistet werden dürfte. Derzeit wird dieser Bereich noch als Siedlungsreserve dargestellt, hier muss noch eine diesbezügliche Abstimmung mit der Bezirksregierung erfolgen)</i>
	westl. der Bachstraße	0,23	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Baufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. Liegt am südlichen Siedlungsrand. Drängt sich für eine Entwicklung nicht zwingend auf, wurde jedoch aufgrund seiner Lage entlang der vorhandenen Bachstraße entwicklungspolitisch für eine Umplanung ausgeschlossen.
	westl. der Bachstr. jenseits der Bautiefe von 40 m	0,15	Außenbereich	Die Fläche westl. der Bachstraße kann jedoch auf eine Bautiefe von 40 m ausgehend von der Bachstraße aus begrenzt werden, so dass weitere 0,15 ha umgewandelt werden können
19 00 14	südl. Sägemühlenweg	0,37	Außenbereich	Überschwemmungsgebiet; zur Umplanung beschlossen <i>(NICHT als Reserverfläche gelistet, da im Überschwemmungsbereich)</i>

Ot. Schwefe – Nord -



Überschwemmungsgeb.
19 00 14 0,37 ha

Ot. Schwefe – Süd -



Reserve 19 03 01
0,24 ha (BP 3)

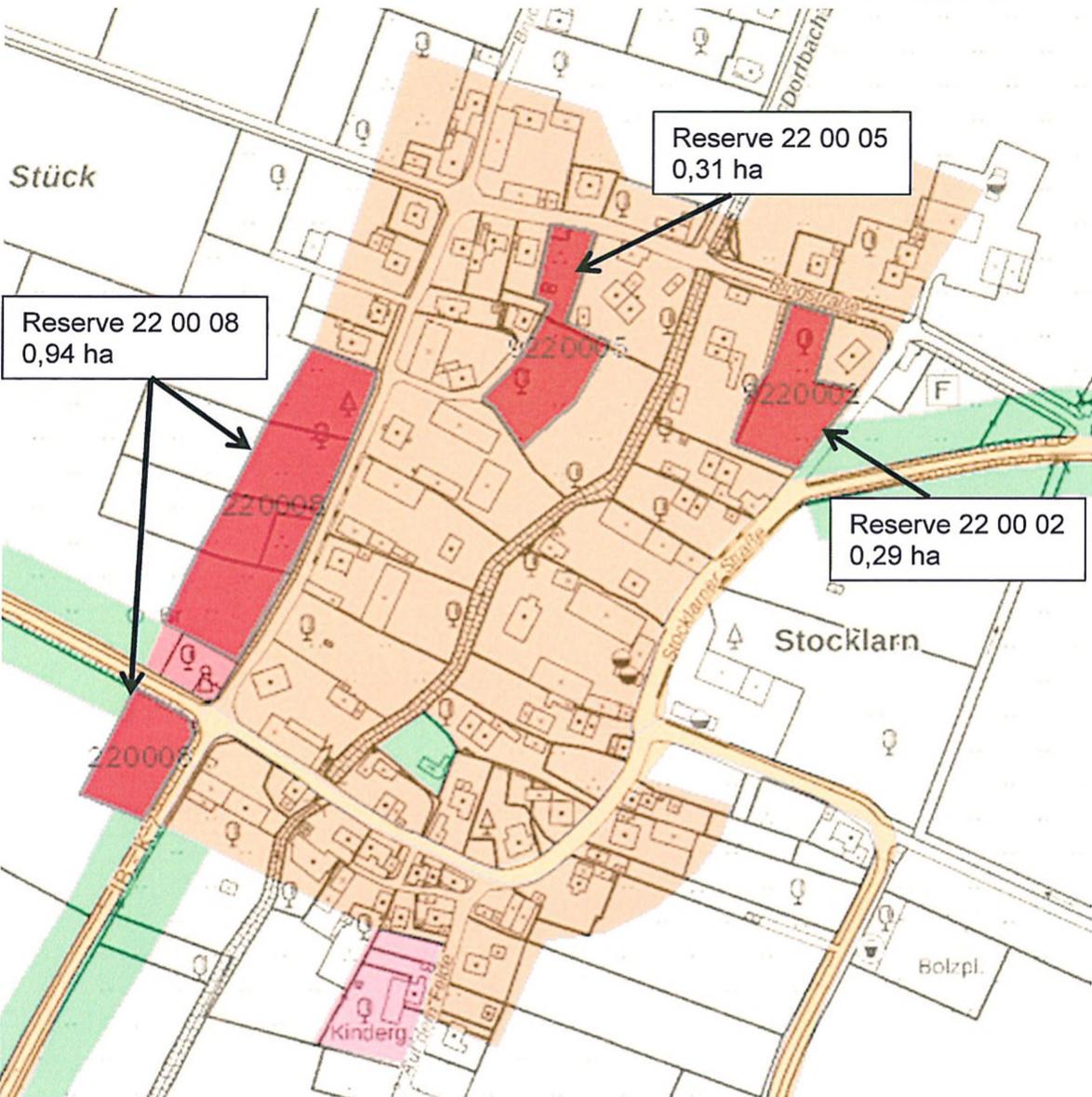
Reserve 19 00 13
östl. Bachstr. 0,58 ha

Reserve 19 00 13
westl. Bachstr. 0,38 ha

STOCKLARN

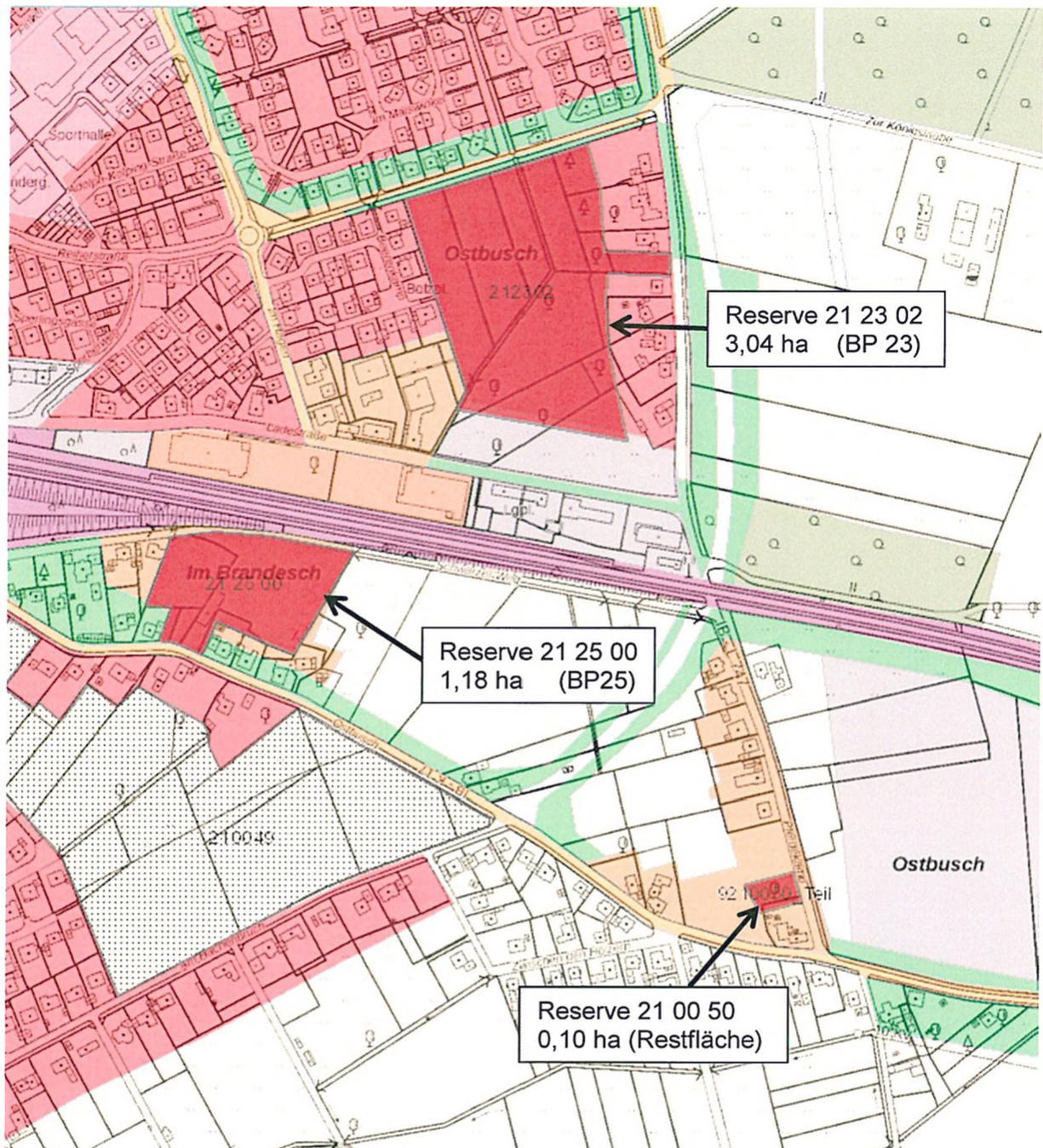
Reserve-Nr.	Lage	Größe ha	Planungsrecht	Bewertung
22 00 02	Ringstraße	0,29	Innenbereich	mehrere Baulücken, die zusammen eine Fläche über 0,2 ha ergeben. Die Flächen entlang der vorh. Erschließungsstraße bieten sich für eine bauliche Entwicklung an und sind somit für eine Umwandlung nicht geeignet.
22 00 05	Ringstraße	0,31	Innenbereich	mehrere Baulücken, die zusammen eine Fläche über 0,2 ha ergeben. Die Flächen entlang der vorh. Erschließungsstraße bieten sich für eine bauliche Entwicklung an und sind somit für eine Umwandlung nicht geeignet.
22 00 08	westliche der Ringstraße	0,94	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. Ältere Planungen, hier einen Bebauungsplan aufzustellen, konnten aufgrund der fehlenden abwassertechnischen Erschließung nicht realisiert werden. Ortsrandlage. Bisher keine verbindliche Bauleitplanung.

Ot. Stocklarn

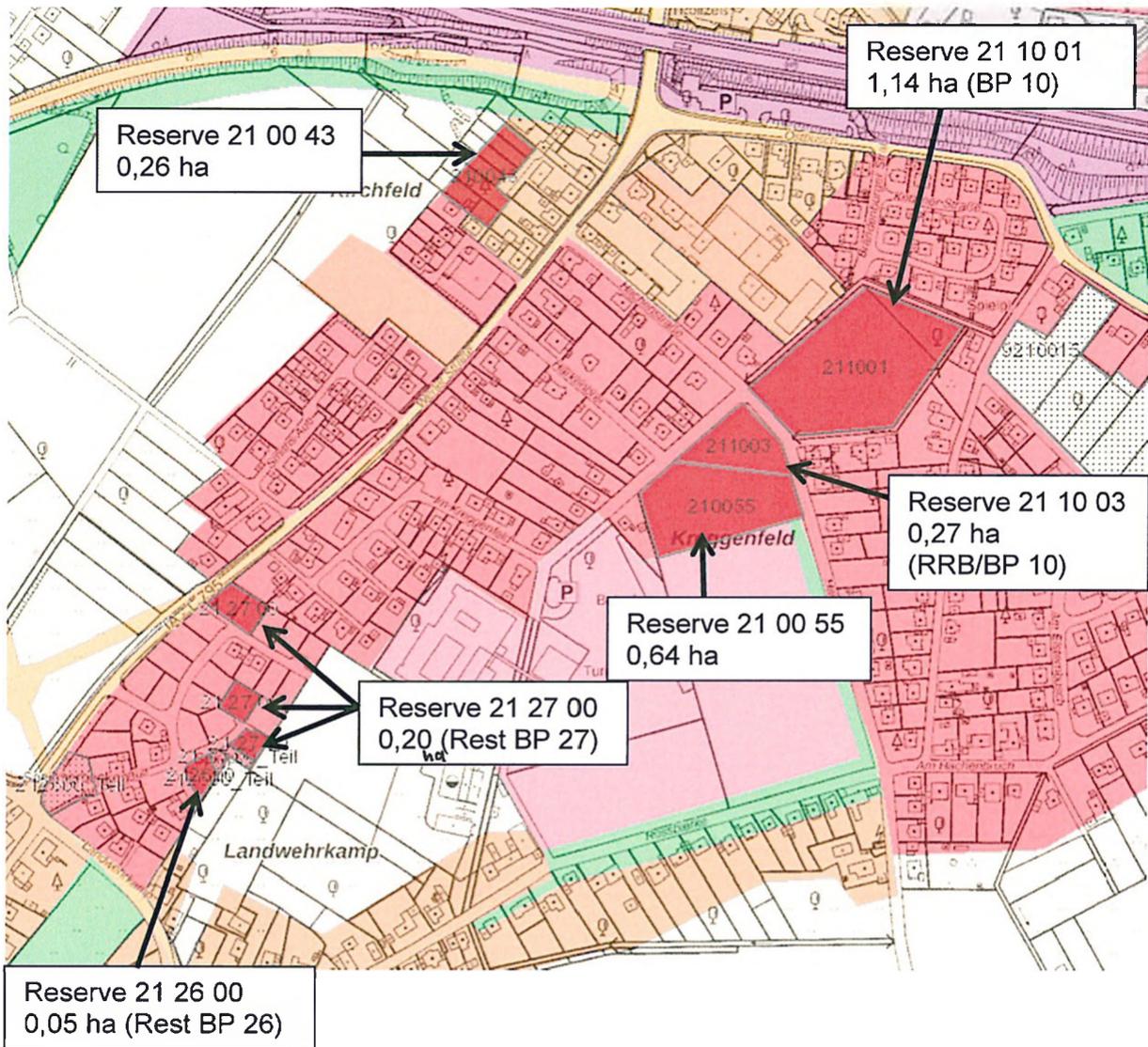


WELVER

Reserve-Nr.	Lage	Größe ha	Planungsrecht	Bewertung
21 10 01	südl. Ketziner Straße	1,14	Bebauungsplan	Der rechtskräftige Bebauungsplanbereich Nr. 10 "Ostbusch" wurde bisher in diesem Bereich (Havelweg) nicht realisiert. Das Grundstück steht für eine Erschließung derzeit nicht zur Verfügung. Der Eigentümer hat die Fläche langfristig verpachtet. Aufgrund der integrierten Lage prädestiniert für eine wohnbauliche Entwicklung.
21 10 03	Ecke Hachenstraße Wolter-v.-Plettenberg- Straße	0,27	Bebauungsplan	Im B-Plan Nr. 10 "Ostbusch" als RRB festgesetzt. Wird entsprechend umgeplant. Beschluss wurde bereits gefasst.
21 23 02	Hinterland westlich Pferdekamp, nördlich der Ladestraße	3,04	Bebauungsplan	Der rechtskräftige Bebauungsplanbereich Nr. 23 "Ladestraße" wurde bisher in diesem Bereich nicht realisiert. Das Grundstück stand bisher aufgrund der fehlenden Zustimmung der Eigentümer für eine Erschließung nicht zur Verfügung.
21 25 00	nördlich Ostbusch	1,18	Bebauungsplan	Bereich des 2016 in Kraft getretenen B-Planes Nr. 25 "Im Brandesch". Die vom Investor angekündigte Erschließung wurde bisher nicht vorgenommen.
21 26 00	Auf dem Bült	0,05	Bebauungsplan	Restfläche (Baulücke; ein Bauplatz) des B-Planes Nr. 26 "Landwehrkamp"; aufgrund der Restgröße als Baulücke zu werten. (Keine Reservefläche mehr, da kleiner als 2.000 m ²)
21 27 00	Auf dem Bült/ Brink	0,20	Bebauungsplan	Restfläche(3 Bauplätze) des B-Planes Nr. 27 "Landwehrkamp II"
21 00 43	Hinterland Werler Straße	0,26	Außenbereich	zum faktischen Innenbereich erklärt, es liegt eine positive Beurteilung (Bauvoranfrage) des Kreises vor.
21 00 50	Pferdekamp	0,10	Innenbereich	Restfläche (ein Bauplatz) einer ursprünglich größeren Baulücke innerhalb des Innenbereiches entlang der Straße Pferdekamp. (Keine Reservefläche mehr, da kleiner als 2.000 m ²)
21 00 55	Wolter-v.-Plettenberg- Straße/ Hachenbruch	0,64	Außenbereich	Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche wurde noch nicht im Hinblick auf eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entwickelt. Integrierte Lage.



