

Damen und Herren
des **Rates**
der **Gemeinde WELVER**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 2. Sitzung des **Rates der Gemeinde WELVER**

die am

Mittwoch, dem 18. November 2020,

17.00 Uhr,

in der Bördehalle, Am Sportplatz 7, 59514 Welper

stattfindet, lade ich herzlich ein.

Tagesordnung

A. Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde gemäß § 18 GeschO
- begrenzt auf 15 Minuten –
2. Einbringung des Entwurfs der Haushaltssatzung 2021
3. Online-Übertragung von Ratssitzungen
hier: Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 12.10.2020

4. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Aufflucht“, Ortsteil Scheidungen, 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
3. Billigung des Durchführungsvertrages
5. Förderprogramm Dorferneuerung 2021
hier: Antrag der Verwaltung auf Sanierung des Schützenhauses in Illingen
6. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung

1. Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Scheidungen
hier: Standortprüfung auf dem gemeindeeigenen Grundstück „Am Bierbäumchen“
2. Darlehen Welper Netz GmbH Co.KG
3. Neuregelung im Umsatzsteuerrecht
4. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen



- Garzen -

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

Bartz, Braun, Buschulte, Bußmann, Buyken, Deutschmann, Dudek-Boxall, Giese, Grafe, Greune, Hellmich, Holota, Irmer, Jäschke, Korn, Kosche, Krüger, Leifert, Loeser, Maras, Marquardt, Pake, Philipper, Plaßmann, Römer, Schulte, Stehling, Wintgen, Wolff-Hochstein und Prof. Dr. Wollhöver

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 1 Zentrale Dienste 20-21-00	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Porsche 05.11.2020

Bürgermeister	<i>05-11-2020</i>	Allg. Vertreter	<i>Por 05/11/20</i>
Gleichstellungsbeauftragte		Amtsleiter	<i>Por 5/11/20</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungstermin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
Rat	<i>2</i>	oef	18.11.2020				

Betr.: Einbringung des Entwurfs der Haushaltssatzung 2021

Sachdarstellung:

Gemäß § 80 Abs. 2 GO NRW wird der Entwurf der Haushaltssatzung 2021 mit Haushaltsplan, Haushaltssanierungsplan und seinen Anlagen den Damen und Herren des Rates in der Sitzung am 18.11.2020 zugeleitet (Einbringung).

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 2.2 Az.:	Sachbearbeiter/in: Herr Scholz Datum: 05.11.2020	

Bürgermeister	<i>[Signature]</i>	Allg. Vertreter	<i>60 05/11/20</i>
Fachbereichsleiter/in		Sachbearbeiter/in	<i>hl 5/11/2020</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
RAT	<i>3</i>	oef	18.11.2020				

Online-Übertragung von Ratssitzungen
 hier: Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 12.10.2020

Sachdarstellung zur Sitzung am 18.11.2020:

- Siehe beigefügten Antrag! -

Beschlussvorschlag:

Der Rat spricht sich dafür aus, dass zukünftig die Ratssitzungen live im Internet übertragen, über einen Zeitraum von 10 Jahren gespreichert werden und somit jeder Bürgerin / jedem Bürger auch im Nachgang zur Verfügung stehen.
 Daher beauftragt der Rat die Verwaltung, ein Konzept zur Durchführung der Übertragungen von Ratssitzungen im Internet sowie ein Archivierungskonzept zu erarbeiten und dem Rat im Dezember vorzulegen mit dem Ziel, die Ratssitzungen (ausschließlich öffentlich Teil) ab Januar 2021 live zu übertragen.
 Die hierfür notwendigen Haushaltsmittel sind bereitzustellen.



FRAKTION B90/DIE GRÜNEN • DIEDRICH-DÜLLMANN-STR. 6 IN WELVER

Gemeinde Welper
Bürgermeister Uwe Schumacher
Camillo Garzen
Am Markt

59514 Welper



**Ratsfraktion
im Gemeinderat Welper**

Cornelia Plaßmann

Fraktionsvorsitzende
Diedrich-Düllmannstraße 6
59514 Welper
Tel.: 02921/81573
e-mail: cornelia.plassmann@gruene-welper.de

Petra Maras

Stellv. Fraktionsvorsitzende
Schwefer Straße 1 a
59514 Welper
Tel.: 02921/5599932
e-mail: petra.maras@gruene-welper.de

Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 und 4 GO NRW
Online-Übertragung von Ratssitzungen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schumacher,
Sehr geehrter Herr Garzen,

Welper, 12. Oktober 2020

die Ratsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beantragt folgenden Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Rates aufzunehmen.

Antrag zur Online-Übertragung von Ratssitzungen

Die Verwaltung soll beauftragt werden ein *Konzept zur Durchführung der Übertragungen von Ratssitzungen im Internet* sowie ein *Archivierungskonzept* zu erarbeiten und dem Rat im Dezember vorzulegen. Ziel soll sein, dass die Ratssitzungen ab Januar 2021 live übertragen werden können. Übertragen werden soll ausschließlich der öffentliche Teil der Sitzungen.

Begründung

Die Ratssitzungen sollen für alle Menschen zugänglich sein

Für viele Menschen ist ein Besuch der Ratssitzungen aus beruflichen, gesundheitlichen oder terminlichen Gründen nicht oder nur unter erhöhtem Aufwand möglich. Insbesondere Menschen mit Handicap und mobilitätseingeschränkten Menschen eröffnet das Internet mit dieser Maßnahme die Möglichkeit, an den demokratischen Entscheidungsprozessen in unserer Gemeinde teilzuhaben.