Zentralort Welper – Karte 1



Zentralort Welper – Karte 2

Zusammenfassung

	zur Umwandlung ungeeignet	potenzielle Umwandlungs- flächen	Reserve- flächen insges.
Berwicke	0,47	0,43	0,90
Borgeln	4,23	2,56	6,79
Dinker	2,24	0,76	3,00
Eilmsen	0,00	0,00	0,00
Fierke	2,35	0,45	2,80
Illingen	0,49	0,82	1,31
Klotingen	0,52	0,37	0,89
Scheidingen	2,93	1,03	3,96
Schwefe	0,47	0,73	1,20
Stocklarn	0,60	0,94	1,54
Welver	6,46	0,27	6,73
Summe	20,76	8,36	29,12

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61 – 20	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 07.01.2019

Bürgermeister	<i>Schwe 10.01.19</i>	Allg. Vertreter	<i>11.01.19</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>Welper</i>	Sachbearbeiter/in	<i>11.07/01.19</i>

Beratungsfolge	Top	oeff/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	8	oeff	14.03.18	einstimmig			
GPNU	8	oeff	16.05.18	einstimmig abgesetzt			
GPNU	6	oeff	29.08.18	einstimmig vertagt			
GPNU	3	oeff	23.01.19				

Ausweisung von Bauland im Bereich Sägemühlenweg im Ortsteil Schwefe

hier: Antrag vom 22.02.2018

Sachdarstellung zur Sitzung am 14.03.2018:

Siehe beigefügten Antrag vom 22.02.2018 (Anlage 1)!

Der antragsgegenständliche Bereich betrifft das Flurstück 326, Flur 5, Gemarkung Schwefe, und zwar die nordöstliche Freifläche dieses Flurstücks entlang der Südseite des Sägemühlenwegs zwischen der vorhandenen Bebauung und der Pumpstation. Östlich dieser Fläche verläuft die Blögge als Gewässer II. Ordnung nach dem Zusammenfluss von Enker Bach und Amper Bach.

Planungsrechtlich ergibt sich derzeit folgende Situation: Die betreffende Fläche ist zwar als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Der unbeplante Innenbereich gemäß § 34 BauGB endet jedoch auf der Südseite des Sägemühlenwegs an der vorhandenen Bebauung. Somit befindet sich die betreffende Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich und kann derzeit nicht bebaut werden (Anlage 2).

Für die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Arnsberg im Zuge der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ in Schwefe war die Gemeinde Welper gefordert, Reserveflächen für das Wohnen im Flächennutzungsplan zurückzunehmen, damals noch im Verhältnis 1 : 1,5. Hintergrund ist der deutliche Überhang an Reserveflächen im Flächennutzungsplan gegenüber dem zuletzt ermittelten Bedarf für die Gemeinde Welper.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat im Zusammenhang mit der Erweiterung der Wohnbauflächen nordwestlich des Soestweg im Ortsteil Schwefe in seiner Sitzung am 17.07.2013 verbindlich beschlossen, u.a. die gesamte Umplanungsfläche 19 00 14 südlich der Straße „Sägemühlenweg“ (0,37 ha Reservefläche) zukünftig in Freiraum (Fläche für die Landwirtschaft) umzuwandeln (Anlage 3). Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung in einer der folgenden Änderungen zum Flächennutzungsplan. Die Bezirksregierung hat dazu bestätigt, dass es für die landesplanerische Anpassung im Zuge der geplanten Änderung des B-

Planes Nr. 5 „Soestweg“ zunächst ausreicht, wenn der Rat bezüglich der Rücknahme von Reserveflächen zum Abbau des Wohnbauflächenüberhangs im Flächennutzungsplan zunächst einen verbindlichen Beschluss fasst und die Rücknahme dann in einem der zukünftigen Änderungsverfahren berücksichtigt.

Verwaltungsseitig vorgeschlagen wurde diese Fläche zum Abbau des Wohnbauflächenüberhangs, da sie von möglichen Hochwasserereignissen der Blögge tangiert sein könnte. In den Anlagen 4 – 7 dieser Vorlage sind die unterschiedlichen Hochwasserszenarien dargestellt:

- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
(gleichbedeutend mit einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet)
⇒ Fläche am Sägemühlenweg ist nicht betroffen!
- Hochwassergefahr bei 20-jährigem Regenereignis gem. Hochwassergefahrenkarte
(gleichbedeutend mit hoher Wahrscheinlichkeit)
⇒ Fläche am Sägemühlenweg ist nicht betroffen!
- Hochwassergefahr bei 100-jährigem Regenereignis gem. Hochwassergefahrenkarte
(gleichbedeutend mit mittlerer Wahrscheinlichkeit)
⇒ Fläche am Sägemühlenweg ist nicht betroffen!
- Hochwassergefahr bei extremen Regenereignis gem. Hochwassergefahrenkarte
(gleichbedeutend mit geringer Wahrscheinlichkeit)
⇒ **Fläche am Sägemühlenweg ist betroffen!**

Das bedeutet, dass eine bauleitplanerische Entwicklung der Fläche, hier die Ausweisung als Innenbereich oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes, zwar nicht von vornherein ausgeschlossen wäre. Das wäre wohl nur bei einem Eingriff in ein gesetzlich festgesetztes oder ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Fall. Zu beachten ist aber, dass bei der Aufstellung eines Bauleitplanes stets eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander vorzunehmen ist. Es müsste also sachgerecht begründet werden, warum diese Fläche trotz der Hochwassergefahr bei einem extremen Regenereignis planerisch entwickelt werden sollte und keine alternative Fläche in Schwefe, bei der ein solcher oder gleichgewichtiger Malus nicht bestünde.

Der Rat hat dieser Problematik Rechnung getragen und zuletzt in seiner Sitzung am 12.07.2017 die Aufstellung der „33. Änderung des Flächennutzungsplanes“ beschlossen, wobei u.a. Inhalt der Änderung ist:

- 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.

Die Antragsteller haben ihrem Antrag eine Karte zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet beigelegt und auf eine vermeintliche Veränderung der Bedingungen bezüglich einer Hochwassergefahr hingewiesen. Eine Veränderung bei den Hochwassergefahrenkarten ist der Verwaltung jedoch nicht bekannt. Überdies verweisen die Antragsteller darauf, dass in Schwefe kein Bauland mehr ausgewiesen würde. Erster Anlass für die Rücknahme von Reserveflächen im Flächennutzungsplan, die zum verwaltungsseitigen Vorschlag u.a. dieser Fläche führte, war jedoch gerade die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen bei der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ in Schwefe.

Vor diesem Hintergrund ergeht verwaltungsseitig der folgende

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag abzulehnen.

Beschluss des GPNU vom 14.03.2018:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt auf Antrag der SPD-Fraktion einstimmig, den Tagesordnungspunkt in die nächste Ausschusssitzung zu vertragen.

Beschluss des GPNU vom 29.08.2018:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt auf Antrag der SPD-Fraktion einstimmig, den Tagesordnungspunkt in die nächste Ausschusssitzung zu vertragen.

Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU am 23.01.2019:

Im Siedlungsflächenmonitoring wird die Fläche 19 00 14 am Sägemühlenweg nicht mehr als „Siedlungsreserve“ gelistet. Aufgrund der Kennzeichnung als Überschwemmungsbereich und der damit verbundenen Gesetzeslage ist eine Bebauung tatsächlich nicht möglich. Der Erlass einer städtebaulichen Satzung oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes können somit trotz der Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsbereich nicht erfolgen. Baurechte können ohnehin aufgrund der Ausweisung im FNP nicht geltend gemacht werden, erst die nächste Ebene der Bauleitplanung (B-Plan oder Innenbereichssatzung) würde dementsprechende Grundlagen schaffen.

Da die Fläche nicht mehr als Baulandreserve im Siedlungsflächenmonitoring gelistet ist, kann durch die Umwandlung zudem kein rechnerischer Abbau des vorhandenen Wohnbauflächenüberhangs erreicht werden. Dies war noch das ursprüngliche Ziel, als im Zusammenhang mit der Änderung des B-Planes Nr. 5 „Soestweg“ entsprechende Flächen zur notwendigen Umwandlung ermittelt werden mussten. Die Gesamtproblematik hinsichtlich des Abbaus des Siedlungsflächenüberhangs wird nun im Rahmen der 33. Änderung des FNP grundlegend aufgegriffen. Auf die Sachdarstellung hierzu wird verwiesen.

Im Sinne einer klarstellenden Nutzungszuweisung sollte die Fläche 19 00 14 umgewandelt und im FNP als Freiraum (*Fläche für die Landwirtschaft*) dargestellt werden. Die Beibehaltung der Ausweisung als möglicher Siedlungsbereich würde ein falsches Signal senden und eine entsprechende Erwartungshaltung bei den betroffenen Grundstückseigentümern bewirken. Die Umwandlung wird im Rahmen der 33. Änderung des FNP weiter beraten.

Vor diesem Hintergrund ergeht verwaltungsseitig zum vorliegenden Antrag weiterhin der folgende

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag abzulehnen.

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-13/03	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 10.01.2019	

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	4	oef	23.01.19				

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzbachweg“, Ortsteil Illingen, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

- hier:**
1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Sachdarstellung zur Sitzung am 23.01.2019:

Der Rat der Gemeinde Welper hat in seiner Sitzung am 14.11.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzbachweg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB im Ortsteil Illingen beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück Gemarkung Illingen, Flur 2, Flurstück 223 (Salzbachweg 7) nördlich der Straße „Salzbachweg“ im Ortsteil Illingen.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Errichtung eines Anbaus an das vorhandene Wohnhaus geschaffen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.11.2018 zudem die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. In diesem Zusammenhang besteht in der Zeit vom 03.12.2018 bis zum 11.01.2019 die Möglichkeit, dass sich die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterrichten kann. Während der Beteiligungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel. Bis zum 09.01.2019 wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Sollten nach dem Druck dieser Beschlussvorlage im Rahmen der Einladung zur Fachausschusssitzung noch Stellungnahmen eingehen, werde diese nachgereicht.

Durchführungsvertrag:

Wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB ist der Durchführungsvertrag, ohne den der B-Plan materiell unwirksam ist. Dieser städtebauliche Vertrag enthält im Kern verpflichtende Durchführungszeiten und Regelungen zur Erschließung und muss zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde **vor** dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Sofern der Ausschuss dem beigefügten Entwurf zustimmt, erfolgt ein Vertragsabschluss bis zur Sitzung des Rates. Dem Rat wird der Durchführungsvertrag dann in der Sitzung, in der auch der Satzungsbeschluss erfolgt, zur Billigung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

1.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Saizbachweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung zu beschließen. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.

2.

Der im Entwurf vorliegende Durchführungsvertrag wird gebilligt. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Durchführungsvertrag bis zur Sitzung des Rates (*Satzungsbeschluss*) abzuschließen und dem Rat zur Billigung vorzulegen.

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SALZBACHWEG" (ILLINGEN)

Die Gemeinde Welver, Am Markt 4, 59514 Welver,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Uwe Schumacher,
- nachfolgend "**Gemeinde**" genannt -

und

- - nachfolgend "**Vorhabenträger**" genannt -

schließen gem. § 12 (1) Satz 1 Baugesetzbuch folgenden Durchführungsvertrag:

Vorbemerkungen:

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks Nr. 223 in der Flur 2, Gemarkung Illingen, Gemeinde Welver. Es handelt sich dabei um das bereits 1994 mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück "Salzbachweg 7" (Wohnsitz des Vorhabenträgers).

Der Vorhabenträger beabsichtigt für seinen eigenen Bedarf die Errichtung eines "altengerechten", also barrierefreien Anbaus auf o.g. Grundstück, unmittelbar anschließend an das bestehende Wohnhaus. Das vorhandene Wohnhaus soll zukünftig von der Tochter des Vorhabenträgers mit Ihrer Familie genutzt werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, auch eine Mutter des Vorhabenträgers in den neu zu errichtenden Anbau aufzunehmen.

Die Gemeinde Welver unterstützt das Vorhaben des "Mehrgenerationenwohnens" und den damit einhergehenden Zuzug einer jungen Familie in den Ortsteil Illingen. Sie stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Wohngebäudes als Anbau an ein bestehendes Gebäude und die zu diesem Zweck ggf. notwendig werdenden Erschließungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst in der Gemeinde Welver, Gemarkung Illingen, Flur 2 das Flurstück Nr. 223. Das Vertragsgebiet ist im Lageplan (Anlage 1) eingezeichnet.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes.....Anlage 1,
- b) Plan zur Durchführung des Vorhabens:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich
Vorhaben- und Erschließungsplan und BegründungAnlage 2.

Erschließungspläne sind nicht Bestandteil des Vertrages. Das Grundstück ist bereits durch den "Salzbachweg" an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden und wird auch derzeit schon zu Wohnzwecken genutzt. Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen und wird abschließend im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines "barrierefreien" Wohnhauses, welches unmittelbar nördlich an das bestehende Wohngebäude "Salzbachweg 7" angebaut wird. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Erschließung des neuen, "rückwärtigen" Gebäudes erfolgt ausschließlich über das Flurstück Nr. 223, unmittelbar vom "Salzbachweg" aus, und ist somit gesichert.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Baumaßnahmen beginnen und sie innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig stellen.

§ 5 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den "Salzbachweg".
- (2) Da das Vorhaben auf einem bereits im Bestand zu Wohnzwecken genutzten Grundstück realisiert werden soll, wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Trinkwasser gesichert ist und auch die Entsorgung des Abwassers durch die vorhandenen Kanäle erfolgen kann. Details dazu werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.
- (3) Sollten für die Anbindung der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die verkehrliche Erschließung des Vertragsgebietes im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des "Salzbachweges" zusätzliche bauliche Maßnahmen gegenüber dem derzeitigen Istzustand erforderlich werden, sind die damit verbundenen Kosten vom Vorhabenträger zu tragen bzw. sind die diesbezüglichen Planungs- und Baumaßnahmen vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen und zu finanzieren. Die Ausführung der Baumaßnahmen hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

§ 6 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Dazu zählen u.a. die Kosten für die Anbindung des Vertragsgebietes an den "Salzbachweg" und an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes mit den ggf. erforderlich werdenden Gutachten.

§ 7 Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 8 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 (6) BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 10 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Welver, den

Welver, den

Für den Vorhabenträger:

Für die Gemeinde:

.....

.....