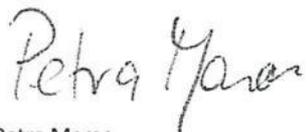
Ein wichtiger Beitrag für mehr Transparenz und Zufriedenheit

Nicht nur die letzten Monate haben gezeigt, dass die Menschen viele Fragen zum Politikgeschehen in Welper haben. Vorgänge und Prozesse sind unklar. Wenn die Menschen in Welper die politischen Debatten mitverfolgen können und sie die Möglichkeit haben mehr Details zu geplanten Projekten zu erhalten, könnte dies erheblich zur allgemeinen Zufriedenheit der Menschen in der Gemeinde beitragen.

Weitere Begründungen können mündlich erfolgen.

Beschlussvorschlag

Der Rat spricht sich dafür aus, dass zukünftig die Ratssitzungen live im Internet übertragen werden, über einen Zeitraum von 10 Jahren gespeichert und somit jeder Bürgerin/jedem Bürger, auch im Nachgang zur Verfügung stehen. Die hierfür notwendigen Haushaltsmittel sind entsprechend einzustellen.



Petra Maras

Stellv. Fraktionsvorsitzende von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN OV-Welver

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-18/13	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 02.11.2020

Bürgermeister	<i>[Signature]</i>	Allg. Vertreter	<i>Go 5/11/20</i>
Amtsleiter/in	<i>[Signature]</i>	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i> 02.11.2020

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
RAT	<i>4</i>	oef	18.11.2020				

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Aulflucht“, Ortsteil Scheidingen, 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
 3. Billigung des Durchführungsvertrages

Sachdarstellung zur Sitzung am 18.11.2020:

Hinweis zur Beratungsfolge vorab:

Grundsätzlich wäre zunächst der Ausschuss für Gemeindeentwicklung beratend zuständig gewesen. Da die Vorhabenträger noch in diesem Jahr eine Baugenehmigung im Hinblick auf die Inanspruchnahme des Baukindergeldes beantragen wollen, ist aus Zeitgründen eine direkte Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat vorgesehen. Zudem hat das Beteiligungsverfahren gezeigt, dass mit dem B-Plan keine städtebaulichen Spannungen einhergehen und Bedenken nicht vorgetragen wurden, so dass letztendlich das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss ohne weiteren Abwägungsprozess zum Abschluss kommen kann.

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Aulflucht“, Ortsteil Scheidingen beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. §12 und § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt an der Straße Aulflucht im Ortsteil Scheidingen. Der Planbereich befindet sich in der Gemarkung Scheidingen, Flur 2 mit den Flurstücken 495, 894, 961 und 962. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht, ein Einfamilienhaus als Hinterlandbebauung im Ortsteil Scheidingen zu errichten.

Der Rat hat zudem die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. In diesem Zusammenhang bestand in der Zeit vom

28.09.2020 bis zum 29.10.2020 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 konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel.

Es wurden keine Anregungen und Bedenken im Rahmen der v.g. Beteiligungsverfahren vorgetragen. Als Anlage ist daher lediglich die Stellungnahme des Kreises Soest vom 28.10.2020 beigefügt. Hier werden zwar auch keine Bedenken vorgetragen, aber es werden Hinweise gegeben. Die gemeindlichen Ausführungen hierzu sind unter Nr. 1 des Beschlussvorschlages dargelegt.

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. Insofern wurde der Vertragsinhalt im Vorfeld zur Ratssitzung mit dem Vorhabenträger abgestimmt und abgeschlossen. Der Vertrag wird dem Rat zur Billigung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Zur Stellungnahme des Kreises Soest vom 28.10.2020:

>>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise werden beachtet. Im Bebauungsplan und in der Begründung sind bereits entsprechende Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Danach sind bauvorbereitende Maßnahmen, der Baubeginn sowie Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. In der Zeit vom 01.03. bis 30.09. dürfen Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen durchgeführt werden. Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in jedem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren ist.<<

2. Satzungsbeschluss:

Der Rat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Aulflucht“, Ortsteil Scheidingen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird ebenfalls beschlossen. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.

3. Billigung Durchführungsvertrag:

Der vorliegende, mit dem Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag wird gebilligt.

Kreis Soest . Postfach 1752 . 59491 Soest

Gemeinde Welper
Am Markt 4
59514 Welper

Planung und Entwicklung

Gebäude Hoher Weg 1 - 3 . 59494 Soest

Name **Herr Schmidt**
Durchwahl **02921 30-3857**
Zentrale 02921 30-0
Telefax 02921 30-2951
Zimmer 2.034
E-Mail julian.schmidt@kreis-soest.de
Internet www.kreis-soest.de

Soest, **28.10.2020**

Bei Schriftwechsel und Fragen bitte stets angeben:

Geschäftszeichen

61.00.0019

Aktenzeichen

61.26.12-VWvSh013n

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Aulflucht", OT Scheidingen

Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 24.09.2020

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:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Aulflucht“ in Welper-Scheidingen wird die Errichtung eines Einfamilienhauses in „zweiter Reihe“ ermöglicht.

Aus naturschutz- und landschaftsfachlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken, folgende Hinweise werden gegeben:

Für das Verfahren entfällt entsprechend § 13a BauGB die Notwendigkeit eines Umweltberichts und einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Das Vorhaben überplant einen Ziergarten. Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsplan IV Welper steht nicht entgegen.

Das Vermeidungs- und Minimierungsgebot ist durch die Festsetzung einer Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB berücksichtigt.

Das Gutachterbüro Stelzig kommt in der ASP Stufe 1 (Juni 2020) nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass die Planung im Ortsteil Scheidingen zu keinen erheblichen und nachhaltigen

Auswirkungen auf die planungsrelevanten Tierarten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG führt. 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 demnach nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

Weitere Hinweise aus anderen Fachabteilungen werden nicht vorgetragen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

J. Schmidt

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / ZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i.V.m. BauNVO und PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 12 Abs. 3 BauNVO)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind Wohngebäude zulässig.