(Uwe Schumacher)

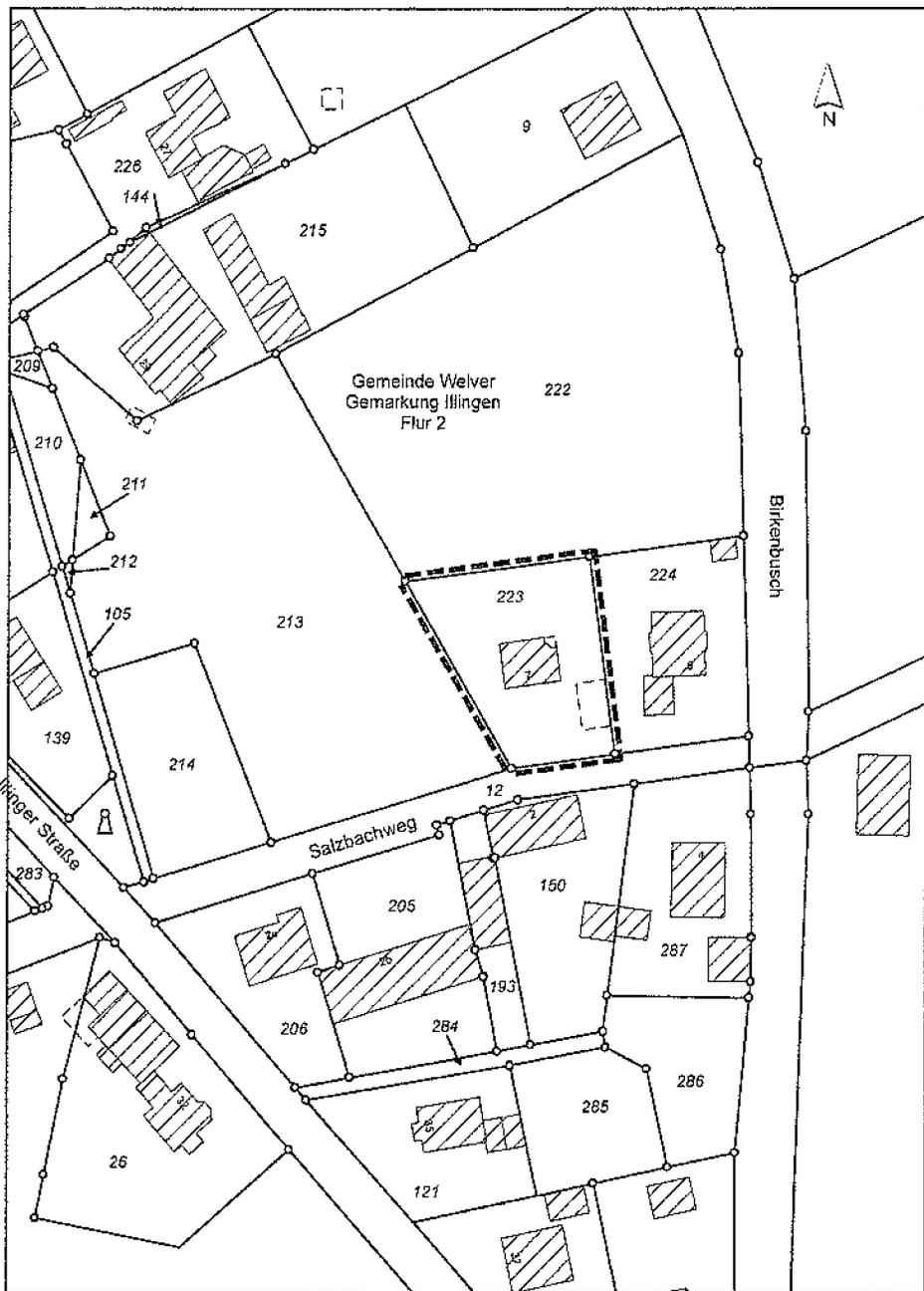
Bürgermeister

Lageplan M. 1 : 1000

bei Ausdruck im DIN A 4 - Format

Anlage 1

zum Durchführungsvertrag
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 3 "Salzbachweg"
der Gemeinde Welver / Ortsteil Illingen



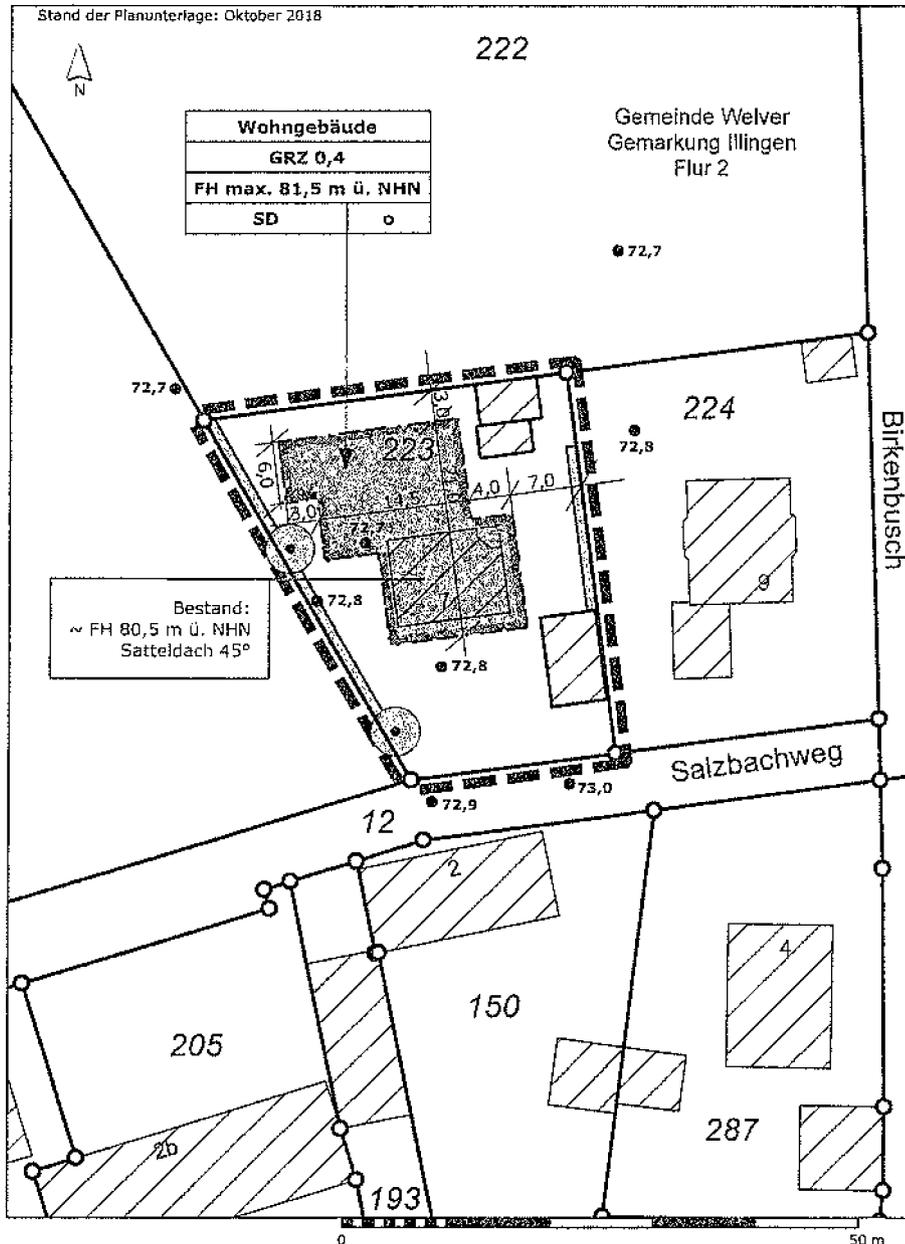
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1 : 500

bei Ausdruck im DIN A 4 – Format

Anlage 2

zum Durchführungsvertrag
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 3 "Salzbachweg"
der Gemeinde Welver / Ortsteil Illingen



A. FESTSETZUNGEN

(GEM. §§ 9 UND 12 BAUGB)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 12 (3) S. 2 BauGB)

Wohngebäude

In Ergänzung des bestehenden Wohnhauses ist die Errichtung eines weiteren Gebäudes zulässig. Dieses wird unmittelbar an das Bestandsgebäude angebaut und ist ebenso wie das Bestandsgebäude der Wohnnutzung vorbehalten.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

FH max. 81,5 m ü. NHN maximal zulässige Firsthöhe, hier: 81,5 m ü. NHN

Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bestimmt. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist Normalhöhennull (Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992). Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Höhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4 (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf)

Die Grundfläche wird durch die von baulichen Anlagen überdeckten Flächen des Baugrundstücks bestimmt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) mitzurechnen. Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass durch diese Anlagen die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

3. Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (2) BauNVO)

o offene Bauweise

4. Baugrenze / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

 Baugrenze



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksflächen

zum Durchführungsvertrag
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 3 "Salzbachweg"
der Gemeinde Welver / Ortsteil Illingen

5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b sowie § 12 (3) S. 2 BauGB)

5.1 Heckenpflanzung



Abschnitt der Grundstücksgrenze, in dem eine Hecke anzulegen ist

Während der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen sind entlang der Grundstücksgrenzen in den gekennzeichneten Abschnitten freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen. Vorhandene Pflanzungen sind, sofern sie die o.g. Anforderungen erfüllen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen und so zu ergänzen, dass sich durchgängige Heckenstrukturen entwickeln.

5.2 Erhaltung von Bäumen



Standort eines zu erhaltenden Baumes

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

6. Dachform (gem. § 12 (3) S. 2 BauGB)

SD

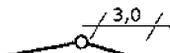
Ausschließlich zulässige Dachform ist das Satteldach

7. Sonstige Planzeichen (gem. §§ 9 und 12 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB, gleichzeitig Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 (3) BauGB

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Bemaßung in Metern, z.B.: 3,0 m

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

223

Flurstücksnummer, z.B.: Flurstück Nr. 223



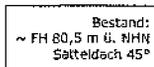
vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer, z.B.: Haus Nr. 7



vorhandenes Nebengebäude

● 72,8

Geländehöhe über Normalhöhennull, z.B. 72,8 m ü. NHN



Firsthöhe und Dachform des vorhandenen Wohnhauses:

- Firsthöhe: ca. 80,5 m ü. NHN (ca. 7,7 m über Gelände)
- Dachform: Satteldach mit einer Neigung von 45°

C. HINWEISE

Artenschutz:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Büro Steizig (Burghofstraße 6, 59494 Soest) eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Demnach ist das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung zum Schutz von Waldohreule, Stein- und Waldkauz, Bluthänfling, Turmfalke, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Tureltaube, Star, Mehl- und Rauchschnalbe, Schleiereule und von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet,
- vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen und mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Immissionen:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aufgrund des in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ansässigen KFZ-Betriebes vom Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann (Märkische Straße 59, 44141 Dortmund) ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erarbeitet. In dem Bericht wird zusammenfassend festgestellt, dass hinsichtlich der Immissionen keine Konfliktsituation zu erwarten ist.

Bodendenkmäler:

Entdeckung von Bodendenkmälern: 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 bzw. archäologischen Befunden oder Funden ist der Gemeinde Welver als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02384 - 51 305) oder dem LWL - Archäologie für Westfalen / Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750) unverzüglich anzuzelgen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen - Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), Artikel 1 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

Anlage 2

zum Durchführungsvertrag
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 3 "Salzbachweg"
der Gemeinde Welper / Ortsteil Illingen

GEMEINDE WELPER
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SALZBACHWEG"

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF VOM 09.11.2018

vielhaber stadtplanung · städtebau
59757 Arnsberg

09.11.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	1
1.1	Neubau eines Wohnhauses	1
1.2	Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes	1
2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1
3	Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren	1
3.1	Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren	1
3.2	Verfahrensvereinfachungen	2
3.3	Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens	2
4	Das Plangebiet im Ortsteil Illingen	2
4.1	Der Ortsteil Illingen	2
4.2	Das Plangebiet	2
5	Planungsrechtliche Situation	3
5.1	Regionalplanung	3
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	3
5.3	Verbindliche Bauleitplanung / Innenbereichssatzung	4
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) und § 12 (3) BauGB	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Mäß der baulichen Nutzung	4
6.3	Bauweise	5
6.4	Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	5
6.5	Anpflanzen und Erhalten von Hecken und Bäumen	6
6.6	Dachform	6
7	Erschließung	6
7.1	Verkehrliche Erschließung	6
7.2	Ver- und Entsorgung	7
8	Umweltbelange	7
8.1	Umweltbericht / Eingriffsregelung	7
8.2	Artenschutz	7
8.3	Klima	7
9	Schalltechnische Untersuchung	8
10	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Stand März 2012	3
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	3
Abbildung 3:	Ausschnitt aus der Anlage zur 1992 aufgestellten Satzung	4

1 Planungsanlass**1.1 Neubau eines Wohnhauses**

Die Vorhabenträger bewohnen derzeit als Eheleute alleine das von ihnen 1994 errichtete Gebäude "Salzbachweg 7" im Ortsteil Illingen der Gemeinde Welver. Ihre Tochter plant, mit ihrer Familie zurück in den Heimatort zu ziehen und überdies würden die Vorhabenträger gerne ihre Mutter bzw. Schwiegermutter zu sich ins Haus holen. Ziel ist, für drei und zukünftig möglicherweise vier Generationen der Familie auf dem o.g. Grundstück in Illingen Wohnraum zu schaffen.

Das Wohnhaus "Salzbachweg 7" weist nicht in ausreichendem Umfang Wohnfläche auf und erlaubt auch hinsichtlich seines Grundrisses nicht die Einrichtung zweier Wohnungen. Beabsichtigt ist daher, dass die Vorhabenträger aus dem bestehenden Wohnhaus in einen neu zu errichtenden, barrierefreien Anbau mit zusätzlichem Schlafraum ziehen und die Mutter bzw. Schwiegermutter dort aufnehmen. Die junge Familie könnte in der Folge das Bestandsgebäude bewohnen.

1.2 Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Ein Vorhaben ist dort nach § 34 (1) Satz 1 BauGB zulässig, wenn es sich neben anderen Faktoren auch hinsichtlich "der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt". Die in vorliegendem Fall faktisch ablesbare, durch die Nachbarbebauung und das bestehende Wohnhaus gebildete rückwärtige Baugrenze würde durch den geplanten Anbau deutlich überschritten. Dementsprechend konnte eine Baugenehmigung auf Grundlage des § 34 BauGB nicht erteilt werden. Mit Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Vorhabenträger wohnen in dem Gebäude "Salzbachweg 7" und sind Eigentümer des Flurstücks Nr. 223. Sie beantragten bei der Gemeinde Welver die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um die beabsichtigte Neubaumaßnahme durchführen zu können. Da konkrete Planungen für den neu zu errichtenden Baukörper vorliegen und das Vorhaben städtebaulich unbedenklich und siedlungsstrukturell erwünscht ist, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan das geeignete Instrument zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes.

3 Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren**3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren**

Die unter § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

- Der Bebauungsplan soll u.a. die Voraussetzungen für die Errichtung eines Anbaus an ein vorhandenes Wohnhaus schaffen. Dies entspricht dem Ziel der Nachverdichtung bestehender baulicher Strukturen und dient somit der Innenentwicklung.
- Der Geltungsbereich umfasst eine Grundfläche, die in jedem Fall unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m² liegt.

- Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – liegen nicht vor.

Aufgrund der bereits im Bestand gegebenen Nutzungsstrukturen werden mit Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst.

3.2 Verfahrenserleichterungen

Von einer Umweltprüfung kann gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Ein Umweltbericht ist nicht Bestandteil dieser Begründung.¹ Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung dieser Größenordnung Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens daher nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1a (3) BauGB besteht nicht.

3.3 Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens

Das Vorhaben ist mit den Grundsätzen und Zielen der gemeindlichen Entwicklung vereinbar. Die Stärkung der einwohnerschwachen Ortsteile durch Zuzug junger Familien ist, insbesondere wenn damit keine Inanspruchnahme des umgebenden Landschaftsraumes einhergeht, städtebaulich erwünscht.

Der Rat der Gemeinde Welver hat daher in seiner Sitzung am 14.11.2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Salzbachweg" aufzustellen.

4 **Das Plangebiet im Ortsteil Illingen**

4.1 Der Ortsteil Illingen

Der Ortsteil Illingen liegt ca. 2 km westlich des Hauptortes Welver. Im Jahr 2011 hatte Illingen 361 Einwohner². Zwar gibt es in dem Ort ein reges Vereinsleben. Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten oder ein Kindergarten sind dort jedoch nicht vorhanden. Kompensiert wird dies durch die Nähe und sehr gute Erreichbarkeit insbesondere des Hauptortes Welver mit seinem umfassenden Angebot.

4.2 Das Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Illingen, Flur 2, das Flurstück Nr. 223 und damit eine Fläche von ca. 1.035 m². Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der im Zusammenhang bebauten Bereiche Illingens. Es grenzt im Norden und Westen an unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf dem östlich benachbarten Wohngrundstück befindet sich ebenfalls ein Einfamilienhaus. Die Südseite des Plangebietes wird durch den "Salzbachweg" begrenzt. Diese innerörtliche Verbin-

¹ Weiterhin kann von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, Überdies ist eine "zusammenfassende Erklärung" entbehrlich.