Mischgebiet (Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP) (§ 6 BauNVO):

Im Mischgebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind folgende unter § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7, 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebietes) ist kein Bestandteil des Bebauungsplans.

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Obergrenze (§§ 16 u. 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

FHmax. 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenmitte (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

THmax. 6,5 m Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenmitte (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

OKmax. 0,5 m maximale Höhe des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens über Straßenmitte (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Die Bezugshöhe ist die (fertig ausgebaute) nächstgelegene Fahrbahnoberkante (Straßenmitte).

Die maximale Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der First- und Traufhöhen ist die Höhe des Schnittpunkts der (fertig ausgebauten) nächstgelegenen Fahrbahnoberkante (Straßenmitte) mit einer von der Mitte der jeweiligen Fassade im rechten Winkel ausgehenden Gerade.

Zur solaren Stromerzeugung sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Für alle Arten von Dachaufbauten ist straßenseitig ein Abstand von der Gebäudekante von mindestens 1,00 m einzuhalten.

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

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche Wohnbaufläche
- Überbaubare Grundstücksfläche Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell festgesetzten Flächen (SVGa) zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Wasserdurchlässige Befestigung:

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind außerhalb der überbaubaren Flächen vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porestein oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc.) auszuführen.

Vorgartenbereich:

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Vorgartenbereiche, die nicht als Stellplatz, Garagenzufahrten und Wege oder Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll (vogel-, bienen- und insektenfreundlich) und vielfältig zu gestalten. Die Anlage von sogenannten Schottergärten wird untersagt.

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Den jeweils angrenzenden Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften wird das Recht eingeräumt, die mit Symbol A gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die Belastungsfläche ist von jeglicher Bebauung sowie von Nebenanlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) und Bindungen für Bepflanzungen (Pflanzbindung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b und § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. mit Bindung für Bepflanzungen

Heckenanpflanzung

Entlang der Grundstücksgrenzen sind in den gekennzeichneten Abschnitten freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 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.

B GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

Dachgestaltung / Dachform
(§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB)

SD Satteldach

Untergeordnete Nebenanlagen, Carports und Garagen dürfen mit Flachdächern versehen werden.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB

Sonstige Darstellungen

Bemaßung in Metern Firsthöhe der vorhandenen Gebäude über NHN

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurstücksnummer

vorhandenes Hauptgebäude

geplantes Gebäude

vorhandenes Nebengebäude

C HINWEISE

Bodendenkmäler

Entdeckung von Bodendenkmälern: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfübrungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Welver als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02762/93750; Fax 0271/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätten mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vorrangig im Gebiet des Bebauungsplans wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen“ ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

Allfaste

Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Ableitung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminiertes 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 Bauschuttbörsen 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) 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 Bodeendeponie 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.

Kampfmittelräumdienst

Bei anstehenden Erdbewegungsarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sind die Bauherren verpflichtet, rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Anträge auf Luftbilddiagnostik beim Kreis Soest zu stellen. Die Luftbilddiagnostik erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg. Sich aus dem Ergebnis der Auswertung evtl. ergebende Erfordernisse zur Kampfmittelräumung werden vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass bauvorbereitende Maßnahmen, der Baubeginn sowie Gehölzfällungen zum Schutz der allgemeinen Brutvogel-fauna außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt und vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführte werden dürfen.

Einhaltbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese bei der Gemeinde Welver im Amt für Gemeindeplanung und Bauwesen eingesehen werden.

Gemeinde Welver

Ortsteil Scheidingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 13 "Aufflucht",
einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan



Kreis : Soest
Gemeinde : Welver
Gemarkung : Scheidingen
Flur : 21

M = 1 : 500

01. September 2020

Entwurfsverfasser:

pp a | s pasch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

701

717

28

69

320

Aufflucht

73

7

Stich der Begründung ist
..... als Satzung

117 (BGBl. I S. 3534 / FNA 213-1)
m. 21. November 2017 (BGBl. I S.

7:2018 (GV NRW S. 421)
Planinhalte (Planzeichnungsordnung

- BNatSchG) in der Fassung der
Artikel 8 des Gesetzes vom

RW) in der Fassung der Bekannt-
machung der Änderung des KommunalwahlG



Wohngebäude
GRZ 0,3
II
FH max: 9,5 m
TH max: 6,5 m
OK max: 0,5 m
SD

Mischgebiet
GRZ 0,3
II
FH max: 11 m
TH max: 6,5 m
OK max: 0,5 m
SD



Gemeinde Welver

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.13 „Aulflucht“

Begründung

Gemeinde Welver
Am Markt 4, 59514 Welver

Planer:

pp a|s persönlich, sachlich, unabhängig, sachlich, unabhängig, sachlich,
Dortmund, 44263

Hörder Burgstraße 11, 44263 Dortmund

Auftraggeber:

Familie Wellie
Aulflucht 11, 59514 Welver

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Ziel	3
2. Verfahren	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Planungsgrundlagen	4
4.1. Regional- und Landesplanung	4
4.2. Flächennutzungsplanung	5
4.3. Verbindliche Bauleitplanung	6
4.4. Landschaftsplan	6
5. Derzeitige Situation	6
5.1. Städtebauliche Strukturen	6
5.2. Verkehrliche Situation	7
5.3. Infrastruktur	7
5.4. Bodenverhältnisse, Schadstoffbelastungen	7
5.5. Kampfmittelrückstände	7
6. Planungsinhalt	7
6.1. Beschreibung des Vorhabens	7
6.2. Art der baulichen Nutzung	8
6.3. Maß der baulichen Nutzung	9
6.4. Überbaubare Grundstücksflächen	9
6.5. Erschließung / Stellplätze	10
6.6. Grünordnerische Maßnahmen	10
7. Ver- und Entsorgung, Entwässerung	11
8. Örtliche Bauvorschriften	11
9. Umwelt	11
10. Artenschutz	12
11. Immissionen	13
12. Bodenordnung	14
13. Denkmalschutz	14
14. Flächenbilanz	14