² Quelle: Wikipedia

dungsstraße schließt das Grundstück an das örtliche und schließlich auch an das regionale Verkehrsnetz an. Die südlich des "Salzbachweges" gelegenen Flächen sind durch Einfamilienhausbebauung und einen KFZ-Betrieb geprägt.

5 Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplanung



Abbildung 1: Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Stand März 2012

Der Pfeil verweist auf die Lage des Plangebietes.

Zeichnerische Darstellung Regionalplan: Bezirksregierung Arnsberg, eigene Bearbeitung

Der im März 2012 rechtswirksam gewordene Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, weist das Plangebiet ebenso wie die umliegenden Flächen als "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" aus. Der Ortsteil Illingen ist aufgrund seiner geringen Größe nicht als Siedlungsbereich dargestellt.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Pfeil verweist auf die Lage des Plangebietes. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver stellt den überwiegenden Teil der Ortschaft und so auch das Plangebiet als "gemischte Baufläche" dar.

Zeichnerische Darstellung Flächennutzungsplan: Gemeinde Welver

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "gemischte Baufläche" dargestellt. Das Vorhaben kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung / Innenbereichssatzung

Bebauungspläne wurden durch die Gemeinde Welver in der Vergangenheit für Flächen im Nordwesten des Ortsteil Illingen aufgestellt. Für das Plangebiet mit seinem näheren und weiteren Umfeld gibt es keinen verbindlichen Bauleitplan. Im Jahr 1992 wurde durch Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB der Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Illingen um die nördlich des "Salzbachweges" gelegenen Flächen erweitert:

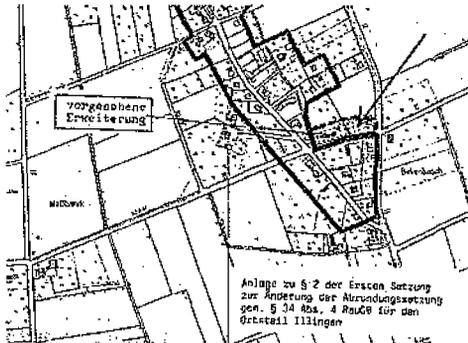


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Anlage zur 1992 aufgestellten Satzung

Der Pfeil verweist auf die Lage des Plangebietes. / Zeichnerische Darstellung: Gemeinde Welver

Auf den durch die Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen wurden in den Folgejahren die Wohnhäuser "Salzbachweg 7" und "Salzbachweg 9" errichtet. Das Plangebiet ist somit dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

6 **Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) und § 12 (3) BauGB**

Bezüglich der planungsrechtlichen Festsetzungen besteht für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bindung an die §§ 9 und 9a des BauGB. Von der Möglichkeit, Festsetzungen auf Grundlage des § 12 (3) Satz 2 BauGB "frei" zu formulieren, wird im Rahmen dieser Planung hinsichtlich einzelner Regelungen Gebrauch gemacht. Überwiegend werden die Vorschriften aber auf der Grundlage des bewährten Instrumentariums getroffen, welches § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO vorsieht.

6.1 Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit den konkret vorliegenden Planungen des Vorhabenträgers wird für das Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 12 (3) Satz 2 BauGB als zulässige Art der baulichen Nutzung "Wohngebäude" festgesetzt. Sowohl für das Bestandsgebäude als auch für den Neubau wird bestimmt, dass sie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass im Plangebiet keine andere Nutzung als das "Wohnen" zulässig ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO mittels Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude sowie der Grundflächenzahl vorgegeben.

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan bestimmt die zulässige Gebäudehöhe gem. § 16 und § 18 BauNVO durch Festsetzung einer Obergrenze der Firsthöhe. Der dabei gewählte Wert orientiert sich an dem auf dem Grundstück bereits vorhandenen Wohnhaus. Dieses erreicht laut den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Unterlagen eine Höhe von ca. 7,7 m über dem Gelände³. Bei einer Geländeöhe von ca. 72,8 m ü. NHN (Normalhöhennull) begrenzt der Bebauungsplan die Firsthöhe auf 81,5 m ü. NHN und erlaubt damit eine Gebäudehöhe von ca. 8,7 m. Der gegenüber dem Bestandsgebäude eingeräumte Spielraum soll vermeiden, dass zukünftig möglicherweise erforderliche Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen durch zu enge Festsetzungen behindert werden.

6.2.2 Grundflächenzahl

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gem. § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche, also die Fläche des Grundstücks, die von baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden darf, durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt. Auch wenn im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein Gebietstyp festgesetzt wird, orientiert sich die Maßgabe 0,4 an dem nach § 17 BauNVO für "allgemeine Wohngebiete" vorgegebenen Höchstmaß.

Nach § 19 (4) BauNVO wird festgelegt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von bspw. Stellplätzen, Garagen, Zufahrten oder Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Dies erscheint angesichts der konkret vorliegenden Planungen und des notwendigen Nachweises der Stellplätze auf dem Grundstück geboten. Im Sinne einer Nachverdichtung und angesichts der umgebenden räumlichen Strukturen ist es städtebaulich sinnvoll und hinsichtlich der Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft unbedenklich, an diesem Standort eine relativ intensive Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

6.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Seltliche Grenzabstände sollen gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten werden und auch die Begrenzung der Länge von Gebäuden auf maximal 50 m steht nicht im Widerspruch zum Vorhaben. Da in der offenen Bauweise auch Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, kann das vorgesehene zweite Wohnhaus unmittelbar anbindend an den vorhandenen Baukörper errichtet werden.

6.4 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzten Baugrenzen bestimmen die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Sie greifen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Grundfläche des vorhandenen Gebäudes und ergänzend dazu die konkret vorliegenden Baupläne zur Errichtung des neuen Wohnhauses auf und gehen in geringem Maße über die Bestandsgrundfläche bzw. über die Grundrissplanung hinaus. So wird vermieden, dass schon geringfügige Änderungen bezüglich der Architektur oder der Fassaden eine Unvereinbarkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken.

³ Der Schornstein bleibt hierbei unberücksichtigt.

6.5 Anpflanzen und Erhalten von Hecken und Bäumen

6.5.1 Heckenpflanzung

Schon im Bestand ist das Grundstück der Vorhabenträger stark durchgrünt und sowohl zum Nachbargrundstück als auch zu den im Norden und Westen angrenzenden Flächen eingegrünt. Dies soll auch zukünftig so bleiben. Jedoch ist noch nicht abschließend geklärt, wie die Randbepflanzung ausgestaltet wird und welche Fläche die Pflanzungen einnehmen werden.

Während nördlich des geplanten Wohnhauses lediglich die Abstandsfläche in notwendiger Breite von 3 m verbleiben wird und dementsprechend Regelungen zur Bepflanzung problematisch sein können, haben die Vorhabenträger bereits klargestellt, dass sie entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze Heckenstrukturen soweit möglich erhalten bzw. neu anlegen werden. Gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB kann daher festgesetzt werden, dass in diesen Randbereichen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzupflanzen bzw. derart vorhandene Strukturen zu ergänzen sind. Nach § 12 (3) Satz 2 BauGB wird abweichend von o.g. Rechtsgrundlage die Regelung nicht auf eine Fläche sondern auf zwei Abschnitte der Grundstücksgrenze bezogen.

6.5.2 Erhaltung von Bäumen

Zwei an der westlichen Grundstücksgrenze aufstehende Buchen prägen trotz ihres eher geringen Alters von höchstens 20 Jahren bereits das Grundstück und sein Umfeld. Die Vorhabenträger beabsichtigen, Zufahrten und Nebenanlagen so anzulegen, dass eine Fällung der Bäume nicht notwendig wird. Aufgrund der ökologischen Bedeutung der Buchen aber auch wegen ihrer positiven Wirkungen auf Klima und Ortsbild wird gem. § 25 b BauGB ihr Erhalt festgesetzt. Sofern sie nicht gehalten werden können, sind sie gleichwertig zu ersetzen. Dabei ist nicht zwingend an den ursprünglichen Standorten festzuhalten. Ersatzpflanzungen sollten jedoch auf dem Grundstück erfolgen, um hier die positiven Auswirkungen auf das Ortsbild mit seinem dörflichen, stark durchgrüntem Charakter entfalten zu können.

6.6 Dachform

Die ortstypische Dachform ist auch in Illingen das Satteldach. Diese Dachform ist bei dem im Plangebiet vorhandenen Baukörper vorzufinden und soll auch im Rahmen der Neubebauung realisiert werden. Gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB können ohne Bezugnahme auf die Landesbauordnung und § 9 (4) BauGB gestalterische Festsetzungen getroffen werden. Für das Plangebiet wird das Satteldach als ausschließlich zulässige Dachform festgesetzt.

7 **Erschließung**

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den "Salzbachweg" und wird auch zukünftig ausschließlich von dieser Straße aus erschlossen. Der "Salzbachweg" führt direkt zur Kreisstraße "Birkenbusch", die wiederum den Ortsteil im Osten passiert und ihn über weitere Verkehrswege mit der Region sowie dem Hauptort Welver verbindet.

Illingen wird von einer Regionalbuslinie im Schülerverkehr Werl – Welver angefahren, ist aber insgesamt hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs eher schlecht angebunden. Von Illingen aus ist der Hauptort Welver allerdings aufgrund der geringen Entfernung und der günstigen Topographie hervorragend mit dem Fahrrad erreichbar.

7.2 Ver- und Entsorgung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines zweiten Wohnhauses und damit einer zweiten Wohnung in Ergänzung des vorhandenen Einfamilienhauses. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Grundstücks mit Energie und Trinkwasser gesichert ist und auch die Entsorgung des in geringen Mengen anfallenden zusätzlichen Abwassers durch die vorhandenen Kanäle unproblematisch sein wird.

8 **Umweltbelange**

8.1 Umweltbericht / Eingriffsregelung

Ein Umweltbericht ist nicht Bestandteil dieser Begründung. Auch eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1a (3) BauGB besteht nicht.⁴ Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

8.2 Artenschutz

Eine Prüfung der Verträglichkeit des geplanten Bauvorhabens mit den Vorgaben des Artenschutzes wurde vom Soester Büro Stelzig vorgenommen.⁵ Im Prüfungsbericht wird festgestellt:

"Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung zum Schutz von Waldohreule, Stein- und Waldkauz, Bluthänfling, Turmfalke, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Turteltaube, Star, Mehl- und Rauchschnalze, Schleiereule und von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet,

- vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen und mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

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

Die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes wiedergegeben. Der Bericht ist Anlage dieser Begründung. Ihm können weitere Details der artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

8.3 Klima

Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf das Klima sind nicht zu erwarten. Es ist zwar aufgrund der beabsichtigten Neubebauung von einer über das bisherige Maß hinausgehenden Versiegelung zuzugehen. Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Baumaßnahme und der starken Durchgrünung sowohl des Plangebietes als auch seines Umfeldes wird sich diese Veränderung jedoch kaum auf das spürbare Klima auswirken.

⁴ Siehe dazu die Erläuterungen in Absatz 3.2 dieser Begründung!

⁵ "Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 'Salzbachweg' der Gemeinde Welfer"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: Oktober 2018

9 Schalltechnische Untersuchung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden. In Nachbarschaft zum Plangebiet ist ein KFZ-Betrieb angesiedelt.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die umgebenden Nutzungen zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von der Immissionssituation ist ggf. durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Einschränkungen für bereits vorhandene Betriebe bspw. durch heranrückende Wohnnutzungen sind zu vermeiden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher gutachterlich eine Untersuchung der von dem KFZ-Betrieb ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche vorgenommen.⁶ Zusammenfassend wird von dem Gutachter festgestellt, *"dass im Bereich des Plangebiets durch den Betrieb der benachbarten Kfz-Werkstatt die nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Aus Sicht des Geräusch-Immissionsschutzes ist somit durch das Planverfahren keine Konfliktsituation zu erwarten."*

Festsetzungen oder besondere Regelungen zum Schallschutz sind dementsprechend nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Bericht ist Anlage dieser Begründung. Ihm können weitere Details zur schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

10 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und im direkten Umfeld befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Bezüglich der Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Arnsberg, den 09.11.2018

vielhaber stadtplanung - städtebau

Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW / 59757 Arnsberg

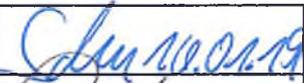
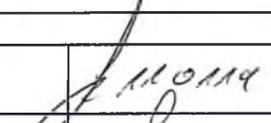
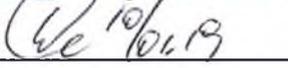
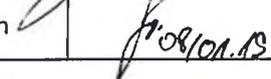
Anlagen:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten

⁶ "Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VHB) 'Salzbachweg' der Gemeinde Welver ...", Bearb.-Nr. 18/238; Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Buchholz · Erbau-Röschel · Horstmann, Beratende Ingenieure Sachverständige PartG; Dortmund, 05.11.2018

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-25/11	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 08.01.2019	

Bürgermeister		Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in		Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oeff/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	23.01.19				

**Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Flerke (Ergänzungssatzung) – Bereich Pappelallee – hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens
2. Satzungsbeschluss**

Sachdarstellung zur Sitzung am 23.01.2019:

Der Rat der Gemeinde Welper hat in seiner Sitzung am 02.05.2018 den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Pappelallee“ im Ortsteil Flerke beschlossen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf unbebaute Teile eines Grundstückes östlich der Pappelallee. Es erfolgt eine Anbindung an den nördlich, östlich und westlich vorhandenen Innenbereich, so dass automatisch eine Teilfläche der Straße Pappelallee mit integriert wird.

Zwischenzeitlich wurde das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligungsverfahren durchgeführt. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen. Als Anlage ist daher nur die Stellungnahme des Kreises Soest zur Abwägung und Beschlussfassung beigelegt. Zum Abschluss des Verfahrens kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1.
Siehe die als Anlage beigelegten Einzelbeschlüsse zu der Stellungnahme des Kreises Soest!

2.
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die „Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Flerke“ zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen.



**KREIS
SOEST**

Die Landrätin



Kreis Soest · Postfach 1752 · 59491 Soest

Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Gemeinde Welver

Empf: 20. DEZ 2018

Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Lohdickeweg 6, 59457 Werl

Name Herr Gerling
Durchwahl 02921 30-2288
Zentrale 02921 30-0
Telefax 02921 30-2951
Zimmer 306
E-Mail paul.gerling@kreis-soest.de
Internet www.kreis-soest.de

Wert, **18.12.2018**

Bei Schriftwechsel und Fragen bitte stets angeben:

Geschäftszeichen

61.26.12

Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Flerke (Ergänzungssatzung) – Bereich Pappelallee – der Gemeinde Welver

Behördenbeteiligung gem. § 34 Abs. 6 BauGB

Ihr Schreiben vom 23.11.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen den Erlass der Satzung bestehen grundsätzlich keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist dann der in der Begründung zur Satzung unter Pkt. 6 "Immissionsschutz" dargelegte Betriebszustand der angrenzenden Hofstelle nachzuweisen. Gegebenenfalls können dann Immissionsgutachten gefordert werden.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung folgende Hinweise:

Mit der Satzung wird die Bebauung einer Grünlandfläche am Ortsrand von Flerke ermöglicht. Es gibt kein Erfordernis für einen expliziten Umweltbericht.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Benennung konkreter Ausgleichsmaßnahmen werden auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren verlagert. Ökologisch relevant ist neben der allgemeinen Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung die geplante „Grünlandinanspruchnahme“.

Zu T 1 – Kreis Soest – Stellungnahme vom 18.12.2018

Immissionsschutz

Bedenken bestehen nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zu Punkt 6 der Begründung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

(Ein Beschluss ist nicht zu fassen.)

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des südlich gelegenen Natura 2000-Gebietes sind nicht zu erwarten.

Der Landschaftsplan Welver setzt im Entwicklungsziel 1 den Erhalt der Landschaft fest. Gemäß § 22 LNatSchG NRW – Berücksichtigung der Entwicklungsziele für die Landschaft – sind die „dargestellten Entwicklungsziele für die Landschaft bei allen behördlichen Maßnahmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen.“

Eingriffsregelung:

Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung für die baulichen Eingriffe soll erst im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes ist vorgesehen. Die verbleibenden Eingriffswirkungen sind auszugleichen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können über eine Extensivierung von Grünland umgesetzt werden.