1. Planungsanlass und Ziel

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Aullucht ist die Absicht, ein Einfamilienhaus als Hinterlandbebauung im Ortsteil Scheidingen zu errichten. Das Grundstück befindet sich bereits in Familienbesitz und macht somit das geplante Eigenheim für junge Familien mit Kinderwunsch bezahlbar und ermöglicht ein Zusammenleben von Jung und Alt in dörflicher Gemeinschaft. Der Bau eines Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich ist unter den aktuell gegebenen Bedingungen nicht möglich. Der rückwärtige Grundstücksabschnitt liegt planungsrechtlich teilweise im unbeplanten Innenbereich. Eine Bebauung „in zweiter Reihe“ kann aufgrund der Vorprägung der Nachbarschaft begründet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans würde den derzeit bestehenden Siedlungsflächenüberhang nicht verschärfen; es käme vielmehr zur Nutzung eines Teils einer bereits als Reserve gelisteten Fläche („Außenbereichsenklave innerhalb der Ortslage“ – Fläche 180014 Schatterweg). Die Aufstellung eines Bebauungsplans und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist erforderlich.

Die Gemeinde Welver unterstützt die Möglichkeit einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung im Ortsteil Scheidingen. Das Vorhaben ist mit den Grundsätzen und Zielen der gemeindlichen Entwicklung vereinbar. Die Stärkung der Ortsteile durch den Zuzug junger Familien ist städtebaulich erwünscht.

Die Vorhabenträger sind Eigentümer der Flurstücke 894 und 962. Sie beantragen bei der Gemeinde Welver die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um die beabsichtigte Neubaumaßnahme durchführen zu können. Aufgrund der Erschließungssituation werden auch die Flurstücke 961 (Familienbesitz) und 495 (Nachbar) in den Planbereich gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen. 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 Planungsrechts.

2. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen liegen hierfür vor; es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, der einer Entwicklung von neuen Bauflächen an der Ortsrandlage der Vorzug zu geben ist; es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² (Schwelle gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) bebaut. Zudem sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB), insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde am 10.07.2019 gefasst.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) umfasst einen ca. 2.390 qm großen Planbereich an der Straße Aullucht, im Ortsteil Scheidingen der Gemeinde Welver, Kreis Soest. Der Planbereich befindet sich in der Gemarkung Scheidingen, Flur 2 mit den Flurstücken (neu) 495, 894, 961 und 962, (Flurstücke alt 371, 372, 495 und 894). Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) besitzt eine Größe von ca. 1.065 qm.



Abbildung 1: Übersichtsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

4. Planungsgrundlagen

4.1. Regional- und Landesplanung

In der Landesplanung übernimmt Welver die Funktion eines Grundzentrums.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW ist der Ortsteil Scheidingen als Freiraum festgelegt. Gemäß Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen. Diese ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten.

Im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (rechtsverbindlich seit März 2012) ist der gesamte Ortsteil Scheidingen als Allgemeiner Freiraum-

und Agrarbereich festgelegt. Der Ortsteil Scheidingen ist aufgrund seiner geringen Größe nicht als Siedlungsbereich dargestellt.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für das Gemeindegebiet Welver festgelegt:

- Erhaltung und Entwicklung einer strukturreichen ackerbaulich geprägten Agrarlandschaft, gegliedert durch ortsnahe Grünland und vorhandene Gehölzkomplexe
- Erhaltung und Entwicklung herausragender Feuchtwiesenkomplexe,
- Sicherung und naturnahe Entwicklung der Gewässersysteme,
- Erhaltung und Entwicklung zusammenhängender naturnaher Wälder.

Weder Agrarlandschaft, Feuchtwiesenkomplexe, Gewässersysteme noch Wälder sind betroffen.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich als „gemischte Baufläche“ dar. Das Wohnungsbauvorhaben kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

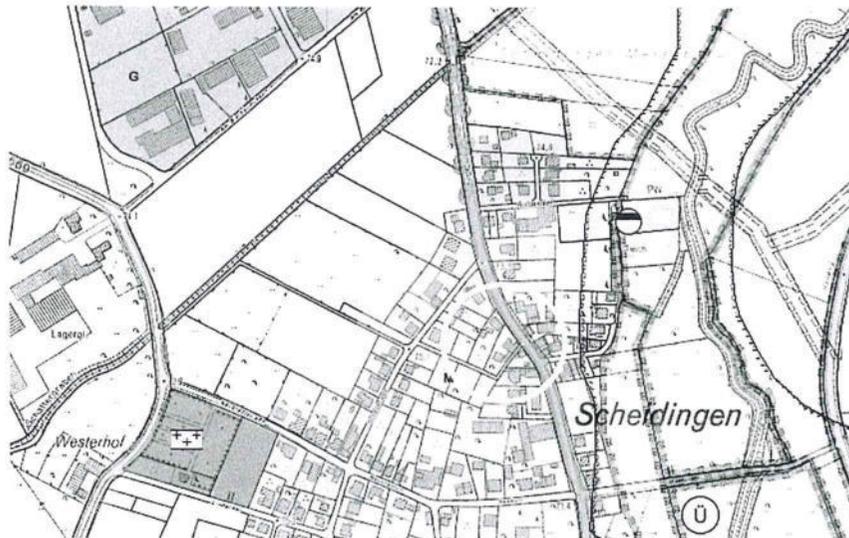


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet und seine nähere Umgebung besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt aktuell mit der Fläche der bestehenden Bebauung außerhalb des Landschaftsplans IV Welver. Der rückwärtige Teil des Plangebietes befindet sich am Rand des Siedlungsbereichs im Übergang zu dem Landschaftsplan zugehörigen Flächen. Es sind keine speziellen Festsetzungen oder nachrichtliche Darstellungen gesetzlich geschützter und sonstiger schutzwürdiger Flächen betroffen.

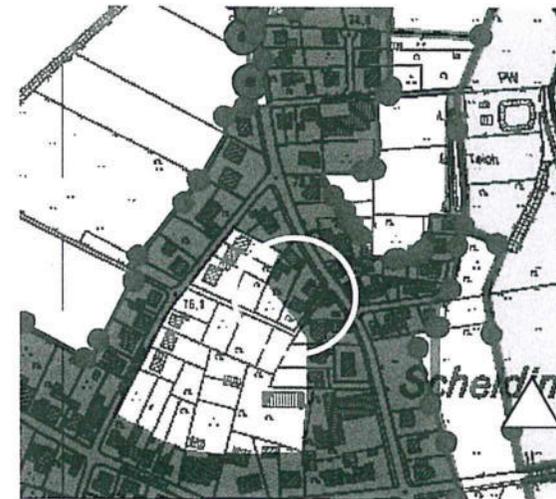


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan IV Welver, Festsetzungskarte

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

5. Derzeitige Situation

5.1. Städtebauliche Strukturen

Die Bebauung im Ortsteil Scheidingen besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen, freistehenden Wohngebäuden, so auch entlang der Straße Aulfucht. Nach Süden an das Plangebiet schließen sich im Wechsel giebelständige und traufständige Gebäude mit Hinterlandbebauung an. Der großzügige unbebaute Innenbereich zwischen den Straßen Aulfucht, Schatterweg und Reekstraße ist gärtnerisch geprägt. Eine Fußwegeverbindung

besteht zwischen den Straßen Schatterweg und Aulfucht entlang der südlichen Plangebietsgrenze.

5.2. Verkehrliche Situation

Das Gemeindegebiet ist durch Landes- und Kreisstraßen erschlossen, Auffahrten zur Autobahn A2 bei Hamm sowie zur A44 bei Werl sind in rd. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Über den Bahnhofpunkt Welver (Entfernung 3 km) ist Soest in 7 Minuten, Hamm in 10 Minuten und Dortmund Hbf. in 35 Minuten zu erreichen.

Die Buslinien 522 und S40 fahren Richtung Werl bzw. in den Hauptort Welver.

5.3. Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und eine Grundschule (Bernhard-Honkamp-Schule) befinden sich in ca. 3 km Entfernung im Zentralort. Weiterführende Schulen gibt es in Hamm, Werl und Soest.

Eine Kindertageseinrichtung liegt im Ortsteil Scheidingen, in ca. 700 m fußläufiger Entfernung.

5.4. Bodenverhältnisse, Schadstoffbelastungen

Alltlasten sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind Alltlasten nicht zu erwarten. Im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Bereich des o. g. Plangebietes keine Alltlast-Verdachtsfläche registriert.

5.5. Kampfmittelrückstände

Bei anstehenden Erdbewegungsarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sind die Bauherren verpflichtet, rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung beim Kreis Soest zu stellen. Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg. Sich aus dem Ergebnis der Auswertung evtl. ergebende Erfordernisse zur Kampfmittelräumung werden vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6. Planungsinhalt

6.1. Beschreibung des Vorhabens

Das Wohnhaus ist mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach geplant. Es wird nach KfW 55 Standard errichtet. Die Fassade wird in einem weißen / grauen Farbton komplett verklindert, Fenster, Haustüre und Garagentor erhalten einen grauen Farbton.

Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von 8,85 m x 11,50 m geplant. Das Satteldach erhält granitfarbene Dachpfannen. Die Firsthöhe liegt bei ca. 8,20 m und die Traufhöhe bei etwa 6,00 m. Damit liegt es mit der Kubatur im Rahmen der Kubatur der Nachbargebäude, die Firsthöhe liegt deutlich unter der der Nachbargebäude.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 besteht für den Vorhaben- und Erschließungsplan keine Bindung an den Festsetzungskatalog nach § 9 und 9a BauGB bzw. Baunutzungsverordnung (BauNVO). In Übereinstimmung mit den konkret vorliegenden Planungen des Vorhabenträgers wird für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB daher als zulässige Art der baulichen Nutzung „**Wohngebäude**“ festgesetzt. Diese Wohnnutzung fügt sich in die umgebenden Nutzungen ein.

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. Die Art der Nutzung wird zusätzlich in einem Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Das Vorhaben unterstützt die Schaffung von bezahlbarem Wohnen für Familien mit Kindern in dörflicher Gemeinschaft und macht die bezahlbare Pflege der Eltern bzw. Großeltern in familiärer und gewohnter Umgebung auf kurzem Wege möglich.