Artenschutz:

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.

Kenntnisse über geschützte Arten, die im Umfeld des Vorhabens vorhanden sind, liegen hier nicht vor. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wäre eventuell eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

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.

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

Die abwassertechnische Erschließung ist durch den Anschluss an die vorhandene Trennkanalesation in der Straße "Pappelallee" geplant. Hierbei soll der Abfluss von nicht behandlungsbedürftigem Regenwasser durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel durch Versickerung oder Rückhaltung, verhindert oder merklich verlangsamt werden.

Landschaftsfachliche Stellungnahme / Eingriffsregelung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen in der Begründung zu Punkt 8 „Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen“ wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

GPNU: _____

HFA: _____

Rat:

Artenschutz

Die Stellungnahme wird beachtet. Der Punkt 9 „Artenschutz“ in der Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

GPNU: _____

HFA: _____

Rat:

Ob eine Versickerung des Niederschlagswassers bei dem Grundwasserstand und der Versickerungsfähigkeit des Bodens an dieser Stelle überhaupt möglich ist, ist fraglich. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein entsprechender Nachweis für die Versickerungsfähigkeit des Bodens erforderlich.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Gerling

Abwassertechnische Erschließung

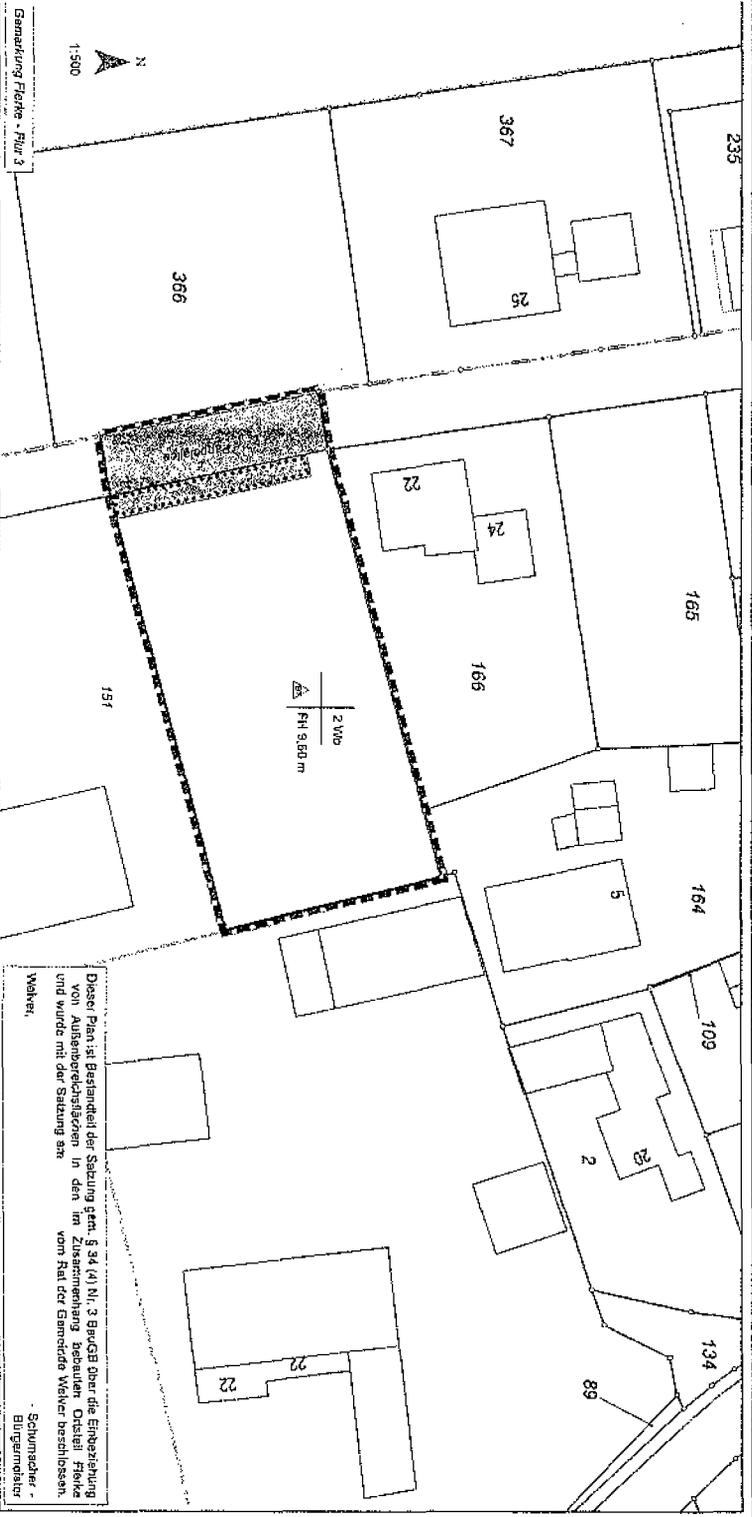
Der Punkt Erschließung ist in der Begründung unter Punkt 3 bereits ausführlich dargelegt. Der Hinweis hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers wird ergänzend mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

GPNU: _____

HFA: _____

Rat: _____



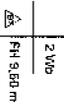
Gemarkung Flerke - Flur 3



1:500

**Gemeinde Welver
Ortsteil Flerke**

**Festsetzungsplan zur Satzung
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Ergänzungssatzung -
für den Bereich "Pappelallee"**



Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB über die Einberufung von Auslenkungsstellen in den im Zusammenhang bestehenden Ortsteil Flerke und wurde mit der Satzung Nr. 109/2018 vom Rat der Gemeinde Welver beschlossen.
Welver, - Schlichter -
Bürgermeister

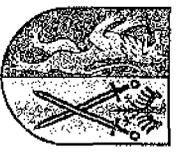
Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am ... die Einleitung des Verfahrens zum Erlass der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Welver, - Schlichter -
Bürgermeister

Das Beteiligungsverfahren gem. § 34 Abs. 5 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ... durchgeführt.

Welver, - Schlichter -
Bürgermeister



Zeichenerklärung

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB



Einzel- und Doppelhäuser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

2 Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

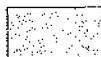
9,60 m

Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe), ermittelt in der Mitte der zu der endausgebauten Straße gelegenen Seite des Baugrundstückes



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Nachrichtliche Darstellung



Geltungsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Flerke gem. § 34 Abs. 4 BauGB



Straßenverkehrsfläche

151

Flurstücksnummer

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Flerke und wurde mit der Satzung am _____ vom Rat der Gemeinde Welver beschlossen.

Welver,

Bürgermeister

S a t z u n g
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Flerke vom

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. 2023) und des § 34 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Welver in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Zielsetzung

Mit dieser Satzung werden Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Flerke - § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzung) - einbezogen.

§ 2
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist im beigefügten Übersichtsplan (M 1:5000) und im Festsetzungsplan (M 1:500) gekennzeichnet. Beide Pläne sind Bestandteil dieser Satzung. Im Festsetzungsplan sind darüber hinaus die in § 3 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen dargestellt.

§ 3
Festsetzungen

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB Gebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

(2) Für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB umgrenzt.

(3) Die Firsthöhe als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO wird bezogen auf die Höhe der Straße „Pappelallee“ – ermittelt in der Mitte zu der endausgebauten Straße gelegenen Seite des Baugrundstückes – auf 9,60 m festgesetzt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

GEMEINDE WELVER



BEGRÜNDUNG

**zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
über die Einbeziehung
von Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil Flerke
(Ergänzungssatzung)**

INHALT

- 1. Geltungsbereich**
 - 2. Anlass und Ziel der Planung**
 - 3. Erschließung**
 - 3.1 Verkehr
 - 3.2 Ver- und Entsorgung
 - 4. Zulässige Nutzungen**
 - 5. Naturschutz und Landschaftspflege**
 - 5.1 Landschaftsschutz
 - 5.2 Gewässerschutz
 - 5.3 Altlasten
 - 5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 6. Immissionsschutz**
 - 7. Umweltverträglichkeit**
 - 8. Bewertung des Eingriffs/ Ausgleichsmaßnahmen**
 - 9. Artenschutz**
-

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf eine unbebaute Teilfläche des Grundstückes der Gemarkung Fierke, Flur 3, Flurstück 151 in einer Gesamtgröße von 1.800 m² östlich der Straße „Pappelallee“. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan dargestellt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Flerke sind im Jahre 1988 unter Berücksichtigung der damals vorhandenen Bebauung festgelegt worden. Bereits zu dieser Zeit sollte die aktuelle Ergänzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Flerke integriert werden. Eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung des Ortsteiles scheiterte in der Vergangenheit an dieser Stelle, da insbesondere die Immissionsproblematik im Zusammenhang mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben nicht gelöst werden konnte. Das Areal zwischen Pappelallee und Flerker Straße befindet sich daher immer noch im planungsrechtlichen Außenbereich. Durch betriebliche Veränderungen stellt sich die Situation heute so dar, dass eine Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil möglich ist.

Hier eröffnet die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Auf der westlichen Seite der Straße „Pappelallee“ wurde der Innenbereich durch eine entsprechende Ergänzungssatzung bereits erweitert. Auch auf der östlichen Seite wurde nördlich der aktuell in Rede stehenden Fläche eine Ergänzung des Innenbereiches durchgeführt. Insofern ist die in den Innenbereich einzubeziehende Außenbereichsfläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.

Durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles soll nun auch in diesem Bereich der Straße eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, so dass die Flächen entlang der v.g. Straße hier beidseitig wohnbaulich genutzt werden. Bei einer räumlichen Betrachtung der Ortslage Flerke stellt sich der Freibereich östlich der Pappelallee als größere Lücke zwischen der südlich, nördlich und westlich bereits vorhandenen Bebauung dar. Im Sinne einer schlüssigen und folgerichtigen baulichen Auffüllung des Ortsteiles drängt sich dieser Bereich als integrierter Standort für eine Entwicklung auf, da keine klassischen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden und eine Ausdehnung der Ortslage in den Freibereich über die bestehende Ortsrandlage hinaus nicht erfolgt. Die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung liegen vor.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver ist der Bereich östlich und nördlich der Straße „Pappelallee“ als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine auf dieser Grundlage weitergehende Planung für diesen Bereich konnte aus den o.g. Gründen bislang nicht umgesetzt werden. Der Rat hat aber durch die Darstellung im Flächennutzungsplan bereits frühzeitig das entwicklungspolitische Signal gegeben, dass dieser Bereich baulich zu entwickeln ist, sobald die Voraussetzungen vorliegen.

Die Ergänzungsfläche ist geprägt durch die auf der Grundlage des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB vorhandene Nutzung. Die durch die Ergänzungssatzung zukünftig möglichen Vorhaben lassen nicht erwarten, dass sie wegen ihrer Größe oder Auswirkungen im Verhältnis zu der Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugen, die einer planerischen Abwägung bedürfen, so dass sie ohne Planung (Bebauungsplan) nach § 34 BauGB zugelassen werden dürfen.

Die Gemeinde Welver strebt nun an, diesen Bereich in den Innenbereich gem. § 34 BauGB zu integrieren. Ziel ist die planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Ergänzung zu schaffen.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt durch den direkten – bereits vorhandenen - Anschluss an die gemeindliche Pappelallee.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trennkanalisation in der Straße „Pappelallee“.

Unter Hinweis auf § 51 a LWG ist hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes der Abfluss von nicht behandlungsbedürftigem Regenwasser durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Die zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein entsprechender Nachweis für die Versickerungsfähigkeit des Bodens erforderlich.

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG erfolgen. In diesem Zusammenhang wird folgender Hinweis gegeben: Straßen und andere Flächen, in denen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG betrieben werden, dürfen in ihrer Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden. Sonstige Baumaßnahmen dürfen die Lage und die Betriebssicherheit der Wasserleitungen nicht gefährden.

4. Zulässige Nutzungen

In der Satzung werden Festsetzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB zur Art und zum Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke getroffen.

Durch die Festsetzung der max. zulässigen zwei Wohnungen pro Wohngebäude wird der Bau von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich ausgeschlossen. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die im angrenzenden Bereich durch Satzung geregelte max. zulässige Firsthöhe wird übernommen und somit unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung gem. § 16 BauNVO auf max. 9,60 m festgesetzt. Die Firsthöhe ermittelt sich bezogen auf die Straßenhöhe der Pappelallee. Grundlage der Ermittlung ist die Mitte der zur endausgebauten Straße gelegenen Seite des Baugrundstückes.

Ansonsten gilt § 34 BauGB, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

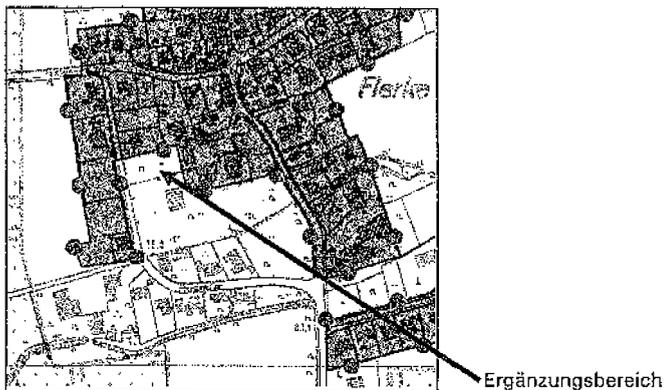
5. Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Landschaftsschutz

Die angrenzenden Bereiche der Ergänzungsfläche wurden bereits baulich in Anspruch genommen, wobei die Freibereiche der Grundstücke durch die anthropogene Nutzung geprägt sind. Der Bereich der Ergänzungsatzung wurde bisher im Zuge der Landwirtschaft als Weideland genutzt. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind im Bereich der Ergänzungsatzung selbst und direkt angrenzend keine wertvollen Strukturen oder Elemente vorhanden.

Der **Landschaftsplan IV „Welver“** wurde im Juni 2013 als Satzung beschlossen.

- Auszug LP IV -



Das Plangebiet wird nunmehr von Darstellungen des Landschaftsplans erfasst und ist hier dem Bereich „Börde bei Flerke und Klotingen“ zugeordnet. **Natura 2000-Gebiete** im Sinne des BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Ergänzungsbereich wird nicht von **Naturschutzgebieten** erfasst, es befinden sich dort auch keine geschützten **Landschaftsbestandteile** oder **Naturdenkmäler**. Im Biotopkataster geführte **schutzwürdige** bzw. nach BNatSchG gesetzlich **geschützte Biotope** sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

5.2 Gewässerschutz

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die Fläche liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten **Überschwemmungsgebiet**. Das Plangebiet wird weder von **Trinkwasser-** noch von **Heißquellenschutzgebieten** erfasst.

5.3 Altlasten

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

- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest um-

gehend 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.

5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine **Boden- oder Baudenkmäler** bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird zur Beachtung im Rahmen der Umsetzung darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen auch bisher nicht bekannte Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen/Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen/pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NW), 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.

6. Immissionsschutz

Die Ergänzungsfläche liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer angrenzenden Hofstelle. Eine geruchsemittierende Intensivtierhaltung wird auf der Hofstelle nicht mehr betrieben. Unter Berücksichtigung dieses Betriebszustandes ist eine mögliche Bebauung als immissionsverträglich anzusehen. Der Betrieb einer landwirtschaftlichen Hofstelle ist naturgemäß

mit Geräuschen und Gerüchen verbunden, die nicht gänzlich auszuschließen sind. Diese Immissionen durch die dorftypische Nutzungen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt, der das für ein Dorfgebiet typische Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben und dem Wohnen planungsrechtlich dokumentiert.

Anmerkung:

Die Ergänzungsfläche gehört zudem zu der o.g. Hofstelle. Hier ist zu erwarten, dass die Nachfolgeneration die durch diese Planung zukünftig mögliche wohnbauliche Nutzung in Anspruch nimmt, so dass das Grundstück in erster Linie für den familiären Eigenbedarf verwendet wird. Dies dient gleichzeitig dem Erhalt und der Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteiles. Dem Wegzug der Nachfolgeneration wird entgegengewirkt bzw. die Rückkehr „ins Dorf“ wird unterstützt.