Für die sich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans befindenden Gebäude / Grundstücke (VBP) wird entsprechend der Darstellung als gemischte Baufläche im FNP zur Sicherung des Bestandes **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Generell zulässig sind im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und stadtfunktionaler Gründe sind Gartenbaubetriebe, Tankstelle und Vergnügungsstätten im Mischgebiet unzulässig. Eine sinnvolle städtebauliche Integration von Gartenbaubetrieben und Tankstellen auf diesen Grundstücken ist nicht möglich. Vergnügungsstätten wie z. B. Spielhallen, Sportwettbüros, Sexkinos können "Trading-Down"-Effekte hervorrufen, d. h. eine sich tendenziell selbst verstärkende städtebauliche Abwertung ihrer Umgebung. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist hingegen die Sicherung der bestehenden Nutzung.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da eine weitere Ausdehnung des Scheidinger Versorgungsbereichs gemäß Einzelhandelskonzept Welver nicht gewünscht ist.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebietes sind aufgrund der bereits erläuterten Trading-Down-Effekte kein Bestandteil des Bebauungsplans.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt. Mit den festgesetzten Werten ist zum einen eine hinreichend definierte Vorgabe für die Kubatur der Gebäude festgesetzt. Zum anderen wird hierdurch den zukünftigen Bauherren ein hohes Maß an gestalterischen Möglichkeiten für ihr Bauvorhaben ermöglicht.

Für die Wohngebäude ist in Anpassung an die bestehende benachbarte Bebauung gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert liegt unterhalb der Obergrenzen für vergleichbare Wohn- bzw. Dorfgebiete gemäß § 17 BauNVO und entspricht der Überbauung der benachbarten Grundstücke.

Über die Festsetzung der Vollgeschosse ist die Höhenentwicklung der Baukörper nur bedingt regelbar, weshalb gemäß §§ 16 und 18 BauNVO zusätzlich Festsetzungen zur Firsthöhe und Traufhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die geplante Wohnbebauung (VEP) wird mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Firsthöhe von 9,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Bestandsbebauung (VBP) wird mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Firsthöhe von 11,00 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Zielsetzung der Festsetzungen ist es, in Orientierung an der bestehenden Bebauung eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zu ermöglichen, jedoch die vorhandenen Gebäudehöhen nicht zu übersteigen.

Darüber hinaus wird die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK max. 0,5 m) festgesetzt, um für alle Gebäude eine einheitliche Höhe der Hauseingänge zu regeln und die Entstehung einer Souterrainzone zu verhindern.

Zur eindeutigen Bestimmung der festgesetzten Höhenangaben wird die Bezugshöhe (der untere Bezugspunkt) als Schnittpunkt der fertig ausgebauten nächstgelegenen Fahrbahnoberkante (Straßenmitte) mit einer von der Mitte der jeweiligen Fassade im rechten Winkel ausgehenden Gerade festgesetzt.

Zur solaren Stromerzeugung sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Für alle Arten von Dachaufbauten ist straßenseitig ein Abstand von der Gebäudekante von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Der Bebauungsplan orientiert sich in der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauungsstruktur - entlang der Straße Aulflucht besteht eine Vorprägung durch Bebauung in zweiter Reihe - und der Zielsetzung einer landschaftsverträglichen Einbindung in die Umgebung.

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster sichern die Bestandsbebauung und setzen einen ausreichenden

Spielraum sowohl für die geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich als auch für die Bestandsbebauung fest.

6.5. Erschließung / Stellplätze

Die Erschließung erfolgt gemäß § 12 Abs. 4 BauGB über die Straße Aulflucht und hier über das Grundstück Aulflucht Nr. 11, Flurstück 961 und das Nachbarflurstück 495. Im Rahmen eines Grundstücks-Tauschvertrages im Jahr 1957 zwischen den benachbarten Vertragsparteien wurde vereinbart, dass „ein gegenseitiges Recht eingeräumt wird, über die Parzellen des Nachbarn zwischen den beiden Häusern zu gehen und zu fahren, um von der Straße zu den Hofräumen ihrer Besitzungen zu gelangen.“ Eine entsprechende Grunddienstbarkeit (Wegerecht) wurde zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen im Grundbuch eingetragen.

Die Festsetzung für die Belastungsfläche lautet wie folgt: Den jeweils angrenzenden Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften wird das Recht eingeräumt, die mit Symbol A gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die Belastungsfläche ist von jeglicher Bebauung sowie von Nebenanlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze und Garagen erfolgt für das geplante Gebäude (VEP) auf dem Hinterlandgrundstück mit der Flurstücksnummer 962.

6.6. Grünordnerische Maßnahmen

Zur Schaffung hoher Wohn- und Freiraumqualität wird zu den Grundstücksgrenzen nach Süden und Osten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ein Heckenpflanzgebot bzw. Pflanzbindung festgesetzt; entlang der Grundstücksgrenzen sind in den gekennzeichneten Abschnitten freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen bzw. dauerhaft zu erhalten. 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.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile – z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege – sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porestein oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.) auszuführen.

Zusätzlich wird als Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass „Vorgartenbereiche“, die nicht als Stellplatz, Garagenzufahrten und Wege oder Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll (vogel-, bienen- und insektenfreundlich) und vielfältig zu gestalten sind. Die Anlage von sogenannten Schottergärten wird untersagt. Die Gemeinde Welver legt Wert auf ökologisch vielfältig gestaltete Vorgärten und Gärten, daher sollen sie vogel-, bienen- und insektenfreundlich gestaltet sein, um die weitere Abnahme der Artenvielfalt aufzuhalten und einen Beitrag zur Verbesserung des Binnenklimas zu erzielen. Da

es sich bei dem Vorhaben um eine Bebauung in „zweiter Reihe“ handelt, wird für den Bereich nördlich der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 962 ein entsprechendes Pflanzgebot festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

In den angrenzenden Straßenräumen der näheren Umgebung liegen bereits Ver- und Entsorgungsleitungen. Die durch die Neubebauung erforderlichen Leitungstrassen werden im Zuge der Neuerschließung als Hausanschluss mit geplant und ausgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über vorhandene Leitungen in der Straße Aullucht.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt.

Das anfallende Regenwasser wird in eine Zisterne geleitet, so dass der Mischwasserkanal in der Straße Aullucht lediglich das anfallende Schmutzwasser und den Überlauf aufnehmen muss. Da es sich im Bereich des Ortsteils Scheidingen um eher bindige Böden handelt, ist eine örtliche Versickerung nicht uneingeschränkt möglich.

Die fachgerechte Abfallentsorgung über bestehende Systeme ist sichergestellt.

8. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Einpassung in die umgebende Bebauung wurde folgende örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW festgesetzt: entsprechend der ortstypisch vorherrschenden Dachform wird Satteldach festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen, Carports und Garagen dürfen mit Flachdächern versehen werden.

9. Umwelt

Umweltprüfung und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund besteht für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im beschleunigten Verfahren – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Folgende Aussagen sind zu den einzelnen Umweltfunktionen zu benennen:

- Das Plangebiet hat allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden.
- Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind entsprechend der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB die

Möglichkeiten zur Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Entwicklung des rückwärtigen Grundstücksbereichs ist Nachverdichtung im Bestand und damit für das Schutzgut Fläche positiv zu bewerten.

- Die Grundwassersituation hat allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser. Grundsätzlich soll das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden. Ebenso ist eine Nutzung als Brauchwasser zulässig.
- Für das Schutzgut Luft hat das Plangebiet aufgrund der relativ geringen Ausdehnung nur allgemeine Bedeutung.
- Die Gartenflächen haben geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Ausgewiesene naturschutzwürdige Flächen und Biotop mit nationalem oder europäischem Status sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.
- Die Gartenflächen haben geringe Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Bildprägende Gehölze sind von der Entwicklung nicht betroffen.

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in die Schutzgüter verbunden: der mit der Versiegelung von Boden verbundene Verlust von Böden (Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Grundwasser) und die damit ebenso verbundene Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Ausweisung von Bauflächen ist bei der städtebaulichen Entwicklungsabsicht unvermeidbar. Um die Reduzierung der Grundwasserneubildung zu mindern, werden Regelungen zur Oberflächenentwässerung in den Festsetzungskatalog übernommen. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt, Landschaftsbild resultieren im Wesentlichen aus der Überbauung bislang unversiegelter Freiflächen. Der Verlust von schwer ersetzbaren Biotopen ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren besteht für diesen Bebauungsplan keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

10. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Dies kann u.a. mittels einer faunistischen Potenzialabschätzung zur Ermittlung möglicher Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Artenschutzprüfung) durchgeführt werden.

Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Für die „Artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 13 „Aulfucht“ im Ortsteil Scheidingen der Gemeinde Welver“ (Verf.: Büro Stelzig, Soest, 15.06.2020) wurde ein Untersuchungsraum von ca. 100 m um das Flurstück 962 in die Voruntersuchung einbezogen. Es ergaben sich keine Hinweise auf planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Umfeld.

Eine Betroffenheit der zuvor als potentiell vorkommend eingeschätzten Vogelarten Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Feldsperling, Girlitz und Star kann ausgeschlossen werden. Weitere Vogelarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund der Ergebnisse der Ortsbegehung können auch artenschutzrechtliche Konflikte für die potentiell vorkommenden Fledermausarten ausgeschlossen werden. Quartierpotentiale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Funktion des Plangebietes und des Wirkraumes als Jagd- und Nahrungshabitat bleibt nach wie vor erhalten. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu keinen artenschutzrechtlichen Konfliktsituationen, sofern die Gehölzentfernungen sowie der Baubeginn außerhalb der Brutzeit stattfinden. Dementsprechend wird folgender Hinweis aufgenommen:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass bauvorbreitende Maßnahmen, der Baubeginn sowie Gehölzfällungen zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt und vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden dürfen.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

11. Immissionen

Lärmimmissionen

Die Gemeinde Welver liegt außerhalb der Ballungsräume. Im Rahmen der Umgebungslärmuntersuchung des Landes (Umgebungslärmkartierung NRW Stufe 3 des MKULNV) erfolgte hier nur eine Berechnung der Lärmbelastung auf Hauptverkehrsstraßen und nicht-bundeseigenen Haupteisenbahnstrecken. Die Straße Aulfucht entspricht nicht diesen Kategorien.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Immissions- und Emissionssituation.

Weitergehende schalltechnische Untersuchungen sind nicht erforderlich.

12. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich zurzeit im Eigentum mehrerer privater Eigentümer. Der sich aus den Planfestsetzungen ergebende Regelungsbedarf bezüglich der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse bzw. der Schaffung bebaubarer Grundstücke erfolgt auf privatrechtlicher Basis durch An- und Verkauf. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff BauGB sind insofern nicht erforderlich.

13. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ Oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Welver als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02762/93750; Fax 0271/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätten mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

14. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets VBP	ca. 2.390 qm
---------------------------	--------------

Welver, den

Gutachten:

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 13 „Aulfucht“ im Ortsteil Scheidingen der Gemeinde Welver, Verf.: Büro Stelzig, Soest, 15.06.2020

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "AULFLUCHT" (SCHEIDINGEN)

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

und

- nachfolgend "**Vorhabenträger**" genannt -

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

Vorbemerkungen:

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 894 und 962 in der Flur 2, Gemarkung Scheidingen, Gemeinde Welver. Es handelt sich dabei um eine unbebaute Freifläche im rückwärtigen Bereich des bebauten Grundstückes "Aulflucht 11" (Wohnsitz des Vorhabenträgers).

Der Vorhabenträger beabsichtigt für seinen eigenen Bedarf die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 962.