7. Umweltverträglichkeit

Der Ergänzungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt (Weideland) und ist hierdurch bewirtschaftungsbedingt geprägt. Bislang sind keine umweltbezogenen erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind aus bisheriger Sicht überschaubar und vertretbar. Durch die Ergänzungssatzung wird kein Vorhaben zulässig, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

8. Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen

a) Allgemein

Die durch die Planung zukünftige Nutzung des Grundstückes einschließlich der Versiegelung von Freiflächen durch die zukünftige Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW dar. Ein gänzlicher Verzicht auf den Eingriff widerspricht den städtebaulichen Zielen für den Ortsteil Flerke. Im Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes ist es dennoch 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.

Zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung. Die Durchführung und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen obliegt dem Verursacher des Eingriffs.

Die Breite der Ergänzungsfläche von 30 m orientiert sich an die geplante Errichtung eines freistehenden Wohngebäudes (max. eines Doppelhauses). Die Tiefe von 60 m ergibt sich zwangsläufig durch die Anbindung an die Grenze der vorhandenen Innenbereichssatzung östlich der Pappelallee. Durch die Vorprägung der vorhandenen Bebauung einzeilig entlang der Pappelallee ist davon auszugehen, dass sich eine wohnbauliche Ergänzung an die v.g. Bebauung orientiert und somit die Ergänzungsfläche im hinteren Bereich unbebaut bleibt.

b) Bilanzierung:

(nach LANUV 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW)

A. Ausgangszustand des Geltungsbereiches

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Wertpunkte gesamt
3.4	Weideland	1.720	3	5.160
7.1	Feldhecke	80	3	240
Gesamt		1.800		5.400

B. Zustand nach wohnbaulicher Entwicklung

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Wertpunkte gesamt
1.1	Bebauung	300	0	0
7.1	Feldhecke	80	3	240
4.3	nicht überbaubare Fläche	1.420	3	4.260
Gesamt		1.800		4.500

C. Gesamtbilanz (Wertpunkte B - Wertpunkte A)**-900**

Der Eingriff kann somit im Plangebiet nicht komplett ausgeglichen werden. Letztendlich liegt eine Unterdeckung von 900 Biotopwertpunkten vor.

In Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde Welver und der Unteren Landschaftsbehörde erfolgt die Kompensation auf einem externen Grundstück südlich der Ortslage Flerke. Bei der Fläche handelt es sich das Flurstück 29 in der Gemarkung Flerke, Flur 5. Die Parzelle wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegt nach der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes IV im Landschaftsschutzgebiet C.2.11 „Salzbach mit Mühlenbach“, welches die Salzbach- und Mühlenbachniederungen zwischen Flerker Landwehr bis zur Landesstraße L 669 bei Scheidingen umfasst. In Sinne der im Landschaftsplan für den hier geltenden Festsetzungsraum D.2.05 dargelegten Entwicklungszielen soll auf dem o.g. Grundstück die Neuanlage einer Hecke als ergänzendes Landschaftselement erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahme wird mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt; dies auch im Hinblick auf den genauen Standort und den Umfang der Maßnahme, um letztendlich den Ausgleich für die o.g. Biotopwertpunkte zu erreichen. Die Kostenübernahme für die Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch den Verursacher und wird zusammen mit Größe und genaue Standort mit dem Grundstückseigentümer schriftlich geregelt.

9. Artenschutz

Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation und der derzeitigen Nutzung des Satzungsgebietes als Weideland ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der baulichen Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Flerke die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese gewonnene vorläufige Einschätzung wird mit der Verpflichtung an die zukünftigen Bauherren weitergegeben, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in einem solchen Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Kenntnisse über geschützte Arten, die im Umfeld des Ergänzungsgebietes vorhanden sind, liegen nicht vor. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Welver,

Bürgermeister

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage	
	Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter: Hückelheim/Große Datum: 07.01.2019

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.
HFA	3	oef	13.06.2018	mit Mehrheit	6	5	-
GPNU	8	oef	29.08.2018	vertagt	7	2	1
GPNU	5	oef	10.10.2018	einstimmig vertagt	10	-	-
GPNU	6	oef	23.01.2019				

Anregungen und Beschwerden gem. § 24 GO NRW vom 15.05.2018

hier: Überprüfung und gegebenenfalls Umsetzung einer Änderung der bestehenden Innenbereichssatzungen in Außenbereichssatzungen für die Ortsteile Berwicke, Einecke, Klotingen und Stocklarn

Sachdarstellung zur Sitzung am 13.06.2018:

– Siehe beigefügten Antrag vom 15.05.2018! –

Allgemeine Ausführungen:

Nach § 24 GO NW hat jeder das Recht, sich mit Anregungen und Beschwerden in Angelegenheiten der Gemeinde an den Rat zu wenden. Die Erledigung von Anregungen und Beschwerden kann der Rat einem Ausschuss übertragen. Nach der Hauptsatzung der Gemeinde Welver obliegt die Behandlung von Anregungen und Beschwerden dem Haupt- und Finanzausschuss.

Zum Sachverhalt:

Der Antragsteller schlägt die planungsrechtliche Umwandlung der Innenbereichssatzungen von Berwicke, Einecke, Klotingen und Stocklarn vor, um damit die Kanalisierungspflicht für diese Ortsteile und die damit verbundenen Kosten zu vermeiden. Diese Vorgehensweise kann aus zwei Gründen nicht greifen:

a.) Die Gemeinde Welver kann die Innenbereiche nicht aufheben:

Bei den Innenbereichen auf der Grundlage des § 34 BauGB handelt es sich um „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“. Dabei ist auf die tatsächlich vorhandene Bebauung und das dadurch objektiv vermittelte Gesamtbild abzustellen. Wenn die aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die vorhandene Bebauung, sofern sie nicht vorrangig durch landwirtschaftliche Bebauung geprägt ist, ein städ-

tebauliches Gewicht hat, dass über dem einer Splittersiedlung hinausgeht, liegt faktisch ein Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB vor und kann auch nicht deklaratorisch umgewandelt werden. Die durch die Gemeinde für die vier Ortsteile erlassenen Innenbereichssatzungen erfolgten im Wesentlichen auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, wonach der faktische Innenbereich bereits als Voraussetzung gilt und nur die tatsächlichen Grenzen des jeweiligen Innenbereichs „klargestellt“ wurden. Würde es an dieser Klarstellung wieder fehlen, müssten die Grenzen des faktischen Innenbereichs für jeden Einzelfall objektiv ermittelt werden. Dennoch bliebe es auch im Falle von Satzungsaufhebungen beim Bebauungszusammenhang und den sich daraus ergebenden Pflichten. Hinzu kommt, dass auch die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht vorliegen. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB dient eine Außenbereichssatzung lediglich dem Zweck, sonstige Bauvorhaben unter bestimmten weiteren Voraussetzungen im Außenbereich zuzulassen, ohne dass die außenbereichstypische Darstellung im Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ als Beeinträchtigung eines öffentlichen Belangs gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB entgegen gehalten werden kann. Die betreffenden Ortsteile sind jedoch im Flächennutzungsplan nicht als Fläche für die Landwirtschaft sondern bereits als Mischgebietsflächen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans käme auch nicht in Frage, da die Flächen in den vier Ortsteilen der Landwirtschaft überhaupt nicht mehr zur Verfügung gestellt werden könnten. Darüber hinaus bedürfte eine Flächennutzungsplanänderung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg, die diesem planungsfremden Vorgehen sicher nicht zustimmen würde.

b.) Die Kanalisierungspflicht kann nicht durch das Planungsrecht umgangen werden:

Die vorhandenen Kleinkläranlagen könnten zukünftig und dauerhaft nur weiter betrieben werden, wenn die Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde gemäß § 46 Abs. 1 LWG NRW auf den jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen würde. Dafür müssten jedoch gemäß § 49 Abs. 5 LWG NRW u.a. zwei wesentliche Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das betreffende Grundstück muss außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen.
- Die Übernahme des Abwassers durch die Gemeinde ist wegen technischer Schwierigkeiten nicht möglich oder wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden.

Sofern nur die zweitgenannte Voraussetzung nicht erfüllt ist, ist die Gemeinde verpflichtet, auch Flächen im Außenbereich an die Kanalisation anzuschließen. Gemäß dem ABK-Entwurf zur Ratssitzung am 13.12.2017 lag diese Voraussetzung auch für den Bereich Kettlerholz oder Huer nicht vor, so dass z.B. auch für diese Außenbereichsflächen eine Kanalisierungspflicht besteht. Aufgrund der deutlichen höheren möglichen Anschlussdichte in den dichter besiedelten Ortsteilen Berwicke, Einecke, Klotingen und Stocklarn ist folglich nicht davon auszugehen, dass es für die betreffenden Ortsteile möglich sein wird, technische Schwierigkeiten oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand für eine Kanalisation darzulegen.

Folglich kann der Vorschlag des Antragstellers nicht zu dem gewünschten Ziel führen.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Antragsteller mitzuteilen, dass die Anregung mit dem Ergebnis geprüft wurde, dass die Innenbereiche der Ortsteile Berwicke, Einecke, Klotingen und Stocklarn aus rechtlichen Gründen nicht mehr aufgehoben werden können. Die Voraussetzungen für den

Erlass von Außenbereichssatzungen liegen nicht vor und können auch nicht geschaffen werden. Durch eine solche Umwandlung ließe sich überdies die Kanalisierungspflicht der Gemeinde nicht umgehen.

Beschluss des HFA vom 13.06.2018:

Mit

6 Ja-Stimmen und
5 Nein-Stimmen

beschließt der Haupt- und Finanzausschuss, den Antrag zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zu verweisen.

Beschluss des GPNU vom 29.08.2018:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und in der nächsten Sitzung des Ausschusses weiter zu beraten.

Beschluss des GPNU vom 10.10.2018:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und in der nächsten Sitzung des Ausschusses im Januar 2019 weiter zu beraten.

Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU am 23.01.2019:

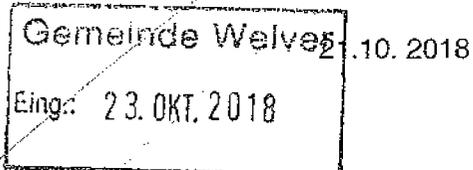
Mit Schreiben vom 21.10.2018 hat der Antragsteller seinen Antrag ergänzt. Das Anschreiben ist als Anlage beigefügt. Der Antragsteller beantragt nun nicht mehr pauschal die Umwandlung von Innen- in Außenbereichssatzungen, sondern eine „Modernisierung“ mit dem Inhalt, dass die Satzungen so geändert werden, dass Kleinkläranlagen zulässig sind.

Ergänzend zu der obigen Sachdarstellung wird ausgeführt dass eine Satzung nach § 34 BauGB festlegt, welcher Teil der Ortslage zum Innen- und zum Außenbereich gehört. Die Abgrenzung wird insofern klargestellt (auch Klarstellungssatzung/ Abrundungssatzung). Der Gemeinde wird somit ein verbindliches Regelungsinstrument an die Hand gegeben, Zweifelsfragen über die Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich normativ auszuräumen. Weitere Festsetzungen können durch die Satzung **nicht** getroffen werden. Lediglich bei der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB können **einzelne** Festsetzungen getroffen werden. Hier ist der Katalog des § 9 BauGB zu berücksichtigen, wobei die Art der abwassertechnischen Erschließung danach nicht festgesetzt werden kann. Folglich kann der Vorschlag des Antragstellers nicht zu dem gewünschten Ziel führen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Antragsteller mitzuteilen, dass die Anregung mit dem Ergebnis geprüft wurde, dass die Innenbereiche der Ortsteile Berwicke, Einecke, Klotingen und Stocklarn aus rechtlichen Gründen nicht im Hinblick auf die geforderten abwassertechnischen Festsetzungen geändert werden können. Die Voraussetzungen liegen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht vor und können auch nicht geschaffen werden.



An den Rat der Gemeinde Welver

Am Markt 4
59514 Welver

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

hiermit möchte ich meinen Antrag nach § 24 Gemeindeordnung vom 15. Mai 2018 ergänzen bzw. anpassen:

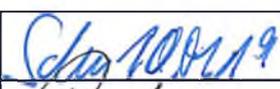
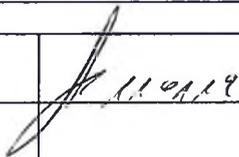
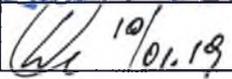
Die Gemeinde Welver ist eine Flächengemeinde und wird es voraussichtlich auch für alle Zeit bleiben. Sie wird niemals flächendeckend kanalisiert werden, auch nicht in dörflichen Teilen wie z.B. Recklingsen, Nateln oder Blumroth. Es wird also immer auch Kleinkläranlagen (KK) geben müssen, die von der Gemeinde entsprechend begleitet und auch dem technischen Fortschritt angepasst werden müssen. Durch die hochmodernen KK in Berwicke, Einecke, Klotingen und Stocklarn ist die Gemeinde ganz vorne mit dabei, wenn es um Kompetenz auf diesen Gebiet geht. Es sind beste Voraussetzungen für einen Ausbau dieser Kompetenz und dieses Alleinstellungsmerkmals, mit dem natürlich auch geworben werden kann.

Ich möchte meinen ursprünglichen Antrag deshalb dahingehend ergänzen bzw. anpassen, dass die einzelnen Ortsteilsatzungen individuell so geändert werden, dass KK zulässig sind, wo bisher noch keine Kanalverbindungen bestehen, also keine pauschale eine Umwandlung von Innen- in Außenbereichssatzungen. Die jetzigen Satzungen bleiben bestehen, werden jedoch modernisiert und zukunftsattraktiv gemacht.

Auch die Landesregierung NRW hat dieses Thema in ihren Koalitionsvertrag aufgenommen. Sie strebt eine Harmonisierung des Landeswassergesetzes mit den entsprechenden Gesetzen auf Bundesebene an.

In Erwartung ihrer Reaktion verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich Wirtschaftsförderung	Sachbearbeiter/in: Datum:	Westphal 09.01.2019

Bürgermeister		Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in		Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	7	oef	23.01.2019		-	-	

Breitbandausbau Glasfaser im Gebiet der Gemeinde Welver

hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 26.09.2017

Sachdarstellung zur Sitzung am 17.01.2018:

- Siehe beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 26.09.2017! -

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 den Beschluss gefasst,

1. die Verwaltung zu beauftragen, eine entsprechende Zustimmung für die Westnetz/innogy zur Errichtung von Leerrohranlagen und Multifunktionsgehäusen zum Betrieb von Telekommunikationslinien gemäß § 68 Abs. 3 TKG zu erteilen,
2. den Antrag der SPD-Fraktion vom 26.09.2017 zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zu verweisen,
3. die Verwaltung zu beauftragen, die Anschlussmöglichkeiten Einzelner (z.B. Landwirte) mit den möglichen Anbietern (Sieger im Auswahlverfahren beim Kreis Soest und innogy) abzustimmen.

Im Anschluss an die Beschlussfassung wurde die Zustimmung der Gemeinde Welver als Straßenbaulastträger kurzfristig an die Westnetz/innogy erteilt. Diese hat die Bauarbeiten bereits begonnen. So wurde im Zentralort südlich der Bahnlinie bereits die Hülle für den PoP (Point of Present) errichtet und in Richtung Recklingsen erste Leerrohre verlegt. Dazu werden im Zentralort die ersten Multifunktionsgehäuse aufgestellt.

Des Weiteren hat die Westnetz/innogy bereits die Gesprächsbereitschaft zum Ausloten von Anschlussmöglichkeiten Einzelner im Außenbereich signalisiert. So müssten zum Beispiel

die Möglichkeiten von Eigenleistungen der Betroffenen oder eine Bündelung von Anschlüssen geprüft werden. Die Westnetz/innogy bittet jedoch um Verständnis, wenn sie bei aller Kooperationsbereitschaft auch die Wirtschaftlichkeitsaspekte berücksichtigen müsse. Seitens der Westnetz/innogy wird es für sinnvoll erachtet, die weiteren Gespräche in diese Richtung erst zu intensivieren, wenn der Sieger aus dem Auswahlverfahren beim Kreis Soest bekannt gegeben wird, um diese Gespräche dann gemeinsam zu führen.