Die Gemeinde Welver unterstützt das Vorhaben und der damit einhergehenden Schaffung von Wohnraum für junge Familien im Ortsteil Scheidingen. Eine Bebauung in „zweiter Reihe“ ist aufgrund der Vorprägung durch die bereits vorhandene Bebauung begründet. Die Gemeinde Welver stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

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

(2) Das Vertragsgebiet umfasst in der Gemeinde Welver, Gemarkung Scheidingen, Flur 2, die Flurstücke Nr. 495 tlw., 894, 961 tlw. und 962. 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 Begründung Anlage 2.

Erschließungspläne sind nicht Bestandteil des Vertrages. Das Grundstück ist bereits über die Flurstücke 495 und 961 (bestehendes Wegerecht) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straße Aulflucht) angebunden. 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 Wohnhauses, welches unmittelbar hinter dem bestehenden Wohngebäude "Aulflucht 11 " errichtet wird. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Erschließung des neuen "rückwärtigen" Gebäudes erfolgt über die Flurstücke 495 und 961 unmittelbar von der Straße „Aulflucht“ 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 die Straße „Aulflucht“.

(2) Da das Vorhaben auf einem Grundstück realisiert werden soll, das durch die umgebende vorhandene Bebauung geprägt ist, 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 "Aulflucht" 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 die Straße „Aulflucht“ 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 tätigt, 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.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: Bauamt AZ:	Sachbearbeiter: Datum:	Frau Niedermeier 05.11.2020

Bürgermeister	<i>[Signature]</i>	Allg. Vertreter	<i>05.11.20</i>
Amtsleiter	<i>05/11.20</i>	Sachbearbeiter/in	<i>05.11.20</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
Rat	5	oef	18.11.2020				

Förderprogramm Dorferneuerung 2021

hier: Antrag der Verwaltung auf Sanierung des Schützenhauses in Illingen

Sachdarstellung zur Sitzung am 18.11.2020:

Allgemeines:

Grundlegendes Ziel des Förderprogramms „Dorferneuerung 2021“ durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen ist es, in erster Linie durch investive Maßnahmen Orte und Ortsteile von bis zu 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner in ländlichen Räumen in ihren dörflichen bzw. ortsteilspezifischen Siedlungsstrukturen als Lebens-, Arbeits-, Erholungs-, Kultur- und Naturräume für die Menschen nachhaltig zu sichern und zu entwickeln.

Für die Sanierung des Schützenhauses ist der Fördertatbestand im Rahmen der *Dorfentwicklung* gegeben. Förderfähig sind hier die Schaffung, Erhaltung und der Ausbau dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen einschließlich der gestalterischen Anpassung an das Ortsbild sowie des Innenausbaus, sofern dieser für die Funktion des Förderprojektes erforderlich ist.

Die Höhe der Zuwendung für die Gemeinde beträgt höchstens 250.000 € je Maßnahme. Der Fördersatz beträgt für finanzschwache Gemeinden für das Haushaltsjahr 2021 bis zu 85 % der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Zum Sachverhalt:

Die Schützenhalle in Illingen ist durch den Schützenverein St. Peter und Paul Illingen angemietet. Eigentümer ist die Gemeinde Welver.

Der Rat der Gemeinde Welver hat mit Beschluss vom 22.11.2017 die Verwaltung beauftragt, die Laufzeit des Pachtvertrages für das Schützenheim in Illingen mit dem Schützenverein bis zum 31.12.2034 zu verlängern.

Der Schützenverein hat nunmehr im Zuge eines Ortstermins mitgeteilt, dass diverse Maßnahmen für ein zukunftsfähig nutzbares Gebäude notwendig sind. Insbesondere die Tatsache, dass die in die Jahre gekommene Heizungsanlage erneuerungsbedürftig ist, sind zudem

Maßnahmen zur Barrierefreiheit durch den Bau einer Rampe und Erneuerung des Bodenbelages angedacht. Des Weiteren soll mit einer Akustikdecke und einer Raumklimaanlage ein Ort der Begegnung und des sozialen Austausches geschaffen werden.

Als Grundstückseigentümer der Schützenhalle wird die Durchführung der Sanierungsmaßnahme durch das Bauamt betreut.

Nachfolgende Kostenvoranschläge liegen der der Verwaltung vor und sollen Bestandteile des Förderantrags sein:

• Akustikdecke	in Höhe von	5.150,32 €
• Raumklimaanlage	in Höhe von	5.819,10 €
• Abluftanlage	in Höhe von	5.522,36 €
• Bodenbelag	in Höhe von	7.839,00 €
• Heizungsanlage	in Höhe von	14.339,73 €
Gesamtkosten:		38.670,51 €

Die beantragte Förderung mit einem Fördersatz von 85 % beträgt somit 32.869,93 € bei einem Eigenanteil von 5.800,58 €.

Eine Voranmeldung der Fördermaßnahme musste zum 30.09.2020 bei der Bezirksregierung in Arnsberg erfolgen. Zwingend erforderlich ist nach den Förderrichtlinien ein Ratsbeschluss mit **Finanzierungsbeschluss** und die damit verbundene Erklärung der Kämmerei.

Weiterhin sind für die Bewilligungsreife eine Kostenberechnung nach DIN 276, ein Objektplan und Fotos bis zum **15.01.2021** nachzureichen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, für die Sanierung der Schützenhalle in Illingen (Illinger Straße 31), die komplementären Haushaltsmittel zum Förderprogramm „Dorferneuerung 2021“, in Höhe von 39.000 € im Haushalt 2021 einzustellen. Gleichzeitig sind Mittel in Höhe von 33.000 € im Einnahmebereich einzustellen.