Der Kreis Soest plant bekanntermaßen den Breitbandausbau als Glasfasernetz einschließlich Hausanschlusserneuerung (fibre to the home bzw. FTTH). Die Planungen beziehen sich auf die Ortsteile Berwicke, Blumroth, Dinker, Dinker Berg, Dorfwelver Ehningsen, Eilmsen, Einecke, Eineckerholsen, Flerke, Gertönisplatz, Klotingen, Merklingsen, Nateln, Nehlerheide, Recklingsen, Scheidingen, Illingen, Stocklarn, Vellinghausen und auf über 50 % des Zentralortes. Für diese geförderte Gesamtmaßnahme läuft derzeit noch das Auswahlverfahren. Dazu wurden bereits zwei Verhandlungsrunden abgeschlossen und aktuell erfolgen die finalen Gespräche mit nur noch einem Anbieter auf der Grundlage einer bislang vorläufigen Förderzusage. Nach Abschluss der finalen Gespräche bedarf es noch einer endgültigen Förderantragsstellung und erst mit der endgültigen Förderzusage kann der Sieger aus dem Auswahlverfahren vom Kreis Soest bekanntgegeben werden.

Beschlussvorschlag:

Da zunächst die weiteren politischen Beratungen abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.

Beschluss des GPNU vom 17.01.2018:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt auf Antrag der SPD-Fraktion einstimmig, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und in der nächsten Sitzung des Ausschusses weiter zu beraten.

Beschluss des GPNU vom 14.03.2018:

Die Verwaltung wird beauftragt zur nächsten Ausschusssitzung den Breitbandatlas des Kreises Soest so darzustellen, dass erkennbar ist welche betroffenen Flächen einzelner Ortsteile keine Breitbandverfügbarkeit haben.

Sachdarstellung zur Sitzung am 16.05.2018:

In der Anlage zu dieser Ausschusssitzung ist ein aktueller Auszug aus dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) für den Bereich Weiver dargestellt. Gezeigt wird die prozentuale Breitbandverfügbarkeit der privaten Haushalte, bei denen derzeit eine Übertragungsgeschwindigkeit von größer gleich 30 Mbit/s im Download erreicht werden kann. Eingebunden in diese Darstellung sind sowohl leitungsgebundene als auch mobile Techniken. Es ist erkennbar, dass in der Fläche lediglich 0 – 10 % der Haushalte von dieser Geschwindigkeit profitieren kann.

Lediglich im nordöstlichen Teil des Zentralortes sowie in den Ortsteilen Borgeln (einschließlich Borgeler Linde) und Schwefe ist eine bessere Versorgung vorhanden. So wird für den betreffenden Teilbereich Welves ein Anteil von 75 – 100 % der Haushalte mit mindestens 30 Mbit/s und für Borgeln und Schwefe 95 – 100 % der Haushalte angezeigt.

Darüber hinaus sind die vorgesehenen Fördergebiete für die Breitbandmaßnahme des Kreises Soest in 5 Einzelblättern für die Gemeinde Wewel als dunkle Flächen gekennzeichnet. In dieser Karte sind die bereits gut versorgten Gebiete, also der nordöstliche Teil des Zentralortes, Borgeln, Borgeler Linde und Schwefe, nicht gekennzeichnet, da sie infolge der bereits vorhandenen Versorgung nicht mehr förderfähig sind.

Alle weiteren nicht gekennzeichneten Bebauungen sind trotz der Unterversorgung derzeit nicht förderfähig, da dem Bebauungszusammenhang das Gewicht der Wirtschaftlichkeit fehlt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass sich an den entsprechenden Förderbedingungen zukünftig noch etwas ändern könnte.

Die Anlagen zu dieser Vorlage werden den Fraktionen und Ausschussmitgliedern zusätzlich noch digital zugeleitet, um bei Bedarf die Details besser erkennen zu können.

Beschlussvorschlag:

Da zunächst die weiteren politischen Beratungen abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.

Beschluss des GPNU vom 16.05.2018:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und in der nächsten Sitzung des Ausschusses weiter zu beraten.

Sachdarstellung zur Sitzung am 29.08.2018:

Zwischenzeitlich steht das Ausschreibungsergebnis für die kreisweite Fördermaßnahme fest. Die innogy SE hat dabei die Ausschreibung gewonnen und wird die Breitbandversorgung innerhalb des Kreisgebietes Soest nach dem FTTB/FTTH-Verfahren umsetzen.

Verwaltungsseitig hat ein Gesprächstermin mit der Westnetz GmbH stattgefunden, in dem die weitere Vorgehensweise für den Ausbau besprochen wurde. Demnach wurde seitens der Westnetz dargelegt, dass zunächst die Breitbandversorgung nach dem FTTC-Verfahren bis Ende des Jahres 2018 abgeschlossen wird, so dass für die betroffenen Ortsteile (Scheidingen, Illingen, Flerke, Klotingen, Zentralort Wewel, Recklingsen und Nateln) bis zu 120 MB zur Verfügung stehen.

Sämtliche Baumaßnahmen aus dem Förderprogramm nach dem FTTB/FTTH-Verfahren sind für die Jahre 2019/2020 vorgesehen. Ein detaillierter Ausbauplan für die Umsetzung der

kreisweiten Fördermaßnahme existiert noch nicht. Der Spatenstich für die Anbindung des Kreises Soest erfolgt am 22.08.2018 in Soest-Röllingsen.

Zum Bau dieses zukunftssicheren Glasfasernetzes werden umfangreiche Tiefbaumaßnahmen vorgenommen und rund 625 Kilometer Glasfaserkabel in neuen oder vorhandenen Trassen verlegt. Weiterhin werden rund 200 Verteilerkästen neu aufgestellt. Kreisweit betroffen sind 10.071 Haushalte. Der Kreis Soest und die innogy TelNet haben die betroffenen Haushalte mittlerweile angeschrieben und um Rückmeldung gebeten, ob ein Breitbandanschluss erfolgen soll. Hierzu sind die Eigentümer aufgefordert worden, sogenannte Grundstückseigentümergeklärungen rückzusenden, damit innogy TelNet auf dem betroffenen Grundstück bauen darf. Der Hausanschluss ist für die betroffenen Haushalte kostenlos, wenn sie sich vor der Bauphase (Stichtag wird jeweils an die Haushalte kommuniziert) für einen Glasfaser-Anschluss entscheiden.

Des Weiteren gibt es erfreuliche Neuigkeiten für die Versorgung der Randlagen und Einzelgehöfte. Alle nach dem oben beschriebenen Förderausbau befindlichen „weiße Flecken“ mit einer verfügbaren Bandbreite unter 30 Mbit/s sollen unmittelbar an das Gigabitnetz angeschlossen werden. Hierzu wurden die verschiedenen Antragswege deutlich vereinfacht. Details hierzu sind der beigefügten **Anlage 1** zu entnehmen.

Der Breitbandkoordinator des Kreises Soest hat für die unterversorgten „weißen Flecken“ – die ca. 4% des gesamten Kreisgebietes ausmachen, ein Markterkundungsverfahren gestartet. Nach Auswertung dieses Verfahrens können die förderfähigen Randlagen und einzelne Besitzungen festgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Da zunächst die weiteren politischen Beratungen abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.

Sachdarstellung zur Sitzung am 23.01.2019

Wie bereits in der Sitzung am 29.08.2018 mitgeteilt, besteht eine zusätzliche Förderung für unterversorgte Einzellagen, Schulen, Krankenhäuser und Gewerbegebiete.

Nach Auswertung des Markterkundungsverfahrens zur Vorbereitung des 6. Call der Bundesförderung sind nunmehr die förderfähigen Adressen für die Versorgung der Randlagen und Einzelgehöfte durch den Breitbandkoordinator des Kreises Soest ermittelt worden.

Die ermittelten Randlagen und Einzelgehöfte sind im beigefügten Plan grün gekennzeichnet.

In Analogie zu den Haushalten gilt eine Schule im Sinne der Breitbandrichtlinien als unterversorgt, wenn jeder Klasse dauerhaft eine Datenversorgungsrate von unter 30 Mbit/s zur Verfügung stehen. Die Bernhard-Honkamp Grundschule kann derzeit mit rd. 16 Mbit/s aus dem Telekom Netz versorgt werden, gilt somit im Sinne der Breitbandrichtlinien als unterversorgt und ist demnach förderfähig.

Die Bernhard-Honkamp Grundschule ist im beigefügten Plan rot gekennzeichnet.

Die Grundschule Borgeln kann über den Anbieter Unitymedia mit einer Versorgungsrate von weit über 30 Mbit/s versorgt werden und ist demnach nicht förderfähig.

Des Weiteren sind unterversorgte Krankenhäuser und Gewerbegebiete im Sinne der Breitbandrichtlinien die innerhalb des Gemeindegebietes von Welver liegen **nicht** vorhanden.

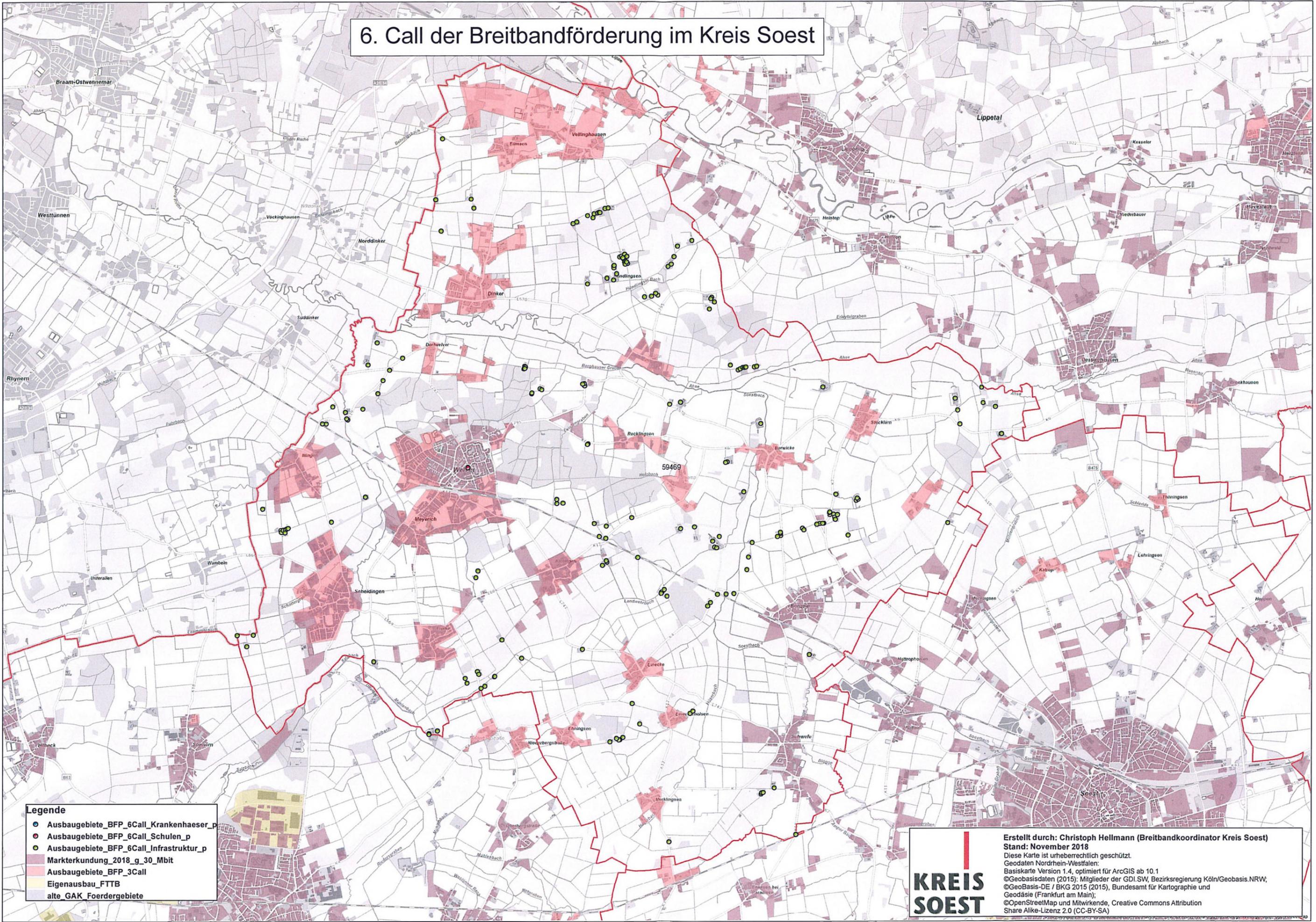
Geplanter Ablauf der Bundesförderung (6. Call):

- 01/2019 vorläufigen Förderantrag stellen
Berechnung der vermutlichen Wirtschaftlichkeitslücke pro Kommune
Vorbereitung in den Gremien Kommunen/Kreis für die Haushaltsmittel 2020/2021
- 04/2019 vorläufige Bewilligung erhalten
europaweite Ausschreibungen durchführen
- 12/2019 endgültigen Förderantrag stellen
endgültige Bewilligung erhalten
- 02/2020 Zuschlag mit TK-Unternehmen
- 04/2020 Baubeginn

Beschlussvorschlag:

Verwaltungsseitig ergeht zurzeit kein Beschlussvorschlag.

6. Call der Breitbandförderung im Kreis Soest



- Legende**
- Ausbaubereiche_BFP_6Call_Krankenhaeuser_p
 - Ausbaubereiche_BFP_6Call_Schulen_p
 - Ausbaubereiche_BFP_6Call_Infrastruktur_p
 - Markterkundung_2018_g_30_Mbit
 - Ausbaubereiche_BFP_3Call
 - Eigenausbau_FTTB
 - alte_GAK_Foerdergebiete

KREIS SOEST

Erstellt durch: Christoph Hellmann (Breitbandkoordinator Kreis Soest)
Stand: November 2018
Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Geodaten Nordrhein-Westfalen:
Basiskarte Version 1.4, optimiert für ArcGIS ab 10.1
©Geobasisdaten (2015); Mitglieder der GDI.SW, Bezirksregierung Köln/Geobasis.NRW;
©GeoBasis-DE / BKG 2015 (2015), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (Frankfurt am Main);
©OpenStreetMap und Mitwirkende, Creative Commons Attribution
Share Alike-Lizenz 2.0 (CC-BY-SA)

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: Wirtschaftsförderung Az.: 61-15-00/08	Sachbearbeiter: Datum:	Westphal 09.01.2019

Bürgermeister	<i>M. D. 19</i>	Allg. Vertreter	<i>J. M. O. M. 19</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>09/12.19</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oeff noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	8	oef	23.01.2019				

LEADER – Prozess

hier: Berichterstattung der Verwaltung

Sachdarstellung zur Sitzung am 04.10.2017:

- Siehe beigefügten Antrag der Fraktionen von SPD, Welver 21, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vom 30.08.2017! -

Mit dem Programm LEADER fördert die Europäische Union regionale und lokale Projekte, damit sich ländliche Gemeinden auf wirtschaftlichem, kulturellem und sozialem Gebiet positiv weiterentwickeln. Ein wesentlicher Grundsatz der Arbeit mit LEADER ist die Beteiligung aller maßgeblichen Akteure und die Verbesserung von regionalen Kooperationen. Gefragt sind zur Bewältigung aktueller und zukünftiger Herausforderungen engagierte Menschen aus Vereinen, Unternehmen, Landwirtschaft, Kommunen, regionaler Politik und Bürgerschaft, die gemeinsam das Ziel haben, ihre ländlich geprägte Heimat lebenswert zu halten.

Im Mittelpunkt stehen bei LEADER stets die Bürgerinnen und Bürger, um deren Lebensqualität und Chancen im ländlichen Raum es geht. Dazu arbeiten in den regionalen LEADER-Aktionsgruppen (LAG) Vertreterinnen und Vertreter aus Bürgerschaft, Verwaltungen und wichtigen Organisationen z. B. der Wirtschaft miteinander, beraten und entscheiden über die wichtigen Projekte und steuern so den Entwicklungsprozess.

Dieser Ansatz "von-unten-her" ist ein Markenzeichen für LEADER, auch mit der Absicht, Europa und EU-Förderung für Bürger erlebbar zu machen. Ob und wie eine LEADER-Region neue Wege im Landtourismus geht oder kulturelle Angebote auf- und ausbaut, ob sie sich als Standort für erneuerbare Energien aufstellt oder neue Formen des Wohnens und der sozialen Dienstleistung entwickelt oder ob sie zuerst in die langfristige Konzeption ihres Wirtschafts- und Wohnstandorts investiert - über all diese Fragen entscheiden die Projektteilnehmerinnen und -teilnehmer vor Ort.

Die Gemeinde Welver gehört nach einer erfolgreichen Bewerbung zur LEADER-Region „Börde trifft Ruhr“, die sich aus den Kommunen Ense, Fröndenberg/Ruhr, Welver, Werl und Wickede (Ruhr) gebildet haben. Somit hat diese Region Zugriff auf ca. 2,7 Mio. Euro in der

aktuellen Förderperiode. Diese endet offiziell im Jahr 2020, es ist aber möglich, auch eine gewisse Zeit danach noch Projekte zu beenden.

Umfangreiche Informationen finden sich auch auf der Homepage www.boerdetriffruhr.de.

Für die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Region wurde der Verein „LEADER-Region Börde trifft Ruhr e.V.“ gebildet. Er stellt die gemeinsame rechtsfähige juristische Person aller fünf angehörigen Kommunen dar. Jeder Bürgermeister ist Vorstandsmitglied dieses Vereins, der lediglich administrative Aufgaben im Hintergrund übernimmt. So ist er z.B. Arbeitgeber des Regionalmanagements mit Sitz im Rathaus Ense, Am Spring 4. Das Regionalmanagement ist erster Ansprechpartner und Lotse für LEADER-Projekte und telefonisch unter 02938/5571931 erreichbar.

Eine Entscheidung über die Förderfähigkeit von LEADER-Projekten trifft letztlich die LAG für die Region „Börde trifft Ruhr“. Die Aktionsgruppe bildet sich paritätisch aus Wirtschaftspartner/innen, Sozialpartner/innen sowie öffentlichen Partner/innen, die zudem mit jeweiligen Kompetenzen die Handlungsfelder 1 (Lebensqualität), 2 (Soziale Infrastruktur), 3 (Tourismus, Landschaft, Umwelt) und 4 (Wirtschaft, regionale Wertschöpfung, Mobilität) besetzen sollten. Zwingende Förderbedingung ist, dass mindestens 1/3 der LAG-Mitglieder weiblich sind. Unsere regionale LAG setzt sich derzeit aus 23 Personen zusammen. Aus Welper sind Herr Bürgermeister Uwe Schumacher, Herr Dieter Schulze sowie Herr Georg Brill in der LAG vertreten. Der Platz einer weiteren Sozialpartnerin, der zwingend weiblich besetzt sein muss, ist für Welper seit längerer Zeit vakant.

Nach Auskunft des Regionalmanagements wurden in der Region „Börde trifft Ruhr“ bisher insgesamt 67 Projektideen angeregt, davon 27 Ideen im Jahr 2017 (Stand 21.09.2017). 15 Projekte wurden von der LAG bereits insgesamt bewilligt und veröffentlicht. Eine Übersicht der veröffentlichten Projekte ist der Vorlage beigelegt. Von den bewilligten Projekten wurden bisher 4 Projekte vollständig realisiert, unter anderem die beiden bewilligten Projekte im Gemeindegebiet Welper (Multifunktionsplatz TV Borgeln / Alt und Jung zusammenbringen Flerke). An Fördermitteln wurden bislang 381.050,29 € zzgl. der Fördermittel für das Regionalmanagement selbst und das Bewerbungskonzept (Regionale Entwicklungsstrategie RES) bewilligt.

Aktuell sind 15 weitere Projekte in einer intensiven Beratung, Prüfung und Ausarbeitung zur Vorstellung in der LAG. Die LAG tagt 3- bis 4-mal im Jahr nicht-öffentlich an wechselnden Orten in der Region. Die nächste Sitzung der LAG findet z.B. am 18.10.2017 im Rathaus Welper statt. Darüber hinaus hat sich ein Arbeitskreis „Tourismus“ mit dem Ziel eines Rad- und Wanderweges durch die LEADER-Region „Börde trifft Ruhr“ gebildet.

Unter der Beteiligung der hiesigen Wirtschaftsförderung ist für Welper zurzeit ein mögliches LEADER-Projekt „Gastronomie und Kirche“ im Gespräch, das entlang einer ausweisenden Fahrrad-Themenroute gastronomische Angebote mit Kirchengebäuden verbinden soll. Überdies wurde in diesem Jahr eine Anfrage an die Verwaltung im Hinblick auf einen weiteren Mehrgenerationenplatz vergleichbar mit dem Projekt in Flerke auf einer Teilfläche des Sportplatzes Veilinghausen gestellt. Auch beabsichtigt eine Gruppe aus Schwefe, am Amper Bach

entlang der Bachstraße in Schwefe einen historischen „Waschplatz“ als Dorftreffpunkt neuzugestalten. Dafür wurde bereits eine Bauvoranfrage positiv beschieden, was in der Sitzung des GPNU am 28.06.2017 unter TOP 9 „Bericht über die bearbeiteten Bauanträge“ bekannt gegeben wurde. Bei der dafür vorgesehenen Fläche handelt es sich zumindest teilweise um ein Gemeindegrundstück.

Beschlussvorschlag:

Seitens der Verwaltung zurzeit kein Beschlussvorschlag.

Beschluss des GPNU vom 04.10.2017:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Natur und Umwelt beschließt mit
9 Ja-Stimmen und
1 Enthaltung,

1. den Tagesordnungspunkt „Leader-Prozess, hier: Berichterstattung der Verwaltung“ in jede Tagesordnung des Ausschusses und jede dritte Sitzung des Rates ab der nächstfolgenden Sitzung aufzunehmen,
2. die Verwaltung zu beauftragen, über den Stand der Beratungen in den Sitzungen jeweils inhaltlich umfassend zu berichten.

Sachdarstellung zur Sitzung am 17.01.2018:

Aktualisierte Angaben zu den Projektideen, dem jeweiligen Bewilligungsstand und die damit verbundenen Fördermittel erfolgen in der Sitzung. Durch den Weihnachtsurlaub des Regionalmanagements bis zum 05.01.2018 war es verwaltungsseitig leider nicht möglich, diese Angaben bereits mit der Einladung zu liefern.

Zudem wird das Regionalmanagement zurzeit teilweise personell umbesetzt. Der bisherige Regionalmanager Herr Hedicke hat sich beruflich in Richtung seiner Heimatnähe in Niedersachsen verändert und seine Tätigkeit hier in der Region „Börde trifft Ruhr“ zum 31.12.2017 beendet. Für seine sehr kompetente und engagierte Unterstützung sowie die hervorragende Zusammenarbeit war ihm ausdrücklich zu danken. Die freigewordene Positionen wurde frühzeitig erneut ausgeschrieben und das Auswahlverfahren bereits durchgeführt. Ausgewählt wurde eine Nachfolgerin, die voraussichtlich Mitte Januar namentlich vorgestellt werden kann, wenn sie das Verfahren auch mit ihrem gegenwärtigen Umfeld abgestimmt hat.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Berichterstattung zur Kenntnis.

Ergänzende Sachdarstellung zur Sitzung am 17.01.2018:

Nach aktueller Auskunft des Regionalmanagements wurden in der Region „Börde trifft Ruhr“ bisher insgesamt 86 Projektideen angeregt, davon 40 Ideen im Jahr 2016, 44 Ideen im Jahr 2017 und 2 Ideen im Jahr 2018 (Stand 12.01.2018). 18 Projekte wurden von der LAG bereits insgesamt bewilligt und veröffentlicht. Eine aktualisierte Übersicht der veröffentlichten Projekte ist der ergänzenden Sachdarstellung beigelegt. Von den bewilligten Projekten wurden bisher 5 Projekte vollständig realisiert, unter anderem die beiden bewilligten Projekte im Gemeindegebiet Welver (Multifunktionsplatz TV Borgeln / Alt und Jung zusammenbringen Flerke). An Fördermitteln für Projekte wurden bislang 465.050,29 € von der LAG bewilligt. Die nächste Sitzung der LAG findet voraussichtlich im März 2018 statt.

Als Nachfolgerin von Herrn Hedicke tritt Frau Carina Gramse am 01.02.2018 die Position der Regionalmanagerin in der Region „Börde trifft Ruhr“ an. Frau Gramse ist ausgebildete Stadtplanerin und wohnhaft im Märkischen Kreis.

Beratung im GPNU vom 17.01.2018:

Die Berichterstattung der Verwaltung wird ohne weiteren Beschluss zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung zur Sitzung am 14.03.2018:

Nach aktueller Auskunft des Regionalmanagements wurden in der Region „Börde trifft Ruhr“ bisher insgesamt 96 Projektideen angeregt, davon 40 Ideen im Jahr 2016, 44 Ideen im Jahr 2017 und 12 Ideen im Jahr 2018 (Stand 26.02.2018). 18 Projekte wurden von der LAG bereits insgesamt bewilligt und veröffentlicht. Von den bewilligten Projekten wurden bisher 6 Projekte vollständig realisiert. An Fördermitteln für Projekte wurden bislang 465.050,29 € von der LAG bewilligt. Die nächste Sitzung der LAG findet voraussichtlich im April 2018 statt. Seitens der Gemeinde Welver wurde als neues Projekt das Projekt „Machbarkeitsstudie Dirt-Park Weiver“ angekündigt.

Bereits in der Sitzung des GPNU am 04.10.2017 wurde darüber berichtet, dass im Ortsteil Schwefe als LEADER-Projekt am Amper Bach ein „historischer Waschplatz“ als neuer Dorftreffpunkt gestaltet werden soll. So sind zum Teil auf einer gemeindlichen Fläche zwischen der Bachstraße und dem Amper Bach folgende Maßnahmen geplant:

- Errichtung eines 4 x 4 m großen offenen Unterstandes,
- Aufweitung des Bachbettes auf ca. 3 m Breite im Bereich von ca. 5 m Länge,
- Einkragung einer großen Natursteinplatte in das aufgeweitete Bachbett,
- Verlegen von Trittplatten aus Naturstein im Bachbett,
- Gestaltung der Uferböschung durch Abflachen und Anlegen von Trockenmauern,
- Oberflächengestaltung und Errichtung einer Sitzbank,
- Anlegen von Wegen und Treppen beidseitig des Gewässers,
- Bepflanzung des Geländes und Erneuerung der Rasenfläche.

Eine entsprechende Gestaltungsskizze ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Projektträger ist der Dorfgemeinschaftsverein von Schwefe, der das Projekt des historischen Waschplatzes in Schwefe in der nächsten LAG-Sitzung vorstellen möchte. Voraussetzung dafür ist u.a. auch die Sicherung der Verfügbarkeit der Fläche. Daher wurde über die ge-

meindliche Fläche zwischen dem Dorfgemeinschaftsverein und der Gemeinde Welper bereits eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen. Überdies wurde schon die Erlaubnis zu Rodungsarbeiten (Entfernung einer krankhaften Esche und von Strauchwerk) gegeben, die gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bis Ende Februar erledigt sein müssen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Berichterstattung zur Kenntnis.

Sachdarstellung zur Sitzung am 16.05.2018:

Der gemeinsame Rechtsträgerverein „LEADER-Region Börde trifft Ruhr e.V.“ führt am 07.05.2018 seine jährliche Mitgliederversammlung durch. Die Mitgliederzahl des Vereins ist auf 10 Personen begrenzt. Für die Gemeinde Welper war neben Herrn Bürgermeister Schumacher auch Herr Hückelheim ordentliches Mitglied. Herr Hückelheim ist aufgrund seines anstehenden Weggangs aus der Gemeindeverwaltung bereits als Mitglied des Rechtsträgervereins zurückgetreten. Als Nachfolger und neues Mitglied wird Herr Westphal aus der Gemeindeverwaltung Welper an der Sitzung am 07.05.2018 teilnehmen.

Ebenfalls am 07.05.2018 tagt auch die lokale LEADER-Aktionsgruppe (LAG). Dort ist das Projekt des historischen Waschplatzes in Schwefe auf der Tagesordnung. Herr Bürgermeister Schumacher ist auch Mitglied der LAG und kann in der GPNU-Sitzung über das Ergebnis der LAG-Beratung zu diesem Projekt berichten.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Berichterstattung zur Kenntnis.

Sachdarstellung zur Sitzung am 29.08.2018:

Aufgrund der Sommerpause liegen keine neuen Sachverhalte für eine Berichterstattung vor.

Beratung im GPNU am 29.08.2018:

Der Ausschuss nimmt die Berichterstattung ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis.

Beratung im GPNU am 10.10.2018:

Die nächste Mitgliederversammlung und die daran anschließende LEADER-Aktionsgruppe (LAG) ist für den 29.10.2018 anberaumt. Es ist beabsichtigt, diese Sitzung in Welper-Borgeln im Sportlerheim des TV Borgeln stattfinden zu lassen. Daran anschließend können weitere

Erkenntnisse in den Fachausschuss gegeben werden. Derzeit liegen keine weiteren Sachverhalte für eine Berichterstattung vor.

Sachdarstellung zur Sitzung am 23.01.2019:

Es liegen keine neuen Sachverhalte für eine Berichterstattung vor.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 63-10-01	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 09.01.2019

Bürgermeister	<i>[Signature]</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>[Signature]</i>	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i> 09.01.19

Beratungsfolge	Top	oeff noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	§	oef	23.01.19				

Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

Sachdarstellung zur Sitzung am 23.01.2019:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung eines Abstellraumes, Am Hügel 26, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung eines überdachten Freisitzes und eines Abstellraumes, Ulmenweg 12, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Carports, Mühlenweg 33, Ortsteil Dinker
- + Erweiterung des vorhandenen Anbaus am Wohngebäude, Massbrauck 1, Ortsteil Illingen (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Carports, Soestfeld 5, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Carports für zwei Pkw, Wohlmeine 9, Ortsteil Schwefe (Bauvoranfrage)
- + Umbau des Dachgeschosses, Im Kreggenfeld 12, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung des Ladenlokals in eine Verkaufsstätte für Backwaren, Am Markt 25, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung/ Neugestaltung des historischen Waschplatzes, Bachstraße, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung einer Überdachung des vorhandenen Reitplatzes, Von-Papen-Weg 3, Ortsteil Fierke
- + Nutzungsänderung des Stallgebäudes zu einer Wohnung, Recklingser Straße 1, Ortsteil Recklingsen
- + Nutzungsänderung des Dachgeschosses als Kellerersatz und Hobbyraum, Eichenallee 7, Ortsteil Dinker

- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Auf der Anwende 4, Ortsteil Klotingen
- + Errichtung von zwei Gartenhäusern, Soestfeld 5, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Wintergartens, Im Bruch 51a, Zentralort Welver
- + Errichtung eines 6-Familienhauses mit drei Garagen, Bahnhofstr. 23, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Auflucht 11a, Ortsteil Scheidingen (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 WE, Birkenstr. 2, Zentralort Welver
- + Einbau einer Gaube, Große Breite 19, Ortsteil Scheidingen
- + Nutzungsänderung einer Praxis zu Büro- und Wohnräumen, Birkenhof 15+22, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Stalles für zwei Ponys, Nehlerheide 7, Ortsteil Recklingsen (Bauvoranfrage)
- + Errichtung von zwei Doppelhaushälften, Lippestraße 8+10, Ortsteil Dinker (Bauvoranfrage)

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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